

Note de conjoncture immobilière des notariats français et belge

concernant la zone frontalière

www.notaires.fr - www.notaire.be



n° 4

2011

2e semestre

Juin-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

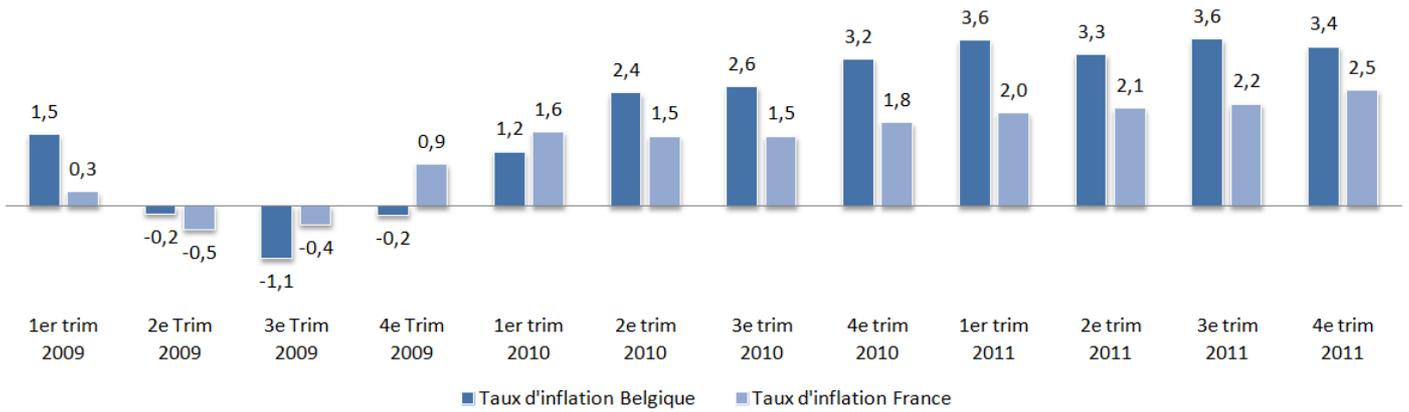
L'année 2011 s'est clôturée sur une dégradation de certains indicateurs économiques en Belgique parmi lesquels le nombre de faillites (+5,5% en 2011) et la confiance du consommateur qui a chuté jusque -14 en novembre contre -3 en janvier 2011 et 1 en février 2011. L'incertitude au niveau politique a accentué cette situation, mais le gouvernement mis en place début décembre a pu rassurer tant les consommateurs que les investisseurs.

L'inflation est restée élevée avec une progression de 3,4% pour l'ensemble de l'année 2011. Notons que les chiffres du chômage restent loin sous ceux connus dans la zone euro ou dans l'Europe des 27.

