

# Note de conjoncture immobilière des notariats français et belge

concernant la zone frontalière

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) - [www.notaire.be](http://www.notaire.be)



n° 5

2012

2e semestre

Juillet-Décembre

- A CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL
- B LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL
- 1 L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS LES GRANDES VILLES DE FRANCE ET DE BELGIQUE
- 2 VOLUME – NIVEAU D'ACTIVITÉ EN ZONE TRANSFRONTALIÈRE
- 3 LES ÉVOLUTIONS DE PRIX EN ZONE TRANSFRONTALIÈRE

## Le contexte économique général

Dans un contexte économique international plus difficile, l'année 2012 s'est clôturée avec une dégradation des différents indicateurs économiques tant du côté français que du côté belge.

La **France** semble s'installer durablement dans une période de stagnation économique, avec un enchaînement inédit de cinq trimestres consécutifs de croissance zéro et un chômage qui continue de croître (10,2% au 4ème trimestre 2012). Au quatrième trimestre 2012, le PIB en volume se replie de 0,3%, après un léger rebond de +0,2% au troisième trimestre. En moyenne annuelle, la croissance est nulle en 2012, après +1,7% en 2011.

En 2012, 550 000 entreprises ont été créées en France, soit autant qu'en 2011. D'un côté, les créations d'entreprises individuelles sont en légère hausse (+2%), portées par les demandes d'immatriculation d'auto-entrepreneurs (+5%). D'un autre côté, le nombre de créations de sociétés diminue (-4%). Globalement, hors auto-entreprises, les créations d'entreprises sont en baisse (-6%). Sur l'année 2012, le nombre de défaillances s'est élevé à 61 214, soit une hausse de 2,7% par rapport à 2011. Les hausses du nombre de défaillances les plus fortes s'observent dans le transport et les activités immobilières (respectivement +11,6% et +11,1%).

Le taux d'intérêt moyen des crédits à l'habitat diminue régulièrement depuis neuf mois, de 4,1% en mars 2012 à 3,5% en décembre. Dans le même temps, la distribution de crédits à l'habitat continue de fléchir, de même que celle des crédits à la consommation.

Paradoxalement, en décembre 2012, la confiance des ménages s'améliore : son indicateur gagne 2 points par rapport à novembre. C'est la première hausse depuis mai 2012. L'indicateur reste cependant inférieur à sa moyenne de longue période.

Pour la **Belgique**, la confiance des consommateurs est également en net recul avec -25 en décembre contre -4 en janvier 2012. Cette aggravation est due tant aux mauvaises prévisions économiques générales qu'aux sombres perspectives en matière de capacité d'épargne et d'emploi. Pourtant, le taux de chômage se stabilise aux alentours des 7,6% pour 2012 mais avec un pic à 8,3% au 4e trimestre.

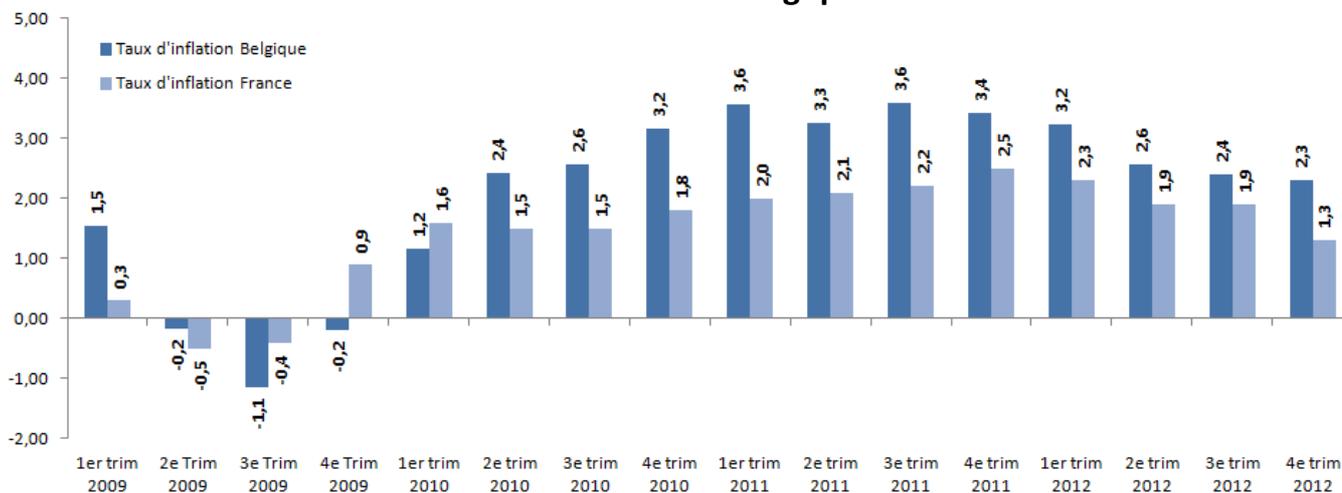
L'inflation est restée plus modérée avec 2,6% mais un recul de 1,2 point entre janvier (3,3%) et décembre (2,1%).

