

Note de conjoncture immobilière des notariats français et belge

concernant la zone frontalière

www.notaires.fr - www.notaire.be

n° 7

2013

2ème 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

Après un début d'année plus austère, 2013 s'est doucement redressé au cours du second semestre avec des indicateurs de plus en plus favorables et synonymes de reprise.

En France, au 2ème semestre 2013, le contexte économique s'améliore légèrement. Au quatrième trimestre 2013, le PIB (en volume) croît de 0,3%, après -0,1% au troisième trimestre. Sur l'année 2013, la croissance est de +0,3%, après une stagnation en 2012. A fin décembre, une amélioration de certains indicateurs est observée :

- la confiance des ménages augmente. L'indicateur qui la synthétise gagne 5 points par rapport à son niveau de juin (79,7 en juin contre 84,9 en décembre). Cette tendance se poursuit sur le 1er trimestre 2014 (87,9 à fin mars).
- Le nombre cumulé de créations d'entreprises au cours des trois derniers mois augmente par rapport aux mêmes mois un an auparavant (+1,5 %). Les secteurs qui contribuent le plus à cette hausse sont l'enseignement, santé, action sociale et le soutien aux entreprises. Néanmoins, au cours des 12 derniers mois le nombre de créations recule de 2,1 % par rapport aux 12 mois précédents.
- Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat se stabilisent à un niveau bas (3,2%).

A l'inverse, la tendance sur le nombre de défaillances ou le taux de chômage reste défavorable :

- Le nombre de défaillances augmente de 3% sur un an, atteignant ainsi près de 63 000 défaillances en 2013.
- Le taux de chômage en France métropolitaine se stabilise autour de 9,8% depuis le début de l'année 2013 contre moins de 9% avant 2012.

En Belgique, la confiance des consommateurs s'est améliorée au fil des mois en passant de -23 en janvier à -5 en décembre. Ce sont les meilleures perspectives économiques générales, notamment en matière de chômage, qui poussent cet indicateur vers le haut. Pourtant, le taux de chômage en Belgique est passé de 7,6% en 2012 à 8,4% en 2013 mais cette progression reste modérée et en-deçà du taux de chômage connu en zone Euro (12,1% en 2013).

L'inflation est restée stable avec 1,5% en janvier et en juin et une année qui se clôture avec 1,2% d'inflation pour décembre et également pour l'ensemble de l'année 2013.

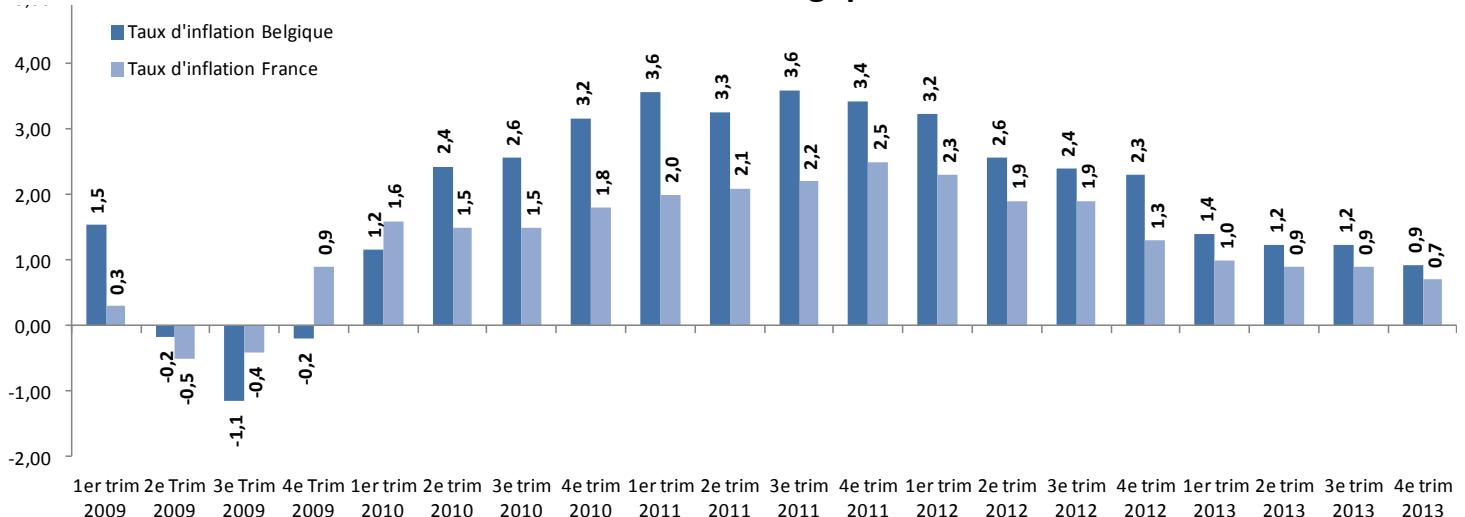
Le PIB s'est amélioré de trimestre en trimestre avec un statu quo en début d'année, +0,2% au 2e trimestre, +0,3% au 3e trimestre et +0,5% au dernier trimestre 2013 (comparaisons trimestrielles). Le PIB progresse de 0,2% en 2013 par rapport à 2012, ce qui dépasse les prévisions initiales.

