

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

www.notaires.fr - www.notaire.be



n° 10

2015
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

La confiance des consommateurs à nouveau au rendez-vous.

En **France**, au 2^{ème} trimestre 2015, **le PIB, la confiance des ménages et le taux de chômage se stabilisent :**

- Le PIB en volume est stable après +0,7 % au premier trimestre.
- En juin, la **confiance des ménages** n'évolue pas pour le 2^{ème} mois consécutif, après avoir progressé de 8 points entre octobre 2014 et avril 2015. L'indicateur qui la synthétise se situe à 94, en dessous de sa moyenne de longue période (100).
- Le **taux de chômage** au 2^{ème} trimestre 2015 s'établit à 10,0 % comme au trimestre précédent. Il diminue chez les jeunes et les 25-49 ans mais augmente pour les personnes âgées de 50 ans ou plus. Sur un an, le taux de chômage augmente de 0,3 point en métropole.

Après 2 mois consécutifs de baisse, le nombre total de **créations d'entreprises** augmente à nouveau (+3,2%) en juin, du fait du rebond des immatriculations des micro-entrepreneurs. Hors micro-entrepreneurs, la progression du nombre des créations d'entreprises est plus modérée (+1,9%). Au cours des 12 derniers mois, le nombre cumulé de créations diminue (-0,9 %) : le recul des créations d'entreprises individuelles (-2,7 %) est compensé en partie par la hausse des créations sous forme sociétaire (+3,1 %).

Le **nombre de défaillances** sur les 12 derniers mois s'élève à 63 365, niveau similaire à juin 2014.

La baisse **des taux d'intérêt** des prêts nouveaux à l'habitat à long terme et à taux fixe se poursuit (2,18% en juin, après 2,43 % en mars).

En **Belgique**, l'optimisme économique des ménages est au beau fixe, l'indice de **confiance des consommateurs** progresse de 10 points en passe de -12 en décembre 2014 à -2 en juin. Bien que toujours négative, cette valeur est très encourageante pour la consommation et la reprise.

Mais on constate depuis le mois de mars une augmentation du **nombre de faillites** avec 4 mois consécutifs et une hausse particulièrement significative, comparativement à 2014, enregistrée en mai (+13,5%). Pour l'ensemble des 2 premiers trimestres de 2015, on enregistre une hausse de 2,4%.

Le **taux de chômage** est toujours stable avec 8,6% pour le 1^{er} trimestre mais un léger tassement à 8,8% au cours d'avril et de mai.

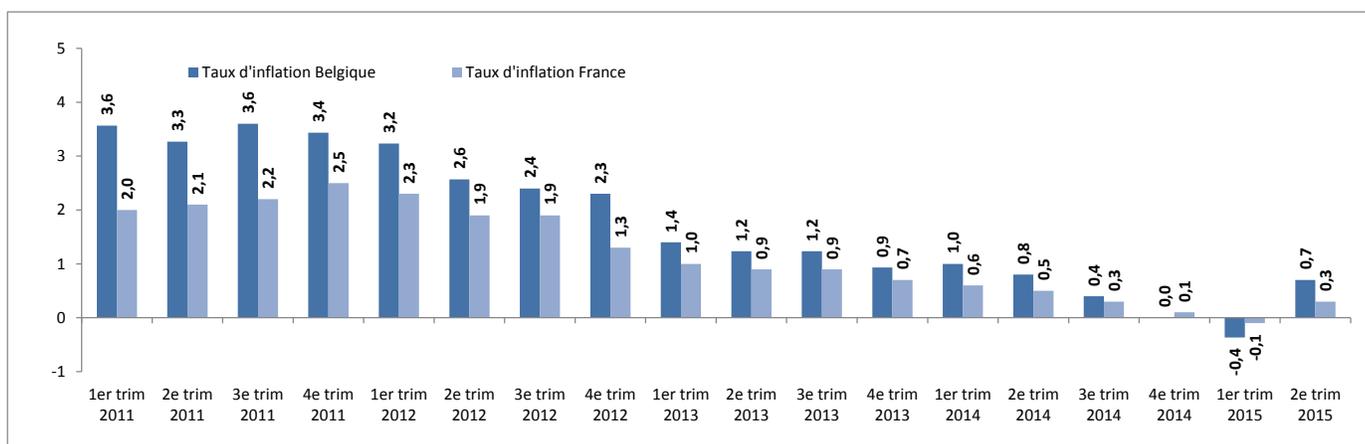
Après 4 mois d'évolutions négatives, **l'inflation** est repassée dans le vert dès le début du 2^{ème} trimestre, avec 0,4% en avril, 0,8% en mai et 0,9% en juin.

