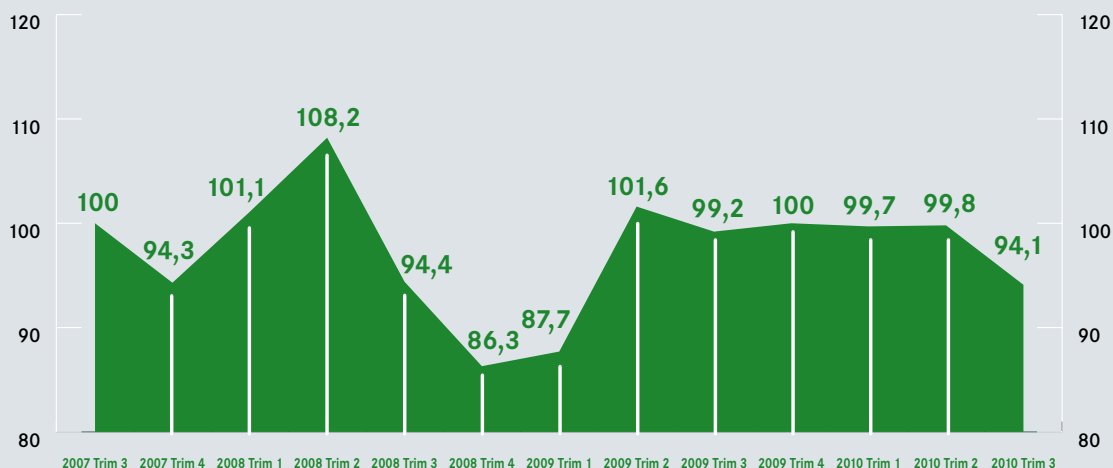


1. Activité immobilière en Belgique



► Maintien des prix mais ralentissement de l'activité.

L'indice de l'activité immobilière du 3^e trimestre 2010, qui est de 94,1, connaît sa première régression significative depuis la reprise au printemps 2009. Cependant, le niveau d'activité reste comparable à celui enregistré au 3^e trimestre 2008 (94,4).

En comparaison avec le précédent trimestre.

Le Baromètre des notaires enregistre un recul de 5,7% de l'activité par rapport au 2^e trimestre 2010.

En comparaison avec le même trimestre de l'année passée.

Il y a un an, le 3^e trimestre 2009 confirmait la reprise du 2^e trimestre 2009. Il s'agissait d'une exception car il est habituel qu'en juillet et août, en raison des vacances, l'activité ralentisse. Ce recul, absent l'an dernier, est à nouveau constaté en 2010 et influence nettement notre indice du 3^e

trimestre avec -5,1% par rapport au 3^e trimestre 2009.

Evolution au sein du trimestre.

Par rapport aux mêmes mois de 2009, les mois de juillet, août et septembre affichent des résultats de respectivement -8,6%, -0,9% et -5,8%.

Notons que les mois d'août et septembre 2009 avaient été particulièrement favorables en termes de transactions immobilières.

Par rapport aux mois qui précèdent, le mois de juillet 2010 perd 18,4%, août 2010 augmente de 7,3%, et septembre progresse de 2,8%. Le mois de juillet est donc le mois qui influence le plus négativement le niveau d'activité immobilière de ce 3^e trimestre, mais, outre l'effet cyclique induit par les vacances annuelles, les résultats du mois de septembre indiquent une tendance à la baisse qui pourrait être liée à l'augmentation des prix du marché.

Au niveau macro-économique.

A l'exception du taux de chômage, les différents indicateurs restent favorables. L'indice de confiance des consommateurs, qui était de -9 en juin 2010, continue à s'améliorer et passe à -7 en juillet et -4 en août ainsi qu'en septembre. L'inflation se stabilise à 2,4% en août et serait d'environ 2% pour l'ensemble de l'année 2010 (source : BNB). Une fois encore, le taux de chômage continue progressivement de s'accroître en passant de 8,6% en juin à 8,7% en juillet et en août (+4,8% depuis janvier 2010). Les taux d'intérêt, pour leur part, sont toujours un incitant à l'investissement dans le secteur immobilier et diminuent légèrement chaque mois : 4,16% pour un taux fixe supérieur à 10 ans en mai 2010, 4,03% en juin, 4,01% en juillet et 3,98% en août (selon la BNB).