Du côté des entreprises, le nombre de faillites reste une ombre au tableau avec une nouvelle augmentation de 13,4% par rapport à 2012 et des créations de sociétés qui baissent de 11,3%.

Les taux d'intérêt hypothécaire se sont doucement redressés avec 3,84% en décembre contre 3,65% en janvier, pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (source BNB). Les taux restent bas et continuent d'encourager les citoyens à investir dans la brique. On dénombre cependant une chute des emprunts hypothécaires, principalement dans le cadre de constructions et de rénovations.

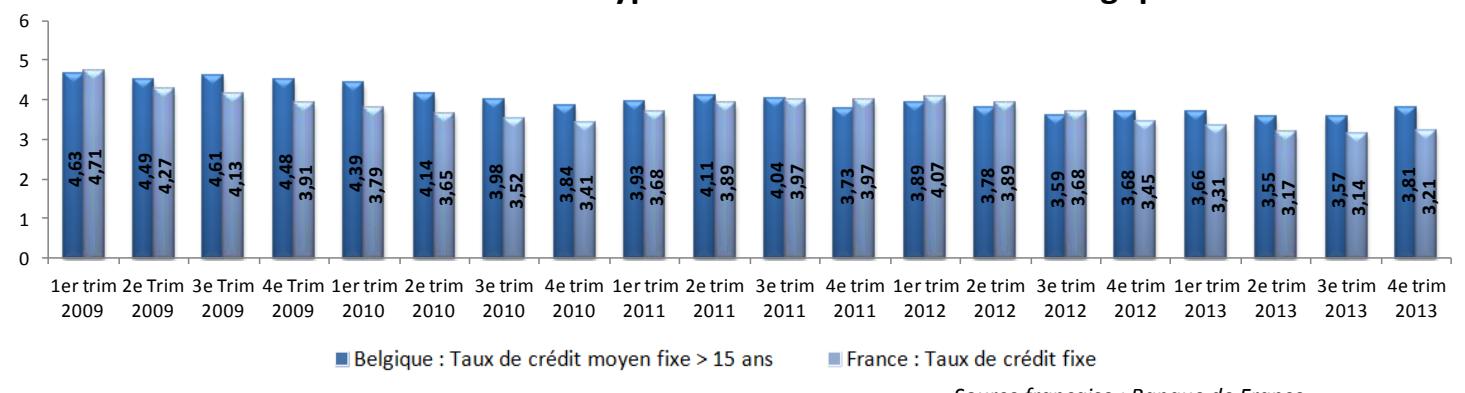
	2012		1er trim 2013		2e trim 2013		3e trim 2013		4e trim 2013		2013	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	0,0%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,6%	0,20%	0,0%	0,30%	0,3	0,40%		0,2%
Création de sociétés	549 975	77 625	147 773	18 805	133 415	16 752	121 762	15 480	135 235	17 832	538 185	68 869
Défaillances d'entreprises/Faillites	61 119	10 490	15 302	3 183	15 978	2 649	15 816	2 767	15 749	3 296	62 845	11 895
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

