



A. Le contexte économique général

Des taux d'intérêts toujours plus bas pour des transactions immobilières au plus haut !

En France, au deuxième trimestre 2016, le **produit intérieur brut (PIB) en volume est stable** : 0,0%, après +0,7 % au premier trimestre.

La confiance des ménages s'améliore légèrement : l'indicateur qui la synthétise se situe à 97 en juin 2016 contre 94 au 1^{er} trimestre 2016. Néanmoins, il reste au-dessous de sa moyenne calculée sur la période 1987-2015 (100).

En septembre 2016, la confiance des ménages se stabilise.

Le taux de chômage s'améliore également, en France métropolitaine, à fin juin, il s'établit à 9,6% de la population active, après 9,9% au premier trimestre 2016.

Le nombre de chômeurs diminue de 74 000, à 2,8 millions de personnes. La baisse concerne toutes les tranches d'âge, particulièrement les jeunes. Sur un an, le taux de chômage diminue de 0,5 point.

Le nombre cumulé de créations d'entreprises au cours du 2^{ème} trimestre 2016 augmente nettement par rapport à la même période un an plus tôt (+11,6% en données brutes). Les créations s'accroissent pour toutes les catégories d'entreprises, qu'il s'agisse de sociétés (+15,5%), d'entreprises individuelles hors micro-entrepreneurs (+13,4%) ou, dans une moindre mesure, d'immatriculations de micro-entrepreneurs (+7,5%). La hausse est commune à tous les secteurs, en particulier ceux du soutien aux entreprises et du transport.

Le nombre de défaillances enregistrées sur les douze derniers mois diminue de 3,6%. À fin juin, le cumul sur 12 mois du nombre de défaillances s'élève à 61 146.

En juin, la production de crédits nouveaux à l'habitat continue d'augmenter (19,2 milliards d'euros, après 17,2 milliards d'euros en mai 2016), portée par la montée des renégociations (38,3% des flux nouveaux, après 35,1%).

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat baissent de nouveau, particulièrement pour les crédits à long terme à taux fixe (1,85% en juin après 1,98% en mai 2016). La baisse se poursuit pendant l'été, le taux fin août s'établit à 1,72%. Depuis janvier 2016, la baisse est de 0,61%.

En Belgique, l'indice de **confiance des consommateurs** passe de -3 en décembre à -8 en avril et en mai. Il se redresse quelque peu en juin avec -6.

L'indice de **confiance des entreprises** se renforce malgré le climat social très tendu du second trimestre, il est de +0,7 en juin contre -1,4 en décembre. Le segment de la construction reste nettement meilleur que ces dernières années avec un indice de -3 en juin, il s'agit d'une amélioration de 1,7 point par rapport à décembre 2015 et de 9,4 points par rapport à juin 2015.

Cette amélioration de l'entrepreneuriat est également visible au travers des chiffres des faillites et des créations de société. Le nombre de faillites diminue de 16,3% et les créations de société augmentent de 6,9% au 1^{er} semestre 2016 par rapport au 1^{er} semestre 2015.

Les chiffres du **chômage**, bien qu'en légère augmentation, se maintiennent aux alentours des 8% depuis le début 2016 avec 8,4% en mai.

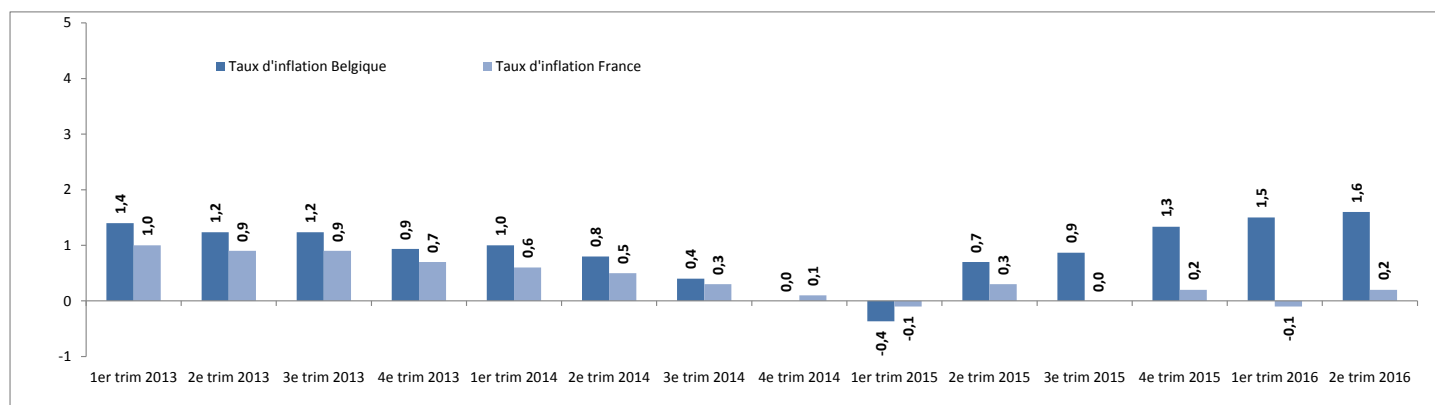
L'inflation est également très stable avec en moyenne +1,5% au cours du 1^{er} semestre.

