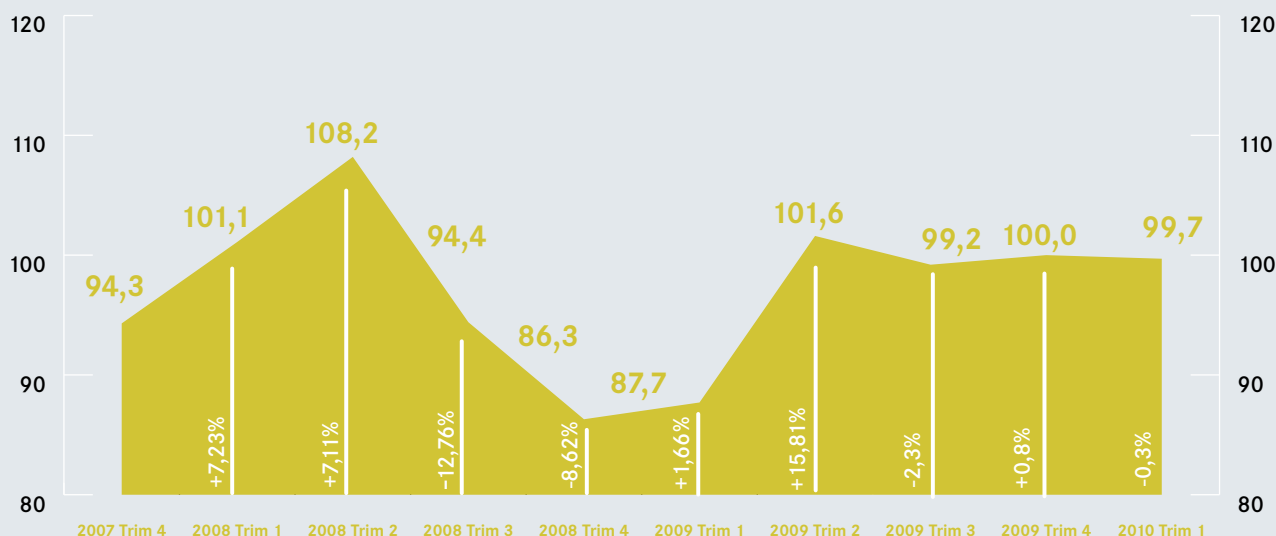


1. Activité immobilière en Belgique



► L'activité immobilière poursuit sa stabilisation en ce début d'année 2010

L'indice notarial de l'activité immobilière revenait à sa valeur 100 au 4e trimestre 2009. Il confirmait de la sorte la reprise des 2e et 3e trimestres 2009.

Pour le 1er trimestre de cette nouvelle année, le terme « stabilisation » définit parfaitement l'évolution du niveau des transactions immobilières en Belgique : l'indice d'activité est à 99,7.

Le 1er trimestre 2010 se caractérise surtout par une activité assez élevée en mars (12,4% par rapport à mars 2009 et 23,6% par rapport à février 2010).

Le mois de janvier 2010 enregistre une forte évolution par rapport à janvier 2009 (20,8%) et reste sur la lignée du taux d'activité moyen enregistré en 2009.

Alors que le mois de février accusait un recul de 8,9% sur janvier 2010, il restait cependant supérieur de 8,1% à février 2009. Rappelons que les mois de janvier et de février 2009 avaient subi les principales répercussions de la situation économique. Ceci explique ces fortes évolutions entre 2009 et 2010.

Les niveaux d'activité enregistrés en janvier et en mars ont permis de rattraper l'activité plus frileuse de ce mois de février.

