

Note de conjoncture immobilière des notariats français et belge concernant la zone frontalière

www.notaires.fr - www.notaire.be



n° 9

2014
2^{ème} 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

Loin de la reprise économique, l'immobilier tient son cap.

En **France**, au 4^e trimestre 2014, **le PIB en volume** croît de 0,1 %. En moyenne annuelle, la croissance en 2014 est identique à celle de 2013 : +0,4 %

La **confiance des ménages** augmente en décembre, pour le deuxième mois consécutif. L'indicateur qui la synthétise gagne de nouveau 2 points, atteignant ainsi son plus haut niveau depuis juin 2012. Il reste cependant nettement en dessous de sa moyenne de longue période.

Le **taux de chômage** atteint 10,0 % en France métropolitaine, en hausse de 0,1 point par rapport au trimestre précédent. Sur un an, le taux de chômage augmente de 0,2 point.

550 800 entreprises ont été créées en France en 2014, soit 2 % de plus qu'en 2013. Cette légère hausse est portée par les créations de sociétés (+4 % par rapport à 2013) et les demandes d'immatriculation d'auto-entreprises (+3 %).

Le **nombre de défaillances** en 2014 s'est élevé à 62.705, soit une baisse de 0,2 % par rapport à décembre 2013.

La baisse **des taux d'intérêt** des prêts nouveaux à l'habitat à long terme et à taux fixe se poursuit (2,56 % en janvier, après 2,61 % en décembre) dans un contexte de hausse de la production (11,5 milliards d'euros, après 10,8 milliards).

En **Belgique**, l'indice de **confiance des consommateurs** qui était de -7 en juin passe à -12 en décembre après s'être replié jusque -14 en novembre. Les ménages reprennent doucement confiance après plusieurs mois d'incertitudes sur l'évolution économique générale du pays.

Le **taux de chômage** reste stable avec un taux qui continue d'osciller entre 8,4% et 8,5% depuis janvier 2014.

Le **nombre de faillites** a diminué au cours des quatre trimestres de 2014 avec un repli de 5,3% au 1^{er} trimestre, de 1,3% au 2^e trimestre, de 16,1% au 3^e trimestre et de 8,9% au 4^e trimestre 2014.

Sur l'ensemble de l'année, les faillites ont reculé de 7,9%.

Ces résultats doivent être nuancés car les faillites en 2014 concernaient des entreprises plus anciennes et occupant plus de travailleurs. De plus, on note une progression de 13,2% des faillites en décembre 2014 par rapport à décembre 2013, ce qui laisse planer pas mal d'inquiétudes pour l'année à venir.

L'inflation est restée positive au 2^e semestre jusqu'en novembre mais elle passe sous 0 en décembre avec -0,4%. Pour l'année 2014, l'inflation moyenne est de 0,5%.

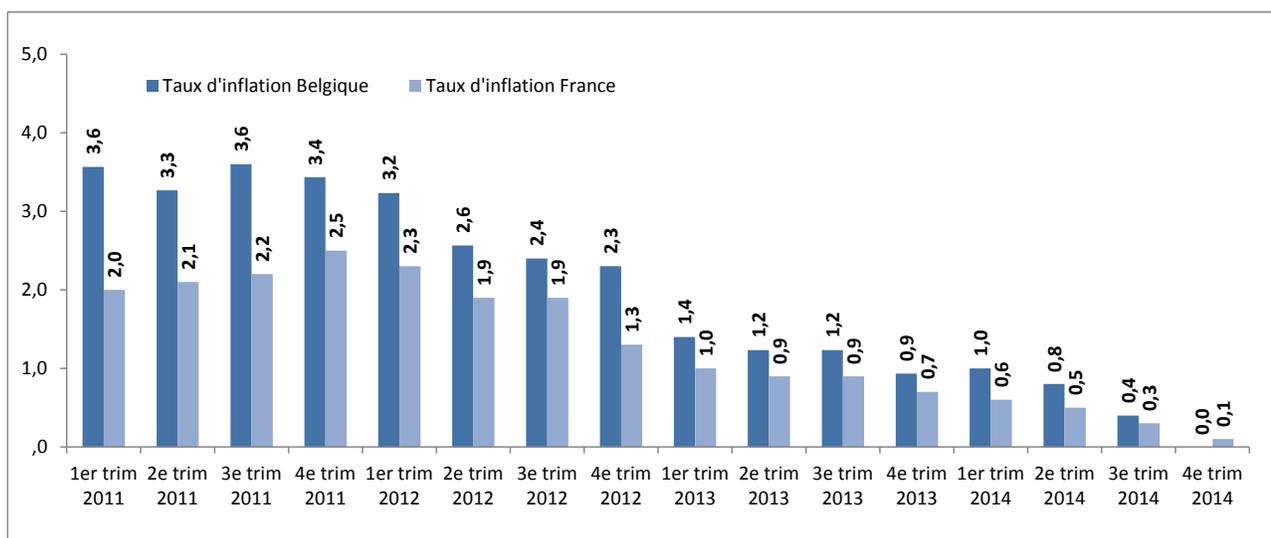
Dans ce contexte, l'évolution positive du PIB contraste et apaise les perspectives avec 1% d'amélioration au cours de 2014.

Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, reculent encore et passe sous la barre des 3% avec 2,80% en décembre (source BNB). En décembre 2013, ce même taux était de 3,84%.

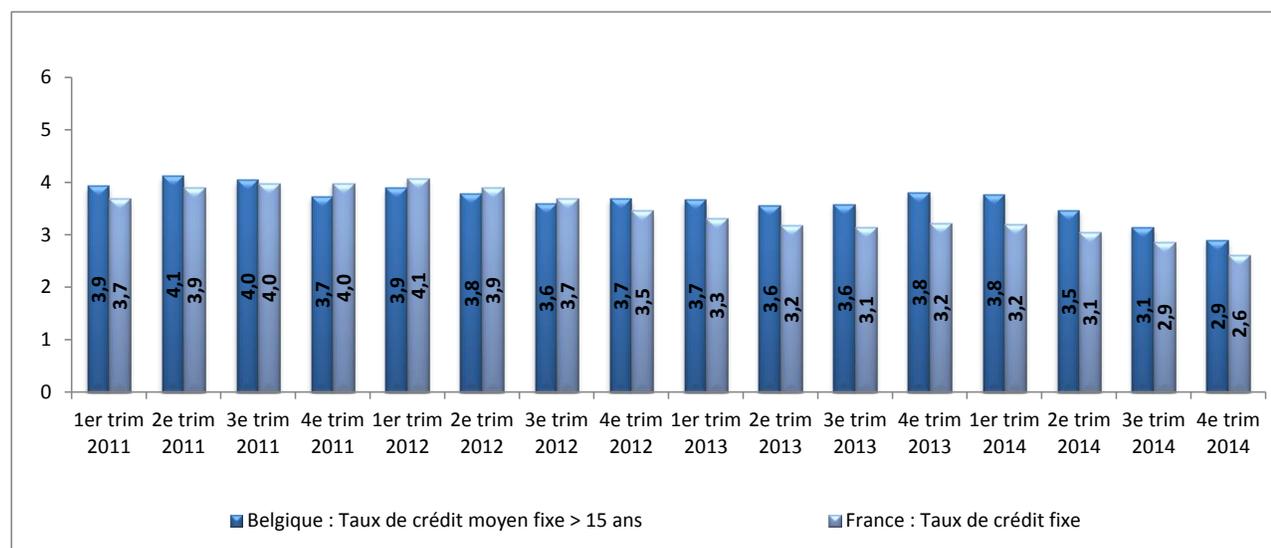
Au niveau des actes de crédit hypothécaire, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, on enregistre 15,8% d'actes de crédits supplémentaires en 2014.

	2013		1er trim 2014		2e trim 2014		3e trim 2014		4e trim 2014		2014	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	0,4%	0,2%	0,0%	1,2%	0,0%	1,00%	0,3%	0,9%	0,1%	0,90%	0,4%	1,0%
Création de sociétés	538.185	68.869	149.914	22.683	135.402	19.770	127.079	19.676	138.399	23.048	550.794	85.177
Défaillances d'entreprises/Faillites	62.845	11.895	16.109	3.014	15.813	2.614	15.998	2.323	14.785	3.004	62.705	10.955
Indice de confiance du consommateur / Opinion des ménages	83,3	-14,4	88,0	-5,3	86,0	-7,3	87,0	-10,7	90,0	-12,7	87,8	-9,0

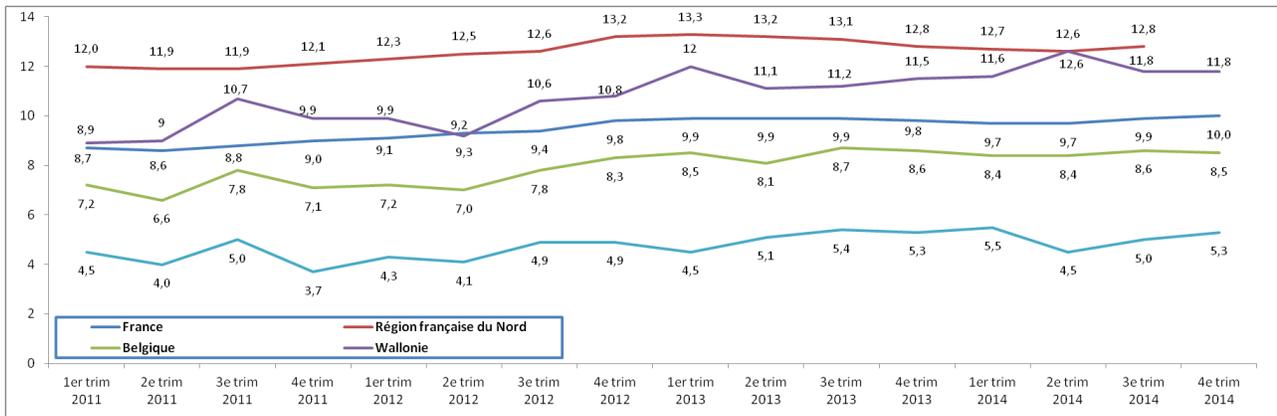
Graph 1 : Evolution de l'inflation en France et en Belgique