Evolution de l'inflation en France et en Belgique



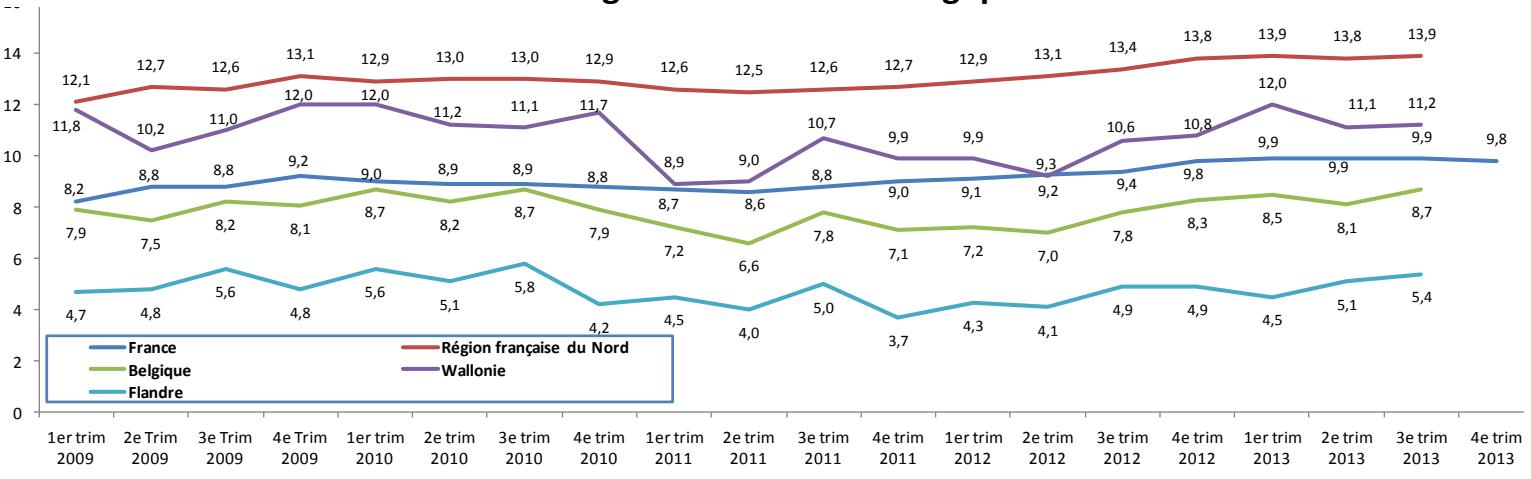
Source française : INSEE

Evolution des taux de crédit hypothécaire en France et en Belgique



Source française : Banque de France

Evolution du taux de chômage en France et en Belgique



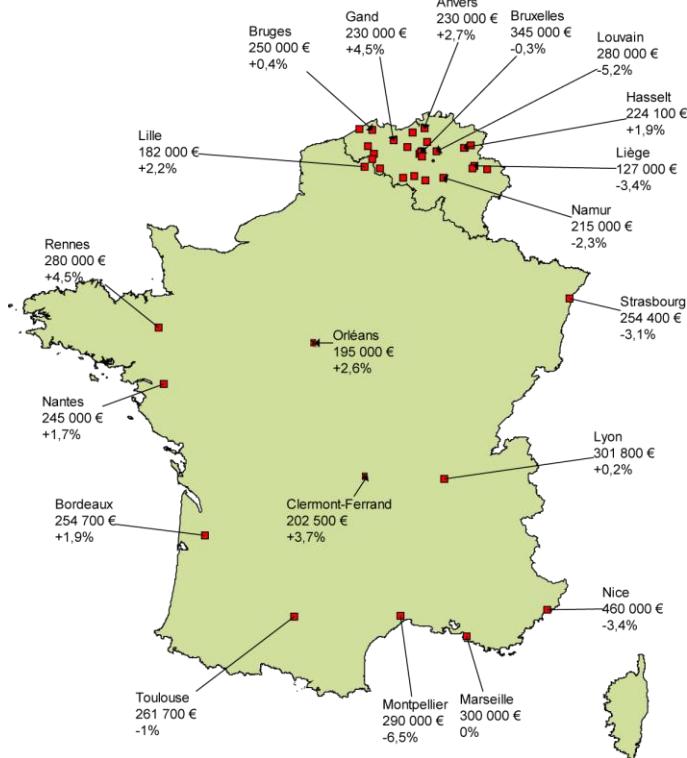
Source française : INSEE

Le marché immobilier résidentiel

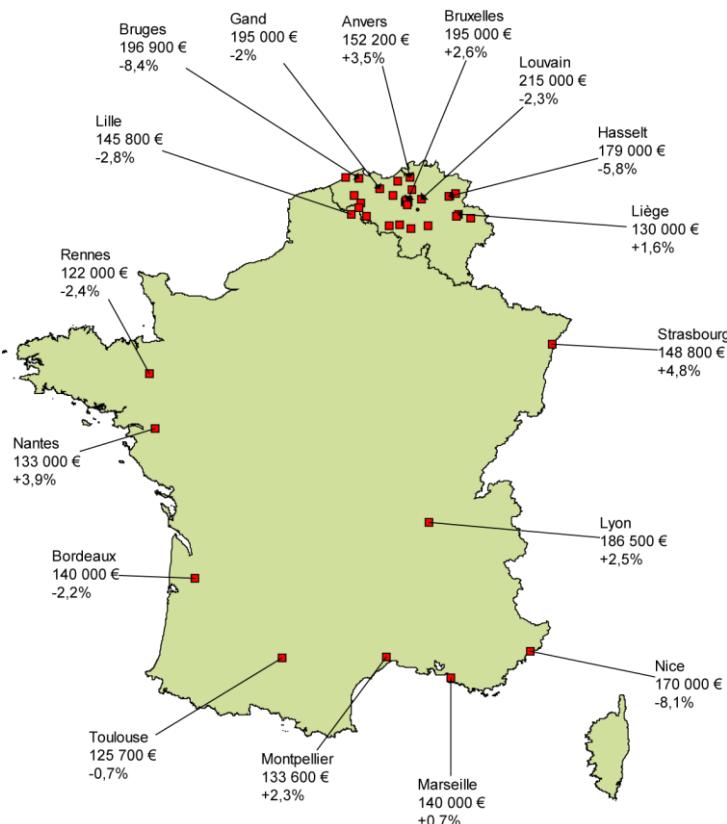
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 4^e trimestre 2013 (évolution T4 2013 / T4 2012)