Les notaires constatent, pour l'ensemble du trimestre, une augmentation de l'activité de 13,7% par rapport au même trimestre 2009 et un très léger

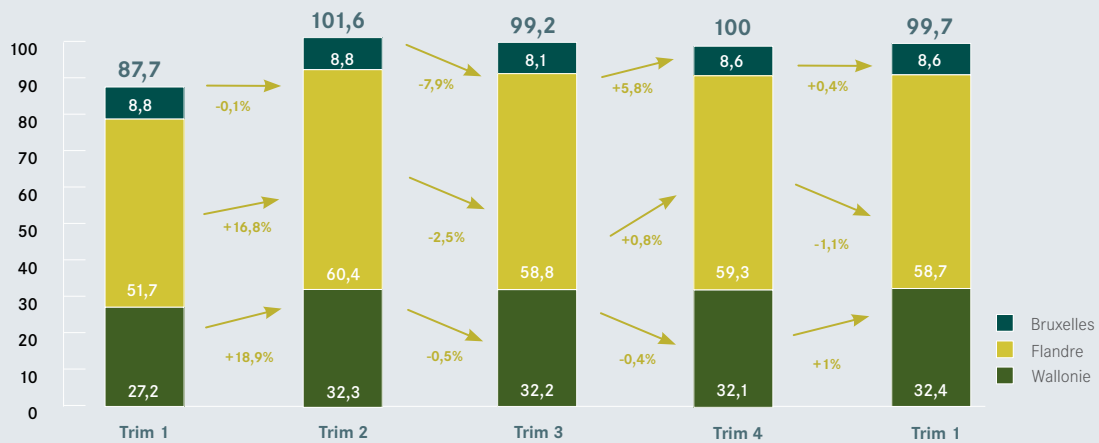
ralentissement par rapport au trimestre précédent (-0,3%).

Au niveau macro-économique, à l'instar de l'immobilier, les différents indicateurs connaissent également la stabilisation. En effet, l'indice de confiance des consommateurs affichait -15 en janvier et février 2010 comme c'était déjà le cas en décembre 2009.

Toutefois, il a légèrement progressé avec l'arrivée du printemps car il affiche -13 pour mars. Par ailleurs, le chômage se maintient à 8% en Belgique.

Le taux d'inflation, positif en décembre dernier (0,26%), poursuit son évolution et enregistre un taux de 0,8% en février 2010.

► Répartition régionale de l'indice notarial immobilier



Le très léger recul de l'indice immobilier (-0,3%) provient essentiellement de la diminution de l'activité immobilière enregistrée en Flandre (-1,1%) au cours du 1er trimestre 2010. La Wallonie et

Bruxelles, quant à elles, progressent respectivement de 1% et de 0,4%.

Le peu d'écart enregistré entre le 4e trimestre 2009 et le 1er trimestre 2010 confirme la stabilisation pour les trois régions.

► Répartition provinciale de l'indice notarial immobilier



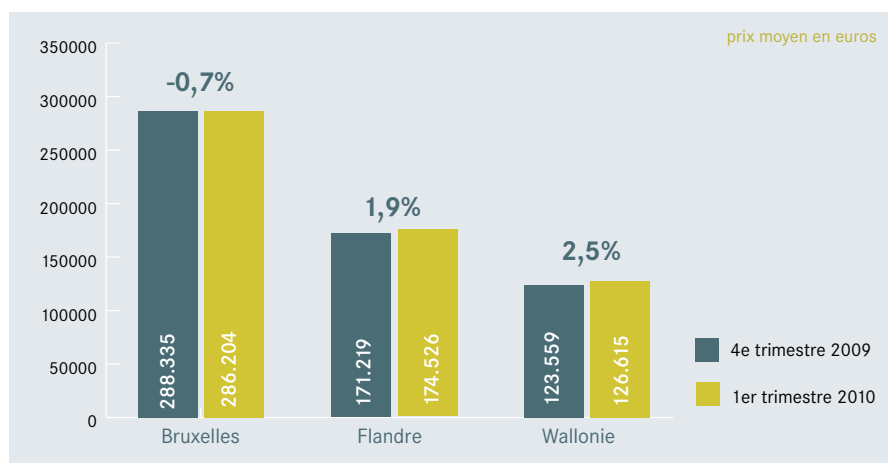
En comparaison au 4e trimestre 2009, le volume de transactions au sein des différentes provinces oscille entre -2,5% et 2,5%. Elles affichent une activité immobilière relativement stable au cours du 1er trimestre 2010. Les plus grandes fluctuations sont notées à Liège (2,4%) et dans le Brabant wallon (-2,3%).

