

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

[www.notaires.fr](http://www.notaires.fr) - [www.notaire.be](http://www.notaire.be)



n° 11

2015

2<sup>ème</sup> 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

## ***A. Le contexte économique général***

**La confiance des consommateurs à nouveau au rendez-vous.**

**En France**, au 4<sup>e</sup> trimestre 2015, le **PIB augmente de 0,3%**, après une hausse de 0,3% au troisième trimestre. Sur un an, il grimpe de 1,1%.

La **confiance des ménages reste stable**. L'indicateur qui la synthétise se maintient à 96 pour le troisième mois consécutif, à un niveau inférieur à sa moyenne de longue période (100).

En moyenne sur le quatrième trimestre 2015, le **taux de chômage est de 10%**. Il baisse ainsi de 0,1 point par rapport au trimestre précédent, et retrouve son niveau du premier semestre 2015. La baisse concerne toutes les tranches d'âge. Sur un an le taux de chômage baisse de 0,1 point.

Le nombre cumulé de **créations d'entreprises au cours du dernier trimestre 2015 diminue de 3,9%** par rapport au même trimestre de 2014, du fait du net repli des micro-entrepreneurs (-22,5%). Sur les douze derniers mois, la baisse représente 4,7%.

À fin décembre, le cumul sur 12 mois du nombre de défaillances s'élève à 63 021, soit une hausse de 0,4% par rapport à décembre 2014.

Les **taux moyens des crédits à l'habitat**, hors assurance et frais de dossier, **sont stables à 2,3%** depuis deux mois.

**En Belgique**, la **confiance des consommateurs** s'améliore nettement en 2015 avec un indice de -3 en décembre 2015, contre -12 en décembre 2014.

Sur l'ensemble de l'année 2015, cet indice est en moyenne de -5,7 contre -9 en 2014.

Il en est de même pour l'**indice conjoncturel** des entreprises qui passe de -9,5 en décembre 2014 à -1,4 en décembre 2015.

**Au niveau des taux hypothécaires**, les conditions ont incité tant à l'acquisition qu'à la renégociation des contrats. Au total, cela représente 15% d'actes de crédit supplémentaires en 2015. Au 4<sup>e</sup> trimestre, les refinancements atteignent un niveau de saturation et on enregistre une diminution de 27,5% par rapport à 2014 ; mais il s'agit toujours d'une progression de 25% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2013. Pour le second semestre, les taux d'intérêts hypothécaires se sont stabilisés aux alentours des 2,50%.

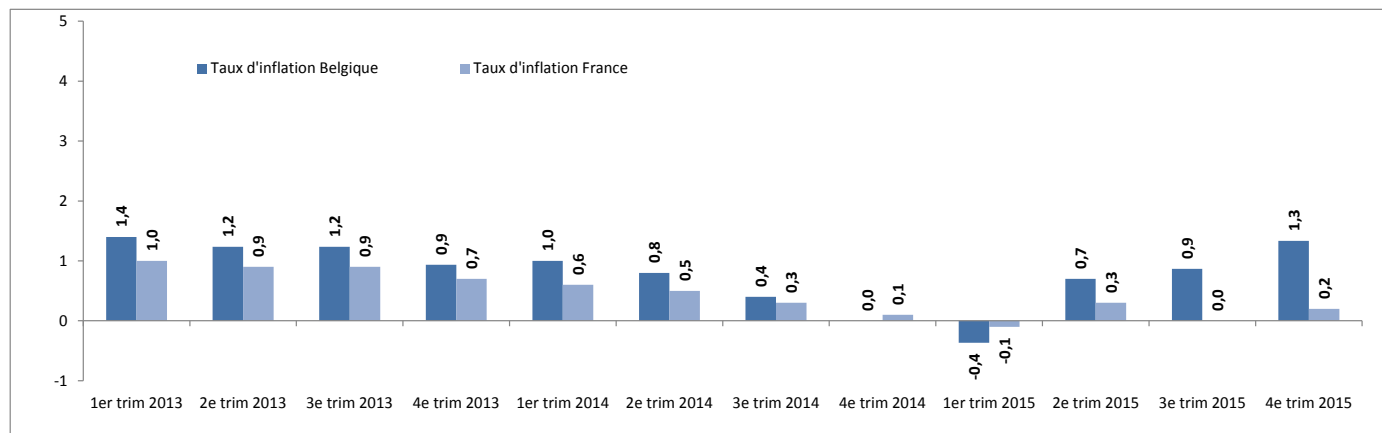
**L'inflation** s'est encore redressée principalement au cours des derniers mois de l'année avec 1,4% en moyenne pour le 4<sup>e</sup> trimestre. L'inflation en 2015 s'élève à 0,6%, ce qui constitue un léger redressement par rapport à 2014.