Les taux d'intérêt hypothécaire, composante directe de l'évolution des transactions immobilières, restent très bas avec 3,69% en décembre pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB). Ce taux n'a pas dépassé les 3,90% en 2012 et a atteint son niveau le plus bas en juillet avec 3,58%. Malgré des conditions d'octroi plus sévères notamment en matière d'apport, ces taux contribuent au maintien du marché immobilier.

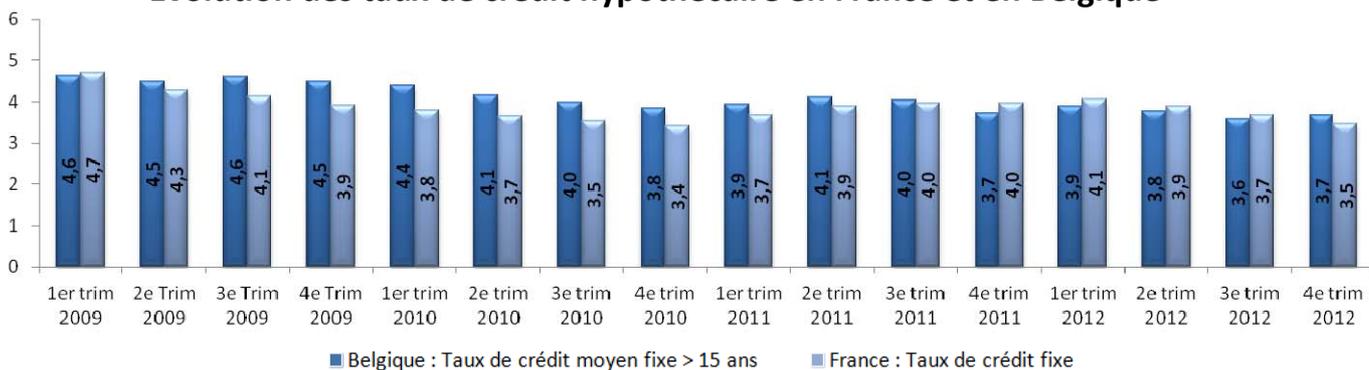
Les constitutions de sociétés diminuent encore avec 74.012 initiatives contre 75.750 en 2011 (-3%), les défaillances continuent leur progression avec 10.490 faillites contre 10.127 en 2011 (+3,6%).

	2011		1er trim 2012		2e trim 2012		3e trim 2012		4e trim 2012		2012	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	1,7%	1,9%	-0,1%	0,2%	-0,1%	-0,50%	0,2%	0,0%	-0,3%	-0,10%	0,0%	-0,2%
Création de sociétés	549 805	75 750	155 948	20 834	136 688	16 259	124 152	17 087	133 187	19 832	549 975	74 012
Défaillances d'entreprises/Faillites	50 379	10 127	14 267	2 667	11 436	2 604		2 346		2 873	61 214	10 490
Indice de confiance du consommateur /												
Opinion des ménages	82,5	-5,2	87,6	-16,0	89,7	-10,7	84,5	-14,3	85,9	-22,0	86,9	-15,8

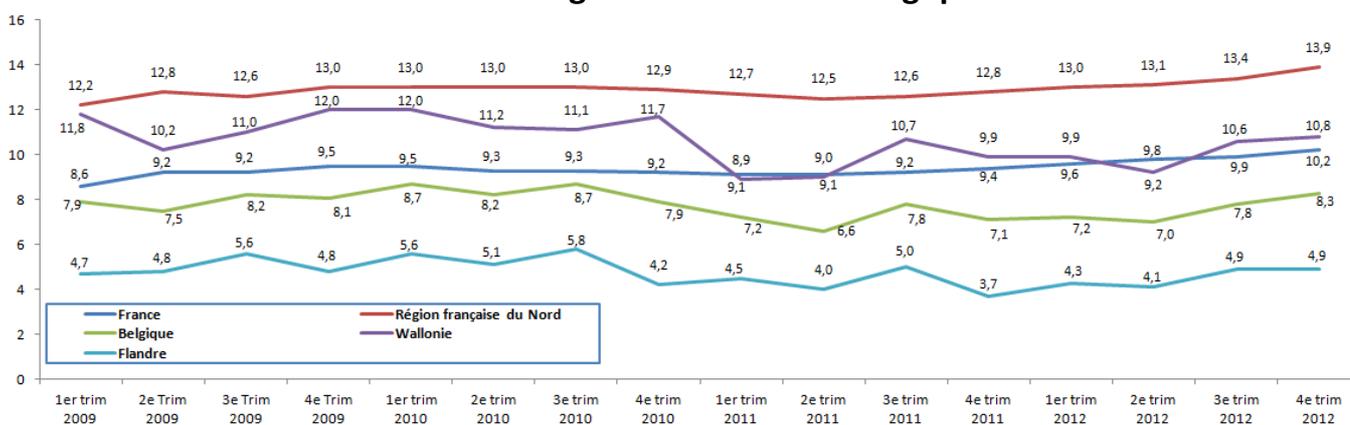
## Evolution de l'inflation en France et en Belgique



