

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

www.notaires.fr - www.notaire.be



n° 8

2014
1^{er} semestre
Janvier - Juin

- 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

Les signaux positifs relevés au cours du 2nd semestre 2013 se sont confirmés mais la reprise s'avère timide.

En **France**, au 1^{er} semestre 2014, le contexte économique est difficile avec une reprise d'activité modeste :

- au deuxième trimestre 2014, comme au premier trimestre, le **PIB** en volume est stable (0,0 %).
- la **confiance des ménages** est stable depuis fin 2013. L'indicateur qui la synthétise s'établit à 86 à fin juillet 2014.
- le **taux de chômage**, stable par rapport au trimestre précédent, atteint 9,7 %. Sur un an, le taux de chômage baisse néanmoins de 0,2 point en France métropolitaine.

Cependant, certains indicateurs connaissent une évolution positive :

- Aux 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2014, le nombre cumulé de **créations d'entreprises** augmente par rapport aux mêmes mois un an auparavant (+1% au 1^{er} trimestre et +5% au 2^{ème} trimestre).
- Les **taux d'intérêt** des crédits à l'habitat, après s'être stabilisés en fin d'année, atteignent un niveau historiquement bas à 2,96% à fin juillet 2014.
- Le **nombre de défaillances**, après avoir augmenté au 1^{er} trimestre de 5%, baisse au second trimestre de 2%.

En **Belgique**, l'indice de **confiance des consommateurs** qui était de -4 en janvier s'est quelque peu replié à la fin du 1^{er} trimestre avec -8 en mars mais il se stabilise à -7 en juin. Les ménages restent confiants malgré les dernières annonces de fermetures d'entreprises.

Le **taux de chômage** est également stable avec un taux qui oscille entre 8,4% et 8,5% depuis janvier 2014.

Le **nombre de faillites** a diminué au cours des deux premiers trimestres de 2014 avec un repli de 5,3% au 1^{er} trimestre et de 1,3% au 2^e trimestre comparativement à 2013, soit une diminution de 3,6% sur l'ensemble du semestre.

Cependant, l'entrepreneuriat ne connaît toujours pas de nouveau souffle et les constitutions de société sont encore en diminution par rapport à 2013 avec un recul de 3,8% au premier trimestre 2013 et de 2,4% au 2^e trimestre.

L'inflation ralentit un peu plus chaque mois mais reste positive. Elle était de 1,1% en janvier et est de 0,7 en juin. Même s'il ne s'agit pas de déflation, ce faible taux entrave la reprise de la

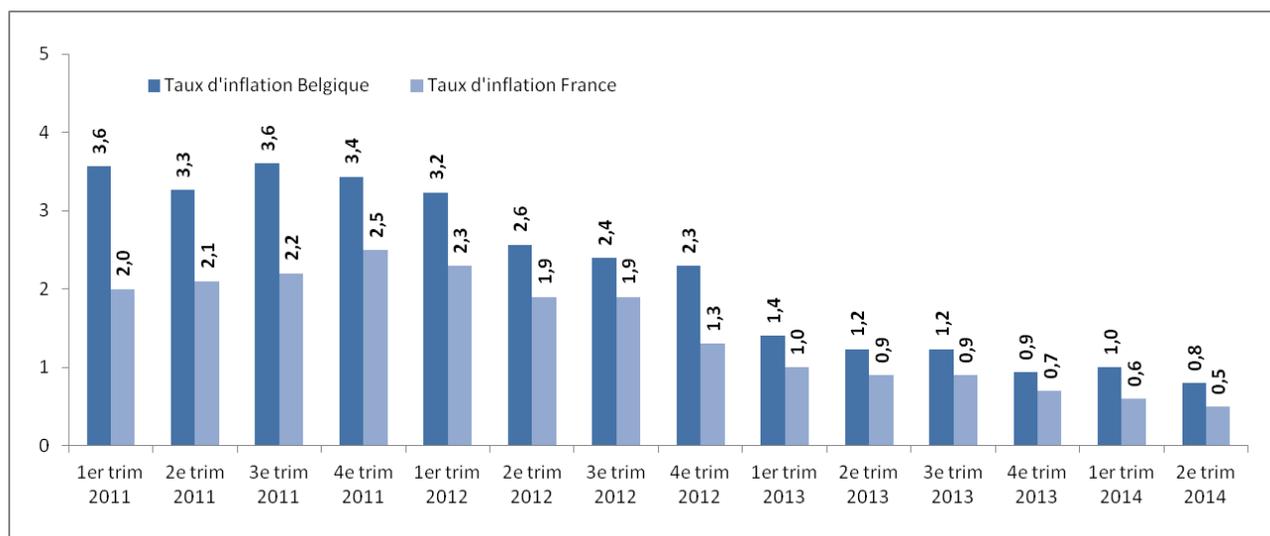
consommation. Mais, le PIB progresse de 1,2% au 1^{er} trimestre 2014 et confirme les prévisions annonçant une hausse de 1,1% cette année.