La surprise vient **des taux d'intérêt hypothécaires** qui continuent de se tasser, le taux fixe pour un emprunt sur une durée de plus de 10 ans était de 2,48% en décembre et passe à 2,08% en mai.

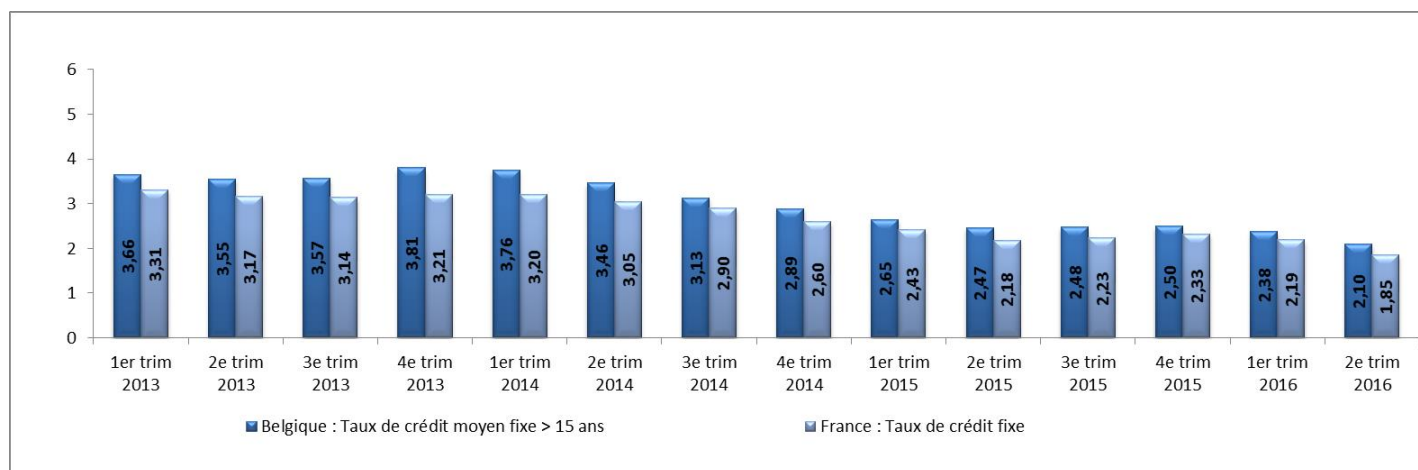
Le nombre de crédits hypothécaires suit la tendance du nombre de transactions immobilières avec une hausse de 13% des crédits liés à l'acquisition et un niveau toujours élevé du nombre de refinancements (+0,6%).

	1er trim 2015		2e trim 2015		3e trim 2015		4e trim 2015		2015		1er trim 2016		2e trim 2016	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	0,7%	1,3%	0,0%	1,5%	0,3%	1,30%	0,3%	1,3%	1,1%	1,4%	0,7%	1,5%	0,0%	1,4%
Création de sociétés	142.376	22.438	128.742	20.194	120.928	20.000	133.045	23.590	525.091	86.222	149.837	24.717	143.101	22.217
Défaillances d'entreprises/Faillites	17.207	2.946	15.226	2.816	15.578	1.942	15.010	2.552	63.021	10.256	15.213	2.416	14.638	2.407
Indice de confiance du consommateur / Opinion des ménages	93,0	-6,7	94,0	-3,7	97,0	-7,3	96,0	-5,0	96,0	-5,7	94,0	-5,3	97,0	-7,3