Par rapport au 1er trimestre 2009, l'indice national a progressé de 13,7%. Les évolutions au niveau provincial sont beaucoup plus intéressantes. Quatre provinces se distinguent par une forte progression : le Brabant wallon (32,6%), Namur (29,9%), la Flandre occidentale (23,9%) et le Brabant flamand (22,2%). Bruxelles est la seule province dont l'évolution reste négative (-2,2%). Cette

diminution ne provient pas du marché immobilier du 1er trimestre 2010. Elle a été enregistrée lors de l'année 2009. L'explication réside dans le Baromètre #3 à savoir que les prix du marché immobilier à Bruxelles sont restés élevés en 2009 alors qu'au même moment, les possibilités de financement et la situation économique des ménages régressaient.

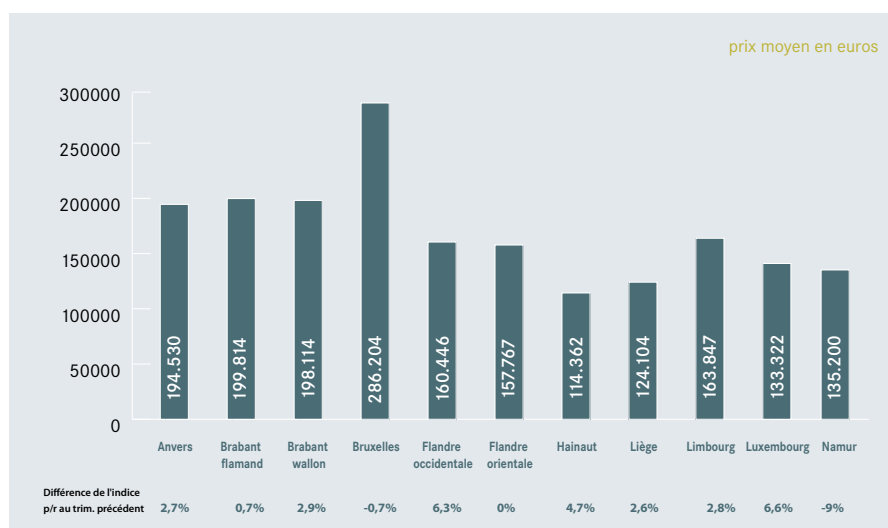
2. Evolution des prix

► Les maisons d'habitation par région



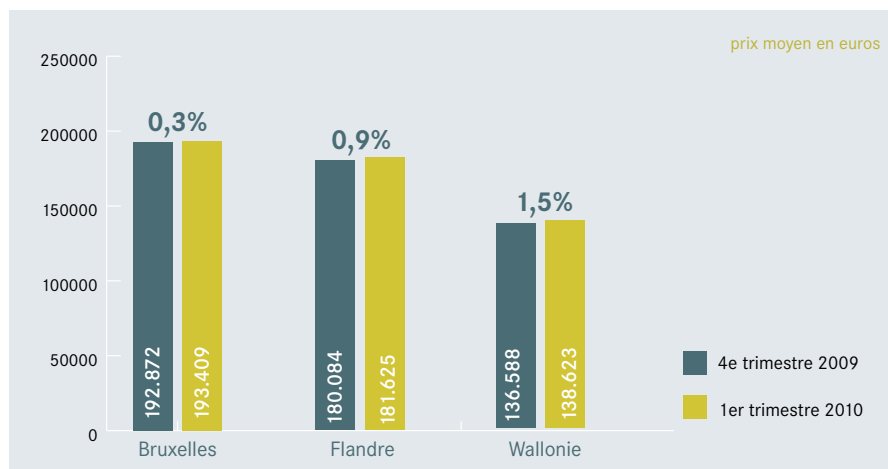
Les prix des maisons, ayant fait l'objet de transactions au cours du 1er trimestre 2010, affichent une progression au niveau national de quasi 2,5% par rapport au précédent trimestre. La progression est davantage marquée en Wallonie (2,5%) où le prix moyen passe de 123.559€ à 126.615€. A Bruxelles, les prix restent stables malgré une légère diminution de 0,7% : les prix moyens glissent de 288.335€ à 286.204€. Au nord du pays, l'évolution est de 1,9%. Une maison passe en moyenne de 171.219€ à 174.526€.