Les chiffres du **chômage** ont reculé au 2<sup>e</sup> semestre 2015 passant même sous la barre des 8% avec 7,8% en octobre et en novembre et 7,9 en décembre. Pour 2015, la moyenne est de 8,3% contre 8,5% en 2014.

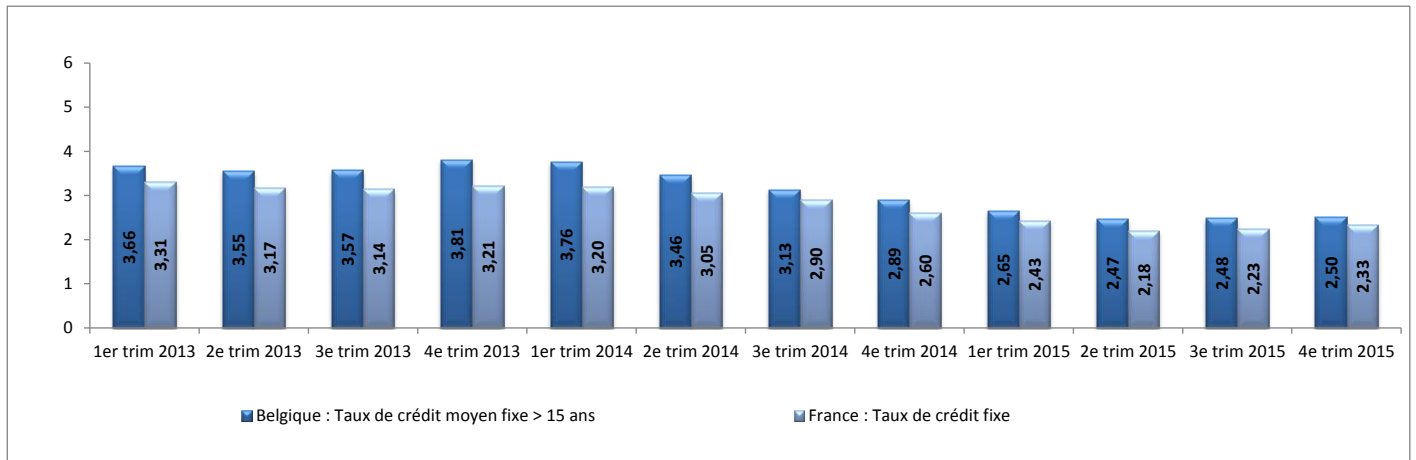
L'amélioration connue ces derniers mois est un des indicateurs de l'amélioration générale du contexte économique. Cette tendance se confirme également à travers la diminution du nombre de **faillites** et l'augmentation des **créations de société**.

	1er trim 2015		2e trim 2015		3e trim 2015		4e trim 2015		2015	
	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%
Création de sociétés	142.376	22.438	128.742	20.194	120.928	20.000	133.045	23.590	525.091	86.222
Défaillances d'entreprises/Faillites	17.207	2.946	15.226	2.816	15.578	1.942	15.010	2.552	63.021	10.256
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

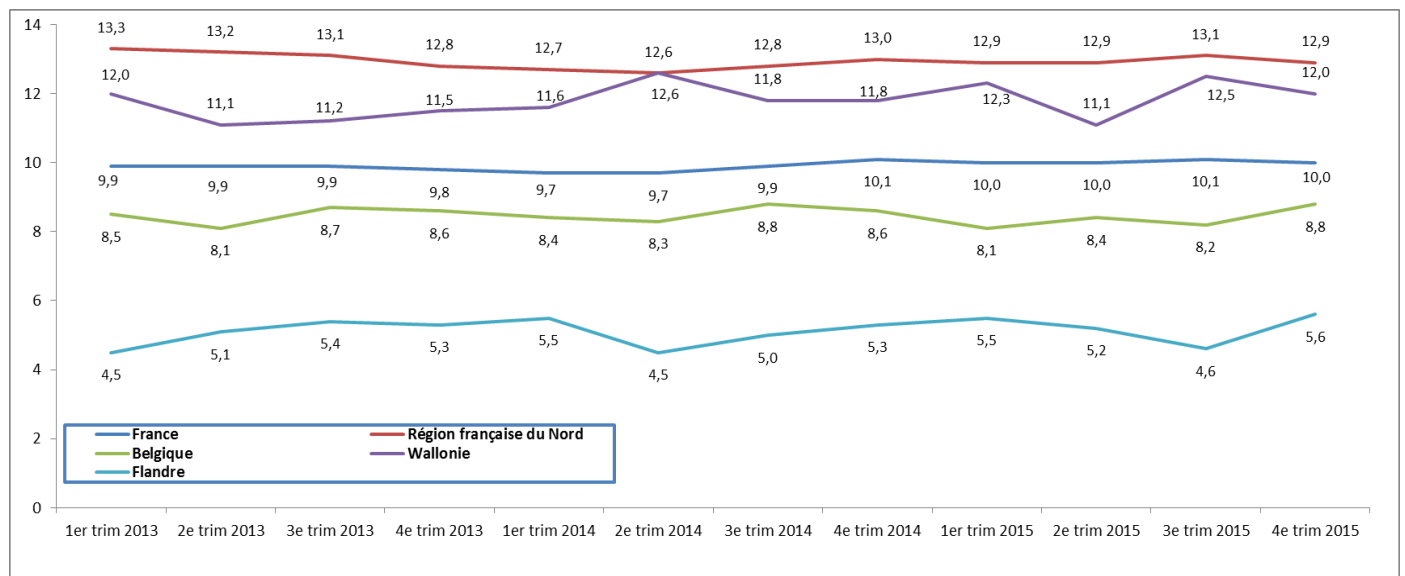
**Graph 1 : Evolution de l'inflation en France et en Belgique**