## Evolution des taux de crédit hypothécaire en France et en Belgique



## Evolution du taux de chômage en France et en Belgique

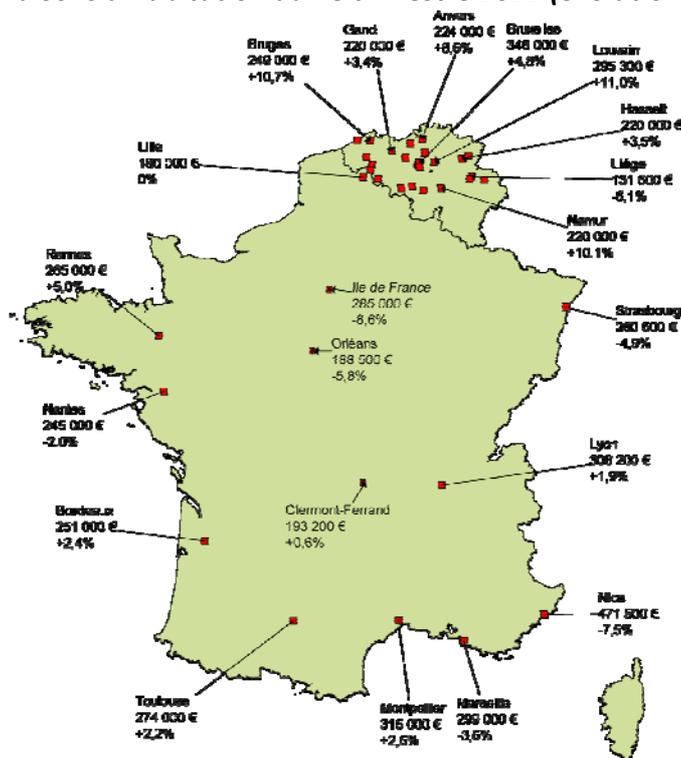


## Le marché immobilier résidentiel

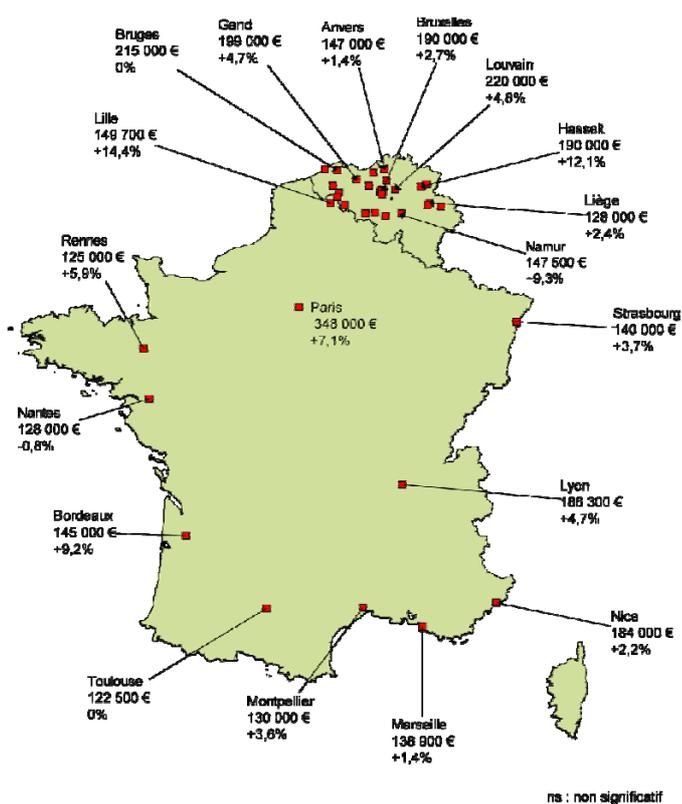
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