Graph 2 : Evolution des taux de crédit hypothécaire en France et en Belgique



Grphe 3 : Evolution du taux de chômage en France et en Belgique

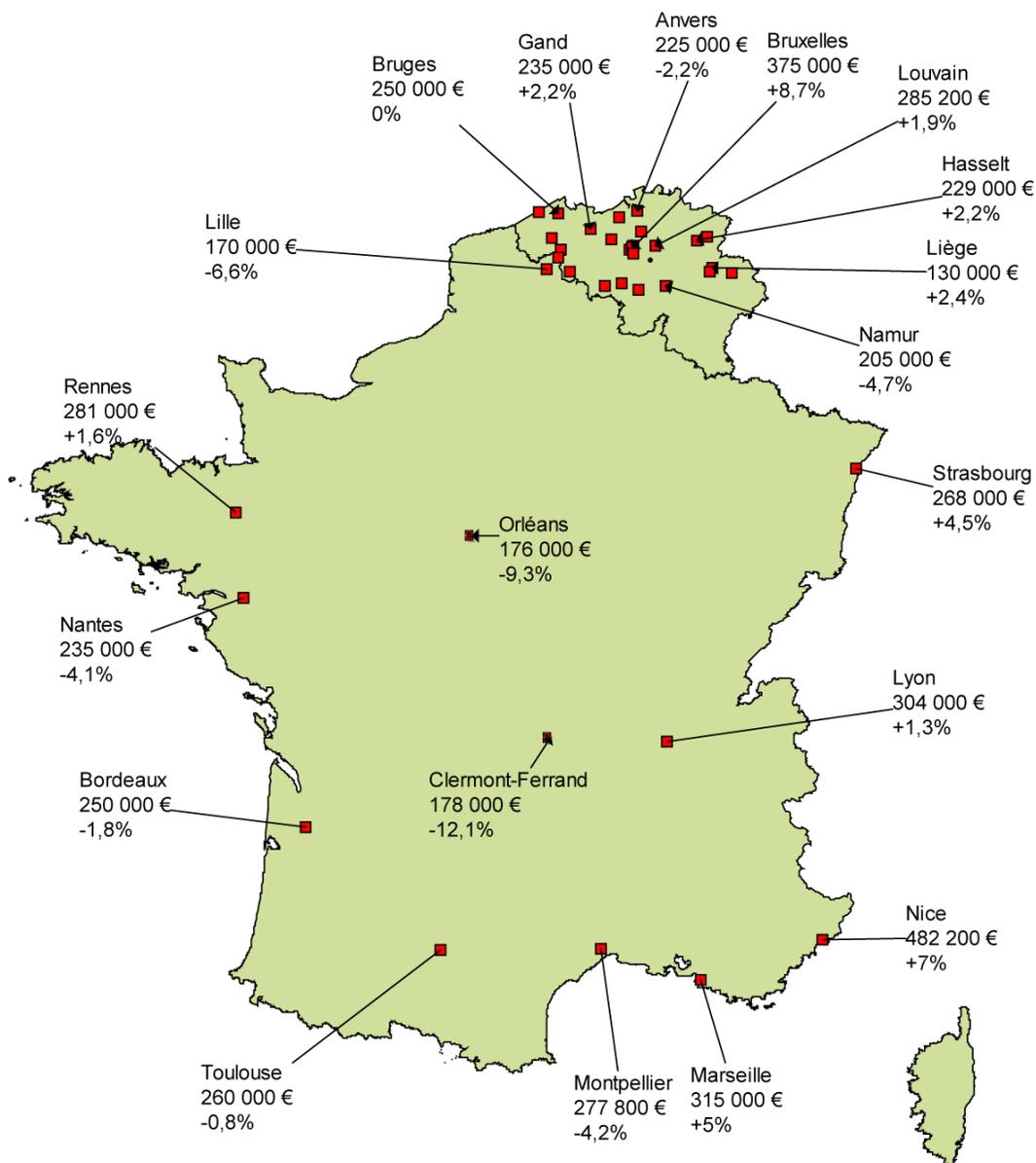