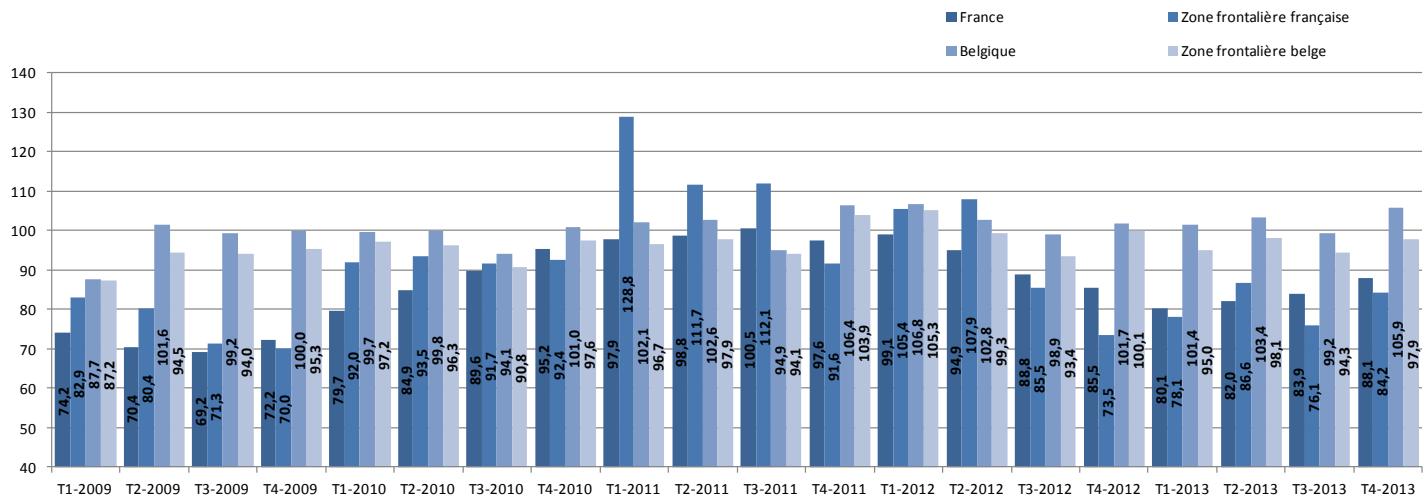


Carte 2 : Les appartements au 4^e trimestre 2013 (évolution T4 2013 / T4 2012)



2. Volume – niveau d'activité en zone transfrontalière

Evolution des différents indices d'activité immobilière



La zone frontalière dans son ensemble (Volume)

Malgré le bon maintien de l'activité en Flandre et dans les Ardennes, l'ensemble de cette région connaît un recul de 0,2% entre le 2e trimestre 2013 et le 4e trimestre 2013. L'indice moyen passe de 98,1 à 97,9 ; soit une perte de 0,2 point. Par rapport au 4e trimestre 2012, le ralentissement de l'activité immobilière est de 2,2%.

Pour l'ensemble de l'année 2013, en comparaison avec 2012, l'activité immobilière de la région frontalière connaît un recul de 3,2% avec un indice moyen de 96,3 contre 99,5 en 2012 ; alors que l'activité pour l'ensemble du pays est restée stable avec un indice de 102,5 contre 102,6 en 2012.

Proportionnellement, le marché immobilier tend toujours à mieux se maintenir dans les grandes villes du pays. De plus, les régions moins centrales n'ont pas encore été gagnées par l'optimisme provenant des améliorations économiques de cette fin d'année 2013.

Côté français, depuis la fin du 1er trimestre, les volumes de ventes se redressent pour s'établir à 723 000 ventes de logements anciens en France métropolitaine sur l'ensemble de l'année 2013, soit une hausse de 3% par rapport à 2012. La progression a été plus accentuée en fin d'année avec +5% au 4ème trimestre par rapport au trimestre précédent. Sur l'ensemble de la zone frontalière, la tendance est comparable avec néanmoins une reprise du marché plus accentuée : +11% au dernier trimestre et +15% sur l'ensemble de l'année 2013.

Entre le 4ème trimestre 2012 et le 4ème trimestre 2013, l'ensemble des secteurs de la zone frontalière affichent une activité en hausse. Les arrondissements de Dunkerque et d'Hazebrouck affichent les progressions les plus importantes, respectivement +29% et +23% sur un an. Dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe et dans le secteur Lille et ses alentours la reprise a été plus contenue avec une hausse des volumes inférieure à 10%.

3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière (Prix médians)

Sur l'ensemble de la zone frontalière, le prix médian des maisons est resté stable entre le 4e trimestre 2012 et le 4e trimestre 2013 avec un statuquo à 150.000€.