► Répartition régionale de l'activité immobilière



Le recul du niveau d'activité immobilière de ce 3^e trimestre 2010 par rapport au 2^e trimestre 2010 est constaté dans les 3 régions du pays avec -4,8% en Wallonie, -8,2% à Bruxelles et -5,8% en Flandre.

Par rapport au 3^e trimestre 2009, on note -3,7% en Wallonie, +0,1% à Bruxelles et -6,6% en Flandre. Le marché bruxellois étant plus restreint, la moindre évolution engendre des variations plus importantes, ce qui explique pour partie le recul de 8,2% enregistré ce trimestre par

rapport au trimestre précédent. De plus, le 2^e trimestre 2010 avait connu le meilleur niveau d'activité depuis début 2009. Avec un indice de 8,13 du 3^e trimestre 2010, Bruxelles affiche un de ses plus faibles niveaux d'activité avec le 3^e trimestre 2009 (8,12).

► Répartition provinciale de l'activité immobilière



En comparaison avec le trimestre précédent.

Les provinces belges affichent toutes une diminution de l'activité immobilière, avec des variations, par rapport au 2^e trimestre 2010, assez différentes d'une province à l'autre.

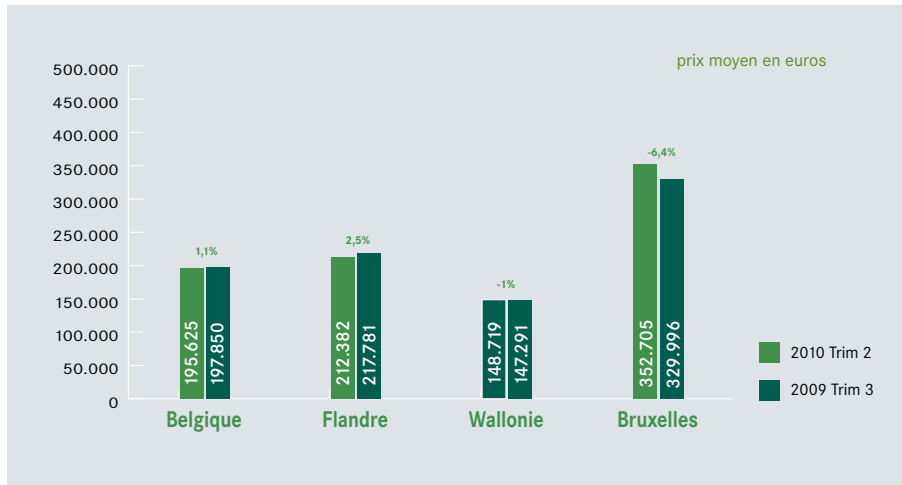
Trois provinces dénotent avec un recul plus modéré : le Brabant wallon avec -0,9%, la province du Luxembourg avec -1,5%, et la province d'Anvers qui recule de 3,1%. Les autres provinces voient leur niveau d'activité immobilière diminuer plus fortement : entre -4% et -9%. Les deux plus fortes régressions sont enregistrées à Bruxelles (-8,2%) et en Flandre orientale (-8,9%).

Par rapport au 3^e trimestre 2009.

L'indice national a reculé de 5,1%. Cette tendance est commune à l'ensemble des provinces à l'exception du Brabant wallon et de Bruxelles qui restent, respectivement, 1,6% et 0,1% au-dessus du niveau d'activité du 3^e trimestre 2009.