Le marché immobilier résidentiel

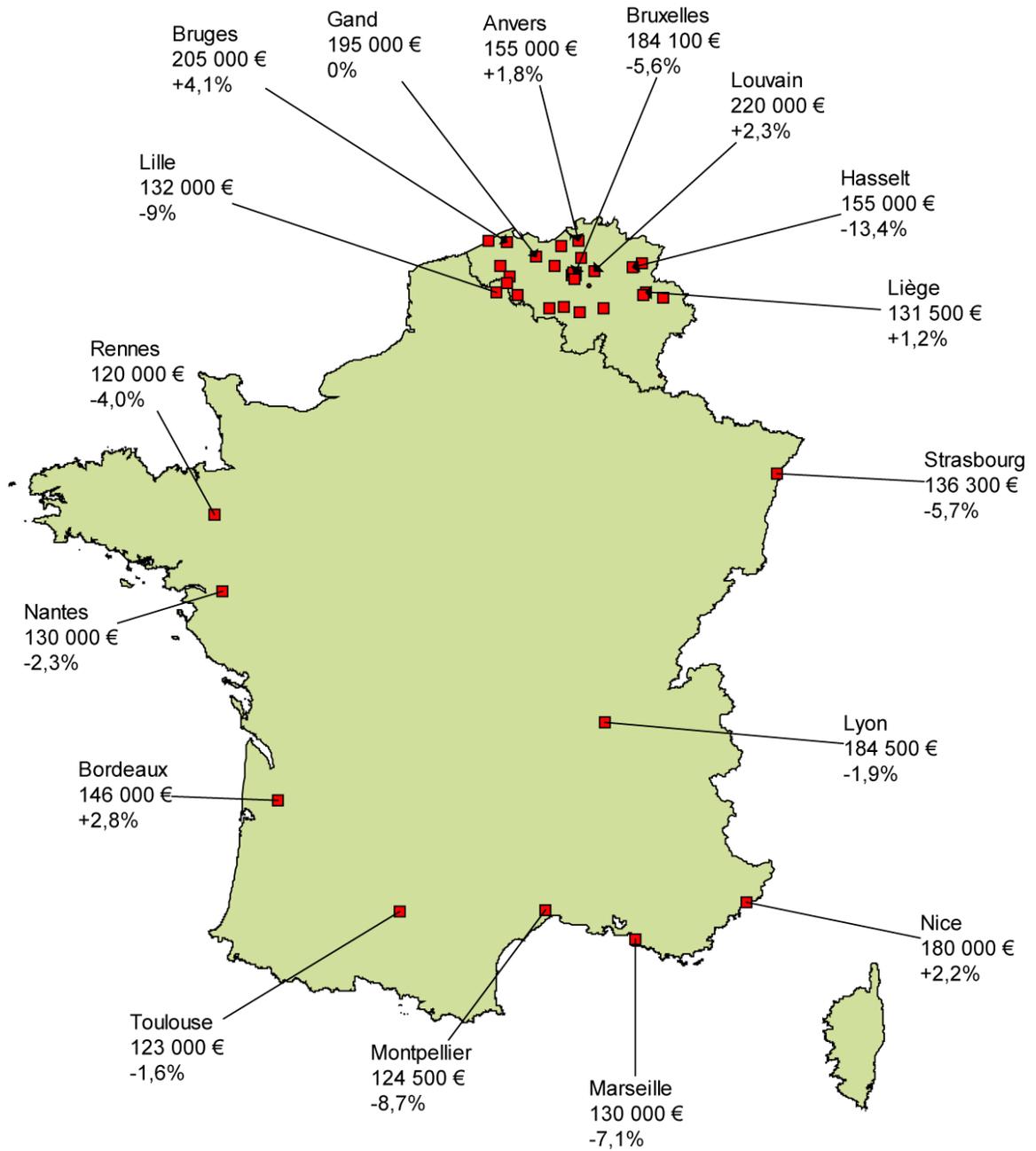
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 4^e trimestre 2014 (évolution T4 2014 / T4 2013)

