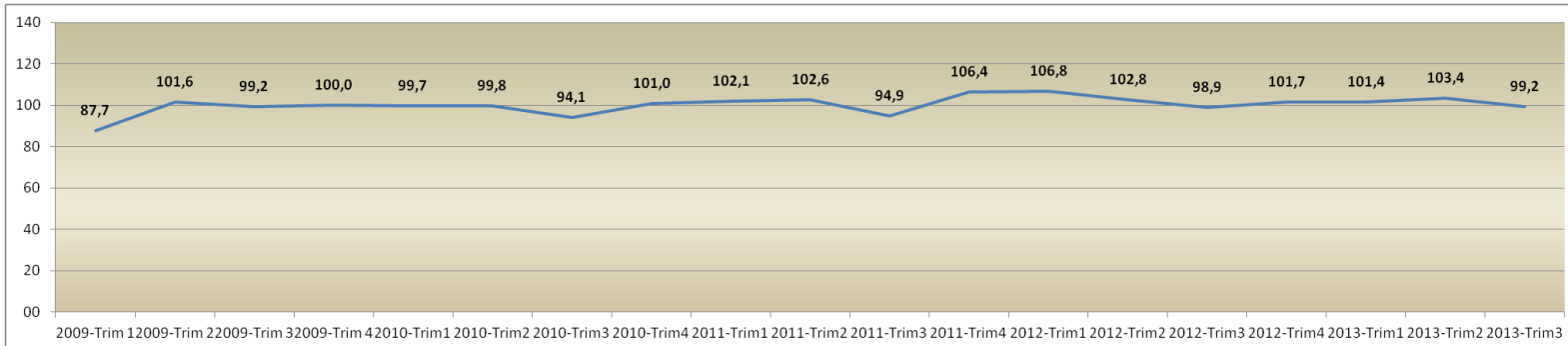


I. Activité immobilière en Belgique



- **L'immobilier belge toujours plus stable**

L'activité immobilière repart dès la rentrée.

Comme de coutume, en raison des grandes vacances, le nombre de transactions immobilières a régressé au 3^e trimestre par rapport au trimestre précédent. Elle affiche un indice de 99,2 contre 103,4 au 2^e trimestre 2013, soit un recul de 4,1%.

Pour la deuxième année consécutive, le nombre de transactions immobilières n'a pas accusé le recul habituellement constaté au cours du mois de juillet. L'activité a même progressé de 0,3% par rapport à juin. Comparativement au mois de juillet 2012, la progression est encore plus nette avec 2,4%.

Le mois d'août a été plus calme avec un recul de -6% par rapport au mois de juillet et de -1,1% par rapport à août 2012.

En septembre, l'activité immobilière a repris un niveau soutenu avec une progression de 0,3% par rapport à septembre 2012.

Pour l'ensemble du trimestre, les transactions immobilières gagnent 0,3% par rapport au 3^e trimestre 2012 et confirme une nouvelle fois la stabilité du marché.

De manière cumulée, l'activité des neuf premiers mois de 2013 se stabilise à -0,6% sous le niveau de 2012.

Au niveau macro-économique

La *confiance des consommateurs* s'est améliorée au mois de septembre pour la sixième fois consécutive et affiche le meilleur indice de confiance depuis 2 ans avec -7 contre -16 encore en juillet. Ce sont les perspectives économiques générales pour la Belgique qui

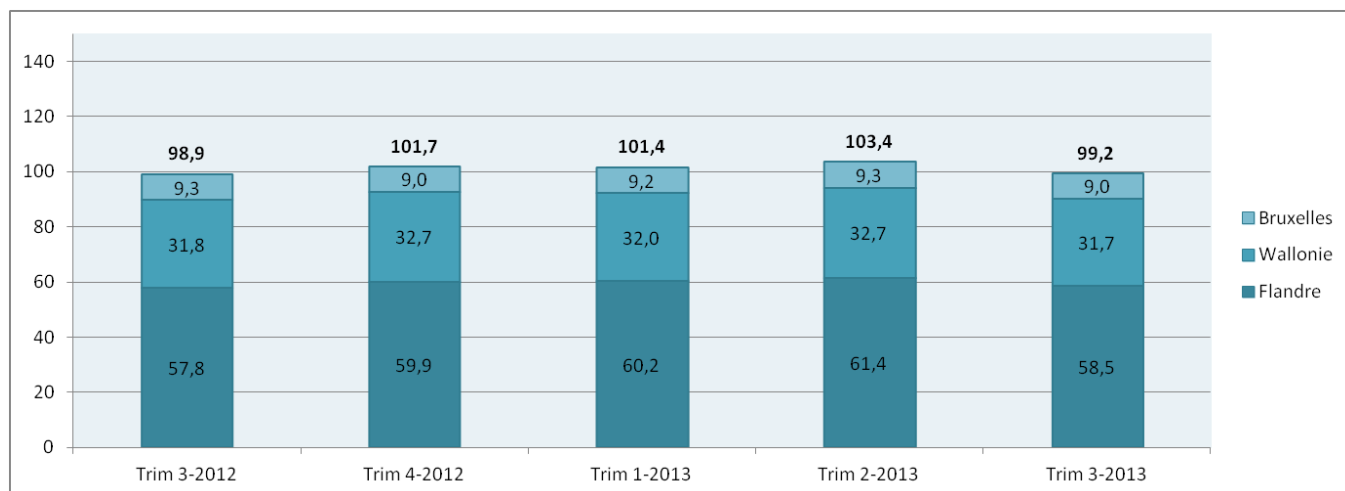
sont à la base de cette nette progression et ce malgré des prévisions toujours pessimistes pour le chômage. En effet, le **taux de chômage** a encore gagné des points et passe de 8,6% en avril à 8,9% en juillet. Cette tendance à la hausse s'inscrit dans un contexte européen dont le taux de chômage a cessé sa croissance depuis début 2013 et s'est stabilisé à 12,1% pour la zone euro et 10,9% pour l'Europe des 27.