Les taux d'intérêt hypothécaire ont encore baissé avec un taux planché en mai de 3,53% pour les crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans (source BNB).

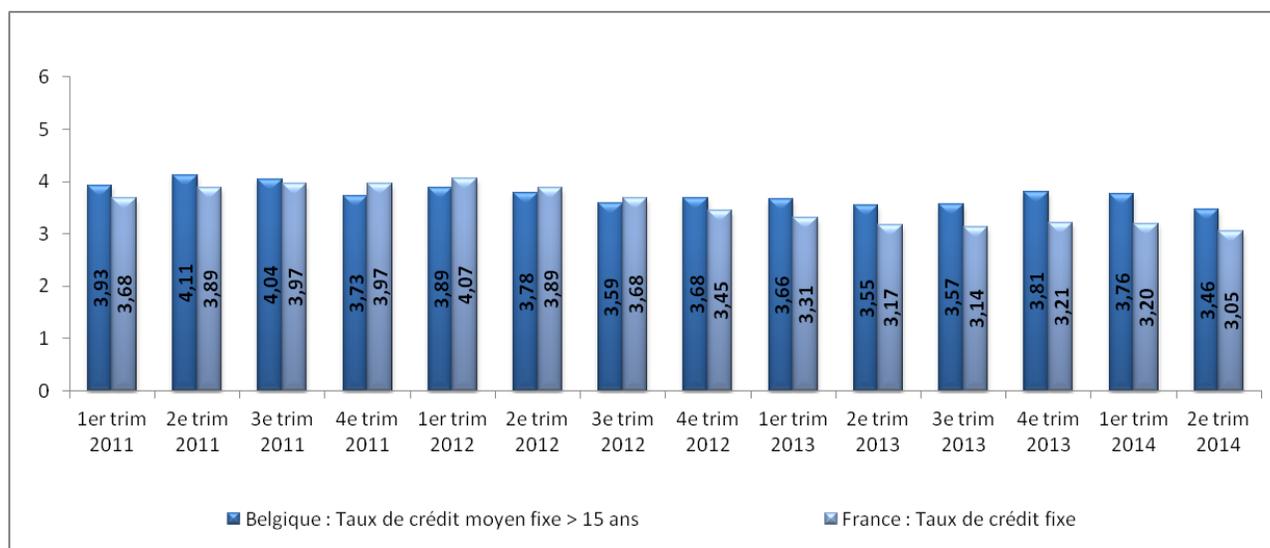
Notons que le nombre de permis de bâtir octroyés au 1^{er} trimestre 2014 a progressé de 65% en nombre de bâtiments et de 46% en nombre de logements. (Source BNB)

	2012		1er trim 2013		2e trim 2013		3e trim 2013		4e trim 2013		2013		1er trim 2014		2e trim 2014	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	0,0%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,6%	0,20%	0,0%	0,30%	0,3	0,40%	0,4%	0,2%	0,0%	1,2%	0,0%	1,00%
Création de sociétés	549.975	77.625	147.773	18.805	133.415	16.752	121.762	15480	135.235	17832	538.185	68.869	149.914	18.109	139.747	16.379
Défaillances d'entreprises/Faillites	61.119	10.490	15.302	3.183	15.978	2.649	15816	2767	15749	3296	62.845	11.895	16.071	3.014	15.684	2.614
Indice de confiance du consommateur / Opinion des ménages	87,6	-15,8	83,4	-21,3	79,7	-19,0	85,2	-11,7	84,9	-5,7	83,3	-14,4	87,9	-5,3	86,0	-7,3

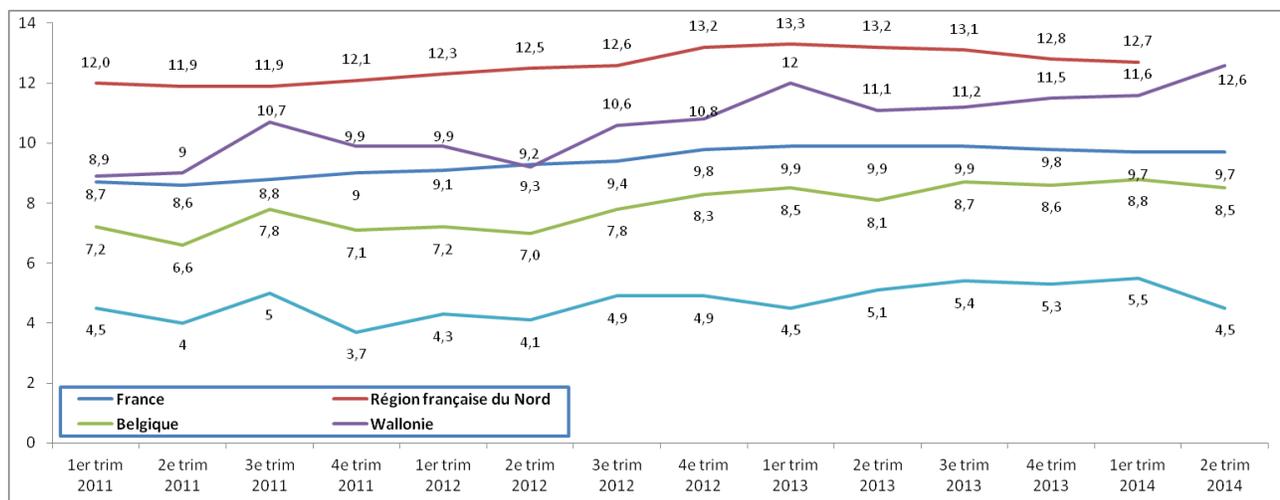
Grappe 1 : Evolution de l'inflation en France et en Belgique