2. Evolution des prix

► Les maisons d'habitation par régions

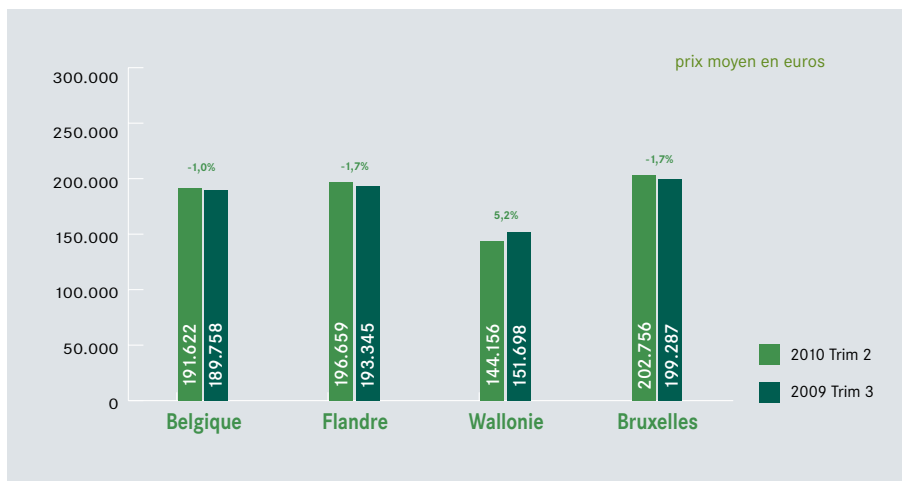


L'analyse ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître ni maisons de rapport.

► Les maisons d'habitation par provinces



► Les appartements par régions



* La répartition du nombre de ventes au travers des régions ou des provinces conditionne le pourcentage d'évolution au niveau national. Il est normal d'obtenir un pourcentage d'évolution générale plus important que chacune des évolutions par région ou par province.

A. Les maisons d'habitation

Les prix des maisons, ayant fait l'objet de transactions au cours du 3^e trimestre 2010, affichent une progression au niveau national de 1,1%* par rapport au précédent trimestre. Cette progression est dopée par l'évolution enregistrée en Flandre (+2,5%) où le prix moyen passe de 212.382€ à 217.781€. En Wallonie, les prix se sont légèrement tassés avec un prix moyen de 147.291€ contre 148.719€ au 2^e trimestre.

Bruxelles connaît, par contre, une diminution de 6,4% du prix moyen des maisons d'habitation qui passe ainsi de 352.705€ à 329.996€.

La tendance à la hausse constatée au cours du 2^e trimestre se confirme avec le maintien de prix plus élevés durant le 3^e trimestre. Bruxelles, qui avait enregistré la plus forte augmentation, recule certes de 6,4% par rapport au 2^e trimestre, mais reste plus de 15% au-dessus du prix moyen du 1^{er} trimestre 2010.

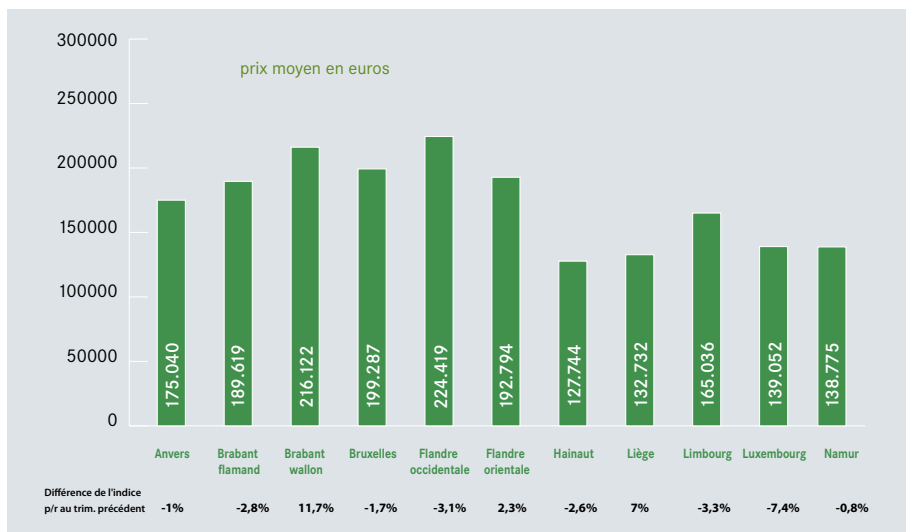
L'analyse par provinces permet d'identifier le Brabant wallon comme étant la province avec la plus forte évolution des prix, soit -12,5%. Ce recul consiste plus en une régularisation car c'était la province qui enregistrait au trimestre précédent la plus forte augmentation de prix (+32,4%). Les autres provinces affichent des prix relativement stables par rapport au 2^e trimestre.