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



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



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

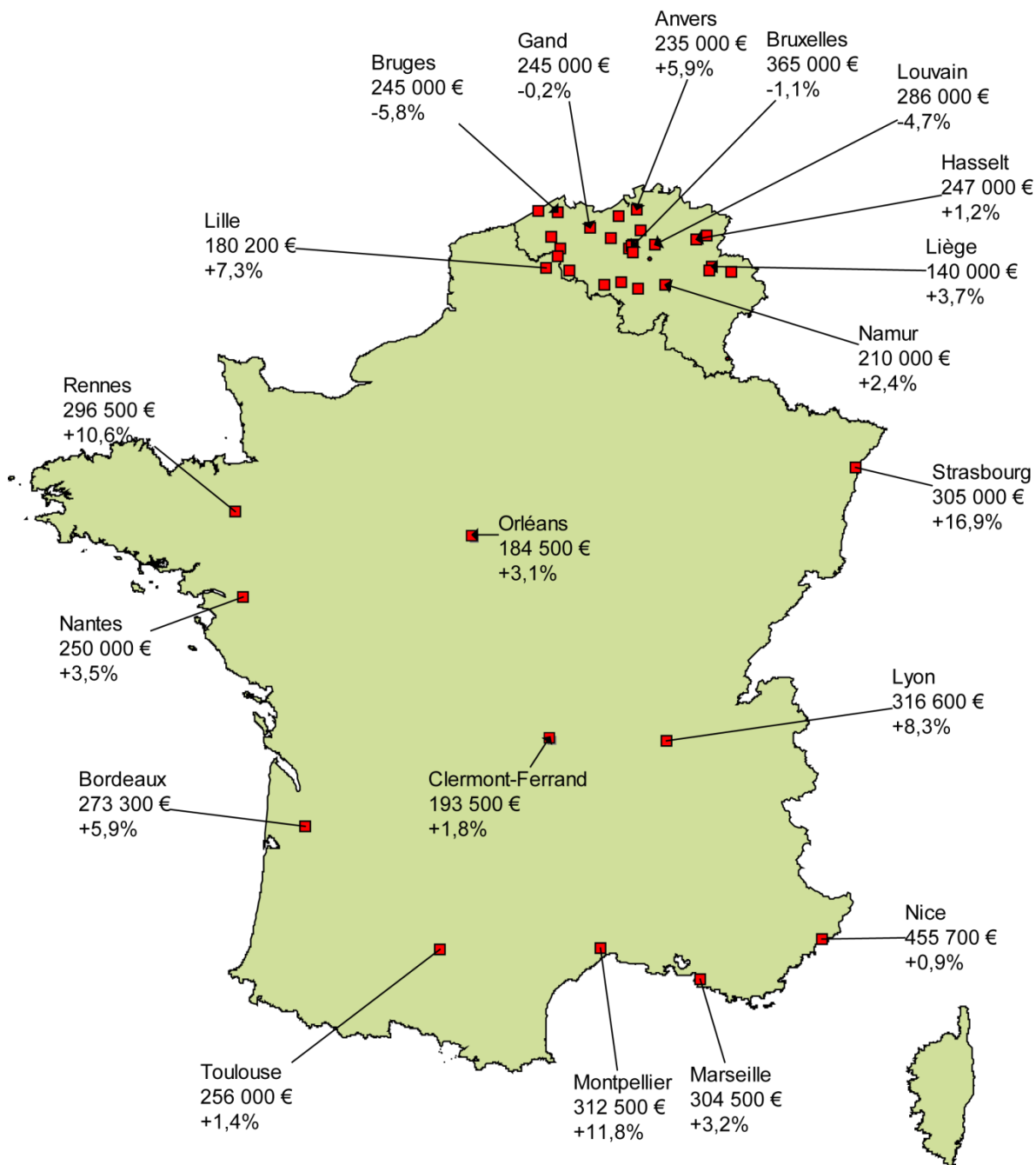


B. Le marché immobilier résidentiel