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



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

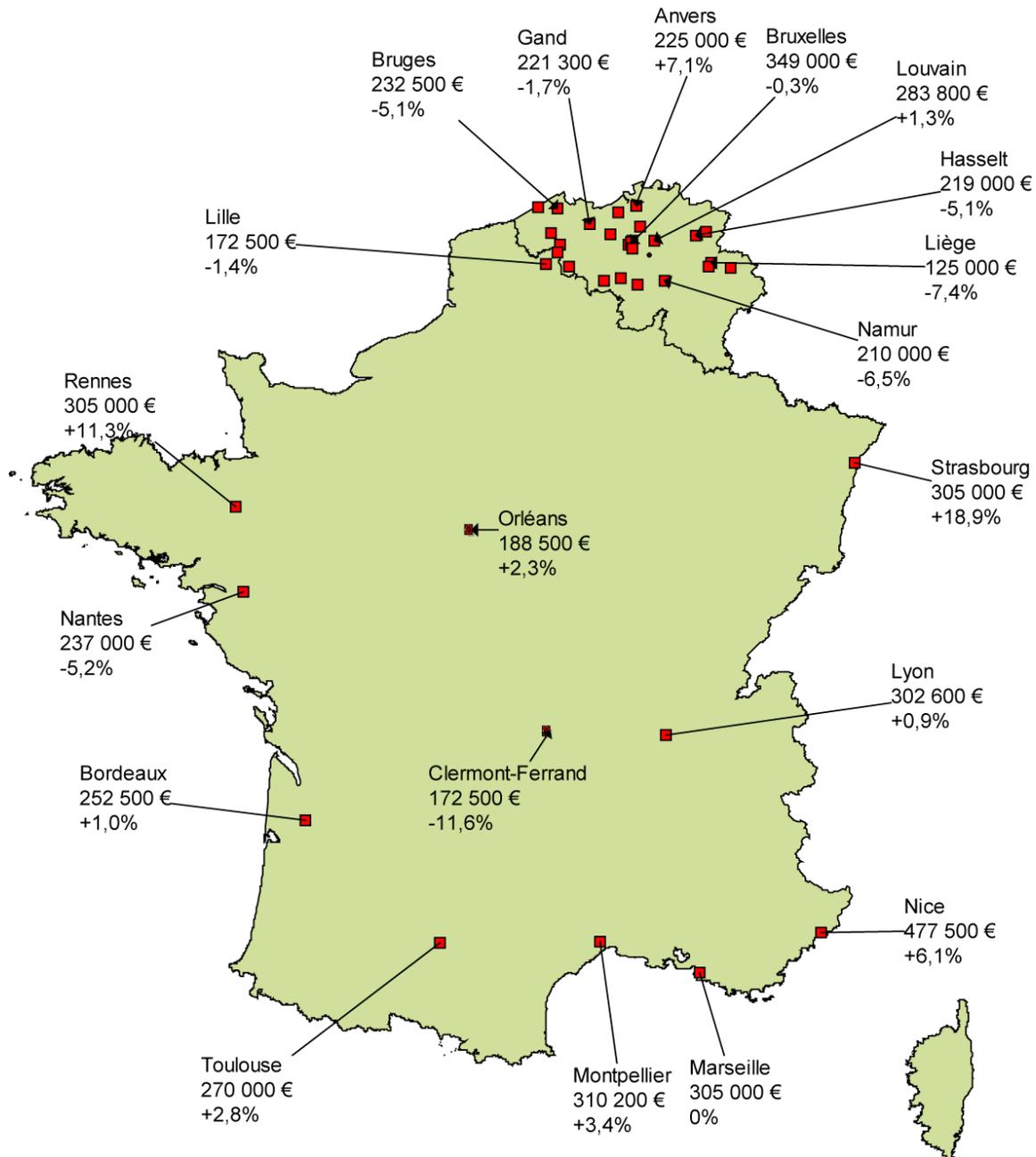