Les taux d'intérêt des crédits hypothécaires à taux fixe, pour une durée de plus de 10 ans, reculent jusqu'à 2,47% en mai 2015 (source BNB) contre 2,80% en décembre 2014. Ces taux restent un sponsor majeur du marché immobilier même en cas de légères augmentations.

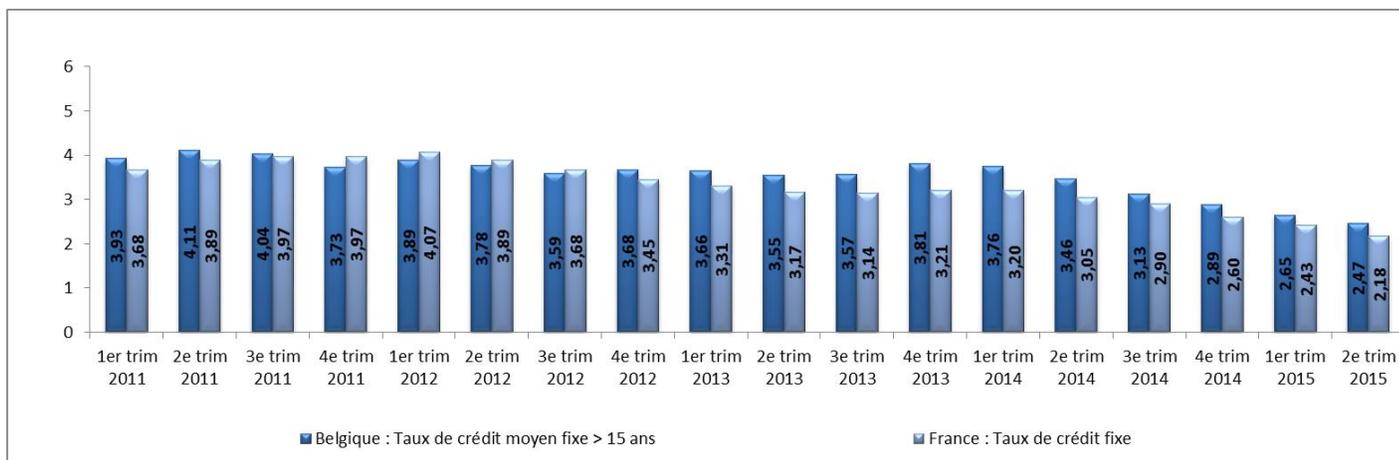
Au niveau des actes de crédit hypothécaire, on enregistre au 2^{ème} trimestre 2015 70% d'actes de crédit supplémentaires non liés à l'acquisition, et ce par rapport au 2^e trimestre 2014. Les refinancements des crédits hypothécaires, qui ont explosé au 3^{ème} trimestre 2014, restent donc bien d'actualité en Belgique.

	1er trim 2014		2e trim 2014		3e trim 2014		4e trim 2014		2014		1er trim 2015		2e trim 2015	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	0,0%	1,2%	0,0%	1,00%	0,3%	0,9%	0,1%	0,90%	0,4%	1,0%	0,7%	0,9%	0,0%	1,3%
Création de sociétés	149.914	22.683	135.402	19.770	127.079	19.676	138.399	23.048	550.794	85.177	142.376	21.975	128.742	18.581
Défaillances d'entreprises/Faillites	16.109	3.014	15.813	2.614	15.998	2.323	14.785	3.004	62.705	10.955	17.320	2.946	15.143	2.815
Indice de confiance du consommateur / Opinion des ménages	88,0	-5,3	86,0	-7,3	87,0	-10,7	90,0	-12,7	87,8	-9,0	93,0	-6,7	94,0	-3,7

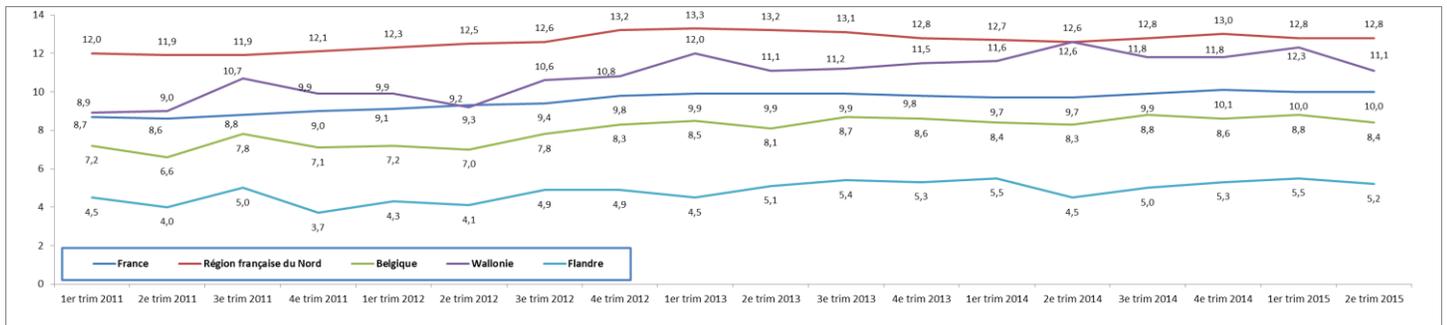
Graph 1 : Evolution de l'inflation en France et en Belgique