L'indice de **confiance des entreprises** (source BNB) s'est également redressé avec -6,7 en septembre contre -12,8 en juin ou encore -15 en mars dernier. Le secteur de la construction n'est pas à l'origine de cette amélioration puisqu'il passe de -8,0 en juin à -8,7 en septembre. La demande pour des nouveaux projets de construction n'a pas encore bénéficié des perspectives plus favorables.

L'inflation est remontée à 1,6% en juillet mais retombait à 1,1% en août et à 1% en septembre.

Les taux d'intérêt hypothécaire, pour lesquels on annonce une prochaine augmentation, sont toujours très bas avec 3,53% en juillet 2013 pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB). Une progression de 12% donnerait toujours un taux d'affiche inférieur à 4%, ce qui reste de bon augure pour l'activité immobilière belge. Reste qu'il faut prendre ses prévisions avec prudence.

Répartition régionale de l'activité immobilière



Par rapport au 2^{ème} trimestre 2013, les différentes régions du pays connaissent toutes le ralentissement saisonnier de l'activité immobilière.

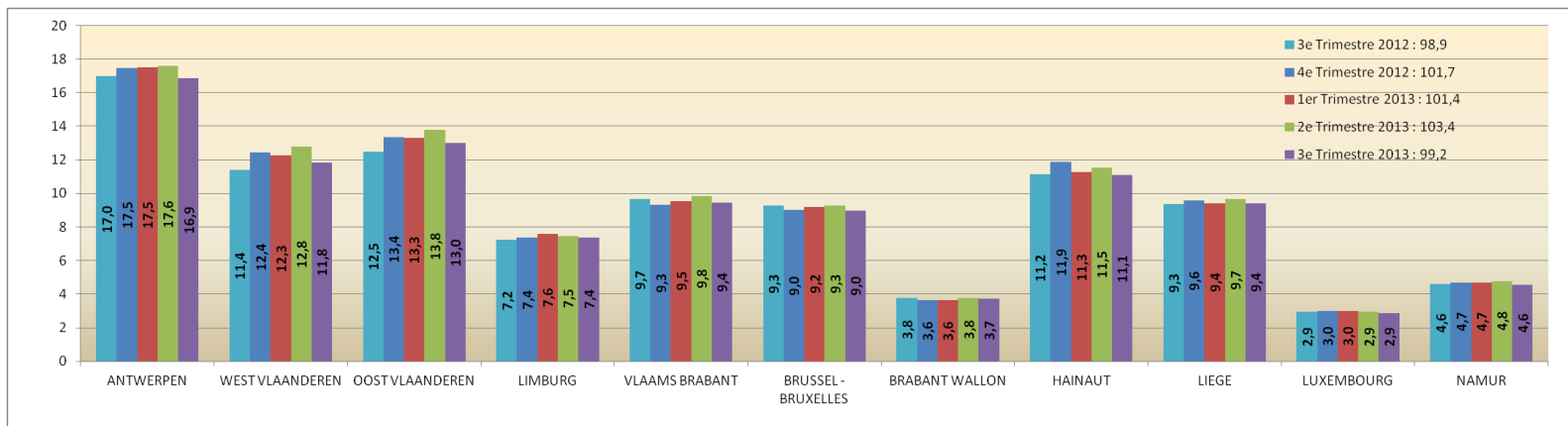
Le nombre de transactions régresse de 4,7% en Flandre, de 3,2% en Wallonie et de 3% à Bruxelles.

Par rapport au même trimestre en 2012, la progression de 0,3% au cours du 3^e trimestre 2013 est à nouveau imputable à la Flandre qui enregistre une progression de 1,3%.

L'activité en Wallonie connaît un recul de 0,5%, tout comme Bruxelles où les transactions diminuent de 3,2%.

On retiendra que seule la Flandre affiche des évolutions positives de son activité immobilière depuis le début de l'année 2013 comparativement à 2012

Répartition provinciale de l'activité immobilière



En comparaison avec le trimestre précédent, aucune province ne fait exception au repli cyclique des vacances d'été.

Le Brabant wallon est la province qui connaît le recul le plus faible avec une diminution de -1% de ses transactions immobilières. Le Limbourg talonne ce bon résultat avec un léger retrait de -1,1%.

Comme l'indique l'évolution régionale, c'est du côté du nord du pays qu'on trouve les écarts les plus importants avec -7,4% pour la Flandre occidentale et -5,7% en Flandre orientale. Notons qu'il s'agit des deux provinces qui avaient le mieux progressé entre le 1^{er} et le 2^e trimestre 2013.