Le marché immobilier résidentiel

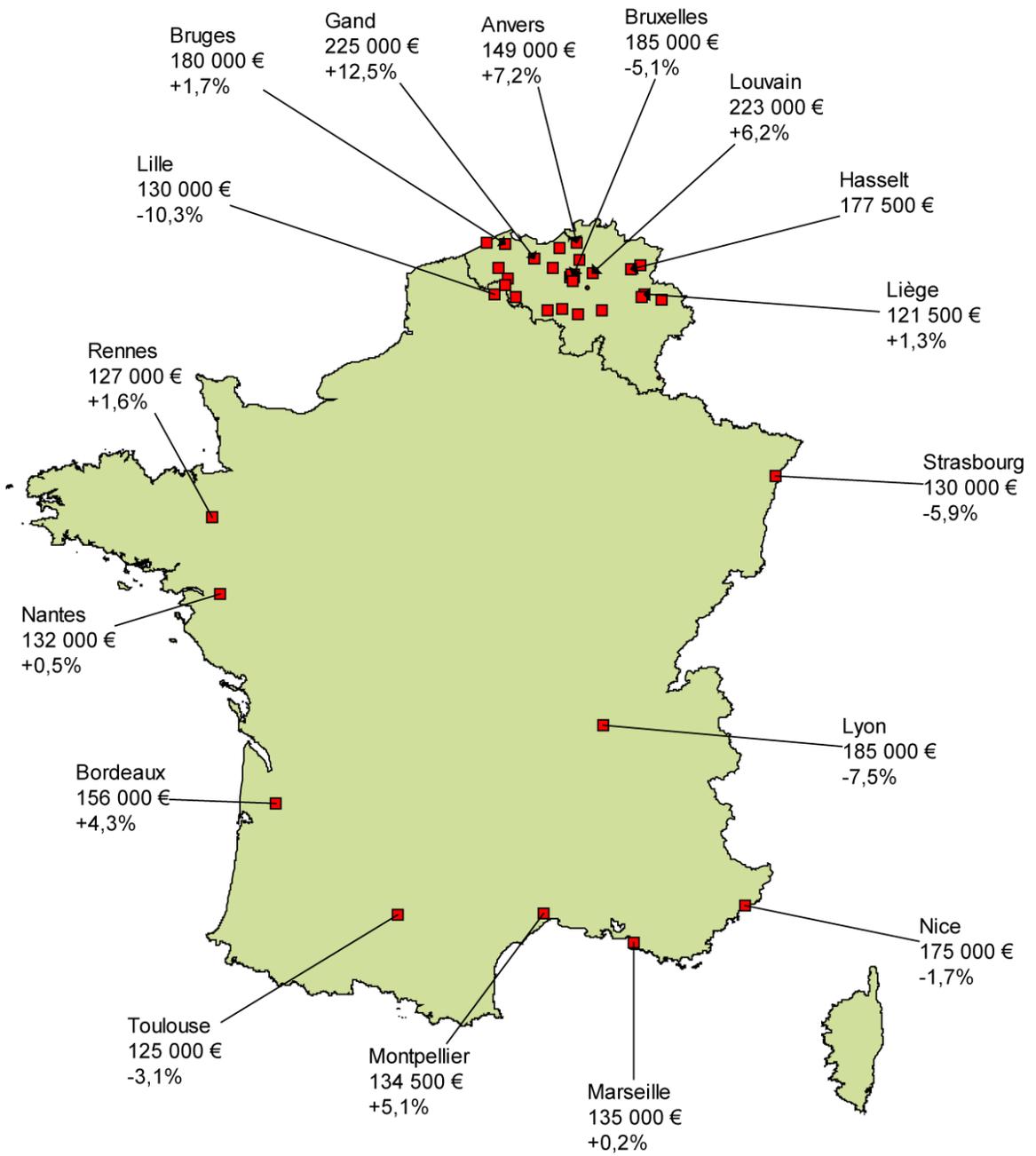
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 2^e trimestre 2014 (évolution T2 2014 / T2 2013)