Pour les appartements, le prix médian recule de 5,9% et est désormais de 160.000€ contre 170.000€ l'an dernier.

Les prix dans cette région restent bien en-deçà de ceux enregistrés au niveau national où le prix médian des maisons d'habitation a légèrement progressé entre le 4e trimestre 2012 et le 4e trimestre 2013 en passant de 200.000€ à 209.000€ (+4,5%) et où le prix médian des appartements est passé de 174.250€ à 175.000€ (+0,4%). Par rapport aux prix médians nationaux, les prix médians en zone frontalière sont plus bas de 28,23% pour une maison et de 8,6% pour un appartement.

Sur l'ensemble de la France métropolitaine, les prix sont en baisse de 1,7% sur un an au quatrième trimestre 2013. Par rapport au 3ème trimestre 2013, la tendance est plus contrastée : en baisse pour les appartements (-0,4%) et en hausse de 0,3% pour les maisons.

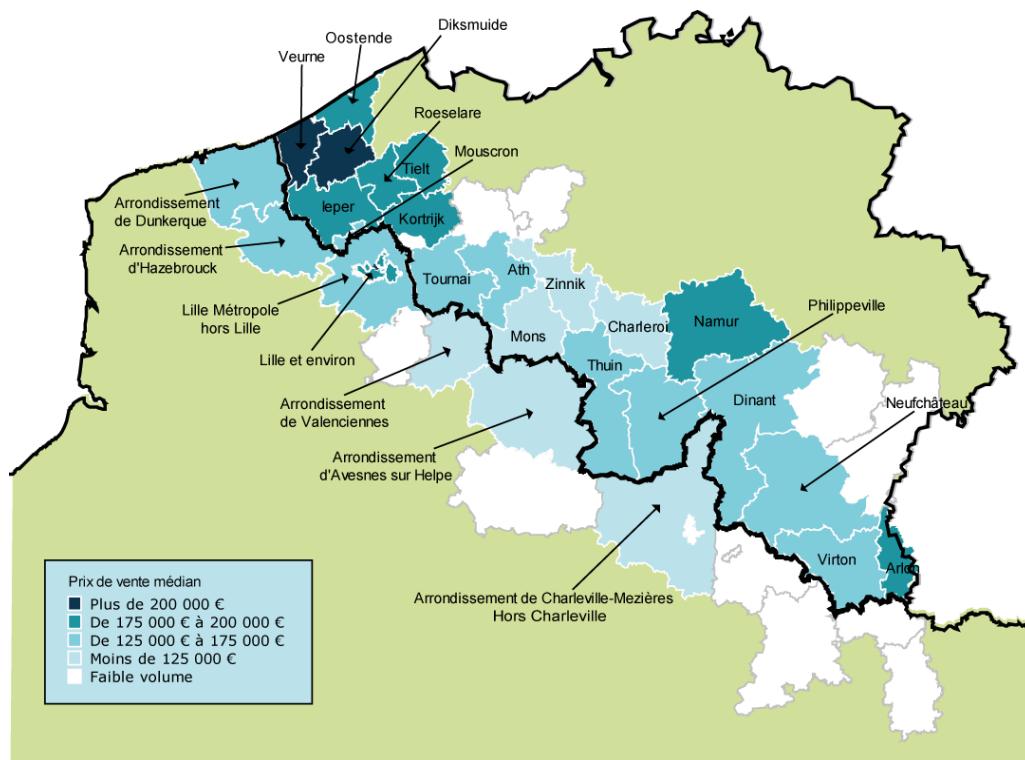
Au dernier trimestre 2013 sur la zone frontalière française, les prix des appartements se montent à 126 500 €, soit une hausse de 3% par rapport au trimestre précédent et 5% par rapport au 4ème trimestre 2012. En maisons, la tendance est plus mitigée avec une baisse (-5%) par rapport au trimestre précédent mais une hausse de 1,5% sur l'année. Le prix médian s'établit ainsi à 150 000 €.

Les niveaux de prix et leurs évolutions sont cependant très variables d'une zone à l'autre. En appartements anciens, le secteur de Lille (Lille centre, La Madeleine, Lambersart, Marcq-en-Barœul, Villeneuve-d'Ascq) affiche des prix en légère baisse avec -0,7% sur un an. Le prix médian s'établit ainsi à 144 000 €. Dans le reste de Lille Métropole, les prix sont moins élevés (120 000 €) mais en hausse de 5% sur un an.