Par rapport au 3^e trimestre 2012, l'évolution positive enregistrée dans le nord du pays (+1,3) est emmenée par la Flandre orientale, la Flandre occidentale et le Limbourg avec des hausses de respectivement 4,1%, 3,7% et 2,1%.

Par contre, l'activité immobilière recule de -2,6% dans le Brabant flamand et de -0,7% à Anvers.

Dans le sud du pays, la province de Liège fait exception avec une stabilisation du nombre de transactions (+0,8%) alors que les autres provinces de Wallonie voient leur activité immobilière diminuer entre -0,4% dans le Hainaut et -2% dans le Luxembourg.

C'est à Bruxelles qu'on retrouve la plus forte chute avec -3% de transactions en moins.

Evolution des prix :

A. Les maisons d'habitation

Une fois encore, le prix moyen des maisons est resté très stable durant le 3^e trimestre 2013, avec une progression trimestrielle de 1,5%*. En Belgique, une maison d'habitation coûte en moyenne 234.366€ contre 230.818€ au 2^e trimestre 2013.

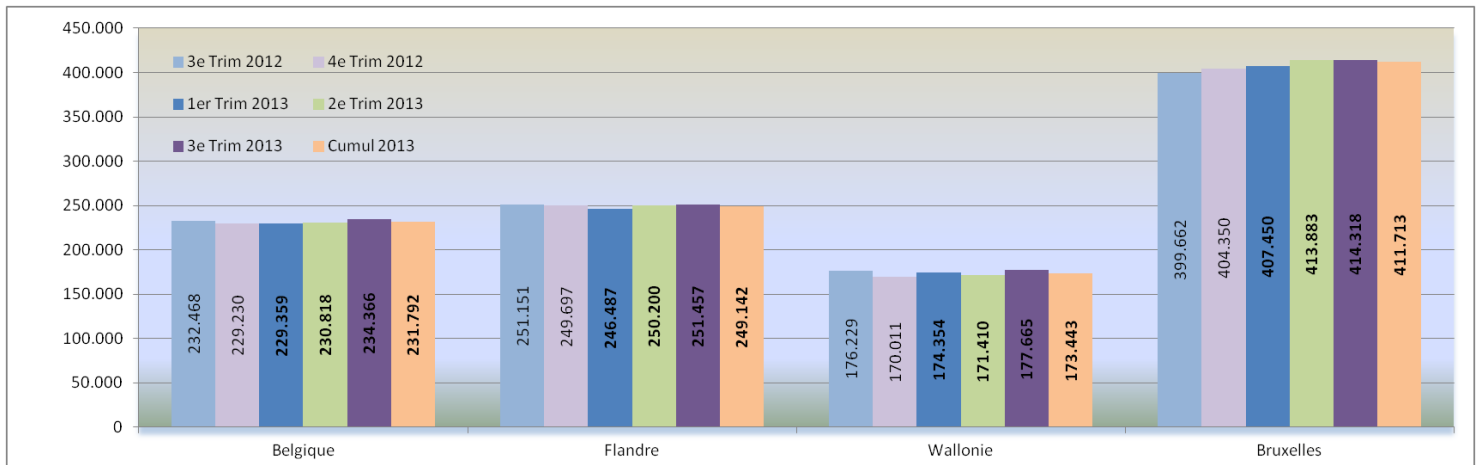
L'analyse régionale met en avant la Wallonie où le prix moyen passe de 171.410€ à 177.665€ soit une progression de 3,6% qui contraste avec l'évolution plus mitigée de son activité immobilière. (-3,2%)

Dans le nord du pays, le prix moyen reste très stable avec 251.457€ contre 250.200€ (+0,5%) au 2^e trimestre 2013.

A Bruxelles, il faut en moyenne 414.318€ pour acquérir une maison, soit une évolution de 0,1% par rapport au trimestre précédent.

Par rapport au 3^e trimestre 2012, les prix moyens des maisons d'habitation progressent également sensiblement avec +0,8% pour la Belgique, +0,1% en Flandre, +0,8% en Wallonie et +3,7% en région bruxelloise.