► Les appartements par provinces

B. Les appartements

Le prix moyen des appartements a légèrement diminué au cours du 3^e trimestre 2010 et passe de 191.622€ à 189.758€, soit un recul de 1%. On constate cette diminution en Flandre et à Bruxelles avec, dans les deux régions, -1,7% du prix moyen qui est désormais de 193.345€ en Flandre et de 199.287€ à Bruxelles. La Wallonie voit, quant à elle, le prix moyen de ses appartements augmenter de 5,2%.

Cette augmentation dans le sud du pays est due aux progressions enregistrées dans le Brabant wallon (+11,7%) et à Liège (+7%). Alors qu'on note un recul des prix de 0,8% à 2,6% dans les autres provinces wallonnes. Dans le nord du pays, seul la Flandre orientale voit le prix moyen de ses appartements progresser (+2,3%), on assiste, en dehors de cette province, à des diminutions allant de -1% à -3,3%.

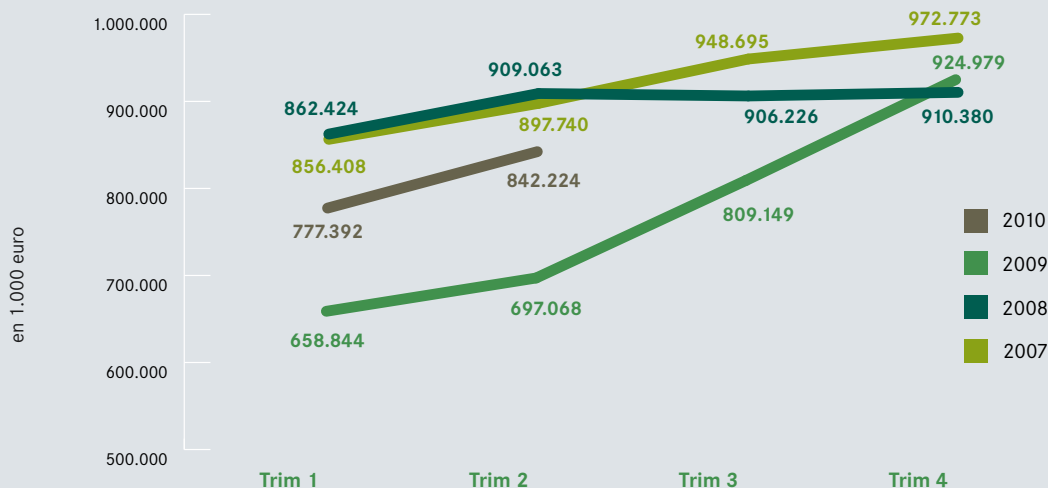


L'analyse reprend les prix des appartements, flats, et studios. Une précision s'impose. Le marché des appartements dans certaines provinces est parfois étroit. Une analyse trimestrielle de ces chiffres montrera souvent des fluctuations importantes. Une analyse annuelle permettra de limiter l'effet de ces fluctuations.

En Wallonie, le Luxembourg dénote avec une évolution négative de 7,4% par rapport au 2^e trimestre 2010, au courant duquel nous avons pourtant assisté à une progression de 9,9%.