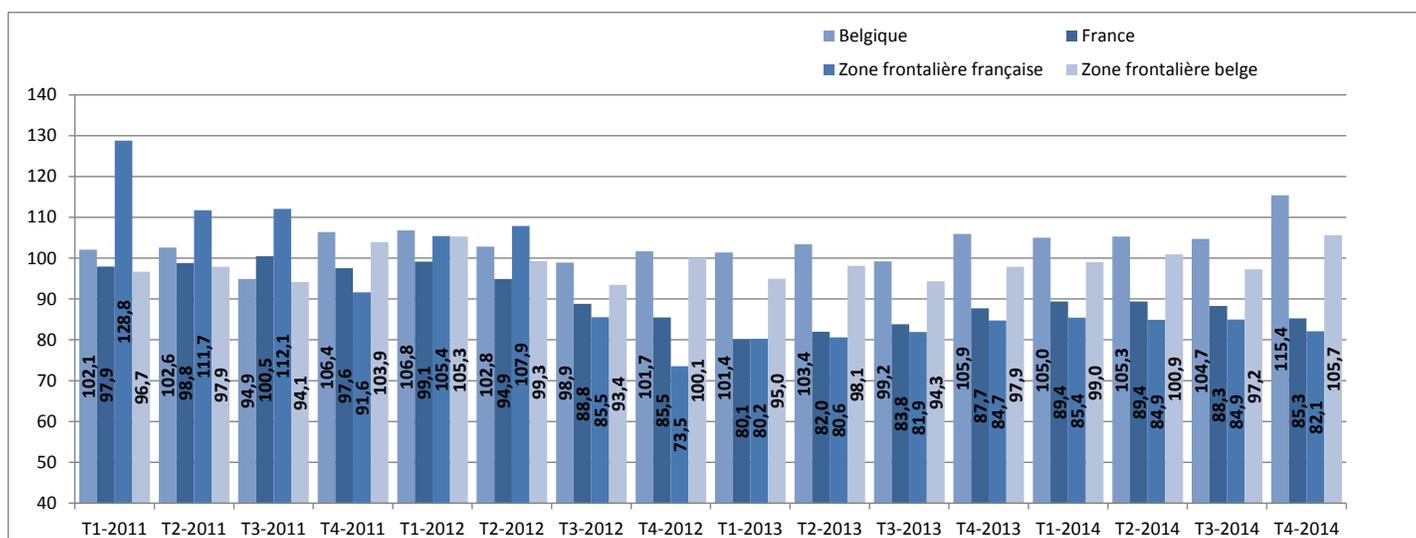


Carte 2 : Les appartements au 4^e trimestre 2014 (évolution T4 2014 / T4 2013)



2. Volume – niveau d'activité en zone transfrontalière

Graphe 4 : Evolution des différents indices d'activité immobilière



- Les Ardennes

Les arrondissements frontaliers des Ardennes belges ont enregistré de larges écarts entre le 2^e et le 4^e trimestre 2014 avec des transactions immobilières à la hausse à Neufchâteau (29,8%), Virton (19,4%) et Arlon (10,8%) ; tandis que Namur, Philippeville et Dinant reculent de respectivement 3,7%, 8,9% et 10,7%.

Au 4^e trimestre, c'est à Neufchâteau que l'activité est la plus soutenue avec un indice de 136,4. Sur l'ensemble de l'année, comparativement à 2013, ces arrondissements frontaliers connaissent tous une amélioration du niveau d'activité à l'exception de Namur dont l'indice passe de 115,1 à 103,4 en 2014.

- Le Hainaut

Dans la zone frontalière du Hainaut, ce sont les régions des arrondissements de Charleroi et Mouscron qui maintiennent leur activité par rapport au 2^e trimestre 2014 avec respectivement 0,7% et 1,3%, mais les autres zones côtières hennuyères reculent nettement avec des baisses de 18,2% à Soignies, 10,4% à Ath, 9,4% à Thuin, 7,3% à Mons et 1,5% à Tournai.

Au 4^e trimestre, l'activité frontalière hennuyère restait la plus forte à Tournai avec un indice de 109,4.

Sur l'ensemble de 2014, on notera que l'arrondissement de Thuin s'est fortement redressé et passe de 73,7 à 97,1 (27,6%).

- Les Flandres

De nouvelles mesures fiscales ont pressé les candidats acquéreurs et dopé l'activité immobilière de l'ensemble de la Flandre entre septembre et décembre 2014.

A l'image du nord du pays, l'activité immobilière dans la région frontalière flamande s'est fortement renforcée.

Les régions frontalières de Tielt, Roeselare, Courtrai et Ypres progressent de respectivement 34,1%, 29,2%, 25,1% et 2,7%.

C'est à Tielt que l'indice est le plus élevé avec 143,3 au 4^e trimestre et 123,9 pour l'ensemble de 2014 contre 123,8 en 2013.

- Les régions frontalières côtières

Pour la zone frontalière côtière, le nombre de transactions est également soutenu par les nouvelles mesures fiscales et l'activité du 4^e trimestre évolue de 5,8% à Ostende, 13,1% à Dixmude et 17,9 à Veurne, comparativement au 2^e trimestre 2014.

Pour l'ensemble de l'année 2014, ces progressions sont encore plus nettes avec 19% à Veurne, 21,1% à Ostende et 29,5% à Dixmude.

Volumes dans la zone frontalière dans son ensemble

L'indice moyen de l'activité immobilière pour la partie belge de la zone frontalière passe de 100,9 au 2^e trimestre 2014 à 105,7 au 4^e trimestre 2014. Cette hausse de 4,7% est imputable à l'excellent 4^e trimestre.

L'activité immobilière du 4^e trimestre a été très soutenue dans l'ensemble du pays en raison des taux hypothécaires très bas et des nouvelles mesures de déductions fiscales principalement en Flandre.

Pour la Belgique, le nombre de transactions a augmenté de 9,6% entre le 2^e et le 4^e trimestre.