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

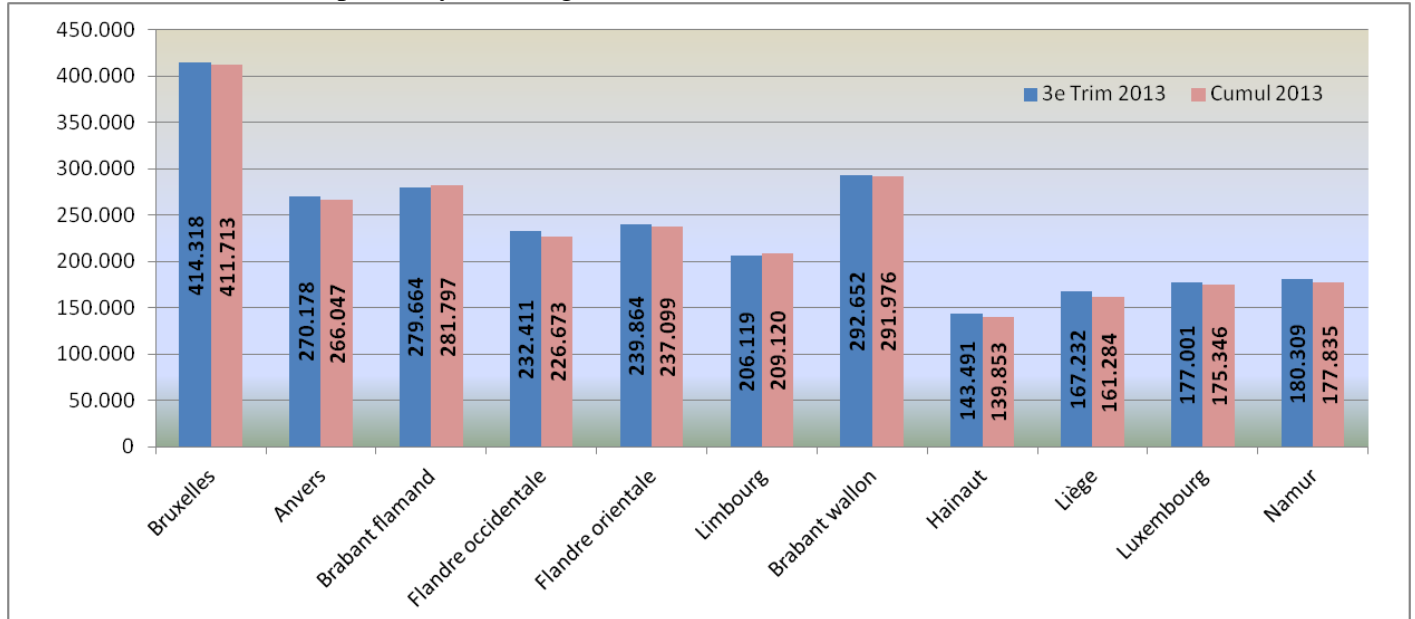


L'analyse ne reprend pas les prix des villas, maisons de maître et maisons de rapport.

La comparaison du prix moyen pour les neuf premiers mois de l'année, par rapport à la même période en 2012, nous confirme le caractère stable des prix.

En Belgique, on note une légère progression de 1,8% du prix moyen qui est de 231.792€. Le prix moyen cumulé progresse dans les trois régions du pays avec 249.142€ pour la Flandre (+0,5%), 173.443€ dans le sud du pays (+ 1%) et 411.713€ dans la capitale (+0,2%).

Pour les maisons d'habitation, les moyennes cumulées de 2013 sont donc légèrement sous le niveau des prix moyens enregistrés au cours du 3^e trimestre 2013.



L'analyse par province par rapport au 2^e trimestre 2013 met en évidence deux provinces où les prix n'évoluent pas à la hausse.

Il s'agit du Brabant flamand où le prix moyen diminue de -1% et du Limbourg qui connaît avec un ralentissement de -1,8%.

Ces évolutions restent cependant synonymes de stabilité.

Seule la province de Liège enregistre une hausse notable de 7,4% du prix moyen de ses maisons mais cette progression doit être mise en parallèle avec la diminution enregistrée au trimestre précédent (-7,6%). Il s'agit donc plus d'une remise à niveau. Les biens échangés au 2^e trimestre devaient être d'un standing inférieur et ces écarts se lissent sur des périodes d'analyse plus larges.

Par rapport au 3^e trimestre 2012, les prix évoluent entre -2,9% à Liège et +3,7% à Bruxelles. Le Luxembourg s'écarte de cette tranche avec un prix moyen qui chute de -10,3%. Mais il s'agit d'une évolution liée à un marché plus restreint et donc plus vite influencé par la qualité des biens échangés. La moyenne cumulée nous montre en effet que les prix y sont stables avec une progression de 0,3% par rapport à la même période en 2012.