### 1. L'immobilier résidentiel dans les grandes villes de France et de Belgique

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 4e trimestre 2012 (évolution T4 2012 / T4 2011)

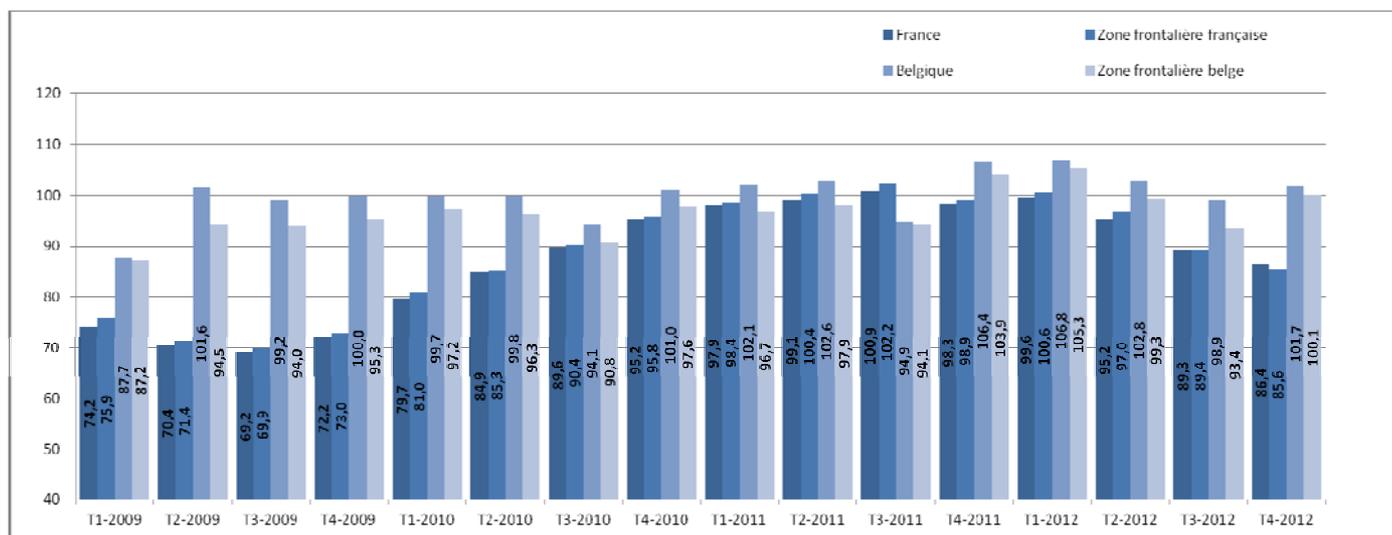


Carte 2 : Les appartements au 4e trimestre 2012 (évolution T4 2012 / T4 2011)



## 2. Volume – niveau d'activité en zone transfrontalière

### Evolution des différents indices d'activité immobilière



### **La zone frontalière dans son ensemble (Volume)**

En 2012, le marché immobilier **français** subit les effets de la crise économique. Au niveau national le nombre de logements anciens vendus en 2012 est en recul de 12% sur un an. Mais ce chiffre n'est pas significatif car le début de l'année 2012 a été marqué par un nombre record de transactions dû à la réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières. La baisse des volumes est en réalité plus importante, aux alentours des 20%. Dans la région frontalière française, la tendance est similaire avec une baisse d'activité de 13% sur un an. L'arrondissement de Dunkerque a été le plus touché avec une diminution supérieure à 30%. A contrario, dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe, Hazebrouck et Valenciennes, le marché est resté actif.

En **Belgique**, l'activité avait très fortement progressé au cours de l'année 2011 et particulièrement au 4e trimestre. De ce fait, les évolutions en 2012 par rapport à fin 2011 présentent des écarts assez forts selon les régions frontalières, avec un recul moyen de 3,3%. Malgré cette régression, l'activité immobilière dans la zone frontalière est restée assez stable.

L'immobilier frontalier a évolué de manière parallèle à l'immobilier en Belgique, restant toujours entre un et deux points sous le niveau de l'activité nationale : 100,1 au 4e trimestre en zone frontalière belge et 101,7 pour l'ensemble de la Belgique.

### **3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière (Prix médians)**

Pour la **zone frontalière belge**, les prix médians des maisons d'habitation sont stables au cours de l'année 2012 avec un prix médian moyen de 150.000€ au 4e trimestre 2011 tout comme au 4e trimestre 2012.

Au 4e trimestre, l'évolution par rapport au 3e trimestre était de 3,4% après un léger recul de 1,4% entre le 2e et le 3e trimestre.