Pour l'année 2014, l'indice progresse de 5% pour la Belgique (107,6) et de 4,6% pour la zone frontalière (100,7).

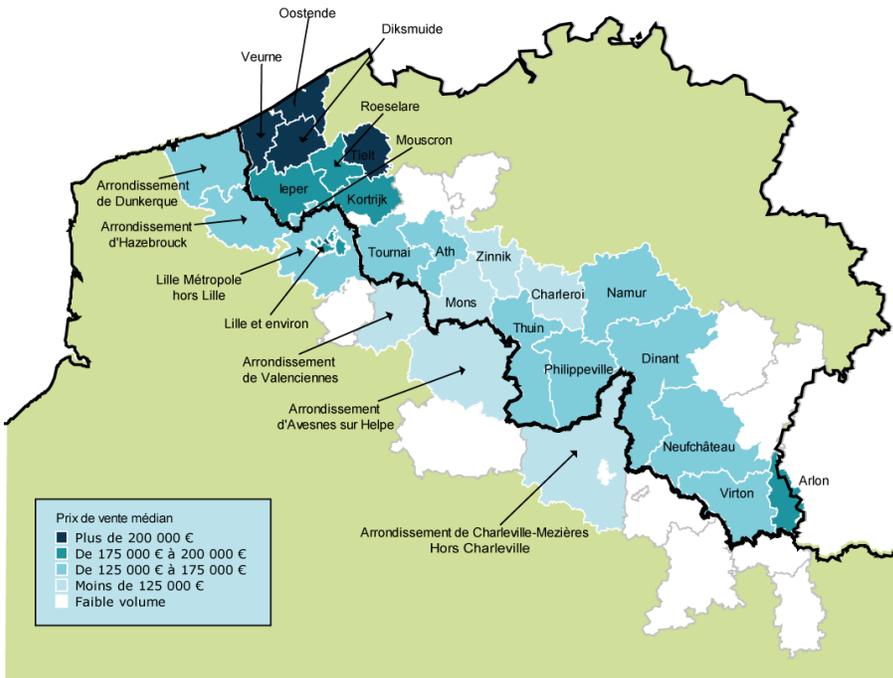
Côté français, après la légère reprise observée au 2^e semestre 2013 et au 1^{er} trimestre 2014, le nombre de ventes de logements anciens baisse de 2% en 2014, s'établissant à 700 000 ventes. La zone frontalière française suit la tendance nationale avec une baisse des volumes de 3% en 2014. Dans le secteur de Lille (Lille centre, La Madeleine, Lambersart, Marcq-en-Barœul, Villeneuve-d'Ascq) et à Lille Métropole, les ventes ont également légèrement diminué en 2014, respectivement -1,3% et -2,8% sur un an. Les autres secteurs de la zone frontalière affichent des évolutions plus contrastées :

- dans l'arrondissement de Charleville-Mézières, après la chute des volumes observée en 2012 (-20% sur un an), le marché repart trimestre après trimestre. Dans ce secteur, les volumes de ventes retrouvent leur niveau de début 2009, qui reste néanmoins inférieur de 20% à celui de 2007,
- les volumes de ventes dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et d'Hazebrouck poursuivent leur hausse, entamée depuis fin 2012. Les volumes en 2014 sont supérieurs de 30% à ceux de 2007,
- dans les arrondissements de Valenciennes et de Dunkerque, l'activité baisse d'environ 15% en 2014.

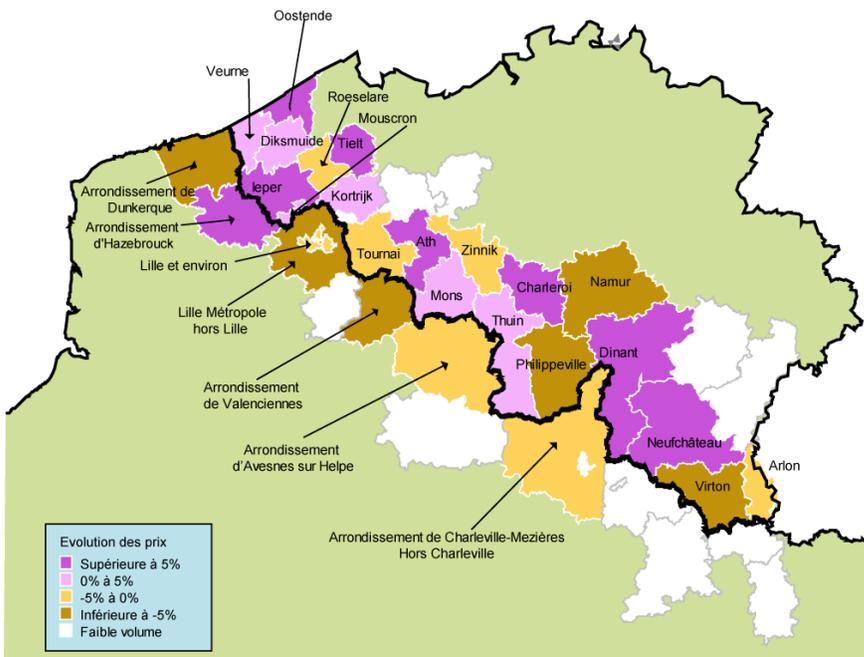
3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière

Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 4^e trimestre 2014

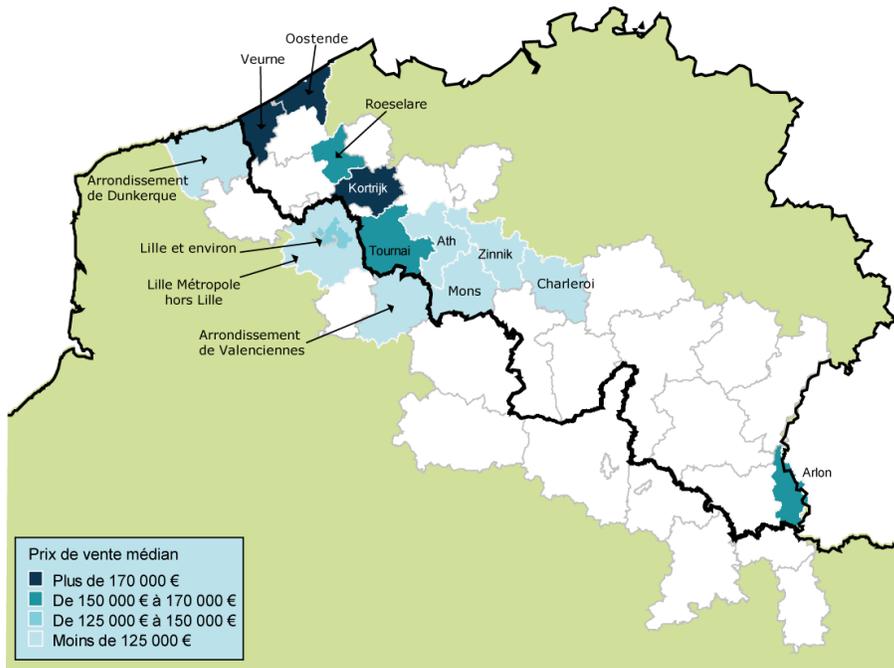


Carte 4 : Evolution des prix au 4^e trimestre 2014 / 4^e trimestre 2013

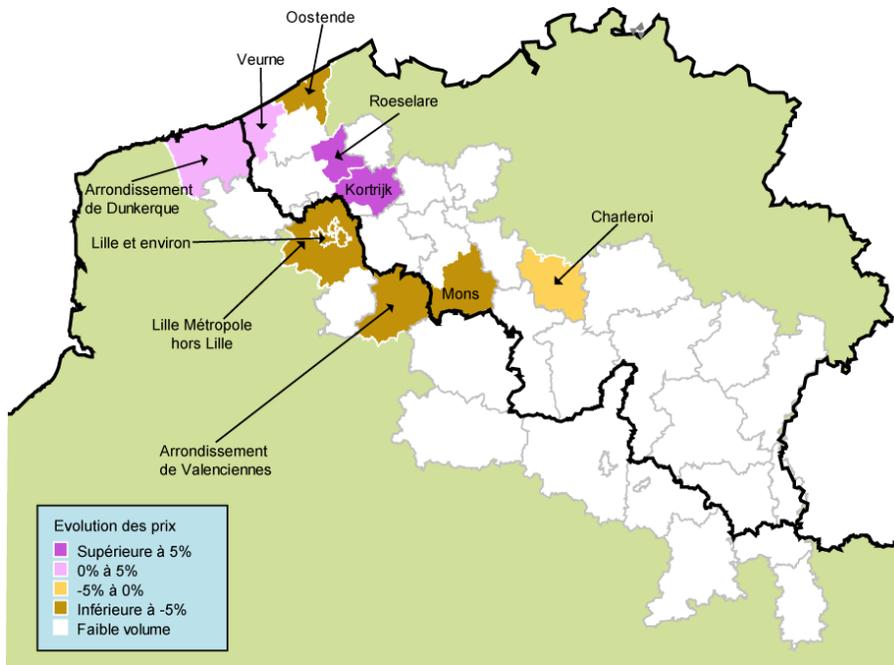


Appartements

Carte 5 : Prix médians au 4^e trimestre 2014



Carte 6 : Evolution des prix au 4^e trimestre 2014 / 4^e trimestre 2014



- Les Ardennes

Les communes frontalières ardennaises connaissent des évolutions assez différentes selon les arrondissements.

En comparaison avec le 4^e trimestre 2013, le prix médian des maisons progresse de 7,7% à Dinant et de 14% à Neufchâteau. Au 4^e trimestre 2014, le prix d'une maison est de 140.000€ dans la zone frontalière de l'arrondissement de Dinant et de 142.500 dans du côté de Neufchâteau.