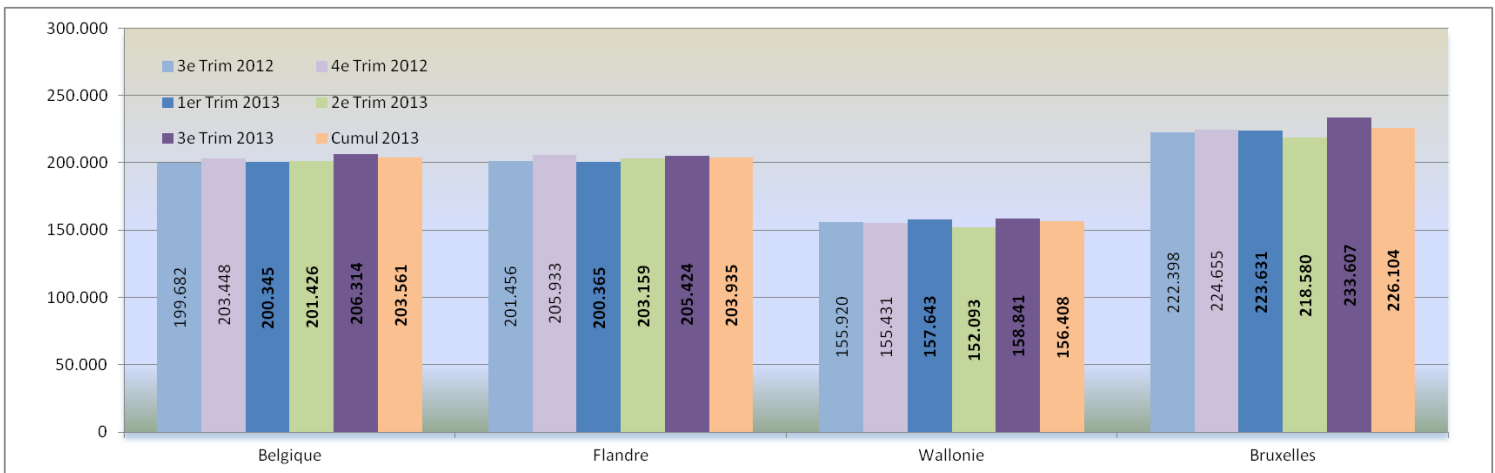
B. Les appartements

Au 3^e trimestre 2013, le prix moyen des appartements en Belgique progresse pour la première fois cette année avec 206.314€ contre 201.426€ au trimestre précédent (+2,4%).

A l'inverse du 2^e trimestre où les prix chutaient légèrement en Wallonie (-3,5%) et à Bruxelles (-2,3%), ce sont ici ces deux régions qui poussent la moyenne nationale vers le haut avec une progression de 4,4% en Wallonie et un prix moyen de 158.841€ contre 152.093€ au trimestre précédent. A Bruxelles, le prix moyen augmente de 6,9% et passe de 218.580€ à 233.607€.

Dans le nord du pays, le prix moyen des appartements progresse également mais plus modérément avec 205.424€ contre 203.159€ au 2^e trimestre (+1,1%).

Comme pour les maisons d'habitation, la comparaison avec les prix moyens des appartements au 3^e trimestre 2012 donne des évolutions positives mais relativement modérées : +3,3% pour la Belgique, +2,0% en Flandre, +1,9% en Wallonie et + 5% à Bruxelles.

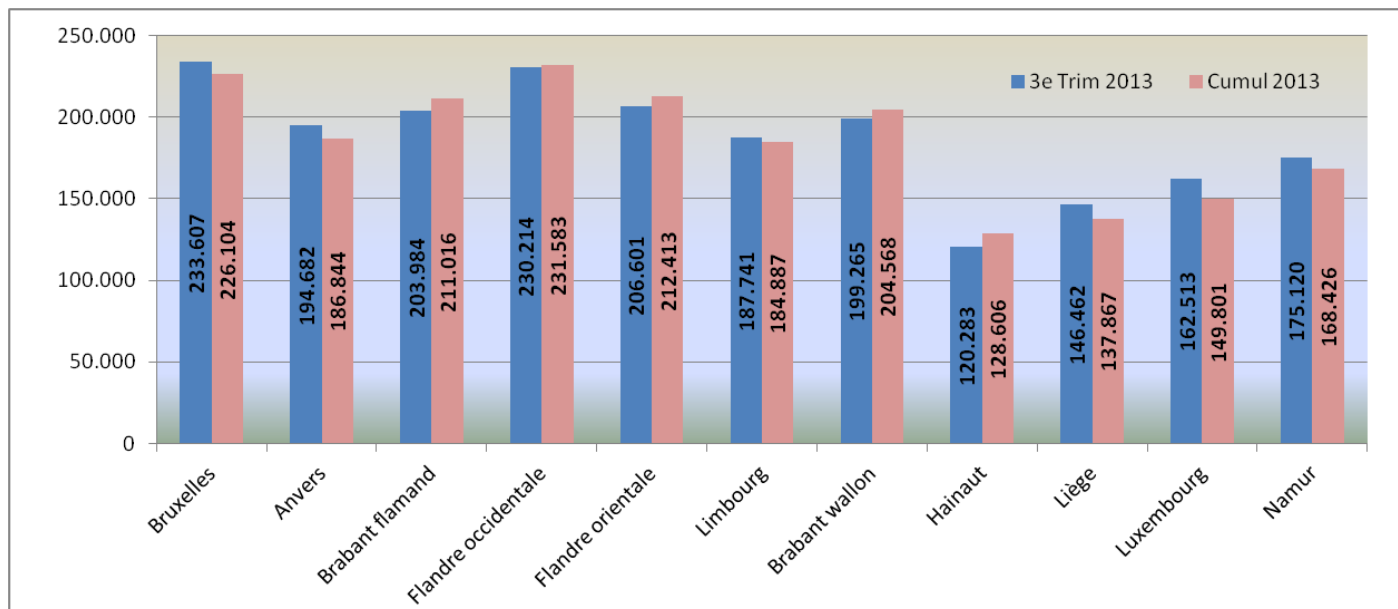


L'analyse reprend les prix des appartements, flats et studios.

Si on regarde l'évolution des prix pour les neuf premiers mois de l'année, on note pour la Belgique une progression de 1,9% en comparaison avec la même période en 2012 (203.561€).

Cette progression est commune aux trois régions avec une augmentation de 1,6% du prix moyen en Flandre (203.935€), de 0,8% en Wallonie (156.408€) et de 3,8% à Bruxelles (226.104€).