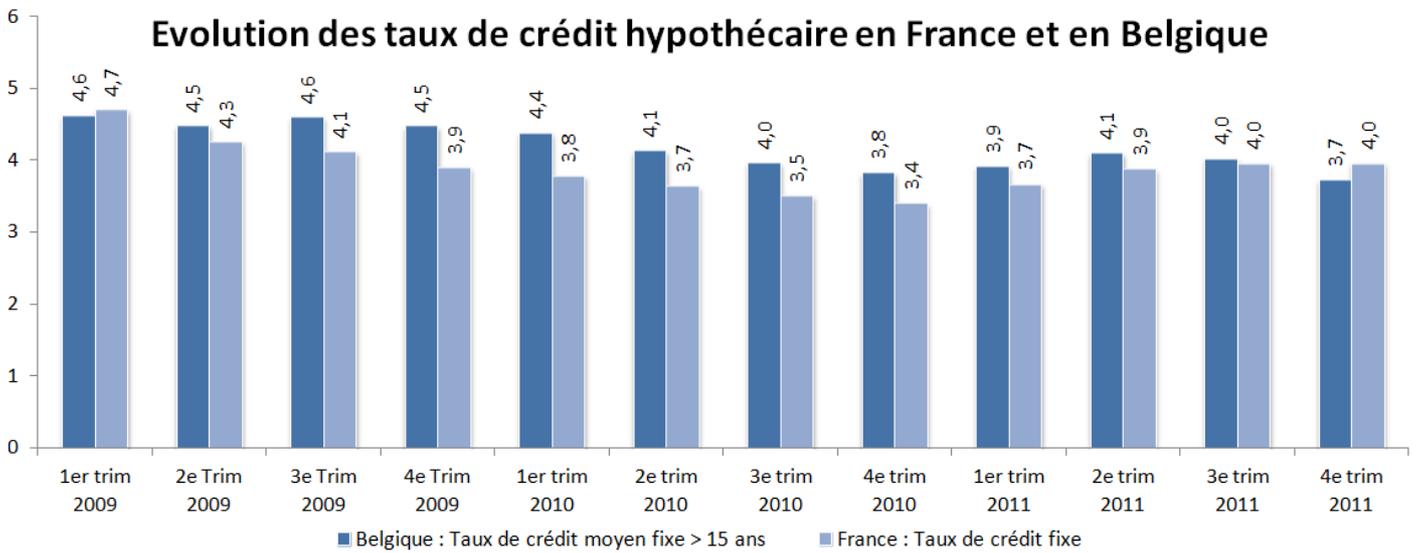
A l'image de la Belgique, les indicateurs français sont également en baisse. L'opinion des ménages s'est dégradée en 2011 (-6% sur un an) ainsi que le nombre de créations de société qui a baissé de 12% par rapport à 2010. Après une légère baisse en début d'année, le taux de chômage est reparti à la hausse en s'établissant à 9,3% fin 2011 (12,7% pour le département du Nord).

	2010		1er trim 2011		2e trim 2011		3e trim 2011		4e trim 2011		2011	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	1,5%	2,1%	0,9%	0,9%	0,0%	0,30%	0,3%	-0,1%	0,1%	-0,10%	1,7%	1,9%
Création de sociétés	622.039	73.335	149.721	20.650	138.989	18.157	124.086	17.334	137.009	19.609	549.805	75.750
Défaillances d'entreprises/Faillites	50.805	9.601	14.448	2.581	12.870	2.508	10.308	2.218	12.753	2.820	50.379	10.127
Indice de confiance du consommateur / Opinion des ménages	87,5	-7,7	84,6	-1,3	83,1	-1,0	81,3	-7,3	81,2	-11,0	82,5	-5,2

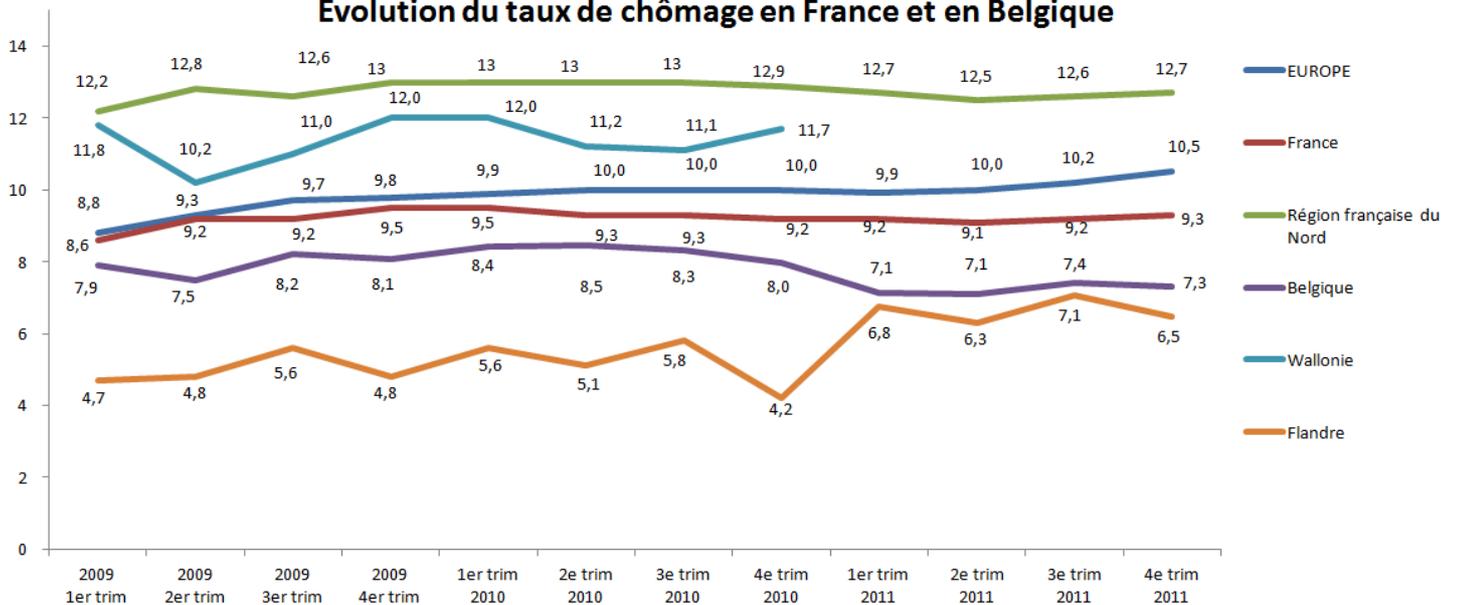
Evolution de l'inflation en France et en Belgique