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



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

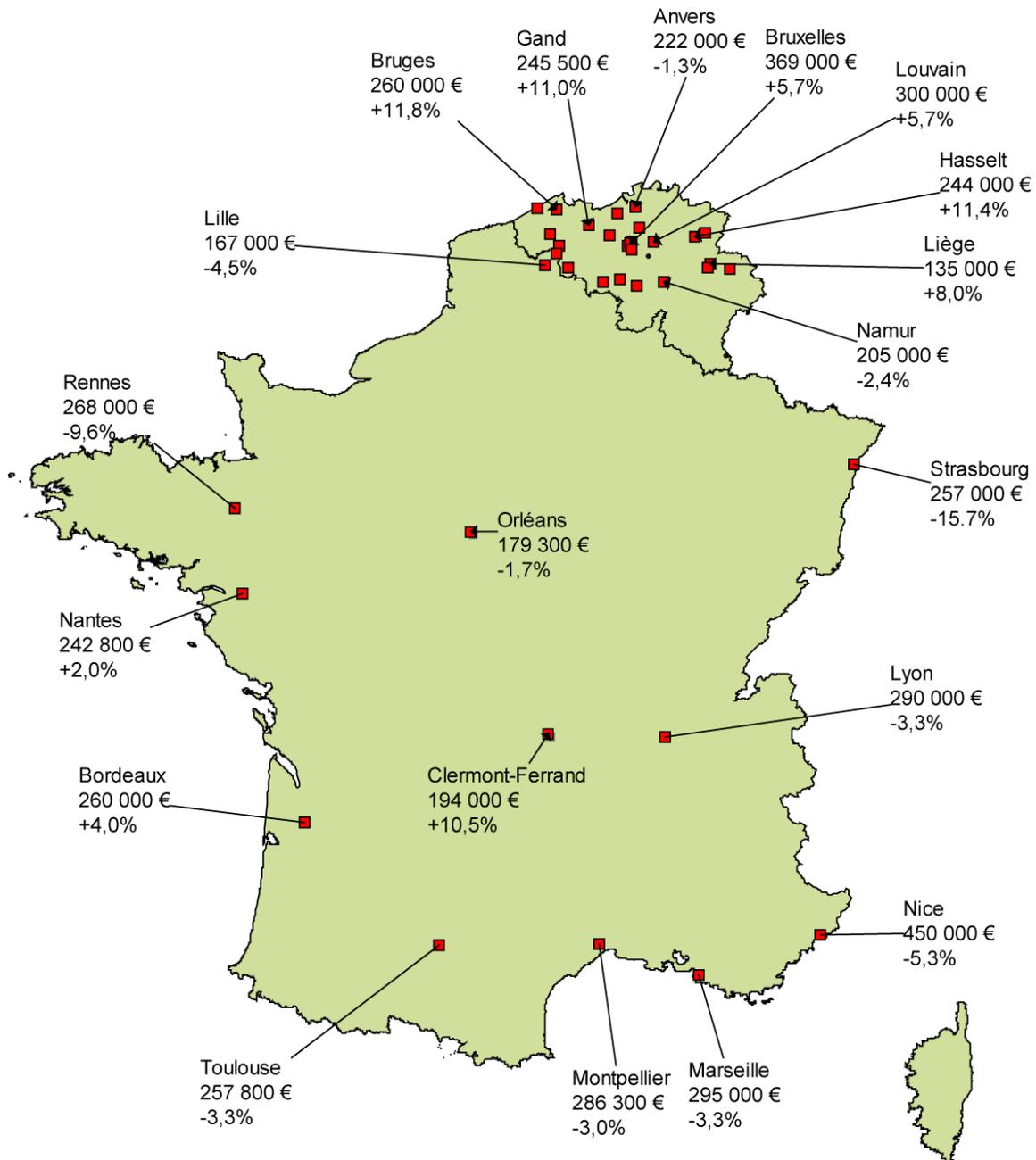


Le marché immobilier résidentiel

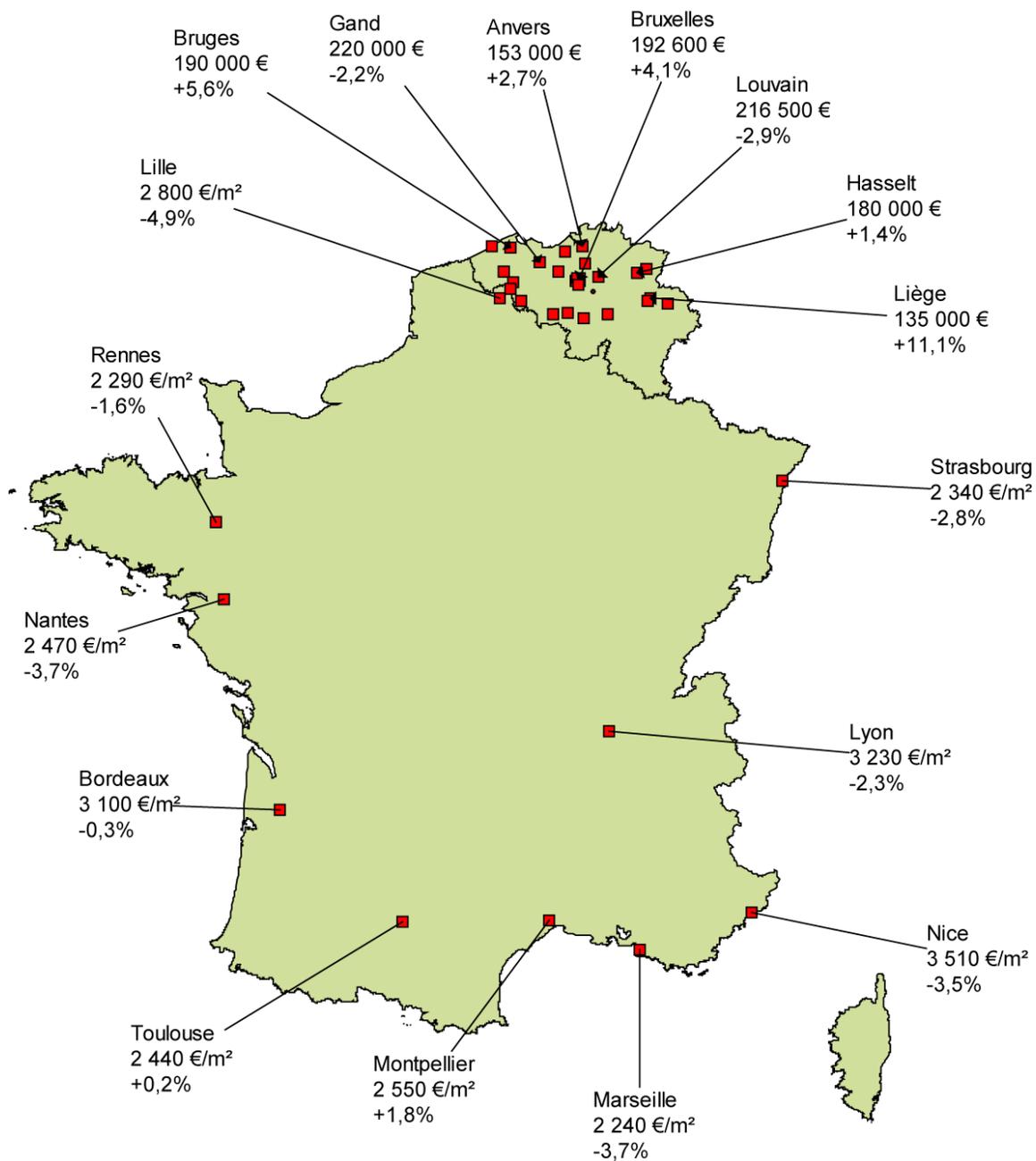
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 2^{ème} trimestre 2015 (évolution T2 2015 / T2 2014)

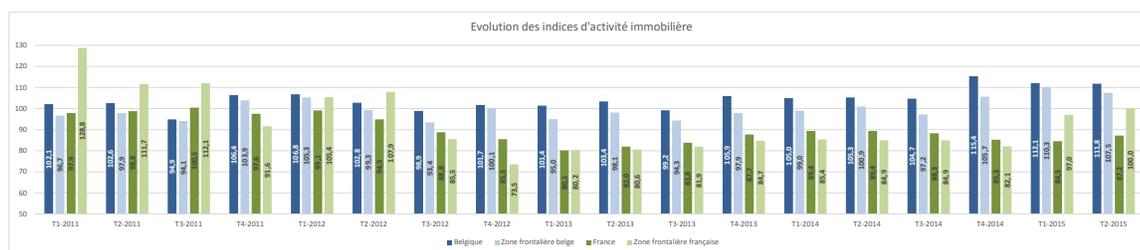


Carte 2 : Les appartements au 2^{ème} trimestre 2015 (évolution T2 2015 / T2 2014)



2. Volume – niveau d'activité en zone transfrontalière

Grphe 4 : Evolution des différents indices d'activité immobilière



- Les Ardennes

Les arrondissements frontaliers des Ardennes belges ont enregistré au 2^{ème} trimestre 2015 une progression du nombre de transactions de 6,2% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 et de 11,6% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.