Comme pour les maisons d'habitation, les moyennes cumulées des neuf premiers mois se situent légèrement sous les prix moyens du 3^e trimestre, les prix des appartements ayant progressé sensiblement dans l'ensemble du pays.



En analysant les prix moyens par province au 3^e trimestre 2013 par rapport au 2^e trimestre 2013, on constate des évolutions plus spécifiques.

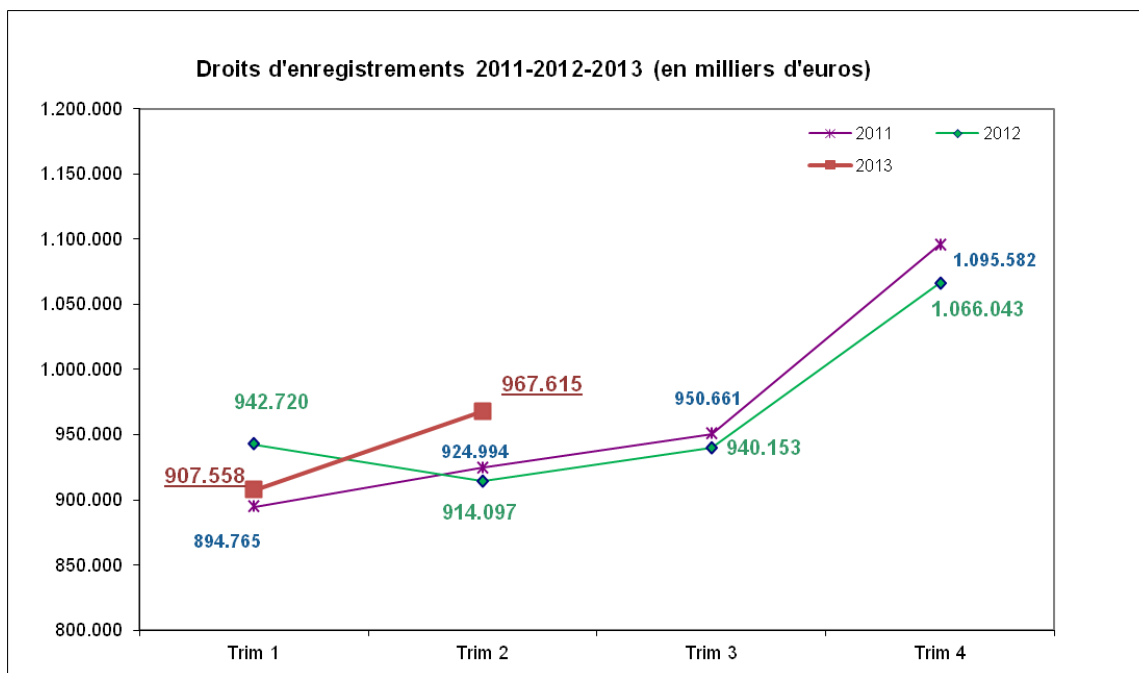
En Flandre, la progression des prix est directement imputable à Anvers (+7,4%) et dans une moindre mesure au Limbourg (+1,3%) alors que les autres provinces connaissent un recul de leur prix moyen de -5,1% en Flandre orientale, -3,5% dans le Brabant flamand et -3% en Flandre occidentale, qui affichait au trimestre précédent la plus belle progression (+6,2%).

Au regard des prix moyens cumulés depuis le début de cette année, seule la Flandre occidentale connaît une réelle baisse du prix de ses appartements (-6,1%) alors que dans les autres provinces flamandes, le prix moyen progresse de 1,5% à 4,6%.

Pour la Wallonie, le marché étroit des appartements nous donne des écarts moins pertinents. Notons le recul de 3,9% du prix moyen dans le Brabant wallon.

La hausse de 4,4% enregistrée en Wallonie est à attribuer aux provinces de Liège, de Namur et du Luxembourg.

II. Les droits d'enregistrement



Source : SPF Finances

Les droits d'enregistrement du 1^{er} trimestre 2013 étaient déjà élevés, même s'ils se situaient légèrement sous le niveau de 2012.