Evolution des taux de crédit hypothécaire en France et en Belgique



Evolution du taux de chômage en France et en Belgique

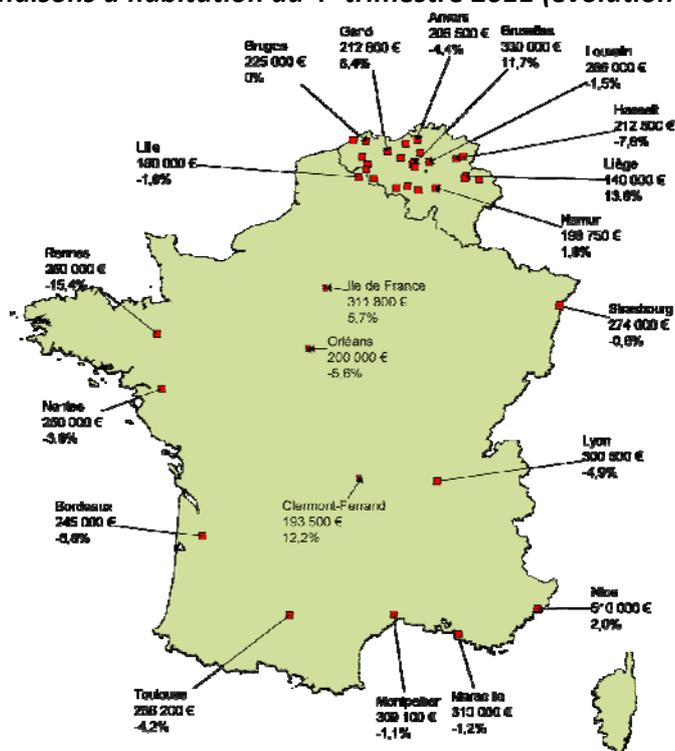


Le marché immobilier résidentiel

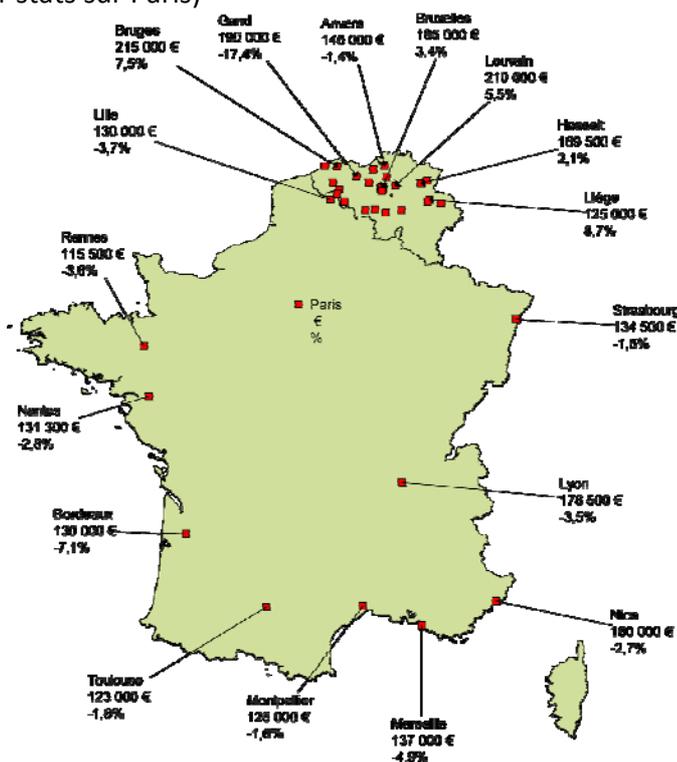
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 4^e trimestre 2011 (évolution T4 2011 / T3 2011)