Cette stabilité doit pourtant être contrastée par les évolutions largement positives pour les arrondissements flamands alors que le sud du pays connaît des évolutions plus nuancées avec quelques fortes chutes de prix (Mouscron, Virton, Thuin).

Au niveau du marché des appartements en zone frontalière belge, nous notons une progression moyenne des prix médians de 3%, soit 170.000€ au 4e trimestre 2012 contre 165.000€ au 4e trimestre 2011.

Au niveau national, le prix médian d'un appartement était de 174.250€ au 4e trimestre 2012 contre 169.000€ au 4e trimestre 2011, soit une augmentation similaire de 3,1%.

Sur l'ensemble de **la France métropolitaine**, les prix médians sont en baisse au 4ème trimestre 2012 : -1,3% en appartements anciens et -2,1% en maisons anciennes comparativement au 4ème trimestre 2011. Sur la zone frontalière française, la tendance est comparable avec un recul des prix de 1% en appartements et 2,5% en maisons. Les prix médians s'établissent ainsi à 120.000 € pour un appartement et 147.800 € pour une maison.

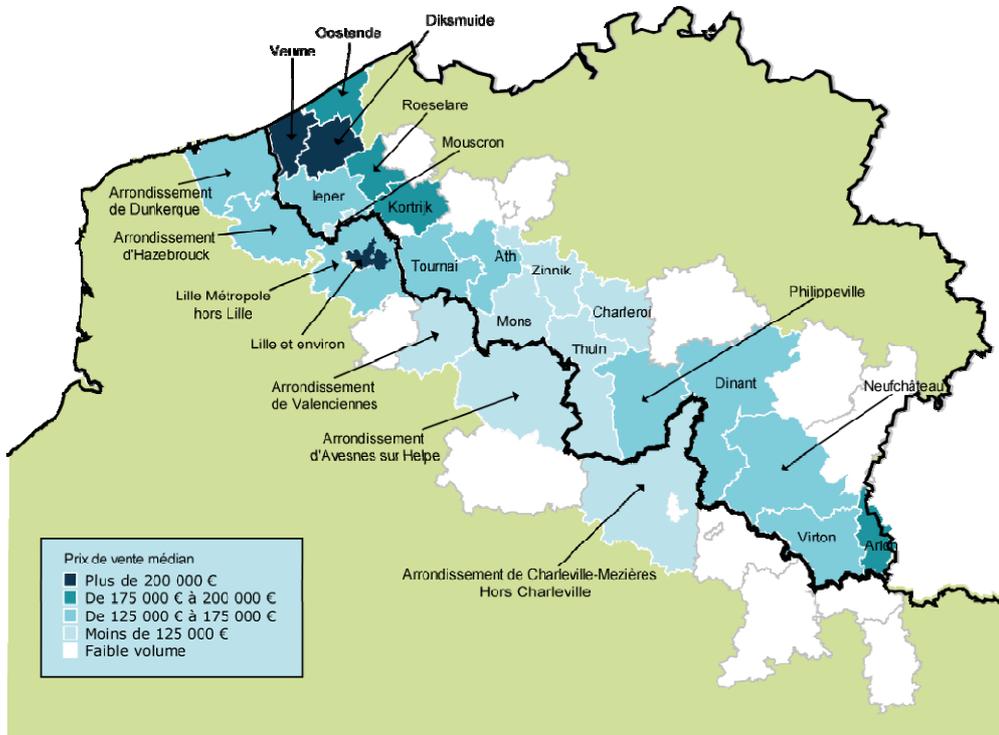
Les niveaux de prix et leur évolution sont cependant très variables d'une zone à l'autre.

En appartements anciens, le secteur de Lille (Lille centre, La Madeleine, Lambersart, Marcq-en-Barœul, Villeneuve d'Ascq) enregistre une hausse des prix de 8% sur un an au 4ème trimestre 2012. A l'inverse, le reste de Lille Métropole accuse une baisse des prix de 5%. En maisons, les évolutions sont également hétérogènes. Le secteur de Lille et les arrondissements de Charleville-Mézières et de Dunkerque enregistrent des hausses comprises entre +1% et +5%. A contrario, des diminutions de prix sont observées dans les autres secteurs de la zone frontalière ; avec une diminution plus marquée pour l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe (-16%).