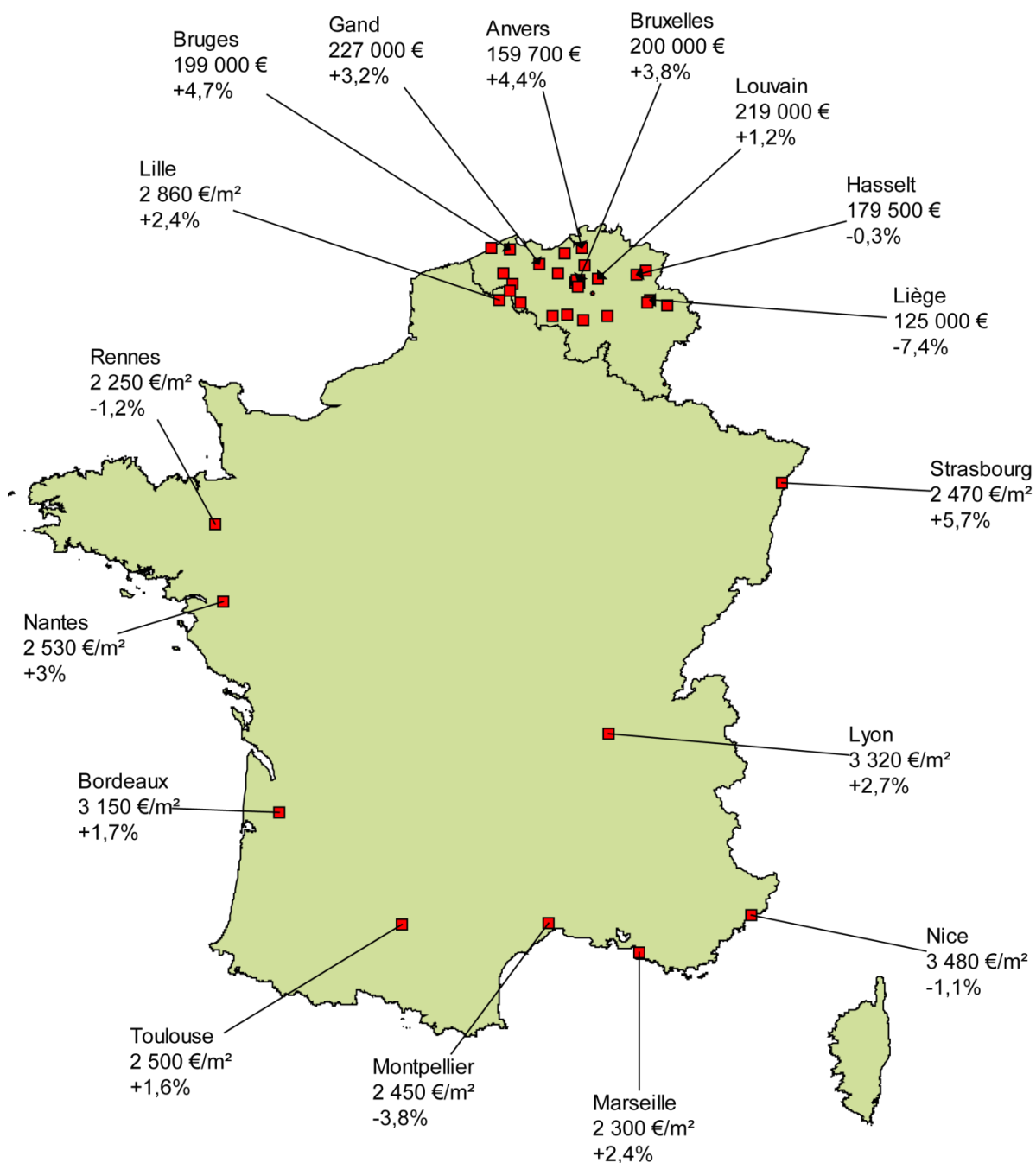
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 2^e trimestre 2016 (évolution T2 2016 / T2 2015)

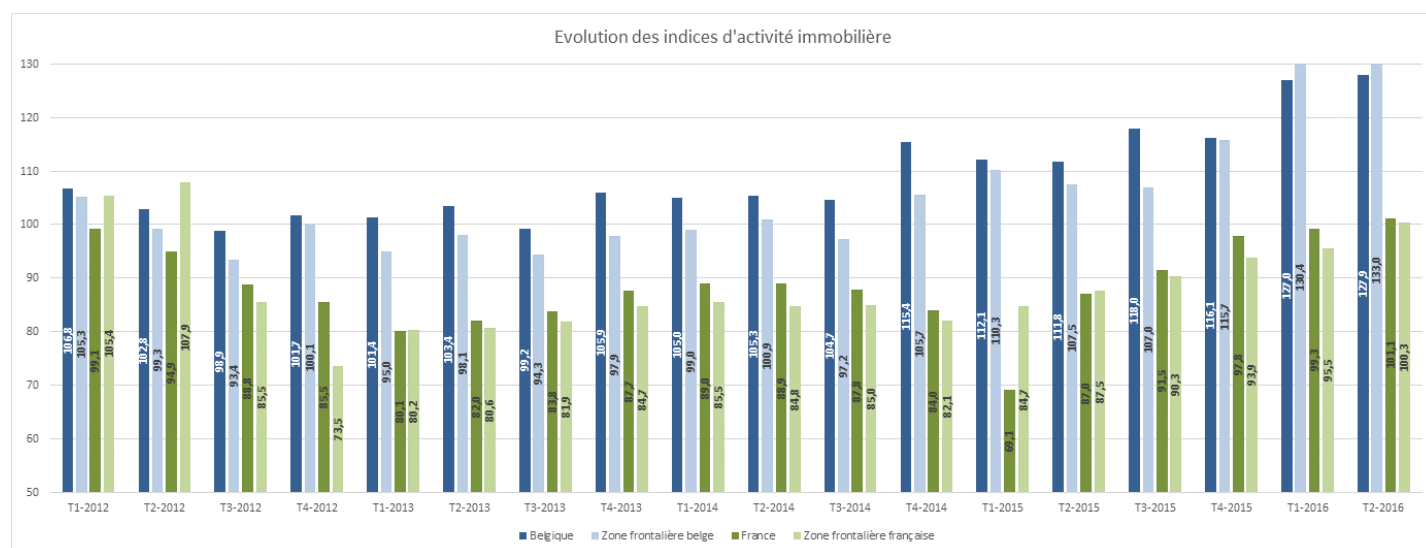


Carte 2 : Les appartements au 2^e trimestre 2016 (évolution T2 2016 / T2 2015)