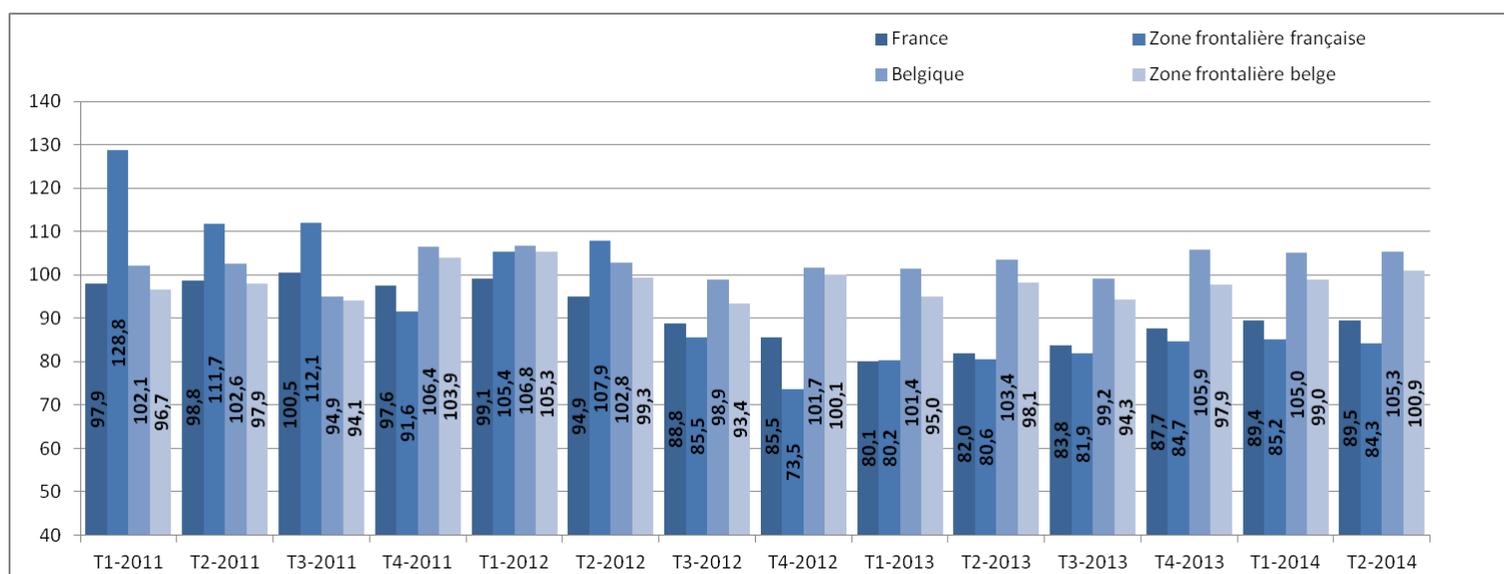


Carte 2 : Les appartements au 2^e trimestre 2014 (évolution T2 2014 / T2 2013)



2. Volume – niveau d'activité en zone transfrontalière

Graphe 4 : Evolution des différents indices d'activité immobilière



- Les Ardennes

L'activité immobilière des communes frontalières du sud de la Belgique connaît un boum au cours des derniers trimestres et voit ses différents indices par arrondissement dépasser largement l'indice 100, avec des valeurs proches de l'activité immobilière nationale (105,3). Seules les communes frontalières de l'arrondissement d'Arlon restent sous l'indice 100 (92,9) mais avec une belle progression de 8,5% sur base annuelle.

Le seul recul est enregistré dans le Namurois avec -2% par rapport au 4^e trimestre 2013, trimestre qui connaissait lui-même un pic d'activité. Avec un indice de 104, l'activité frontalière namuroise reste donc soutenue.

- Le Hainaut

Le Hainaut a toujours les indices d'activité immobilière les plus bas de la région frontalière et on y enregistre même un recul de 1,9% par rapport au 4^e trimestre 2013.

Seul l'arrondissement de Tournai a un indice d'activité supérieur à l'indice 100 avec une très nette amélioration de 9,4% au 2^e trimestre 2014 par rapport au 4^e trimestre 2013.

Malgré les progressions de 7,3% dans l'arrondissement de Mons et de 5% dans la région frontalière de Thuin, la tendance est à la baisse en raison des diminutions de volume relevées dans les communes frontalières carolorégienne (-13,8%), d'Ath (-11%), de Soignies (9,9%) et de Mouscron (-1,1%).

- Les Flandres

Même si la Flandre frontalière garde une activité immobilière soutenue, le premier semestre 2014 enregistre un nouveau repli par rapport au 4^e trimestre 2013.

A l'exception de la région d'Ypres (+11,4%), le reste de la Flandre frontalière voit son activité immobilière reculer entre le 4^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014.

Sur une base annuelle, l'évolution du volume des transactions n'est également positive qu'à Ypres avec un gain de 6% et un indice de 118,8 au 2^e trimestre 2014.

L'activité perd du terrain à Courtrai (-9,5%), à Tielt (-15,5%) et à Roulers (-14%).

- Les régions frontalières côtières

Les communes frontalières belges de la côte ont toutes connu un 1^{er} semestre favorable en termes d'activité immobilière.

Par rapport au 4^e trimestre 2013, on notera les progressions de 5,8% à Ostende et de 4,6% à Furnes. L'évolution annuelle est également positive avec une hausse de 8,3% à Ostende et de 5,8% à Furnes.

Pour Dixmude, l'évolution est plus remarquable avec un bond de 26,7% par rapport au 4^e trimestre 2013 et de 22,1% par rapport au 2^e trimestre 2014, cette amélioration vient rattraper les reculs successifs des derniers trimestres.

La moyenne des indices d'activité est la plus élevée de la zone frontalière avec 119,2.

Volumes dans la zone frontalière dans son ensemble

L'indice moyen pour la partie belge de la zone frontalière passe de 97,9 au 4^e trimestre 2013 à 100,9 au 2^e trimestre 2014, soit un gain de 3,1%. Par rapport au 2^e trimestre 2013, l'amélioration est de 2,9%.

Ce redressement coïncide avec le renforcement connu au niveau national où l'indice se maintient au-dessus de 105 depuis le 4^e trimestre 2013, avec notamment 105,3 au 2^e trimestre 2014 contre 103,4 au 2^e trimestre 2013.