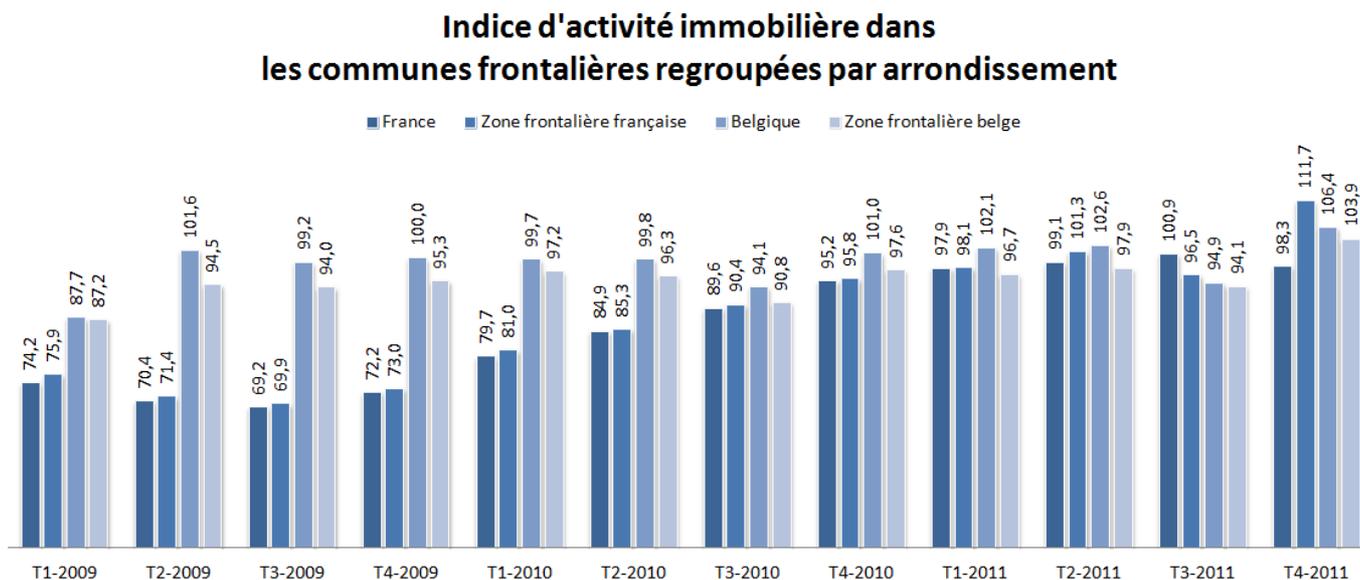


Carte 2 : Les appartements au 4^e trimestre 2011 (évolution T4 2011 / T3 2011)
(reste à intégrer stats sur Paris)



2. Volume – niveau d'activité en zone transfrontalière

Graph 4 : Evolution des différents indices d'activité immobilière



La zone frontalière dans son ensemble (Volumes)

En Belgique, l'activité a fortement progressé au cours de l'année 2011 notamment au 4^e trimestre qui a été particulièrement soutenu. L'indice national de l'activité immobilière est passé de 94,9 au 3^e trimestre à 106,4 au 4^e trimestre soit +12,1%. Sur l'ensemble de 2011, on note une augmentation de 5,3%.