A Arlon, le prix médian diminue de 3,8% par rapport au 4^e trimestre 2013.

Le marché des appartements en Ardennes reste trop étroit pour réaliser des analyses pertinentes.

- Le Hainaut

Dans le Hainaut, le prix des maisons de la zone frontalière ont principalement augmenté comparativement au 4^e trimestre 2013.

Deux diminutions sont enregistrées : Soignies avec un prix médian de 116.500€ (-4,9%) et Tournai dont le prix médian est de 160.000€ (-3,0%).

Dans les autres communes frontalières du Hainaut, les prix médians augmentent et s'élèvent à 116.000€ à Charleroi (+5,5%), 115.000€ à Mons (+4,5%), 130.000€ à Mouscron (+2,8%), 168.000€ à Ath (+13,9%) et 125.000€ à Thuin (0%).

Pour les appartements, les prix médians sont à la baisse avec 120.000€ en région montoise (-7,7%) et 99.000€ pour la partie frontalière de l'arrondissement de Charleroi (-1%).

- Les Flandres

Le nord de la zone frontalière affiche toujours des prix médians élevés et qui progressent encore par rapport au 4^e trimestre 2013.

Pour les maisons d'habitation, le prix médian est de 192.000€ dans la zone frontalière de Courtrai (+3,8%), 190.000€ à Roulers (-2,6%) et 197.000€ à Ypres (+10, 1%).

Pour l'arrondissement de Tielt, le prix médian d'une maison est le plus élevé avec 210.000€ (+10, 5%).

Pour les appartements, le prix médian dans l'arrondissement de Roulers est de 166.371,5€, soit une progression de 17,2%.

La forte demande en fin d'année 2014 a poussé les prix vers le haut dans cette région du pays.

- Les régions frontalières côtières

A la côte, les communes frontalières de Furnes affichent un prix médian de 246.000€ pour les maisons, soit une hausse de 3,6% par rapport au 4^e trimestre 2013.

Dans l'arrondissement de Dixmude, le prix médian d'une maison est de 218.000€ (+1,8%).

En ce qui concerne les appartements, l'évolution des prix du marché par rapport au 4^e trimestre 2013 est nuancée avec une hausse de 2,2% à Furnes (235.000€), alors que du côté d'Ostende, le prix médian recule de 12% (170.000€).

Prix médians dans la zone frontalière dans son ensemble

Sur l'ensemble de la zone frontalière, le prix médian des maisons a progressé de 3,3% entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014 pour se fixer à 155.000€.

Pour les appartements, le prix médian est légèrement supérieur à celui des maisons d'habitation et se tasse quelque peu : 156.250€ (-2,3%).

Le niveau des prix de la région frontalière reste nettement inférieur au niveau national, où le prix médian d'une maison est stable avec 210.000€ au 4^e trimestre 2014 contre 209.000€ au 4^e trimestre 2013 (+0,5%).

Pour les appartements en Belgique, le prix médian est de 174.000€ et reste également parfaitement stable (-0,6%) par rapport au 4^e trimestre 2013.

Par rapport aux prix médians nationaux, les prix médians dans la zone frontalière belge sont plus bas de 26,2% pour une maison et de 10,2% pour un appartement.

Selon l'indice Notaires-INSEE, au quatrième trimestre 2014, les prix des logements anciens en France métropolitaine baissent de 1% par rapport au trimestre précédent. La baisse des prix s'accroît pour les maisons (-1,1 %, après -0,5 %) alors qu'elle s'atténue légèrement pour les appartements (-0,8 %, après -1,1 %). Sur un an, la baisse s'amplifie : -2,3% en appartements anciens et -2,1% en maisons anciennes.

Sur la zone frontalière française, les prix sont également en baisse entre 2013 et 2014 : -7,2% en appartements anciens (116.000 €) et -4,3% en maisons anciennes (144.000 €).

En appartements anciens, la baisse des prix est plus accentuée à Lille Métropole (-17,5%) que dans le secteur de Lille (Lille centre, La Madeleine, Lambersart, Marcq-en-Barœul, Villeneuve-d'Ascq) avec -6,8% sur un an. Cette disparité entre le centre et la première couronne confirme un constat plus général : en France, les prix ont tendance à baisser plus significativement dès lors que l'on s'en éloigne des centres.

En maisons, excepté dans l'arrondissement d'Hazebrouck où les prix progressent de 5%, tous les secteurs affichent des prix en baisse entre 2013 et 2014, de 2% dans le secteur de Lille à 8% à Lille Métropole.

Le prix médian des maisons anciennes s'établit à 190.000 € dans le secteur de Lille, aux alentours de 160.000 € dans l'arrondissement d'Hazebrouck et à Lille Métropole, 140.000 € à Dunkerque et entre 100.000 € et 110.000 € dans le reste de la zone frontalière.