► Les maisons d'habitation par province



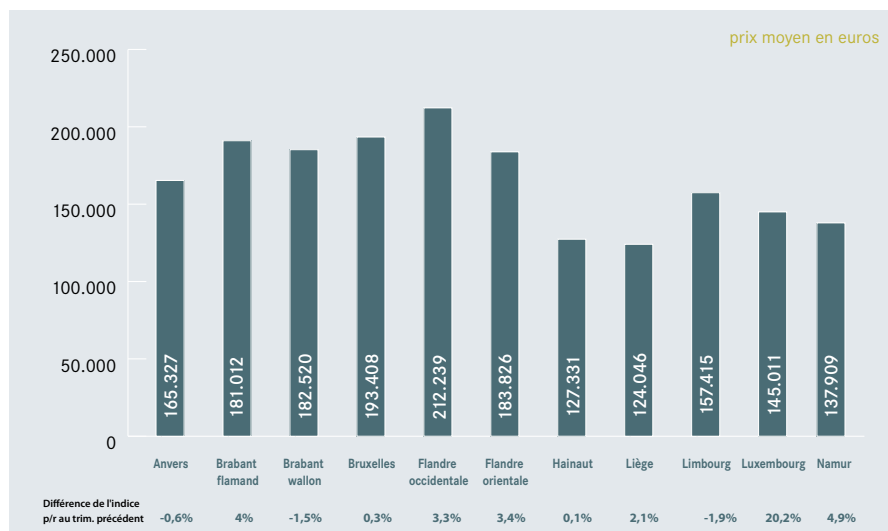
Le prix moyen d'une maison vendue au cours du 1er trimestre 2010 est de 286.204€ pour Bruxelles suivi, par ordre décroissant, des provinces des Brabant flamand (199.814€) et Brabant wallon (198.114€), d'Anvers (194.530€), du Limbourg (163.847€), des Flandre occidentale (160.446€) et Flandre orientale (157.767€), du Luxembourg (141.049€), de Namur (135.200€), de Liège (124.104€) et du Hainaut (114.362€). Trois évolutions assez significatives par rapport au 4e trimestre 2009 : Namur (-9%), la Flandre occidentale (6,3%) et le Luxembourg (6,6%). L'analyse ne reprend pas les prix des villas, bungalows, maisons de campagne et maisons de rapport.

► Les appartements par région



Le marché des appartements est resté très stable au cours de ce 1er trimestre 2010. Les prix moyens augmentent de 1,1%. Les notaires notent une évolution de 0,9% en Flandre, de 1,5% en Wallonie et de 0,3% à Bruxelles. L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studio.