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 au 2^e trimestre 2016 une progression du nombre de transactions de 14% par rapport au 4^e trimestre 2015, et de 16,3% par rapport au 2^e trimestre 2015.

Entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2015, l'activité a progressé dans l'ensemble de la zone ardennaise frontalière avec des écarts plus importants dans les arrondissements d'Arlon (+35%) et de Dinant (+22,6%), et des progressions plus modérées dans la région frontalière de Namur (+13,7%), de Neufchâteau (+7,4%) et de Virton (+5,5%).

Mais ces régions plus rurales enregistrent toujours de plus grands écarts.

- Le Hainaut

Dans la zone frontalière du Hainaut, l'évolution est également à la hausse avec 11,7% de transactions supplémentaires par rapport au 4^e trimestre 2015 et une progression de 15,7% par rapport au 2^e trimestre 2015.

Toute la région frontalière hennuyère progresse également à l'exception de Thuin (-6,1%).

L'évolution annuelle au 2^e trimestre 2016, dans les parties frontalières de ces arrondissements, est de +17,4% pour Ath, +32,6% pour Mons, +18% pour Charleroi, +14,9% pour Mouscron, +11,6% pour Soignies et +3% pour Tournai.

- Les Flandres

Suite à la forte progression du nombre de transactions connue fin 2014 dans le nord du pays, les comparaisons avec les deux premiers trimestres de 2015 doivent toujours être relativisées (effet rattrapage). Par rapport au 2^e trimestre 2015, les transactions sont donc en hausse de 27,7%.

Mais par rapport au 4^e trimestre 2015, l'activité est stable avec +0,6%.

Entre le 2^e trimestre 2016 et le 2^e trimestre 2015, c'est à Tielt que l'activité s'est le plus renforcée avec une hausse de 46,2%, suivi de peu d'Ypres (+43,3%), de Roulers (+38,2%) et de Courtrai (+33,5%),

- Les régions frontalières côtières

Pour la zone frontalière côtière, le nombre de transactions est 23,5% au-dessus du niveau connu au 4^e trimestre 2015 et en hausse de 35,3% par rapport au 2^e trimestre 2015.

Les progressions sont ici les plus fortes, les résidences secondaires ayant le vent en poupe et la comparaison avec le 2^e trimestre 2015 restant biaisée par l'effet de rattrapage de début 2015. (La bande côtière étant aussi en région flamande)

Par rapport au 2^e trimestre 2015, on enregistre +68,8% dans la zone frontalière d'Ostende, +29% à Furnes et +16,7% à Dixmude.

Volumes dans la zone frontalière dans son ensemble

Pour la partie belge de la zone frontalière, l'indice moyen de l'activité immobilière pour la partie belge de la zone frontalière passe de 115,7 au 4^e trimestre 2015 à **133** au 2^e trimestre 2016 (+14,9%).

La progression est de 23,7% par rapport au 2^e trimestre 2015 (107,5).

Cette région du pays est habituellement sous le niveau national en termes d'activité immobilière, mais avec un indice de 133 au 2^e trimestre 2016, le marché frontalier a été proportionnellement plus fort qu'au niveau national où on enregistre pourtant une belle progression avec un indice d'activité de 127,9 au 2^e trimestre 2016.

Notons que l'activité n'a pas été affectée par le climat terroriste connu en mars 2016, la demande sur Bruxelles est restée assez forte et a même progressé comme l'ensemble de l'activité du pays, notamment dans les communes sensibles comme Molenbeek-Saint-Jean.

Côté français, le volume des ventes au niveau national continue de progresser. Le nombre de transactions de logements anciens réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 830 000 à fin juin 2016, en hausse de 16% sur un an, dépassant le point culminant enregistré en février 2012. A fin juillet, la hausse se poursuit avec 839 000 ventes de logements anciens.

Si les ventes sont reparties, c'est que les acheteurs n'anticipent plus de baisses de prix et jugent le moment opportun pour franchir le pas étant donné les taux d'intérêt historiquement bas.