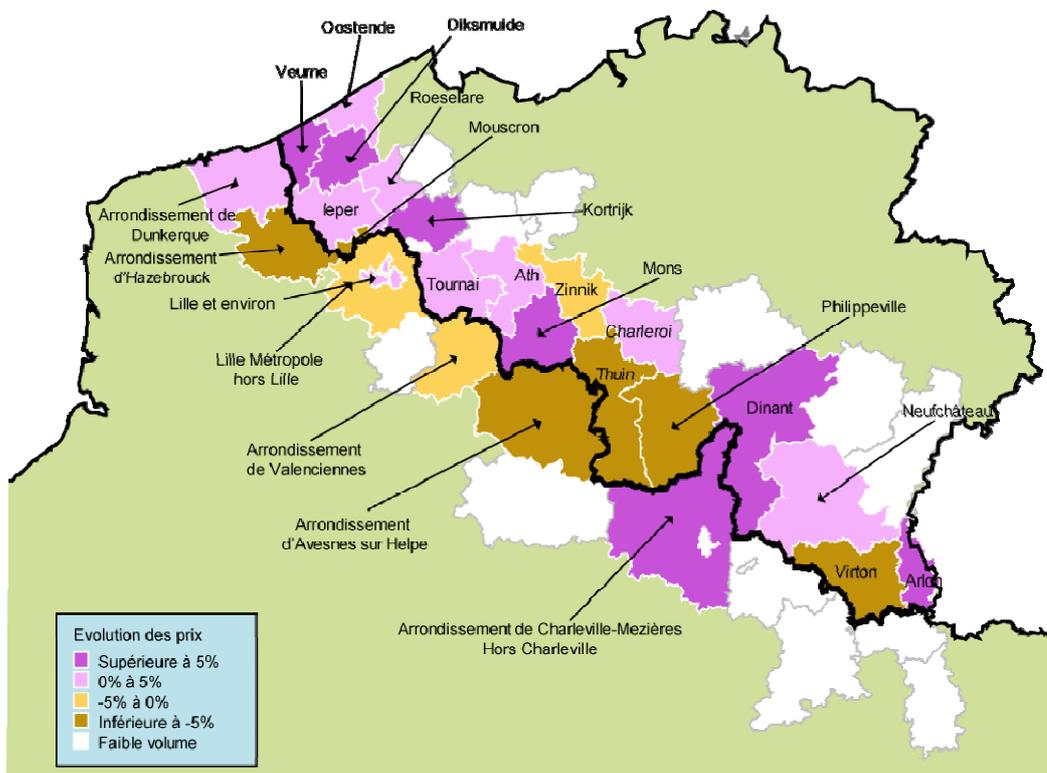
En termes de prix, le secteur de Lille pratique les prix les plus élevés, 145.000 € pour un appartement et 200.000 € pour une maison. Les arrondissements de Dunkerque, Hazebrouck et Lille Métropole enregistrent des prix comparables en maisons, entre 150.000 € et 170.000 €. Dans les autres secteurs, les prix des maisons sont plus accessibles, aux alentours de 120.000 €.

## Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 4<sup>e</sup> trimestre 2012

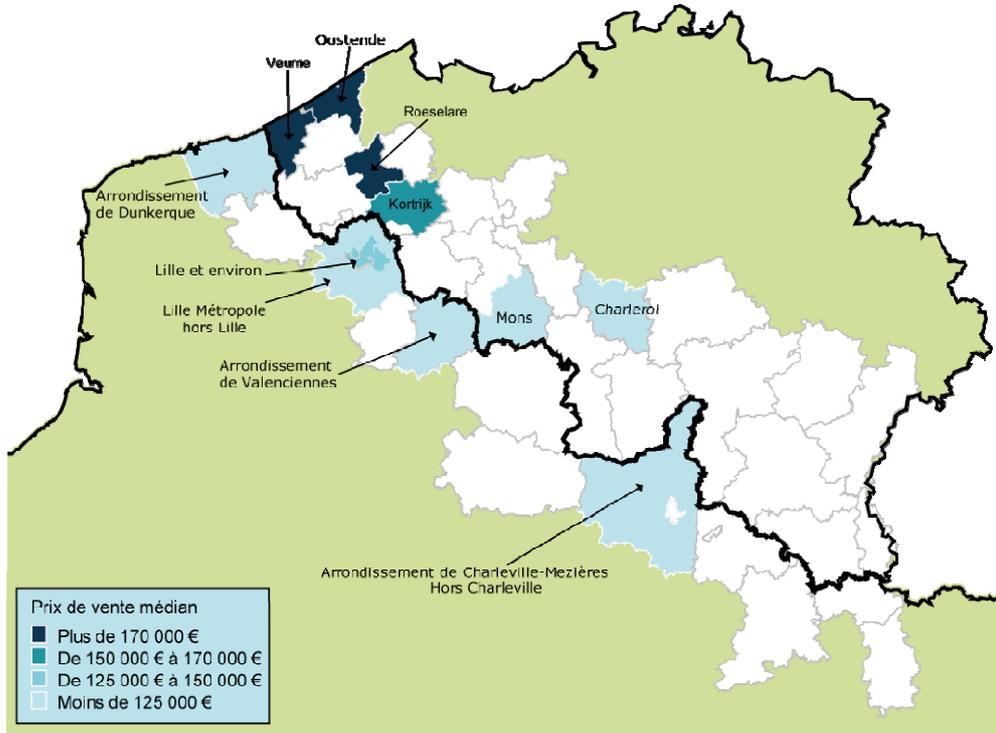


Carte 4 : Evolution des prix au 4<sup>e</sup> trimestre 2012 / 4<sup>e</sup> trimestre 2011