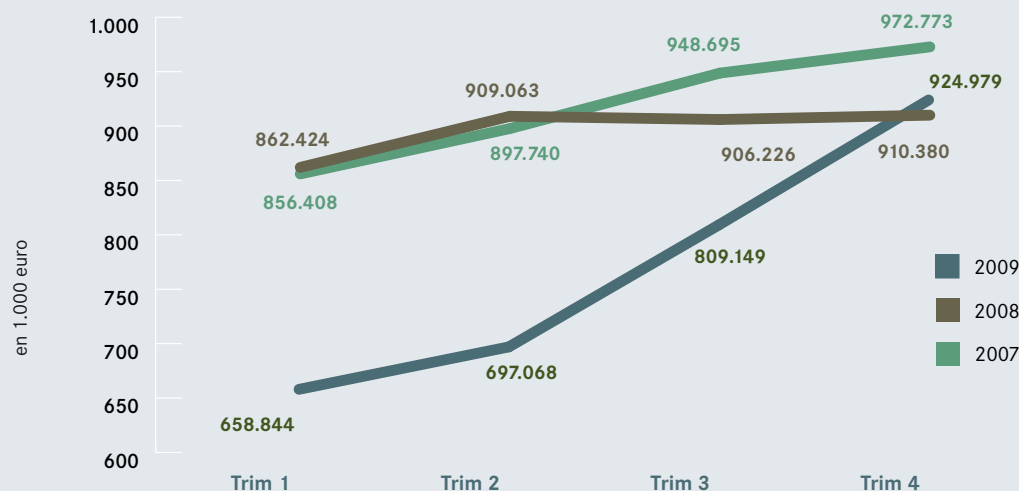
► Les appartements par province



Une précision s'impose. Le marché des appartements en province du Luxembourg est étroit. Une analyse trimestrielle de ces chiffres montrera souvent des fluctuations importantes. Une analyse annuelle permettra de limiter l'effet de ces fluctuations.

Le prix moyen d'un appartement vendu au 1er trimestre 2010 est de 212.239€ pour la Flandre occidentale suivi, en ordre décroissant, de Bruxelles (193.408€), de la Flandre orientale (183.826€), des provinces du Brabant wallon (182.520€) et flamand (181.012€), d'Anvers (165.327€), du Limbourg (157.415€), du Luxembourg (145.011€), de Namur (137.909€), du Hainaut (127.331€) et de Liège (124.046€). Le Luxembourg affiche une évolution particulièrement importante avec une augmentation de 20% de ses prix moyens sur les transactions immobilières d'appartements.

3. Les droits d'enregistrement



Source : SPF Finances

Après 3 trimestres largement en-dessous des chiffres enregistrés en 2007 et 2008, le montant des droits d'enregistrement du 4e trimestre 2009 est revenu au niveau connu en 2007 et en 2008. Cette progression est la conséquence de la reprise de l'activité immobilière au cours des 2e et 3e

trimestres 2009 et qui s'est fait ressentir avec un léger décalage.

On enregistre une augmentation de 14,3% par rapport au 3e trimestre 2009 et une progression de 1,6% par rapport au 4e trimestre 2008.

Notre indice notarial de l'activité immobilière confirme que cette tendance à la hausse perdurera au cours des premiers mois de 2010 avec toutefois un léger recul en début d'année. Le ralentissement du marché immobilier durant les mois de juillet et août oblige.

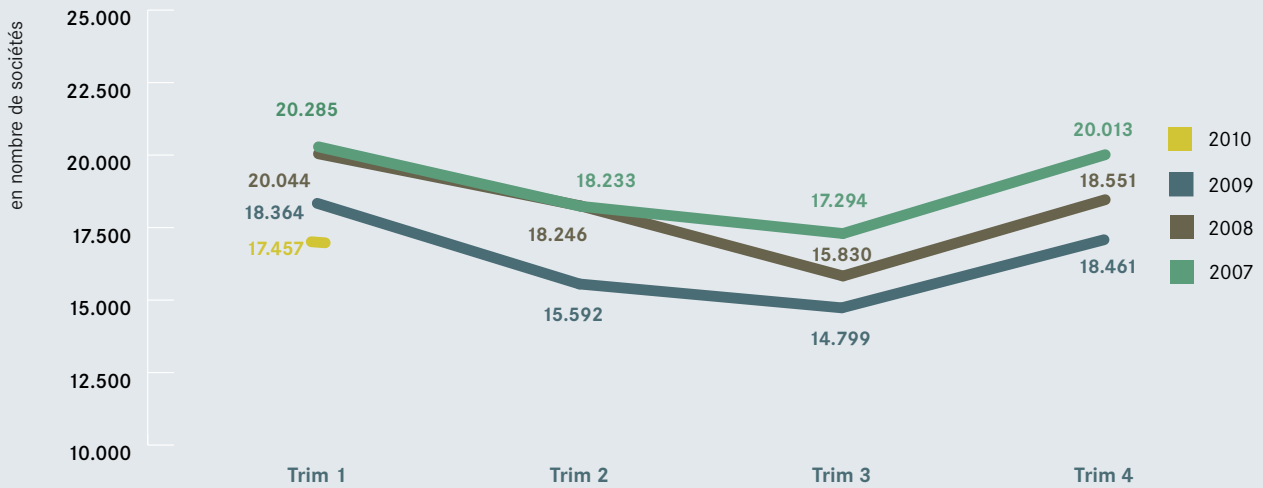
4. Les actes de société

► Constitution de sociétés

Le 1er trimestre 2010 compte un nombre de constitutions de sociétés proche de celui du même trimestre en 2009 (-4,1%). Les chiffres de mars n'étant pas définitifs

(3.440), ils devraient avoisiner les 18.000 créations de sociétés au cours de ce 1er trimestre.