On constate que sur l'ensemble de l'année 2010, le prix moyen des appartements en province de Luxembourg tend à se stabiliser. Les fluctuations trimestrielles doivent être relativisées car ce marché y reste plus étroit.

3. Les droits d'enregistrement



Source : SPF Finances

Les droits d'enregistrement du 2^e trimestre 2010 confirment la tendance positive du premier trimestre 2010. Mais, bien que largement supérieurs aux chiffres de 2009, ils restent sous le niveau de 2007 et de 2008.

Le 2^e trimestre 2010 enregistre une augmentation de 20,8% par rapport au 2^e trimestre 2009 et de 8,3% par rapport au trimestre précédent. Le mois de juillet suit cette tendance avec +8,2% par rapport au même mois de 2009.

Nous nous situons, au 2^e trimestre 2010, 6% sous le niveau connu au 2^e trimestre 2007. Cet écart devrait se réduire dans les prochains mois en raison des prix moyens des transactions qui ont augmenté lors des deux derniers trimestres.

4. Les actes de société

► Les constitutions de sociétés

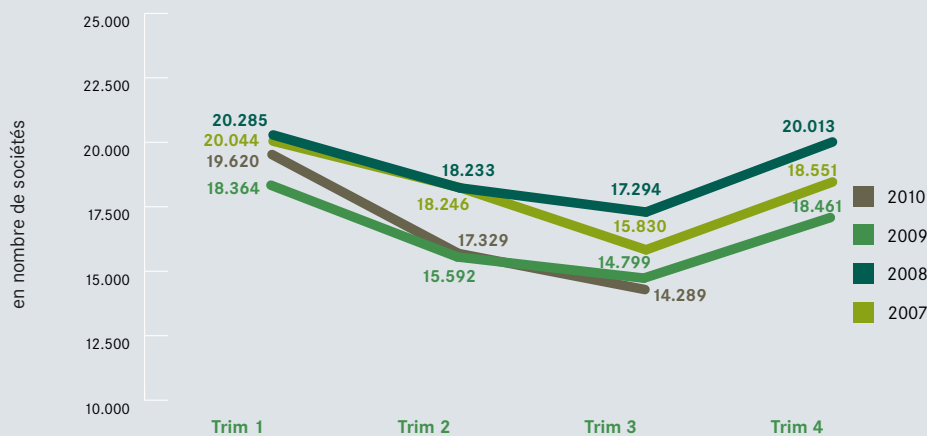
Les chiffres des créations de sociétés régressent de 3,5% par rapport à 2009 et connaissent l'un de leurs plus bas niveaux.

Cependant, les chiffres de septembre sont provisoires (2.984), nous devrions

avoisiner les 15.000 créations de sociétés au cours de ce 3^e trimestre, ce qui restera très faible comparé à 2007 et 2008.

Toutefois, l'indicateur conjoncturel de la confiance des chefs d'entreprise

semble s'améliorer en septembre, ce qui, combiné aux taux d'intérêt attractifs et aux différents indicateurs macroéconomiques, pourrait avoir un impact positif pour les prochains mois.