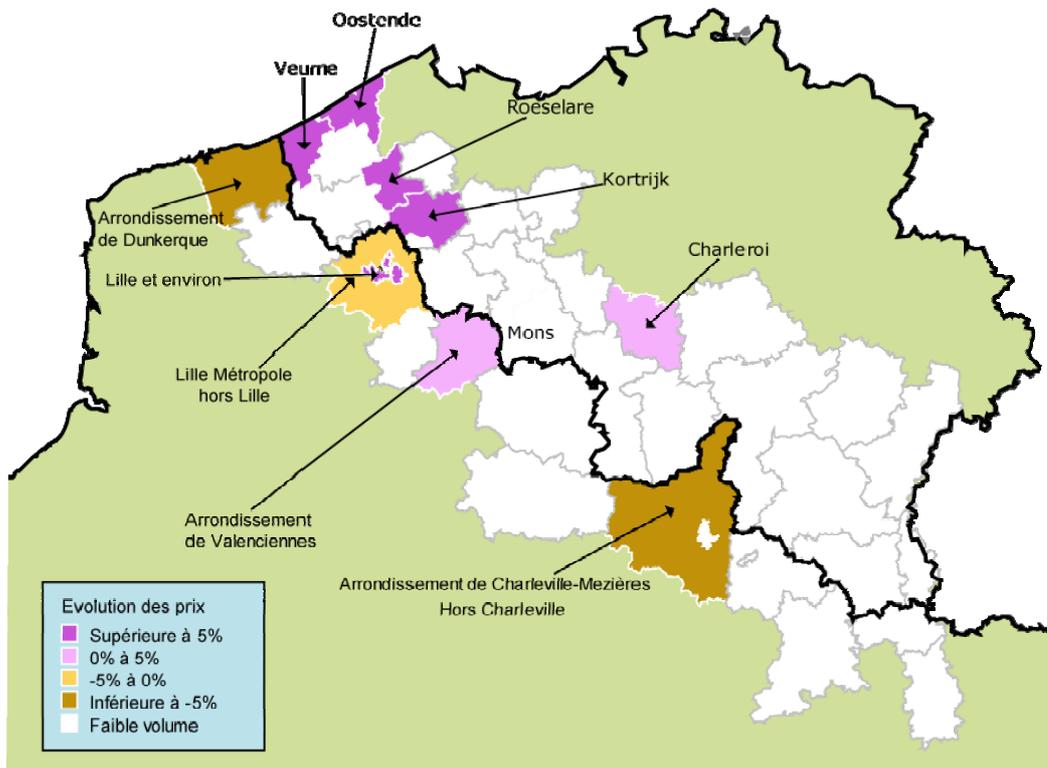


## Appartements

**Carte 5 : Prix médians au 4<sup>e</sup> trimestre 2012**



**Carte 6 : Evolution des prix au 4e trimestre 2012 / 4e trimestre 2011**



## Informations supplémentaires pour la zone frontalière partie belge

### Volume

#### Les Ardennes

Au cours de l'année 2012, nous notons des baisses au niveau de l'activité immobilière des communes frontalières belges en provinces de Namur et du Luxembourg. Entre le 4e trimestre 2011 et le 4e trimestre 2012, l'activité chute de 10,5% dans la région frontalière d'Arlon, de 7% à Neufchâteau et de 4,2% à Virton. Du côté de Dinant, l'évolution du nombre de transactions immobilières fait exception avec une progression de 10,9% en zone frontalière. Mais cette augmentation doit être relativisée puisque le taux d'activité n'a fait que reculer progressivement au cours de l'année et que contrairement au reste du pays, l'activité dans cette région avait été plus mitigée au 2e semestre 2011.

Pour les zones frontalières de l'arrondissement de Namur, l'activité est restée très stable en 2012 avec +0,4% entre le 4e trimestre 2011 et le 4e trimestre 2012. Le marché immobilier de cette partie de la zone frontalière connaît toujours les indices d'activité les plus faibles (entre 85 et 90) à l'exception des communes frontalières namuroises qui ont un indice de 113,6.