Côté français, l'activité a également été soutenue avec cependant une hausse moins prononcée (3% en un an). L'indice d'activité s'établit ainsi 98,3 au 4^e trimestre 2011.

Dans les régions frontalières belge et française, les situations sont comparables et suivent la tendance observée sur l'ensemble de la Belgique. Sur la zone frontalière belge, l'indice d'activité progresse de 6,5% sur l'ensemble de l'année 2011 et de 10,4% entre le 3^e et le 4^e trimestre. L'indice d'activité y était de 94,1 au 3^e trimestre et de 103,9 au 4^e trimestre. Côté français, la progression est plus importante avec +16,6% sur l'ensemble de 2011 et +15,7% entre le 3^e et le 4^e trimestre 2011. L'indice d'activité se monte à 111,7 à fin 2011.

Les analyses plus ciblées de certains arrondissements mettent en exergue des écarts plus importants.

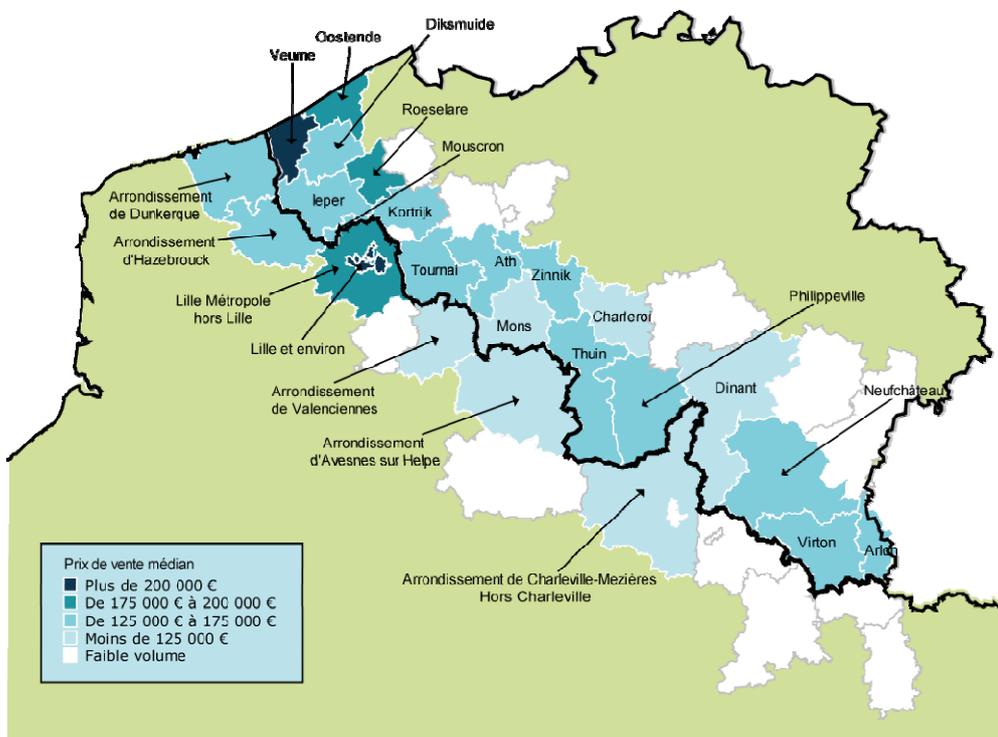
Sur 2011, l'activité progresse dans tous les arrondissements français avec néanmoins des écarts importants : +9% à Lille Métropole contre +35% dans l'arrondissement d'Hazebrouck. Ces hausses ont été principalement visibles sur le dernier trimestre, le 3^e trimestre enregistrant même un léger recul d'activité.