La reprise de confiance des investisseurs semble se confirmer. Toutefois, le nombre de constitutions de sociétés de 2007 et de 2008 est encore loin d'être atteint.



Source : Graydon

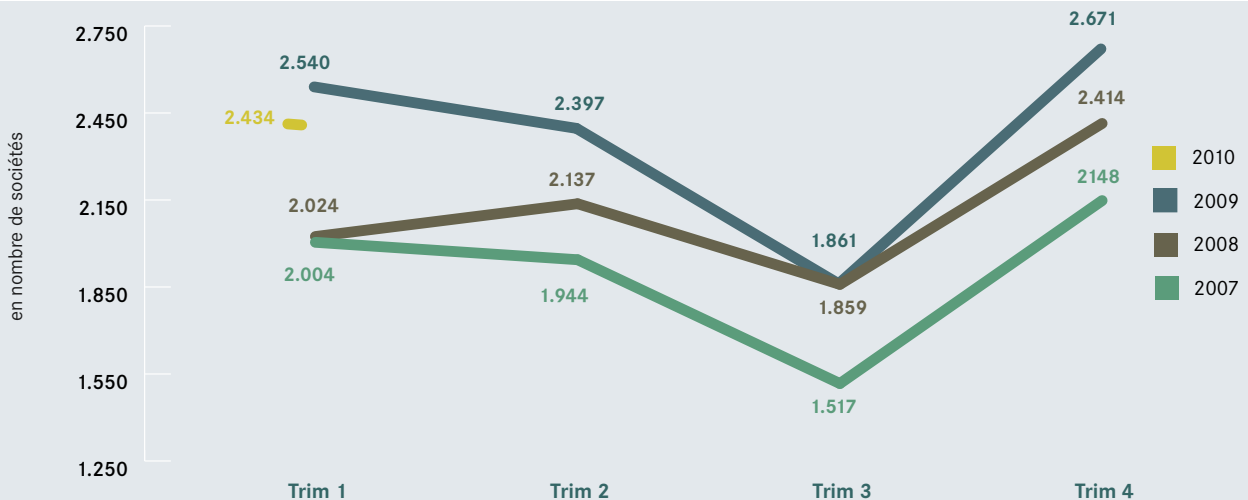
► Les faillites

Malgré le nombre important de faillites comptabilisées au mois de mars (963), le 1er trimestre 2010 enregistre légèrement moins de faillites qu'au 1er trimestre

2009 (-4,2%). Par rapport au 4e trimestre 2009, le recul est plus significatif : -8,9%.