Sur une année, l'activité a fortement progressé dans la partie frontalière des arrondissements de Namur (+18%), de Neufchâteau (+23,4%) et de Virton (+40,8%). Mais ces régions plus rurales enregistrent facilement de grands écarts. Notons que les transactions ont diminué du côté d'Arlon (-1,2%) et de Dinant (-2,3%).

- Le Hainaut

Dans la zone frontalière du Hainaut, l'évolution est également à la hausse avec 7,8% de transactions supplémentaires par rapport au 2^{ème} trimestre 2014 et une progression de 15,2% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014.

A l'exception de la région frontalière de l'arrondissement de Mons dont l'activité recule de 0,4% en un an, l'ensemble de la région frontalière hennuyère progresse largement en termes de transactions immobilières.

L'évolution est de 10,6% du côté d'Ath, 15,8% pour la partie frontalière de l'arrondissement de Charleroi, 5,9% pour l'arrondissement de Mouscron, 6,9% pour Soignies et 12,6% pour Tournai.

- Les Flandres

Suite à la forte progression du nombre de transactions connu fin 2014 dans le nord du pays, l'activité immobilière flamande s'est assez bien ralenti début 2015. Cet effet de rattrapage ne fait pas exception pour la partie frontalière, même si l'activité y reste soutenue et supérieure au 2^{ème} trimestre 2014 (+1,1%). Par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, le recul est de 21,4%.

En un an, c'est à Tiel et à Roulers que l'activité s'est le plus renforcée avec respectivement 3,9% et 4%. Elle était plus stable à Courtrai (0,3%) et en recul à Ypres (-4,2%).

- Les régions frontalières côtières

Pour la zone frontalière côtière, l'effet de rattrapage est plus limité et on constate que l'activité a très peu diminué par rapport au 4^{ème} trimestre 2014 (-2%). Le nombre de transactions est 10,1% au-dessus du niveau connu au 2^{ème} trimestre 2014.

Ces progressions, par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, sont imputables à l'immobilier en zone frontalière de Dixmude (+16,7%) et de Furnes (+20,5%). Par contre, à Ostende, les transactions chutent de 7,7%.

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 105,7 au 4^{ème} trimestre 2014 à 110,3 au 1^{er} trimestre 2015 et 107,5 au 2^{ème} trimestre 2015. La progression est de 6,5% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014 (100,9) et de 1,8% par rapport au 4^{ème} trimestre 2014.

L'impact des modifications fiscales étant passé, c'est les taux hypothécaires toujours au plus bas qui soutiennent le marché immobilier belge et frontalier, notamment celui des secondes résidences (Ardennes et côte).

Courtrai, Mons et Charleroi sont les arrondissements qui enregistrent le plus grand nombre de transactions.

Côté français, après avoir baissé depuis mi-2014, le volume annuel des transactions augmente à nouveau au 2^{ème} trimestre 2015. A fin juin 2015, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 716.000, contre 694.000 en mars 2015. Ce volume de transactions reste cependant légèrement inférieur à son niveau d'un an auparavant (730.000 en juin 2014, soit -1,9 %).

La zone frontalière française suit la tendance nationale avec une augmentation des volumes de 3% par rapport au 1^{er} trimestre 2015 et de 5% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014. Les volumes sont ainsi revenus à leur niveau de 2007.