En Belgique, les écarts sont plus importants et certaines villes enregistrent même des baisses d'activité, Dinant à -7,6% et Mouscron à -4,8%. Dans les autres zones, l'augmentation de l'activité est particulièrement variable avec des progressions en un an allant de 0,1% pour l'arrondissement de Tournai à 50% pour Oudenaarde. La région frontalière belge de la côte enregistre également de belles progressions avec +36% d'activité à Ostende, +32% à Furnes et +9% à Dixmude. Dans les Flandres où l'augmentation de l'activité du côté belge est particulièrement prononcée, les évolutions ont été plus marquées au cours des 2^e et 4^e trimestres 2011. Dans les autres arrondissements frontaliers belges, l'activité a progressé de manière continue et positive au fil des trimestres de l'année.

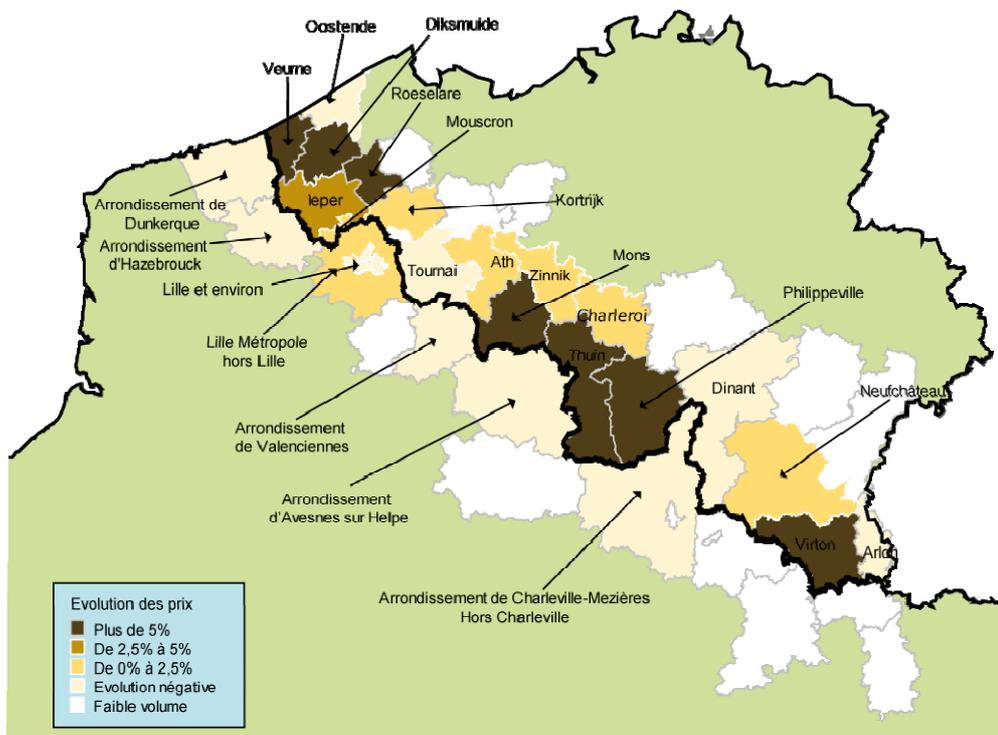
Les évolutions de prix en zone transfrontalière

Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 4^e trimestre 2011

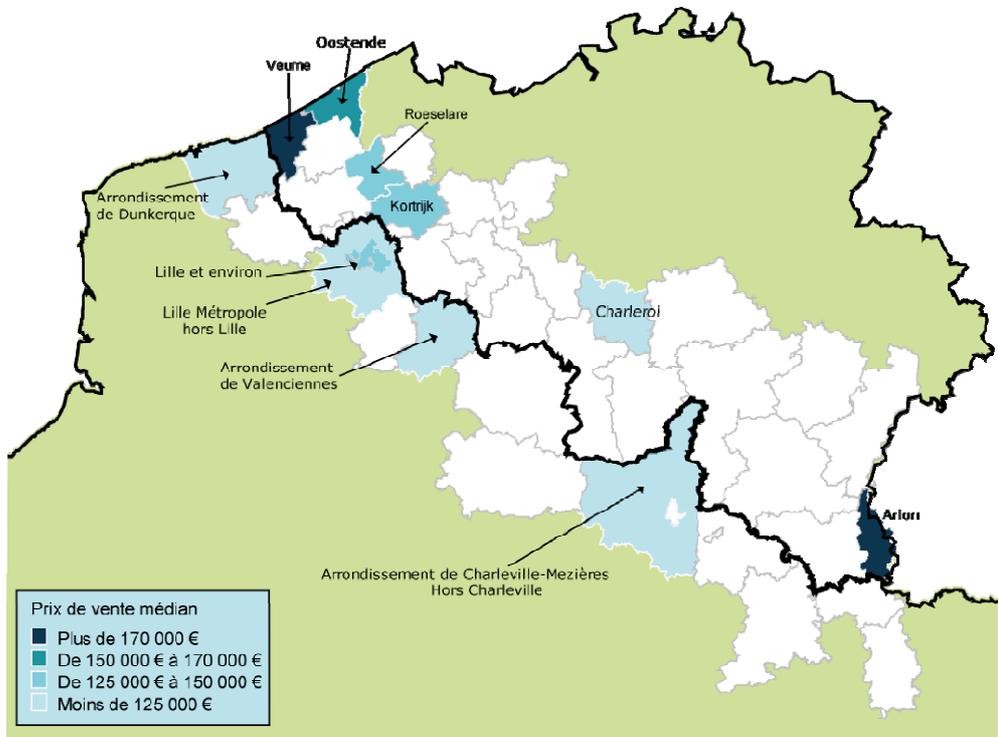


Carte 4 : Evolution des prix au 4^e trimestre 2011 / 3^e trimestre 2011

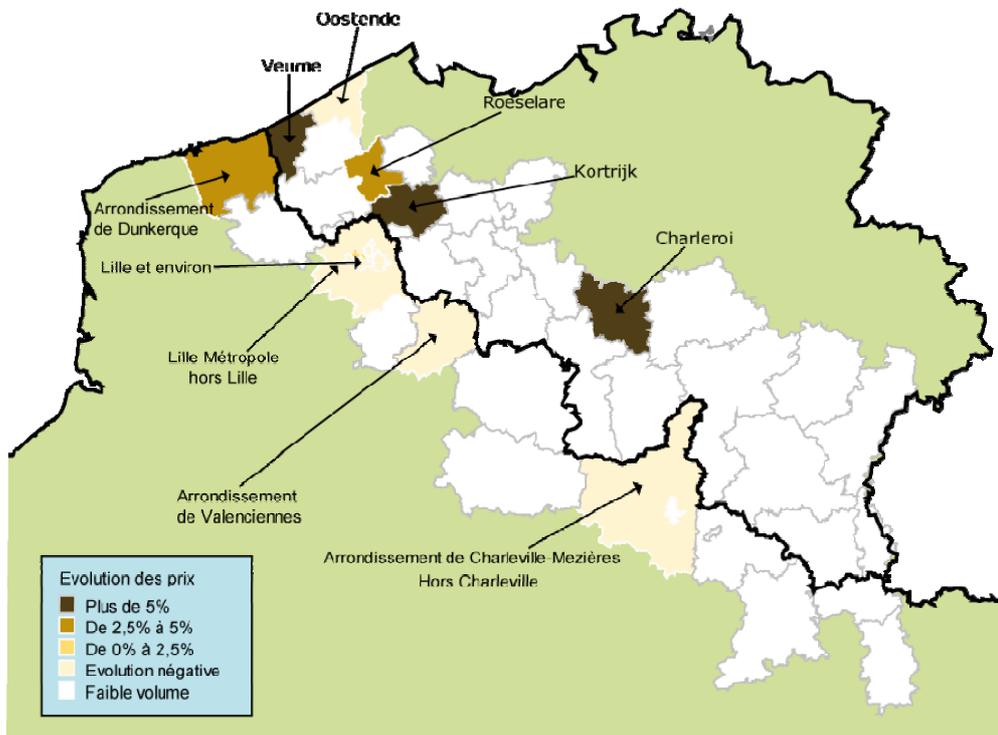


Appartements

Carte 5 : Prix médians au 4^e trimestre 2011



Carte 6 : Evolution des prix au 4^e trimestre 2011 / 3^e trimestre 2011



La zone frontalière dans son ensemble (Prix médians)

Sur l'ensemble de la zone frontalière belge, les prix médians des maisons d'habitation ont progressé de 9,5% au cours de l'année 2011 avec un prix médian de 150.000€ au 4^e trimestre 2011 contre 137.000€ au 4^e trimestre 2010. Au 4^e trimestre, l'évolution par rapport au 3^e trimestre était de 3,4% après un léger recul de 1,4% entre le 2^e et le 3^e trimestre.