Côté français, après le redressement observé depuis mi-2013, sur le 2^e trimestre 2014, la tendance est à la stabilisation. Les volumes de ventes de logements anciens en France métropolitaine s'établissent à 735 000.

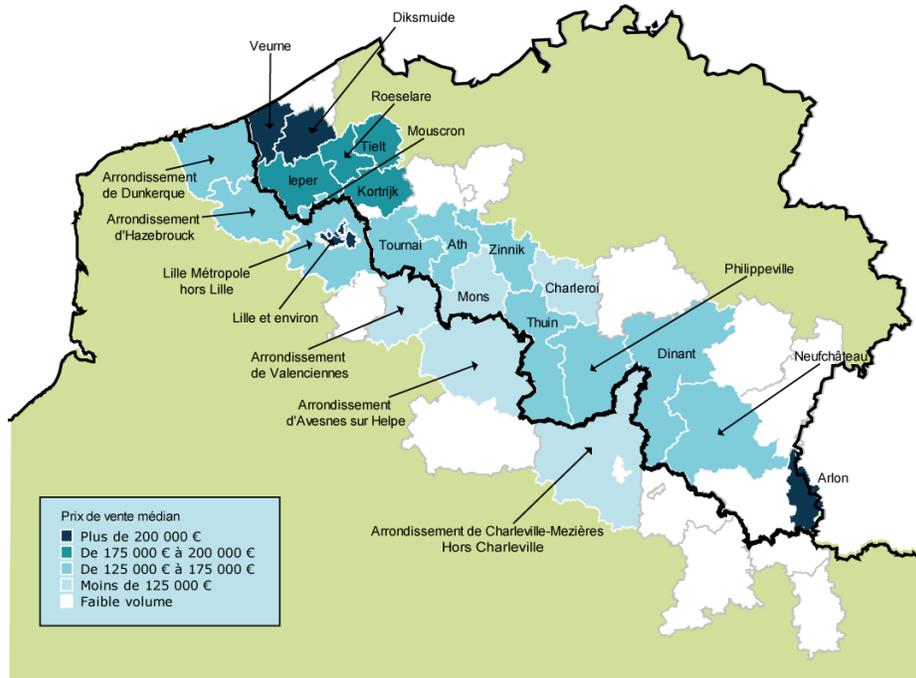
Sur l'ensemble de la zone frontalière, la tendance est comparable, le nombre de ventes de logements anciens se situe autour des 25 000 depuis le 4^e trimestre 2014.

Cette stabilité sur le 1^{er} semestre 2014 se vérifie dans tous les secteurs, seule exception l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe où les volumes ont diminué de 5% sur le dernier trimestre.

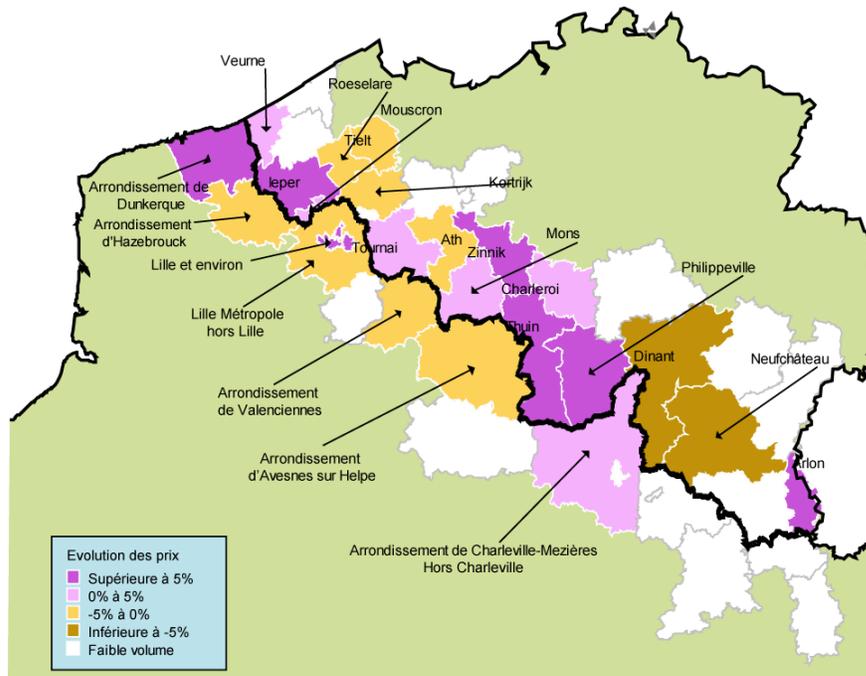
3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière

Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 2^e trimestre 2014

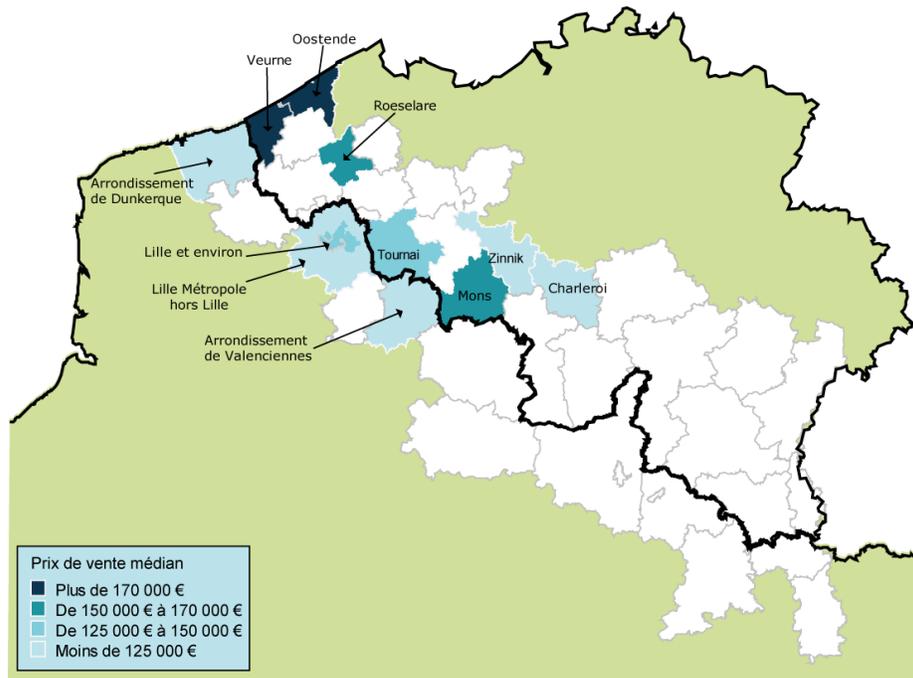


Carte 4 : Evolution des prix au 2^e trimestre 2014 / 2^e trimestre 2013

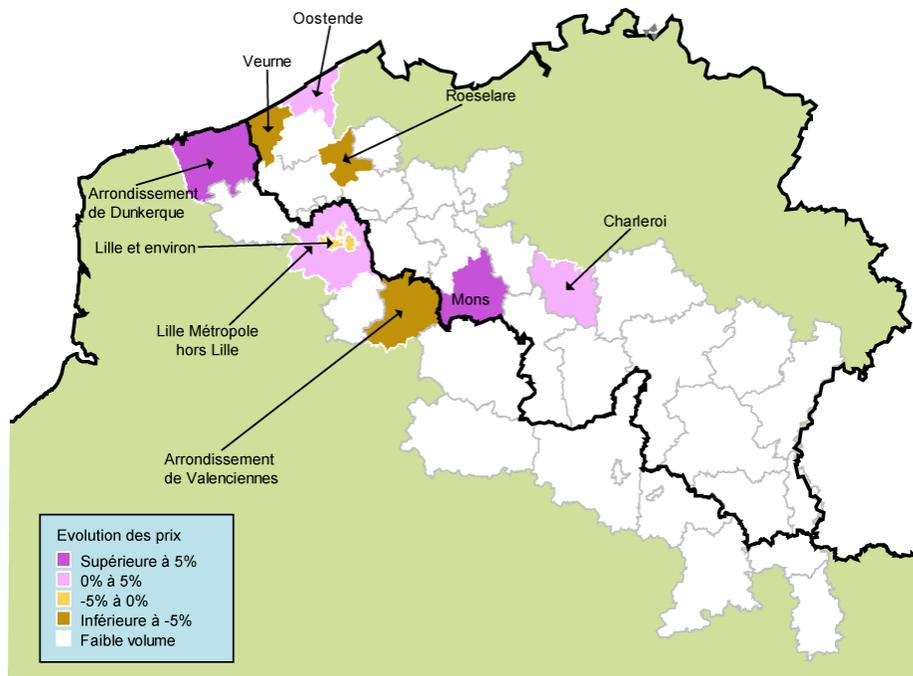


Appartements

Carte 5 : Prix médians au 2^e trimestre 2014



Carte 6 : Evolution des prix au 2^e trimestre 2014 / 2^e trimestre 2013



- Les Ardennes

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

En comparaison avec le 2^e trimestre 2013, la progression du prix médian des maisons en un an est de 6,5% à Philippeville (130.500€) et de 21% à Arlon (222.500€)

Les régions frontalières de Neufchâteau et de Dinant confirment la tendance de fin 2013 où nous constatons un retour à des prix médians plus proches des valeurs enregistrées avant les fortes progressions connues fin 2012. Au 2^e trimestre 2014, le prix d'une maison dans la zone frontalière de l'arrondissement de Dinant est de 125.000€, tout comme dans l'arrondissement de Neufchâteau.

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

- Le Hainaut

Dans le Hainaut, comparativement au 2^e trimestre 2013, le prix des maisons et des appartements de la zone frontalière ont principalement progressé.

Pour les maisons d'habitation, la seule diminution est relevée à Ath avec un prix médian de 150.000€ (-4,8%).