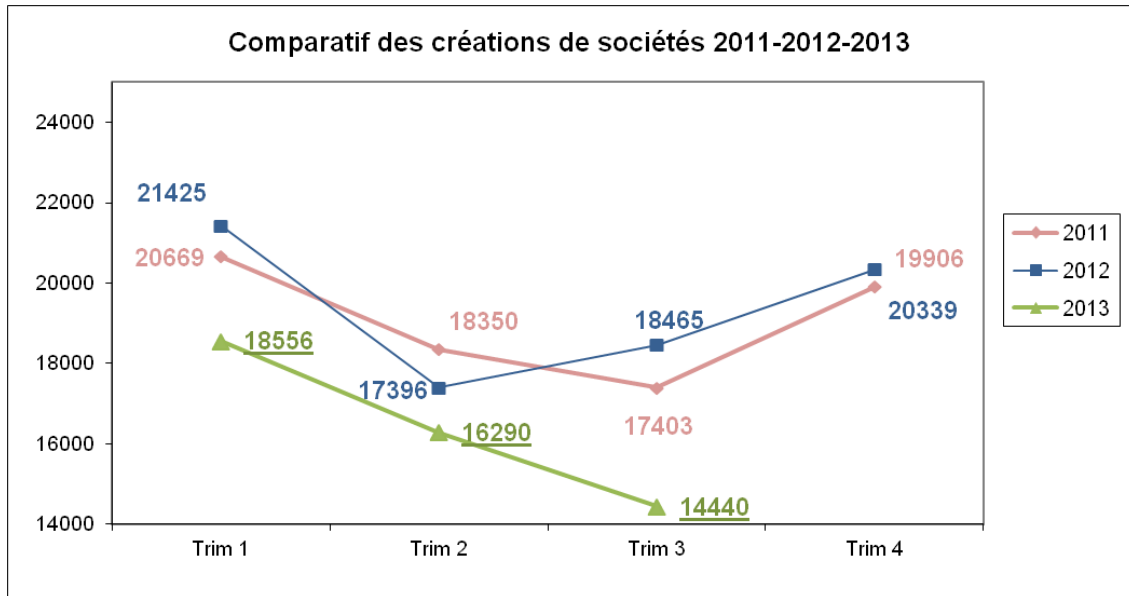
Au 2^e trimestre, on constate une progression de 5,9% par rapport au 2^e trimestre 2012 et de 6,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

Ces chiffres sont révélateurs de l'évolution du marché immobilier et de sa solidité, tout d'abord en termes d'activité mais également en termes de prix pratiqués.

Notons que le mois de juin se situe 19% au-dessus du niveau connu en juin 2012 et que les chiffres de juillet sont du même ordre avec 392.866 milliers d'euros, soit 9% de plus qu'en juillet 2012.

III. Les actes de société

A. Les constitutions de sociétés



Source : Graydon

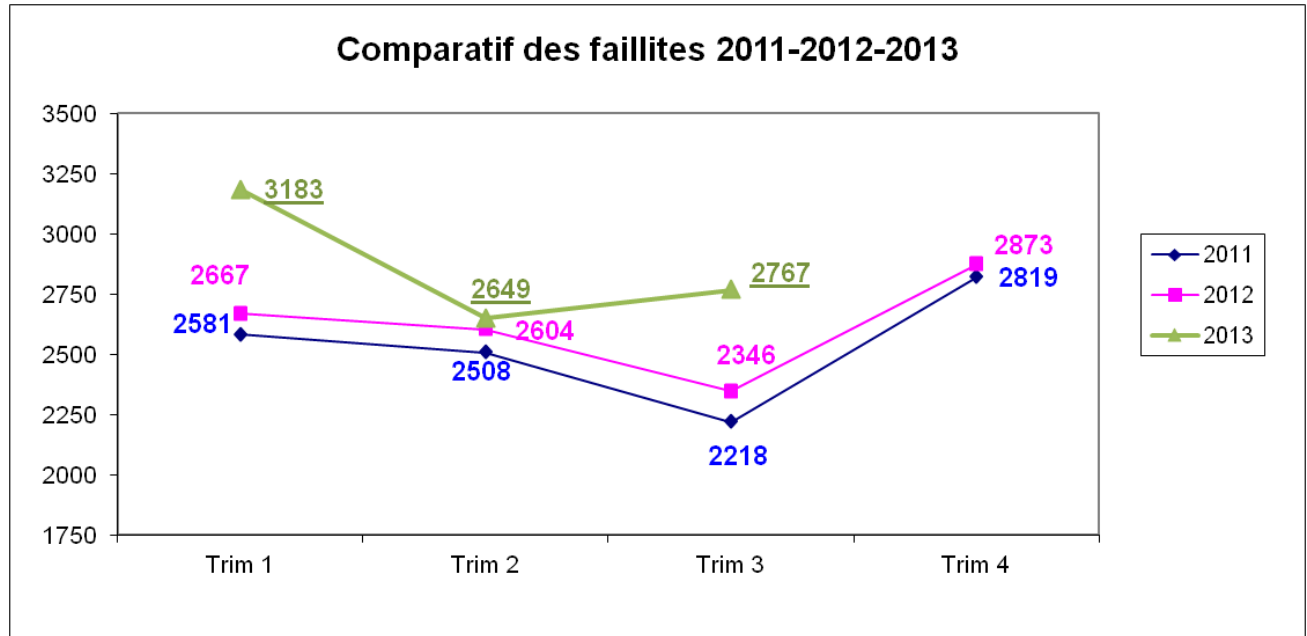
Les chiffres du 2^e trimestre sont une fois de plus sous le niveau des années précédentes avec un recul de 6,4% par rapport au 2^e trimestre 2012.

En comparaison avec le 1^{er} trimestre 2013, il s'agit d'un recul de 12,2%.

Selon les premières estimations pour le 3^e trimestre, les constitutions de sociétés seraient encore entre 10 et 15% sous le niveau du 3^e trimestre 2012.

La confiance entrepreneuriale retrouvée au cours des derniers mois n'a pas encore impacté favorablement les initiatives d'entreprise.