La tendance sur la zone frontalière française est comparable avec une augmentation de +15% sur un an. Tous les secteurs affichent une hausse de l'activité mais dans des proportions différentes :

- +36% dans l'arrondissement de Dunkerque,
- Entre 10% et 20% pour les arrondissements de Charleville-Mézières, Avesnes-sur-Helpe, Valenciennes et Hazebrouck,
- 9% à Lille Métropole,
- 0,4% dans Lille et ses environs.

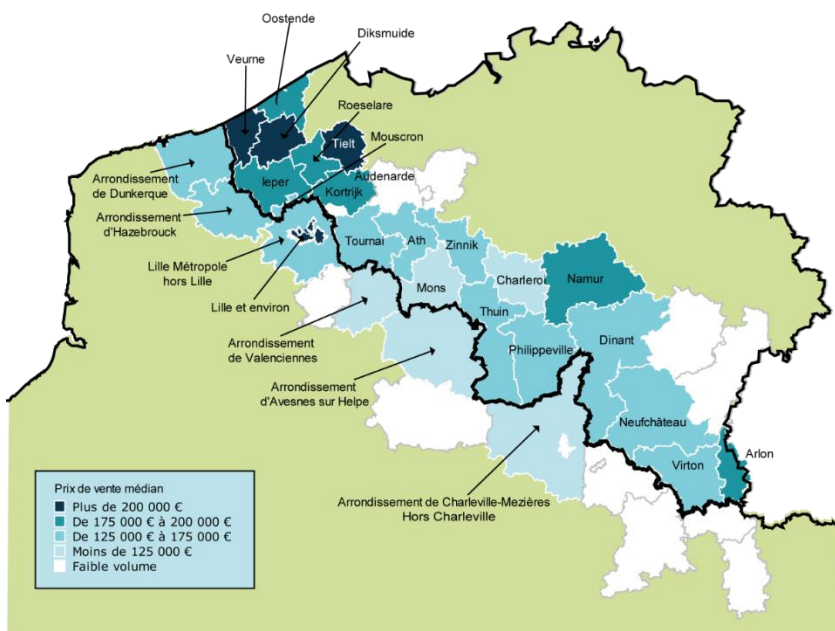
Dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe, Valenciennes et Hazebrouck, les volumes de ventes ont dépassé les niveaux d'avant-crise. A contrario dans les autres

secteurs, l'activité, même si elle est repartie, n'a pas encore atteint les niveaux de 2007/2008.

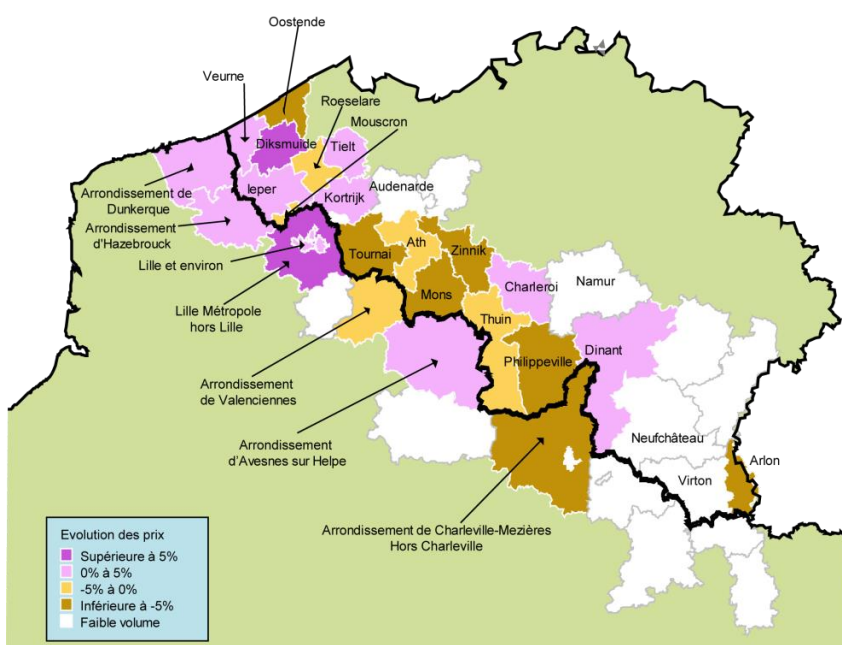
3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière

Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 2^e trimestre 2016

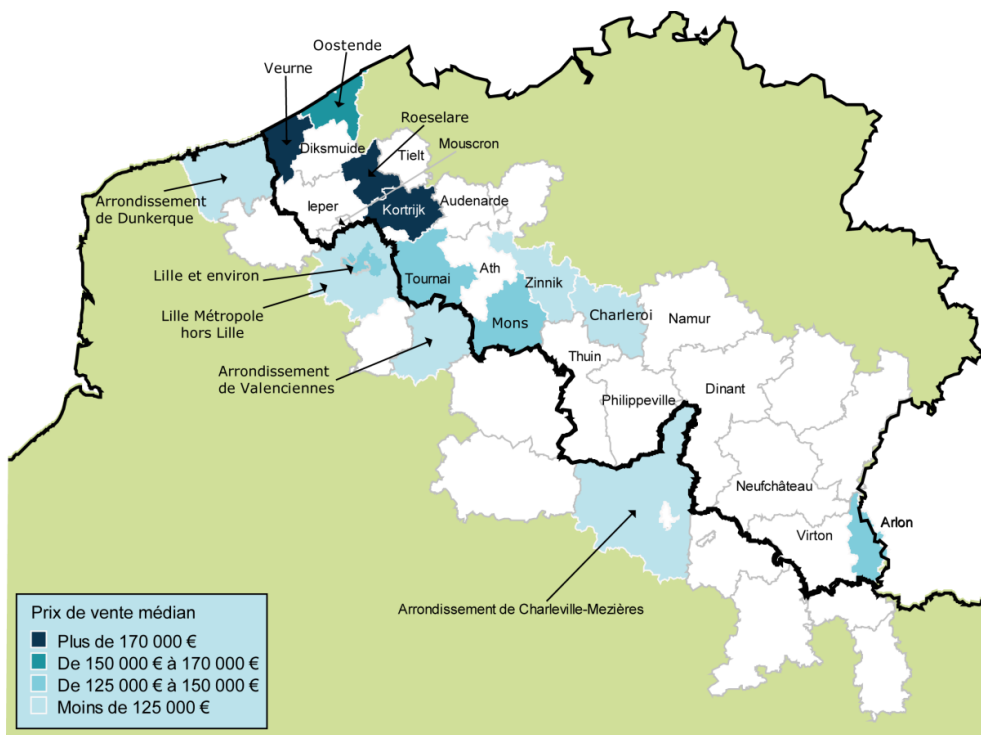


Carte 4 : Evolution des prix au 2^e trimestre 2016 / 2^e trimestre 2015

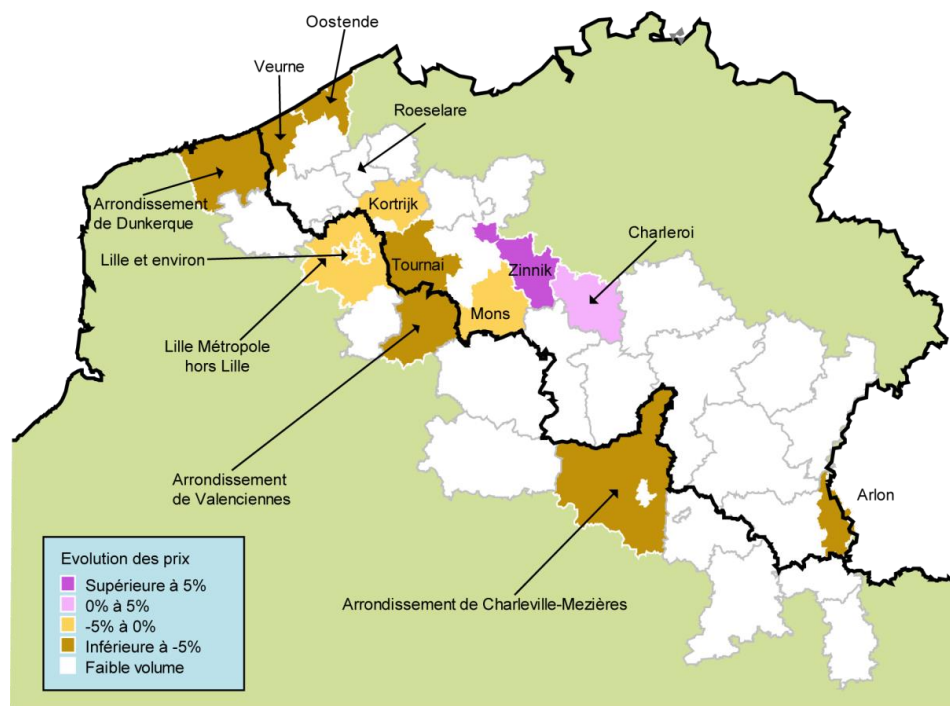


Appartements

Carte 5 : Prix médians au 2^e trimestre 2016



Carte 6 : Evolution des prix au 2^e trimestre 2016 / 2^e trimestre 2015



Belgique :

- Les Ardennes

Au 2^e trimestre 2016, les communes frontalières ardennaises connaissent un recul des prix médians dans les différents arrondissements.

Par rapport au 2^e trimestre 2015, le prix médian d'une maison dans la région d'Arlon diminue de 7,7% (195.000€). Du côté de Dinant, le prix est plus stable avec -0,3% (144.500€).