Source : Graydon

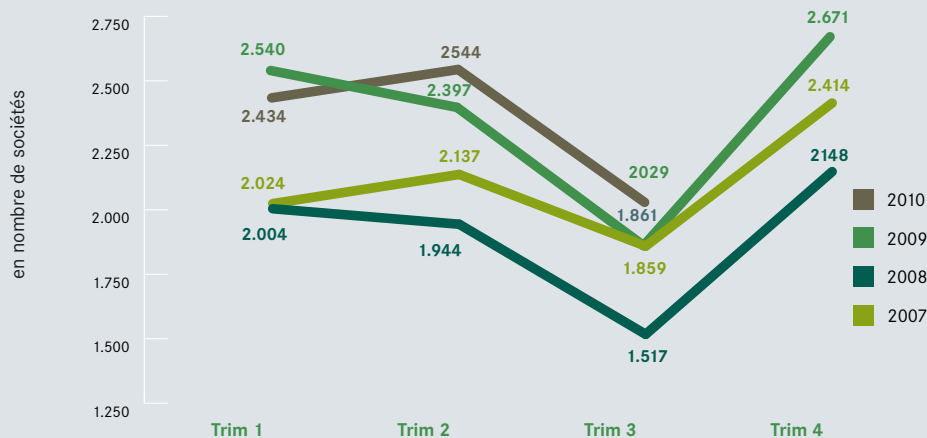
► Les faillites

A l'exception du 1^{er} trimestre 2010, qui avait enregistré un recul du nombre de faillites par rapport à 2009 (-4,2%), les mois et les trimestres se succèdent et se ressemblent, affichant de tristes records en termes de faillites. Celles-ci ont, en

effet, progressé de 9 % par rapport au 3^e trimestre 2009.

Par ailleurs, la diminution de 20,2% par rapport au 2^e trimestre 2010 n'est imputable qu'à l'aspect cyclique de ces chiffres.

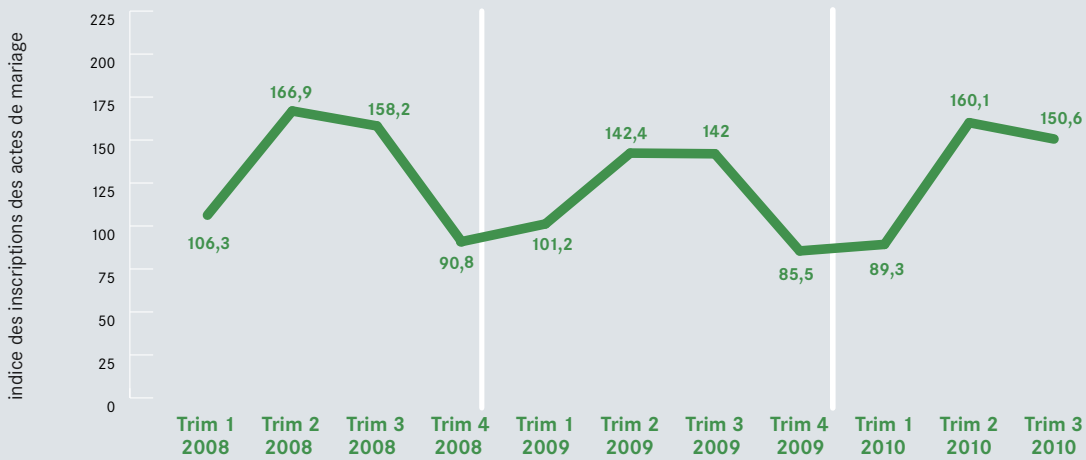
Le mois de septembre consiste en un record par rapport au même mois des précédentes années avec 864 faillites, soit 5,2% de plus qu'en septembre 2009.



Source : Graydon

5. La famille

► Les conventions matrimoniales



La recrudescence des actes familiaux, comme les actes matrimoniaux, constatée au 2^e trimestre 2010 tend à se confirmer au 3^e trimestre.

Les inscriptions d'actes matrimoniaux augmentent de 6,1% au 3^e trimestre 2010, par rapport au 3^e trimestre 2009.

Une fois encore, nous noterons le caractère cyclique de cette activité. Malgré cette amélioration, les chiffres restent 4,8% sous le niveau de 2008.

► Les testaments authentiques



L'amélioration constatée au 1^{er} semestre 2010 est moins perceptible durant ce 3^e trimestre. Le niveau d'activité en

termes de testaments authentiques est à nouveau supérieur au niveau de 2009 mais de seulement 0,7%. De plus,

le 3^e trimestre 2010 reste 3,5% inférieur au même trimestre de 2008.

Editeur responsable : Bart van Opstal,
Fédération Royale du Notariat belge
Rue de la Montagne, 30-34 - 1000 Bruxelles