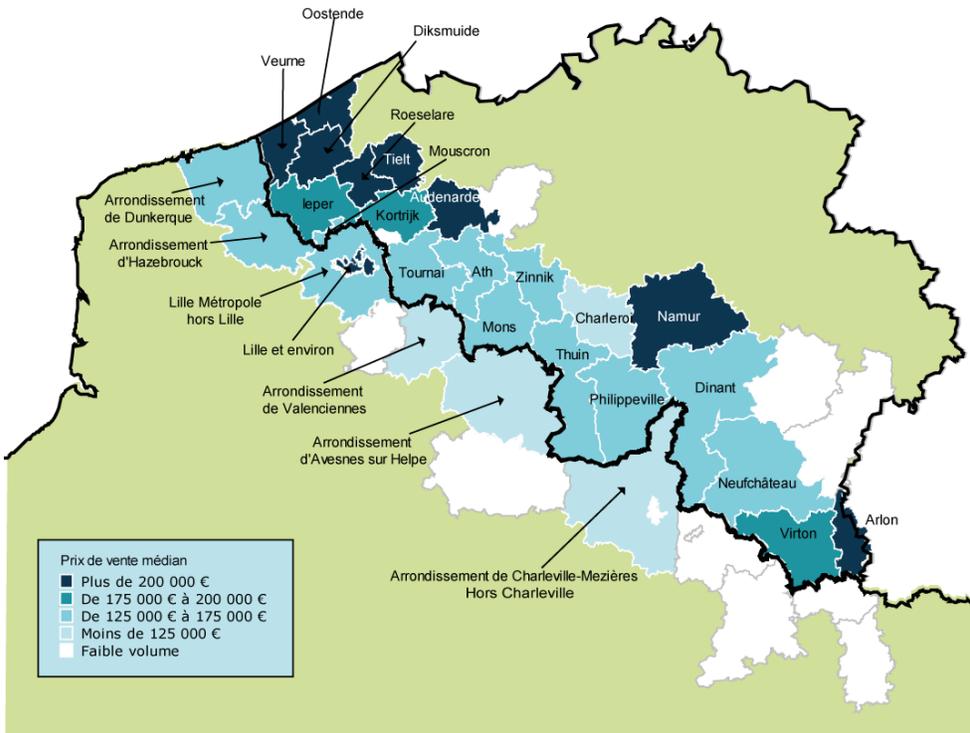
Cependant, des différences importantes sont constatées au niveau des secteurs :

- les arrondissements de Dunkerque et de Valenciennes enregistrent une baisse de l'activité d'environ 6% sur un an.
- l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe connaît la hausse la plus importante avec +19% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.
- dans les autres secteurs, l'augmentation annuelle se situe aux alentours des 6% pour les secteurs de Lille et de Lille Métropole et de 9% pour l'arrondissement de Charleville.

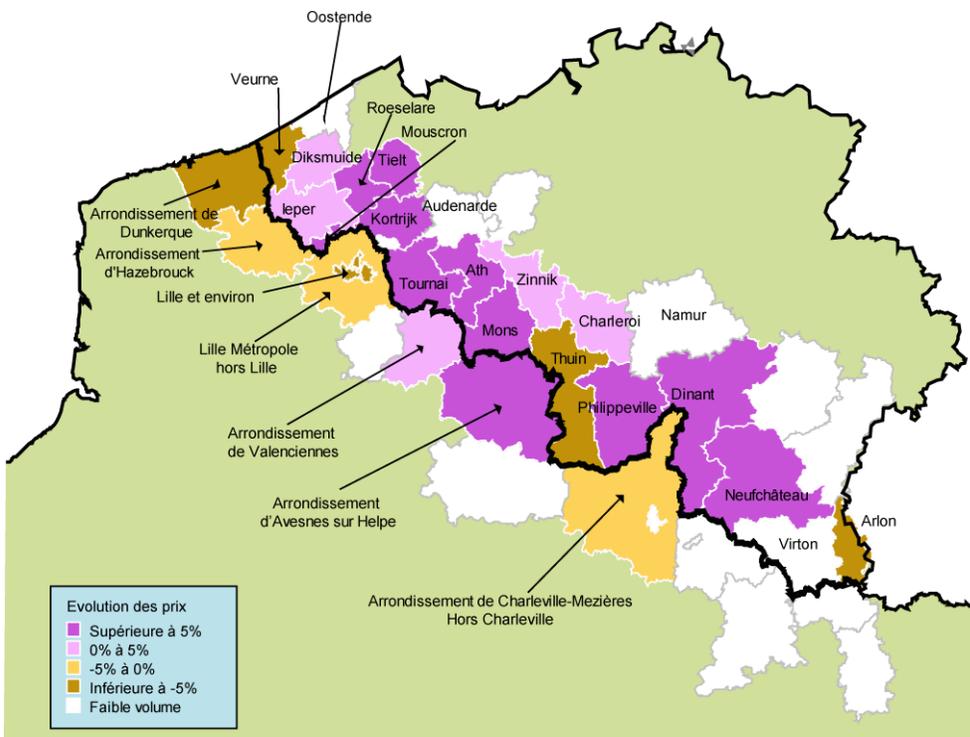
3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière

Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 2^{ème} trimestre 2015

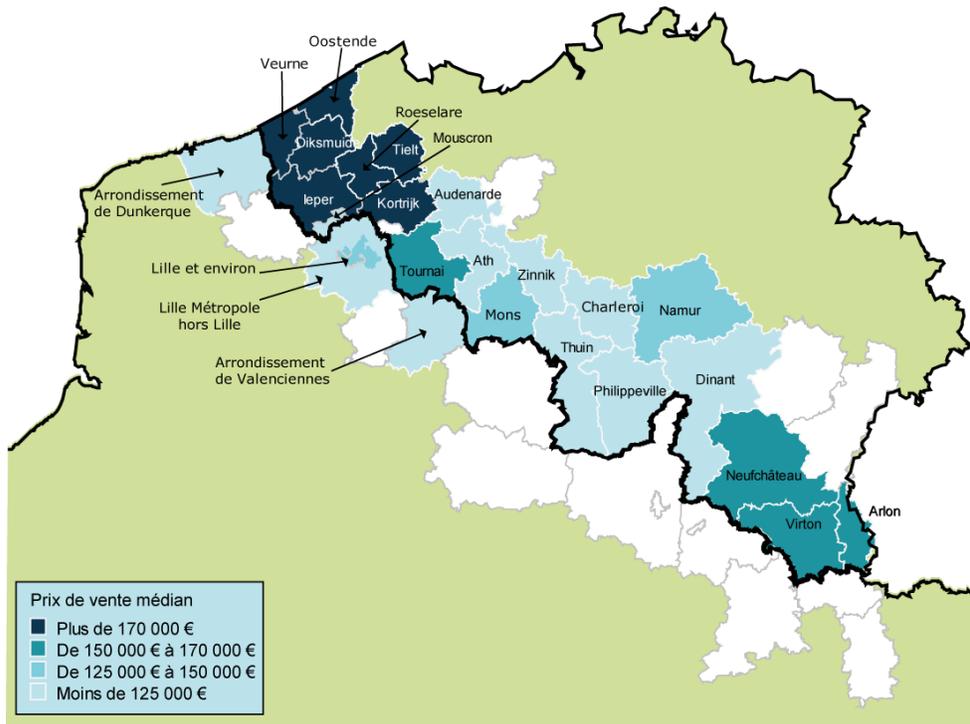


Carte 4 : Evolution des prix au 2^{ème} trimestre 2015 / 2^{ème} trimestre 2014

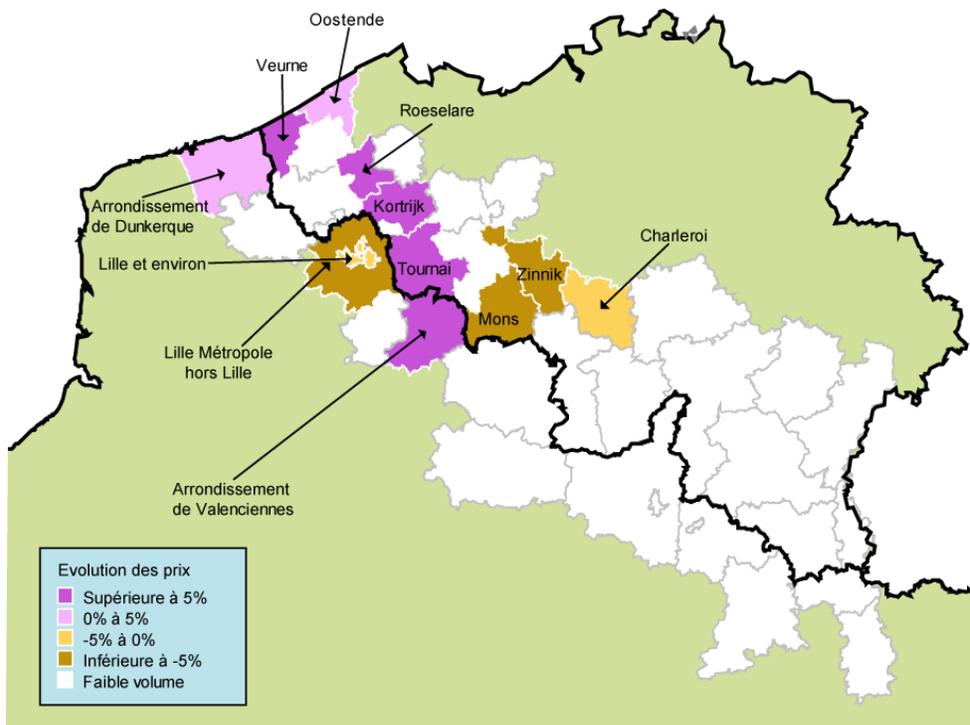


Appartements

Carte 5 : Prix médians au 2^{ème} trimestre 2015



Carte 6 : Evolution des prix au 2^{ème} trimestre 2015 / 2^{ème} trimestre 2014



- Les Ardennes

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

Par rapport au 2^{ème} trimestre 2014, les prix médians d'une maison au cours du 2^{ème} trimestre 2015 progressent de 16% tant dans la région frontalière de Neufchâteau (145.000€) que dans la région dinantaise (145.000€).

Du côté de Philippeville, le prix médian pour une maison au 2^{ème} trimestre 2015 est également de 145.000€, soit une progression de 11,1%.