#### Le Hainaut

Dans la zone frontalière du Hainaut, l'activité qui avait bien progressé au cours de l'année 2011 est restée assez stable en 2012 avec des écarts contrastés mais peu importants. On constate des légers reculs de 1,2% dans la zone frontalière de l'arrondissement de Tournai, de 3% pour Mons, de 0,9% pour Ath, de 1,4% pour Soignies et de 4,6% pour la zone frontalière de l'arrondissement de Thuin. Dans les communes frontalières de l'arrondissement de Mouscron, l'activité connaît par contre une belle progression avec +11,9% malgré un 3e trimestre plus en retrait.

En zone frontalière carolorégienne, le nombre de transactions immobilières est resté soutenu et s'est maintenu avec +0,4%.

#### Les Flandres

Les fortes progressions de 2011 induisent des chutes assez nettes. L'immobilier en région flamande frontalière reste pourtant très fort avec des indices bien supérieurs à 100. Courtrai est la région qui se maintient le mieux avec une petite chute de 2,6%. Dans l'arrondissement de Tielt, l'activité frontalière chute de 7,7% et de 8,9% dans l'arrondissement de Roulers. Ces deux zones frontalières gardent pourtant des indices de respectivement 124,8 et 106,6.

#### Les régions frontalières côtières

En région frontalière côtière, les fortes progressions enregistrées fin 2011 ont été rattrapées par des reculs du même ordre avec entre le 4e trimestre 2011 et le 4e trimestre 2012 : -11,3% du côté de Dixmude, -10,7% à Furnes et -5,8% à Ostende. L'activité immobilière de cette partie de la côte ne connaît cependant pas de crise puisque les indices restent bien au-dessus de l'indice 100 avec pour le 4e trimestre 2012 : 112,6 à Furnes, 110,8 à Ostende et 100,7 à Dixmude.

### Prix médians

#### Les Ardennes

Du côté belge de la frontière, les maisons d'habitation s'échangent à des prix médians similaires allant, au 4e trimestre 2012, de 130.000 à 140.000€. Pour les communes frontalières de Neufchâteau, le prix médian de 135.000€ est un statu quo. Mais le prix médian recule dans l'arrondissement de Virton (140.000€ au 4e trimestre 2012 soit -6,7% sur 2011). Pour l'arrondissement de Dinant et d'Arlon, la tendance est à la hausse avec un prix médian de 190.095€ à Arlon contre 170.000€ au 4e trimestre 2011 (+11,8%) ; dans les communes frontalières de Dinant, le prix médian d'une maison passe de 109.500€ à 140.000€, soit +27,9%.

#### Le Hainaut

Dans le Hainaut, les prix médians des maisons se sont bien maintenus avec un prix médian au 4e trimestre de 115.000€ dans la partie frontalière de l'arrondissement de Mons (+8,2), de 155.000€ à Ath (+3,9%), de 140.000€ dans le Tournaisis (+3,7%) et de 112.950€ dans les communes frontalières carolorégiennes (+2,7%). Dans les communes frontalières de l'arrondissement de Soignies, on note un léger recul de 1,6% du prix médian des maisons, mais c'est du côté de Mouscron que la seule réelle diminution de prix est enregistrée avec -10,8% entre le 4e trimestre 2011 (134.500€) et le 4e trimestre 2012 (120.000€), alors que l'activité progresse de 11,9% sur la même période.

Pour les appartements, le prix médian dans la partie frontalière de l'arrondissement de Charleroi n'a pas connu de mouvement et reste de 110.000€.

#### Les Flandres

Les prix médians des maisons dans les communes frontalières progressent pour l'ensemble des arrondissements des Flandres. Le prix médian au 4e trimestre 2012 est de 180.000€ à Courtrai (+9,1%), 195.000€ à Roulers (+2,6%), 203.750€ à Tielt (+5,8%) et 165.500€ à Ypres (+0,3%). Il s'agit toujours des prix les plus élevés de la zone frontalière belge avec la côte.

Le prix médian d'un appartement au 4e trimestre 2012 était de 176.000€ à Roulers et de 165.000€ à Courtrai.

#### Les régions frontalières côtières

Pour les communes frontalières de la côte, alors que l'activité toujours soutenue s'est repliée en 2012, les prix ont continué de progresser avec un prix médian de 250.000€ dans l'arrondissement de Furnes (+11,5%) et de 195.000€ dans l'arrondissement d'Ostende (+3,9%).

Pour ce qui concerne le marché des appartements, plus large dans cette région, le prix médian au 4e trimestre 2012 était de 225.000€ à Furnes (+9,8%) et de 179.000€ à Ostende (+10,2%).