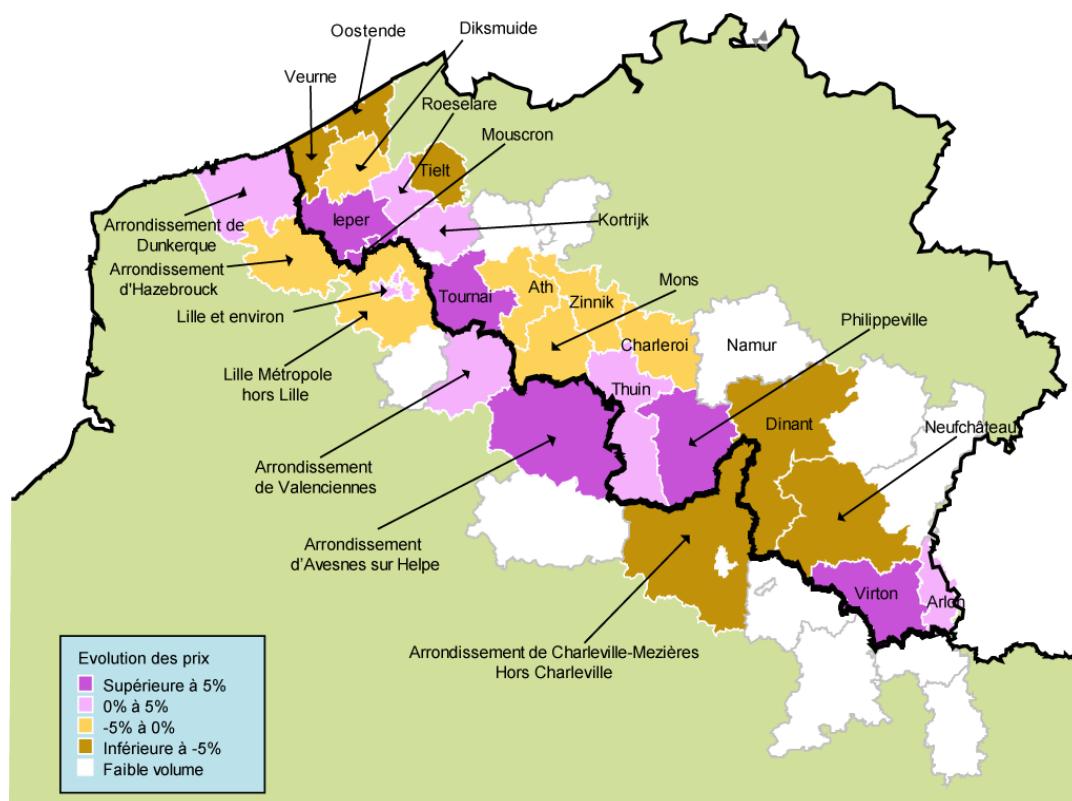
En maisons, l'arrondissement de Charleville-Mézières et le secteur de Lille enregistrent des baisses de prix, respectivement -11,8% et -2,6%. A contrario, l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe, secteur le plus accessible, voit ses prix augmenter de 9,5% sur un an. Dans les autres secteurs, les prix sont relativement stables, les évolutions sont comprises entre -1% et +1% sur un an. En termes de prix, le secteur de Lille pratique les prix les plus élevés à 194 900 € suivi par Lille Métropole à 172 400 €. Les arrondissements de Dunkerque et d'Hazebrouck affichent des prix comparables (150 000 €). Dans les autres secteurs, les prix des maisons sont plus accessibles, entre 104 000 € et 115 000 €.

Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 4^e trimestre 2013

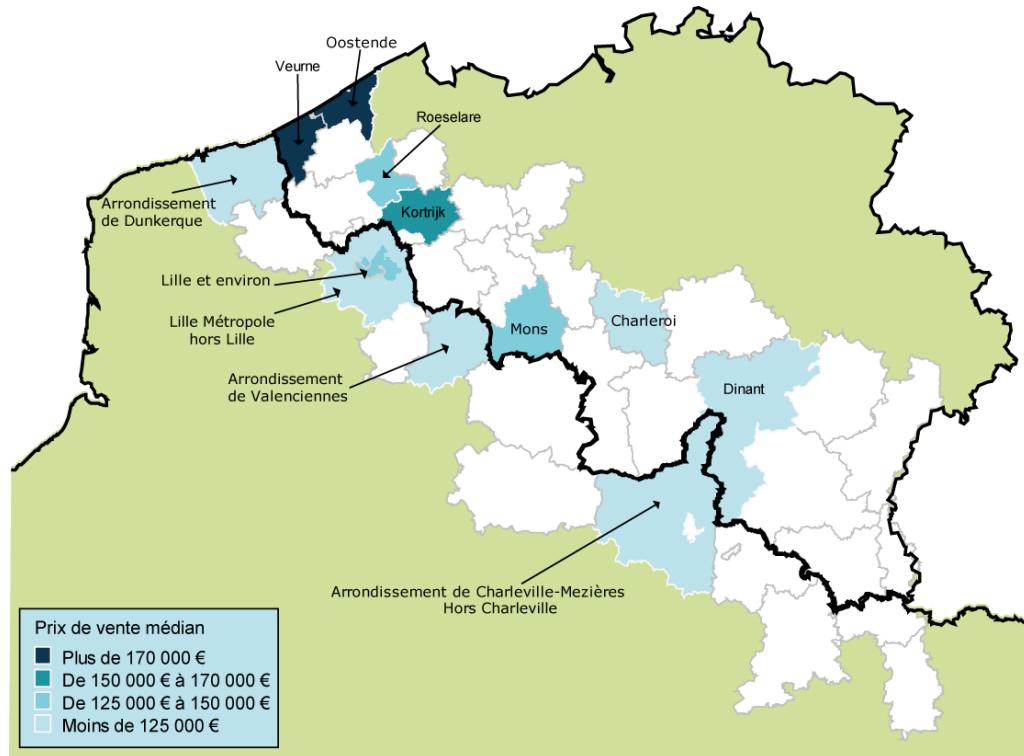


Carte 4 : Evolution des prix au 4^e trimestre 2013 / 4^e trimestre 2012

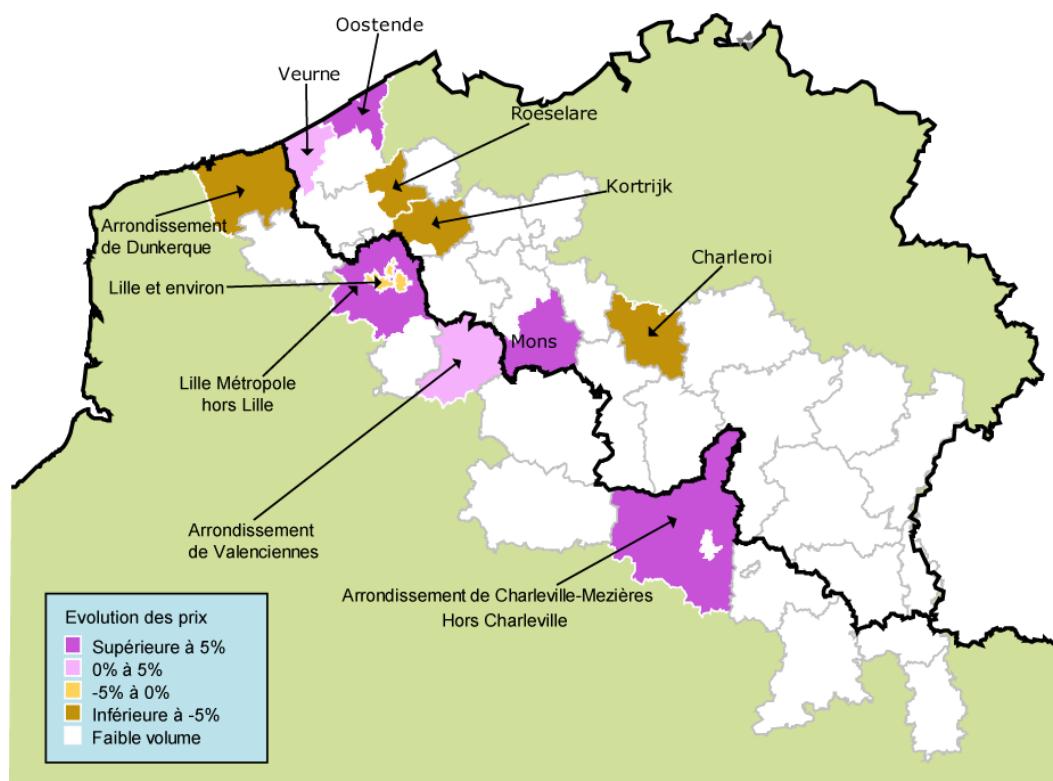


Appartements

Carte 5 : Prix médians au 4^e trimestre 2013



Carte 6 : Evolution des prix au 4^e trimestre 2013 / 4^e trimestre 2012



Informations supplémentaires pour la zone frontalière partie belge

Volume

Les Ardennes

L'activité immobilière des communes frontalières du sud de la Belgique s'est bien maintenue au cours du second semestre. Namur et Neufchâteau connaissent des reculs assez sévères de respectivement 17,6% et 10,5% entre le 4e trimestre et le 2e trimestre 2013 mais il s'agit d'un retour à la normal après un second trimestre particulièrement soutenu. Sur l'ensemble de 2013, par rapport à 2012, la zone frontalière du Namurois recule de 0,8% et la région de Neufchâteau progresse de 3,7%. L'évolution annuelle du nombre de transactions est de 0,5% à Virton et l'activité recule de 3,7% à Arlon et de 2,6% dans la zone frontalière de l'arrondissement de Dinant.

Le Hainaut

La région frontalière du Hainaut continue d'être plus en retrait et freine l'indice de l'activité immobilière en région frontalière.