Cependant, le mois de mars constitue un

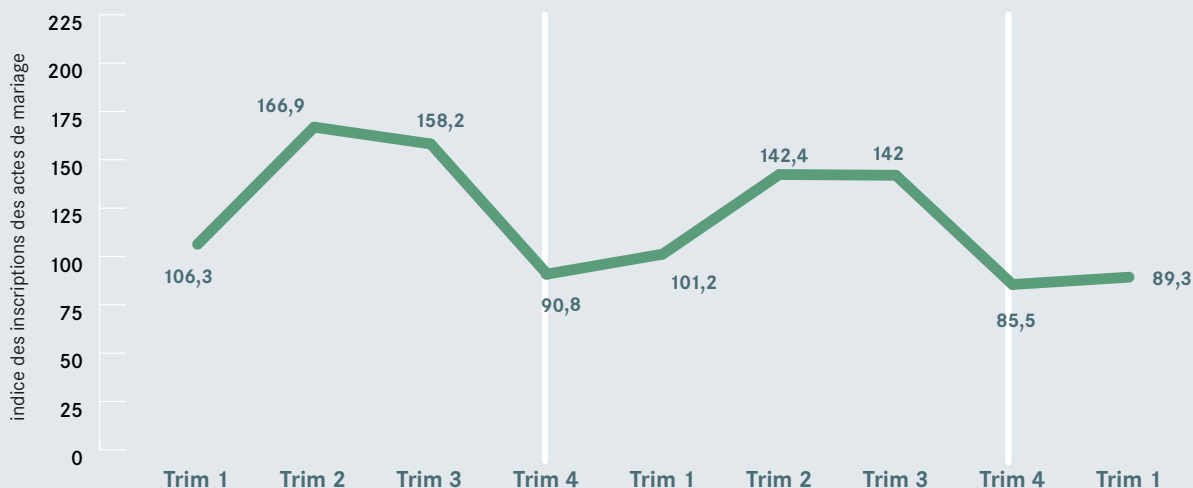
triste mois record avec 28,9% de faillites en plus qu'en février et près de 6,5% de plus qu'en mars 2009, déjà l'un des plus mauvais mois l'an dernier.



Source : Graydon

5. La famille

► Les conventions matrimoniales

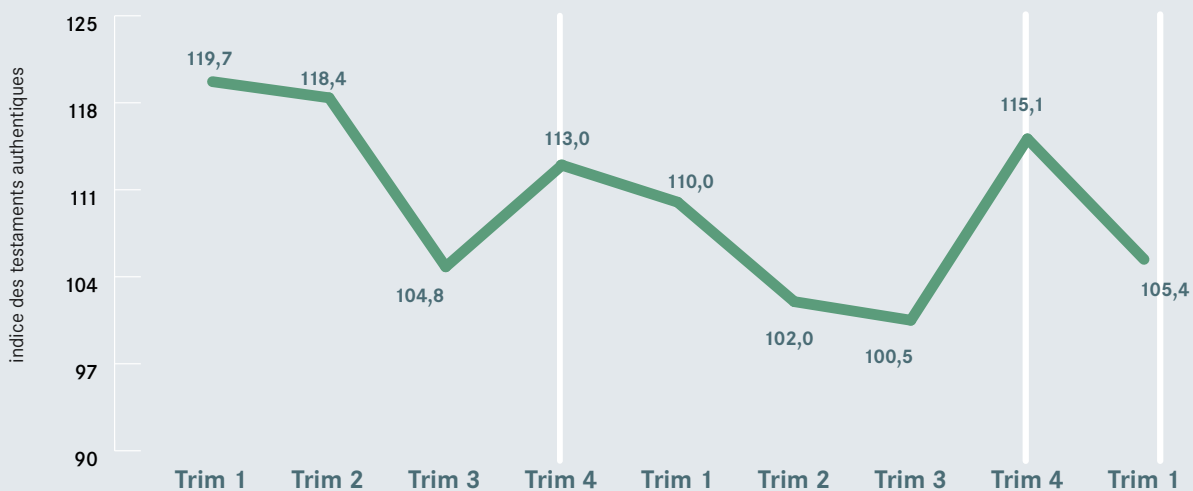


L'indice du nombre d'inscriptions d'actes matrimoniaux est de 89,3 au 1er trimestre 2010. Il est inférieur au niveau

de 2009 (-12%) et à celui de 2008 (-16%). Cet indicateur progresse de 4% par rapport au 4e trimestre 2009.

Le caractère cyclique est toujours bien présent mais avec une tendance négative depuis 2007 qui se confirme.

► Les testaments authentiques



L'indice des testaments authentiques était revenu fin 2009 au niveau connu en 2008. Cependant, cet indice vit à nouveau, au 1er trimestre 2010, une diminution nette par rapport au même

trimestre des années précédentes : -4% par rapport à 2009 et -12% par rapport à 2008. Ici aussi, nous notons une tendance négative au fil des deux dernières années.

La situation économique générale continue d'influer les comportements des ménages et leurs initiatives privées. Cela se répercute concrètement sur les actes familiaux.

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