Le marché trop étriqué des appartements dans ces régions ne nous permet toujours pas de dégager des évolutions pertinentes. Nous constatons cependant que du côté d'Arlon les prix fluctuent aux alentours des 140.000€ : 140.000€ au 1^{er} trimestre 2016 et 137.500€ au 2^e trimestre 2016.

- Le Hainaut

Dans le Hainaut, après les augmentations enregistrées en 2015, les arrondissements hennuyers connaissent une baisse des prix médians.

A Ath et à Charleroi, les prix des maisons sont restés stables avec respectivement 160.000€ (-0,6%) et 120.000€ (+1,9%).

Dans les autres communes frontalières, le prix médian diminue avec 151.250€ à Tournai (-10,8%), 115.000€ à Mons (-8%), 136.000€ à Mouscron (-2,9%) et 125.000€ à Soignies (-7,4%).

Pour les appartements, le prix médian est de 133.500€ en région frontalière montoise (-1,1%) et de 100.000€ du côté de Charleroi (0%).

→ Les prix dans la zone frontalière wallonne n'ont donc pas été dopés par la hausse des transactions immobilières.

- Les Flandres

Dans le nord de la zone frontalière, les prix médians sont restés élevés et stables entre le 2^e trimestre 2015 et le 2^e trimestre 2016.

Le prix médian d'une maison est de 198.000€ dans la région frontalière de Roulers (-1%), de 185.000€ pour Courtrai (0%), de 227.500€ pour Tielt (+0,6%) et de 190.000€ pour Ypres (0%).

Par contre, le prix médian des appartements dans la zone frontalière du Courtrais est en recul avec 186.250€ (-4,9%).

- Les régions frontalières côtières

A la côte, une maison revient à 238.806€ dans l'arrondissement de Furnes (+3,8%), à 185.000€ à Ostende (-17,8%) et à 250.000€ à Dixmude (+25%).

En ce qui concerne les appartements, les prix diminuent comme pour les maisons à Ostende avec 157.500€ (-12,5%), mais également à Furnes avec 215.000€ (-8,5%).

Prix médians dans la zone frontalière dans son ensemble

Sur l'ensemble de la zone frontalière, le prix médian des maisons est de 150.000€, ce qui représente une stabilité parfaite entre le 2^e trimestre 2015 et le 2^e trimestre 2016 (0%). Vu les diminutions des prix médians enregistrés dans les régions frontalières du sud du pays, cette stabilité nous montre l'important volume de transactions enregistré dans le nord où les prix, déjà plus élevés, se sont mieux maintenus.

Pour les appartements, le prix médian de 157.500€ diminue de 1,6% par rapport au 2^e trimestre 2015 mais il reste supérieur à celui d'une maison d'habitation.

Malgré l'activité qui progresse plus fortement, le niveau des prix dans la région frontalière reste inférieur au niveau national.

Le prix médian au 2^e trimestre 2016 est de 210.000€ pour une maison en Belgique (28,6% de plus qu'en région frontalière) et de 180.000€ pour un appartement (12,5% de plus qu'en région frontalière).

En France, selon l'indice Notaires de France - Insee, au deuxième trimestre 2016, **les prix des logements anciens sont** stables par rapport au premier trimestre 2016, après trois trimestres de légère hausse. Cette stabilité recouvre cependant des situations différentes : les prix des appartements augmentent (+0,4%), tandis que ceux des maisons, plus erratiques, se replient légèrement (-0,4%).

Pour le deuxième trimestre consécutif, les prix des logements anciens s'accroissent sur un an : +0,6% par rapport au deuxième trimestre 2015. Cette légère reprise concerne les maisons (+0,7%) et aussi, pour la première fois depuis quatre ans, les appartements (+0,5%).

Le marché des appartements anciens dans la zone frontalière reste en baisse : -2,2% sur un an dans Lille et ses environs (135 000 €) et -2,8% dans Lille Métropole (103 000 €).

Sur le marché des maisons anciennes, la tendance est à la hausse avec +2,7% sur un an sur l'ensemble de la zone frontalière. Seuls les arrondissements de Charleville-Mézières et Valenciennes enregistrent des baisses de prix, respectivement -9,1% et -3%.

Dans les autres secteurs, les prix progressent entre 2% et 6%.

La hiérarchie des prix entre les secteurs n'évolue pas :

- Lille et ses environs pratiquent les plus élevés avec un prix de vente médian de 211 100 €,
- Lille Métropole à 170 000 €
- Les arrondissements d'Hazebrouck et de Dunkerque aux alentours de 150 000 €,
- Les autres secteurs à moins de 115 000 €.