Seule la région d'Ath connaît une évolution positive avec une amélioration de 13,3% entre le 2e et le 4e trimestre 2013. Pour l'ensemble de 2013, l'indice progresse de 0,6%. Le reste de la région frontalière hennuyère a connu une activité plus faible au cours du 2e semestre de l'année et enregistre des évolutions annuelles négatives avec -9,3% en zone frontalière carolorégienne, -3,9% pour la région frontalière montoise, -2,6% à Mouscron, -6,1% dans les communes frontalières de l'arrondissement de Soignies et -1,7% à Tournai.

Les Flandres

A l'inverse de la région voisine hennuyère, la Flandre frontalière garde une activité soutenue malgré un second semestre en léger recul par rapport au début de l'année 2013. A l'exception de la zone frontalière de Tielt (+9,8%), le reste de cette région voit son activité immobilière reculer entre le 2e et le 4e trimestre 2013. Les évolutions annuelles sont principalement positives avec 9,6% à Ypres, 4,3% à Tielt, 3,7% à Roeselare et 1,3% à Kortrijk. Les communes frontalières de l'arrondissement d'Oudenaarde reculent cependant de 2% en 2013. L'activité la plus soutenue est enregistrée à Tielt avec un indice de 138,9 au 4e trimestre 2013.

Les régions frontalières côtières

Les communes frontalières belges de la côte gardent une activité assez stable. Par rapport au 2e trimestre 2013, on relève à nouveau un recul à Dixmude (-3,6%). Le reste de la zone côtière frontalière progresse avec 2,3% à Oostende et 1,2% à Veurne. L'évolution annuelle est plus nuancée avec des reculs de 1,8% pour les communes frontalières de Dixmude et de 3,2% à Ostende ; et une progression de 3% à Veurne.

Prix médians

Les Ardennes

Les communes frontalières ardennaises confirment les améliorations des derniers trimestres au cours de ce 2e semestre 2013.

En comparaison avec le 4e trimestre 2012, la progression du prix médian des maisons est de 3,9% pour Arlon, soit 197.500€ contre 190.095€ au 4e trimestre 2012. Mais la plus forte progression est enregistrée pour les maisons de l'arrondissement de Virton avec 169.000€ contre 140.000€ au 4e trimestre 2012 (+20,7%). Neufchâteau et Dinant connaissent un retour à des prix médians plus proches des valeurs enregistrées en 2012 avec 130.000€ pour une maison dans la zone frontalière de l'arrondissement de Dinant et 125.000€ pour l'arrondissement de Neufchâteau. Dans les communes frontalières de l'arrondissement de Namur, le prix médian d'une maison est de 182.500€. Le marché des appartements reste trop étroit que pour nous permettre de faire des analyses pertinentes.

Le Hainaut

Dans le Hainaut, le prix des maisons et des appartements de la zone frontalière se sont mieux maintenus que l'activité et les prix restent stables entre 2012 et 2013. Cependant la comparaison entre le 4e trimestre 2013 et le 4e trimestre 2012 montre des évolutions plus contrastées liées à l'aspect trimestriel de l'analyse (base plus étroite). Sur une plus longue période, c'est la stabilité qui prévaut. Pour les maisons, le prix médian est de 147.500€ à Ath (-4,8%), 110.000€ à Charleroi (-2,6%), 110.000€ également à Mons (-4,3%), 126.500€ à Mouscron (+5,4%), 122.500€ à Soignies (-0,4%), 125.000€ à Thuin (0%) et 165.000€ à Tournai (+17,9%). Pour les appartements, le prix médian est de 130.000€ à Mons (+13,2%) et de 100.000€ pour les communes frontalières de l'arrondissement de Charleroi (-9,1%).

Les Flandres

Dans la lignée de l'évolution positive de l'activité immobilière, la région du nord du pays garde des prix médians plus élevés et qui progressent pour l'ensemble de ses communes frontalières à l'exception de Tielt dont l'activité est la plus forte. Pour les maisons d'habitation, le prix médian est de 185.000€ dans la zone frontalière de l'arrondissement de Courtrai (+ 2,8%), 195.000€ à Roulers (0%), 190.000€ à Tielt (-6,7%) et 179.000€ à Ypres (+8,2%). Pour les appartements, le prix médian chute de 19,3% dans les communes frontalières de l'arrondissement de Roulers avec 142.000€. A Courtrai, le prix médian d'un appartement au 4e trimestre 2013 est de 154.250€ soit un recul de 6,5%.

Les régions frontalières côtières

A la côte, les communes frontalières de l'arrondissement de Veurne affichent un prix médian de 237.500€ pour les maisons, soit un recul de 5% par rapport au 4e trimestre 2012. Pour la région frontalière de l'arrondissement d'Oostende, le prix médian d'une maison est de 180.000€, soit un recul de 7,7%. En ce qui concerne les appartements, le marché reste très prisé et le prix médian au 4e trimestre 2013 est de 230.000€ à Veurne, soit une progression de 2,2% par rapport au 4e trimestre 2012. A Oostende, le prix médian est de 193.153€, soit une hausse de 7,9%.