Le prix médian d'une maison d'habitation pour l'ensemble de la Belgique se situe nettement au-dessus de celui rencontré en zone frontalière avec 200.000€ au 4^e trimestre 2011 et une progression sur un an relativement comparable de 8,1%.

Comme pour les volumes de transactions, ce sont les 2^e et 4^e trimestres qui ont été les plus soutenus en termes de prix.

La tendance est différente côté français. Sur l'ensemble de l'année 2011, la zone frontalière enregistre une baisse de prix de 1,3% des maisons anciennes. Cette diminution annuelle s'accroît au dernier trimestre avec -4,4% par rapport au 3^e trimestre 2011. Le prix médian est assez proche de celui constaté côté belge à 153.000 €. Les appartements affichent également des prix en baisse au 4^e trimestre comparativement au 3^e trimestre (-2,4%). Cependant sur l'année, l'évolution reste positive avec +0,8% sur un an.

Pour l'ensemble de la zone frontalière belge, nous notons une progression moyenne des prix médians des appartements de 10%, soit 165.000€ au 4^e trimestre 2011 contre 150.000€ au 4^e trimestre 2010.

Au niveau national, le prix médian d'un appartement était de 169.000€ au 4^e trimestre 2011 contre 162.500€ au 4^e trimestre 2010, soit 4% d'augmentation.

A l'instar des niveaux d'activité, les évolutions de prix sont très variables d'une zone à l'autre.

Dans les Ardennes, on note principalement un repli des prix médians des maisons au cours de l'année 2011 et au cours des 3^e et 4^e trimestres. A Virton et à Neufchâteau, le prix médian est resté stable avec respectivement 150.000€ et 135.000€ pour une maison d'habitation. Mais les prix médians reculent dans les communes frontalières des arrondissements d'Arlon (170.000€ au 4^e trimestre ; -5,6% sur 2011) et de Dinant (109.500€ au 4^e trimestre ; -17% sur 2011) ainsi qu'à Charleville-Mézières (116.300 € au 4^e trimestre ; -7,7% en 2011).

Dans le Hainaut, les prix médians des maisons progressent principalement dans les communes frontalières des arrondissements de Thuin, Philippeville, Mons et Avesnes-sur-Helpe avec un prix médian au 4^e trimestre de respectivement 139.000€ (+18% sur un an), 153.750€ (+15,6% sur un an), 106.250€ et 113 700 € (+3,4%). Les autres communes frontalières du Hainaut enregistrent des prix médians relativement stables sur l'ensemble de l'année 2011.

Les prix médians des maisons dans les communes frontalières des arrondissements de Flandre progressent en moyenne de 3%. Le prix médian au 4^e trimestre est de 165.000€ à Courtrai, 190.000€ à Roulers, 192.500€ à Tielt, 165.000€ à Ypres, 175 500 € à Lille Métropole et 200 000 € à Lille et environ. Il s'agit des prix les plus élevés de part et d'autre de la frontière.

Pour les communes frontalières belges de la côte, le marché des maisons d'habitation est plus étroit. Contrairement aux autres arrondissements frontaliers, nous disposons de données de référence pour le marché des appartements.

Le prix médian d'un appartement au 4^e trimestre était de 205.000€ à Furnes (+5,1% sur 2011) et de 162.500€ à Ostende (+8,3% sur 2011). Côté français, les prix sont plus abordables avec 118.000 € dans l'arrondissement de Dunkerque (+5,8% en 2011).

A contrario, le marché des maisons de Dunkerque est en perte de vitesse avec -3,7% en 2011 à 144.500€.