À Arlon, les prix reculent de 5,1% mais ils restent les plus élevés de la région frontalière ardennaise avec 211.250€.

Le marché trop étriqué des appartements dans ces régions ne permet pas de dégager des évolutions et des prix médians pertinents.

- Le Hainaut

Dans le Hainaut, comme en 2014, les prix de l'immobilier tendent à se redresser.

Un seul recul est à noter : Thuin avec un prix médian de 126.400€ (-9,7%).

Dans les autres communes frontalières du Hainaut, les prix médians augmentent et s'élèvent à 169.500 € à Tournai (+13%), 125.000€ à Mons (+8,7%), 117.750€ à Charleroi (+2,4%), 140.000€ à Mouscron (+7,3%), 160.910,50 € à Ath (+7,3%) et 135.000€ à Soignies(0,7%).

Pour les appartements, les prix médians augmentent également par rapport au 4^{ème} trimestre 2014, mais ils sont toujours inférieurs à ceux enregistrés au 2^{ème} trimestre 2014. Un appartement s'échange à 135.000€ en région montoise (-12,9%) et 100.000€ pour la partie frontalière de l'arrondissement de Charleroi (-2,9%).

- Les Flandres

Le nord de la zone frontalière affiche toujours des prix médians élevés et qui progressent encore par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.

Pour les maisons d'habitation, le prix médian est de 185.000€ dans la zone frontalière de Courtrai (+5,7%), 200.000€ à Roulers (+9,1%) et 190.000€ à Ypres (+0,7%).

Pour l'arrondissement de Tielt, le prix médian d'une maison est le plus élevé avec 226.250€ (+9,6%).

Pour les appartements, le prix médian dans l'arrondissement de Roulers est de 200.000€.

- Les régions frontalières côtières

A la côte, les communes frontalières de Furnes affichent un prix médian de 230.000€ pour les maisons, soit un recul de 8% par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.

Dans l'arrondissement de Dixmude, le prix médian d'une maison est très stable et s'élève à 200.000€ (0%).

En ce qui concerne les appartements, les prix augmentent de 30,6% à Furnes (235.000€) mais il s'agit du prix moyen enregistré depuis plusieurs trimestres. Le 2^{ème} trimestre 2014 était exceptionnellement plus bas.

Du côté d'Ostende, le prix médian reste stable et ne fluctue pas par rapport au 2^e trimestre 2014 (180.000€).

Prix médians dans la zone frontalière dans son ensemble

Sur l'ensemble de la zone frontalière, le prix médian des maisons progresse de 3,4% entre le 2^{ème} trimestre 2014 et le 2^{ème} trimestre 2015 pour se fixer à 150.000€.

Pour les appartements, le prix médian reste supérieur à celui des maisons d'habitation avec 160.000€ (-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 2^{ème} trimestre 2015 contre 208.500€ au 2^{ème} trimestre 2014 (+0,7%).

Pour les appartements en Belgique, le prix médian est de 175.000€ et reste également parfaitement stable (0%) par rapport au 2^{ème} trimestre 2014.

Par rapport aux prix médians nationaux, les prix médians dans la zone frontalière belge sont plus bas de 28,6% pour une maison et de 8,6% pour un appartement.

Selon l'indice Notaires-INSEE, au 2^{ème} trimestre 2015, les prix des logements anciens en France métropolitaine baissent à nouveau (-0,6% par rapport au trimestre précédent en données provisoires corrigées des variations saisonnières). La baisse est plus accentuée pour les appartements (-0,8%) que pour les maisons (-0,5%).

Sur un an, les prix des logements anciens diminuent de 2,8%. Il s'agit de la plus forte baisse enregistrée depuis l'entrée dans la période actuelle de diminution des prix (mi-2012). Cette baisse est plus accentuée pour les appartements (-3,1%) que pour les maisons (-2,6%). Entre mi-2012 et fin 2014, au contraire, le prix des maisons avait davantage baissé que celui des appartements.

Sur la zone frontalière française, les prix des appartements anciens sont en baisse :

- -2,8% sur un an dans le secteur de Lille (138.000 €)
- -12% sur un an à Lille Métropole (105.600 €)

En maisons, la tendance est hétérogène :

- Hausse ou stabilité des prix dans les secteurs les plus abordables : -0,8% dans l'arrondissement de Charleville (110.500 €), +5% dans l'arrondissement de Valenciennes (115.000 €), +12% dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe (100.000 €)
- Baisse des prix dans les secteurs les plus chers : -2% dans l'arrondissement d'Hazebrouck (147.600 €), -3% à Lille Métropole (160.000 €), -5% dans l'arrondissement de Dunkerque (142.000 €) et -7% dans le secteur de Lille (200.100 €).