B. Les faillites



Source : Graydon

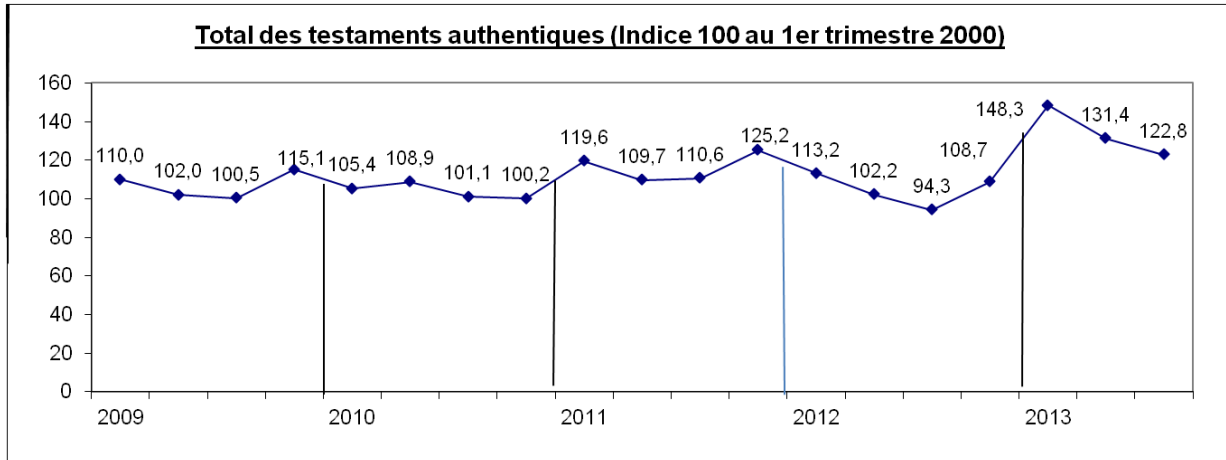
Au 3^e trimestre 2013, le nombre de faillites est à nouveau bien au-delà des chiffres du 3^e trimestre 2012 avec une progression de 18% et un total de 2.767 faillites.

Si le mois d'août a été relativement stable avec 598 faillites contre 582 en 2012 (+2,5%), il n'en a pas été de même en juillet où les faillites ont explosé avec 1.194 contre 826 en juillet 2012 (+44,6%).

Pour les neuf premiers mois de 2013, on enregistre déjà 12,9% de faillites en plus par rapport à la même période en 2012.

IV. La famille

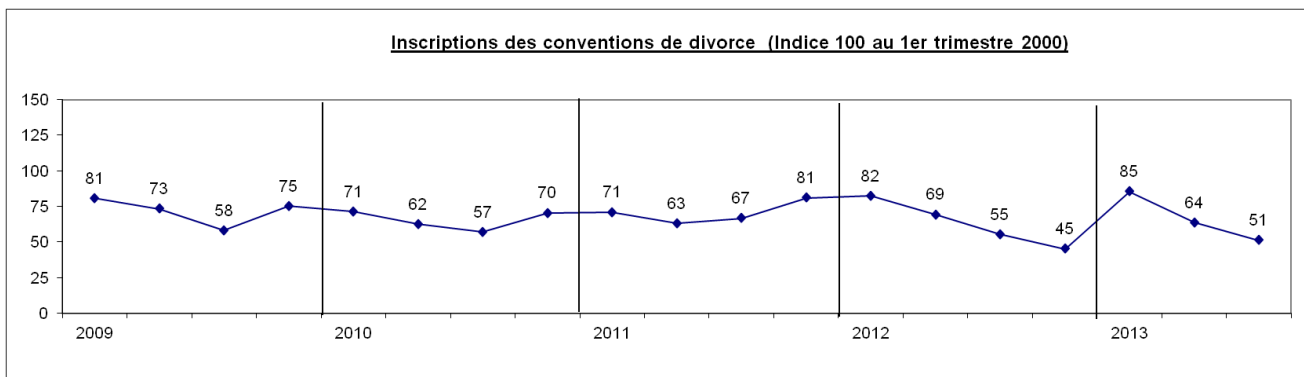
A. Les testaments authentiques



Avec un indice de 122,8 au 3^e trimestre 2013, l'activité notariale pour des dossiers testamentaires se confirme comme étant soutenue. Le recul en général constaté durant les congés annuels est peu perceptible cette année et le notaire s'affirme de plus en plus comme un interlocuteur de confiance incontournable pour ce type de démarches.

Il s'agit d'un recul de 6,5% par rapport à 2^e trimestre et d'une progression de 30,3% par rapport au 3^e trimestre 2012.

B. Les conventions de divorce



L'indice du nombre de conventions de divorce baisse à nouveau au cours du 3^e trimestre mais cette évolution revête avant tout un caractère cyclique. Le pic connu au 1^{er} trimestre 2013 se révèle plus comme un rattrapage du ralentissement constaté au 4^e trimestre 2012. Les indices du 2^e et du 3^e trimestre étant très similaires aux indices enregistrés en 2012, avec 64 au 2^e trimestre 2013 contre 69 en 2012 et 51 au 3^e trimestre 2013 contre 55 au 3^{ème} trimestre 2012. La situation économique actuelle n'a donc que peu de répercussions directes sur ce genre de décision des ménages.