Dans les autres communes frontalières hennuyères, le prix médian augmente et s'élève à 115.000€ à Charleroi (+4,5%), 115.000€ également à Mons (+4,5%), 130.500€ à Mouscron (+1,6%), 134.000€ à Soignies (+5,5%), 140.000€ à Thuin (+6,9%) et 150.000€ à Tournai (0%).

Pour les appartements, le prix médian est de 155.000€ à Mons (+14,8%) et de 103.000€ pour l'arrondissement de Charleroi (+4%).

- Les Flandres

La région frontalière du nord du pays affiche toujours des prix médians élevés mais, comme pour les volumes d'activité, les prix se tassent sauf à Ypres.

Pour les maisons d'habitation, le prix médian est de 175.000€ dans la zone frontalière de Courtrai (-1,4%), 183.375€ à Roulers (-4,7%) et 206.500€ à Tielt (-0,5%).

Pour l'arrondissement d'Ypres, le prix médian d'une maison est de 188.750€ (+7,9%).

Pour les appartements, le prix médian dans l'arrondissement de Roulers est de 155.000€, soit un recul de 10,7%, mais il faut souligner la progression par rapport au 4^e trimestre 2013 (142.000€).

- Les régions frontalières côtières

A la côte, les communes frontalières de l'arrondissement de Furnes affichent un prix médian de 250.000€ pour les maisons, soit un statu quo par rapport au 2^e trimestre 2013.

Pour la région frontalière de l'arrondissement de Dixmude, le prix médian d'une maison est de 200.000€.

En ce qui concerne les appartements, le marché semble se tasser par rapport au 2^e trimestre 2013 et le prix médian au 2^e trimestre 2014 est de 180.000€ à Furnes (-17,2%). A Ostende, le prix médian est également de 180.000€, soit une hausse de 2,9%.

Prix médians dans la zone frontalière dans son ensemble

Sur l'ensemble de la zone frontalière, le prix médian des maisons a diminué de 3,3% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014 pour se fixer à 145.000€.

Pour les appartements, le prix médian est supérieur à celui des maisons d'habitation et reste parfaitement stable avec 165.000€ (0%).

Ce constat est imputable à l'immobilier du sud du pays où le segment des appartements, souvent plus neufs, connaît des prix proches voire supérieurs à ceux des maisons, souvent plus anciennes.

La différence entre les prix des appartements et ceux des maisons est plus nette en Flandre.

Le niveau des prix de la région frontalière reste nettement inférieur au niveau national, où le prix médian d'une maison progresse de 4,3% entre le 2^e trimestre 2013 et le 2^e trimestre 2014 et passe de 200.000€ à 208.500€.

Pour les appartements en Belgique, le prix médian est de 175.000€ et reste également parfaitement stable, comme dans la zone frontalière.

Par rapport aux prix médians nationaux, les prix médians dans la zone frontalière sont plus bas de 30,5% pour une maison et de 5,7% pour un appartement.

Selon l'indice Notaires-INSEE, au deuxième trimestre 2014, les prix des logements anciens en France ont baissé sur un an de 1,2% (-1,9% au 1^{er} trimestre). Par rapport au trimestre précédent, les prix des appartements affichent une baisse de 0,3% alors que ceux des maisons augmentent (+0,2%).

Au 2^{ème} trimestre 2014 sur la zone frontalière française, les prix des appartements se montent à 122.000 €, soit une baisse de 3% par rapport au trimestre précédent. Comparativement au 2^{ème} trimestre 2013, les prix des appartements anciens sont en hausse de 2%. En maisons, les prix sont stables à 147.000 € (-1% par rapport au 1^{er} trimestre 2014 et 0% par rapport au 2^{ème} trimestre 2013).

En appartements anciens, les ventes sont majoritairement localisées dans le secteur de Lille (Lille centre, La Madeleine, Lambersart, Marcq-en-Barœul, Villeneuve-d'Ascq) et à Lille Métropole. Dans le secteur de Lille, les prix sont plutôt stables alors qu'à Lille Métropole la tendance est plus mitigée avec des prix en baisse par rapport au trimestre précédent mais en hausse sur un an. Les prix médians s'établissent ainsi à 138.000 € dans le secteur de Lille et à 115.000 € dans le reste de Lille Métropole.

En maisons, les arrondissements de Charleville-Mézières et de Dunkerque ainsi que le secteur de Lille enregistrent des prix en hausse par rapport au 2^{ème} trimestre 2013. Dans les autres secteurs, les prix sont en baisse entre 1% et 5%. Si l'on observe l'évolution sur 3 mois, la tendance est similaire, à l'exception des arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et de Valenciennes dont la tendance court terme est positive. En termes de prix, dans le secteur de Lille, les maisons se vendent à plus de 200.000 €, dans les arrondissements de Dunkerque, d'Hazebrouck et à Lille Métropole les prix se situent entre 150.000 € et 160.000 €. Dans le reste de la zone frontalière, les maisons sont plus accessibles, entre 100.000 € et 110.000 €.