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

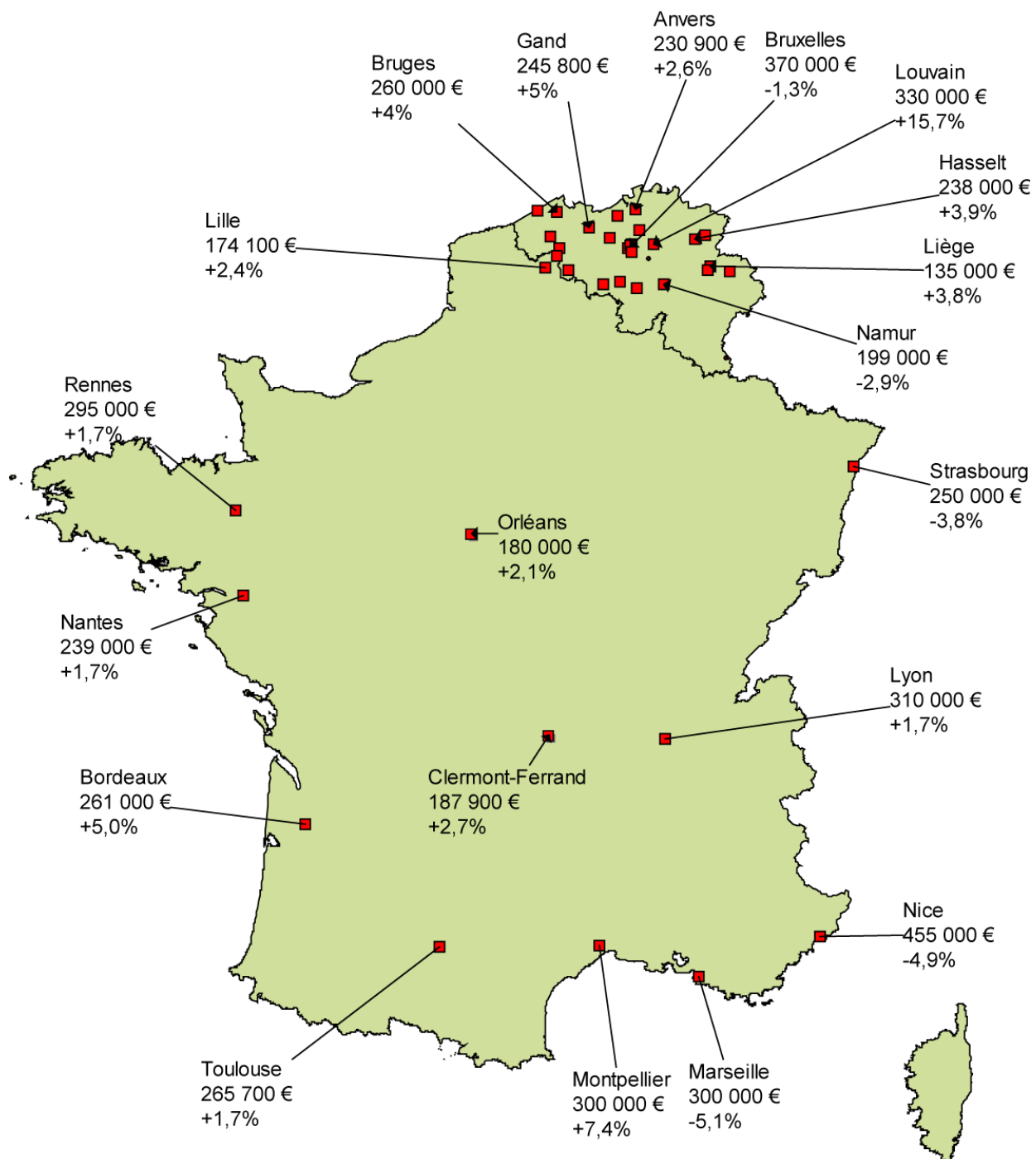


## **B. Le marché immobilier résidentiel**

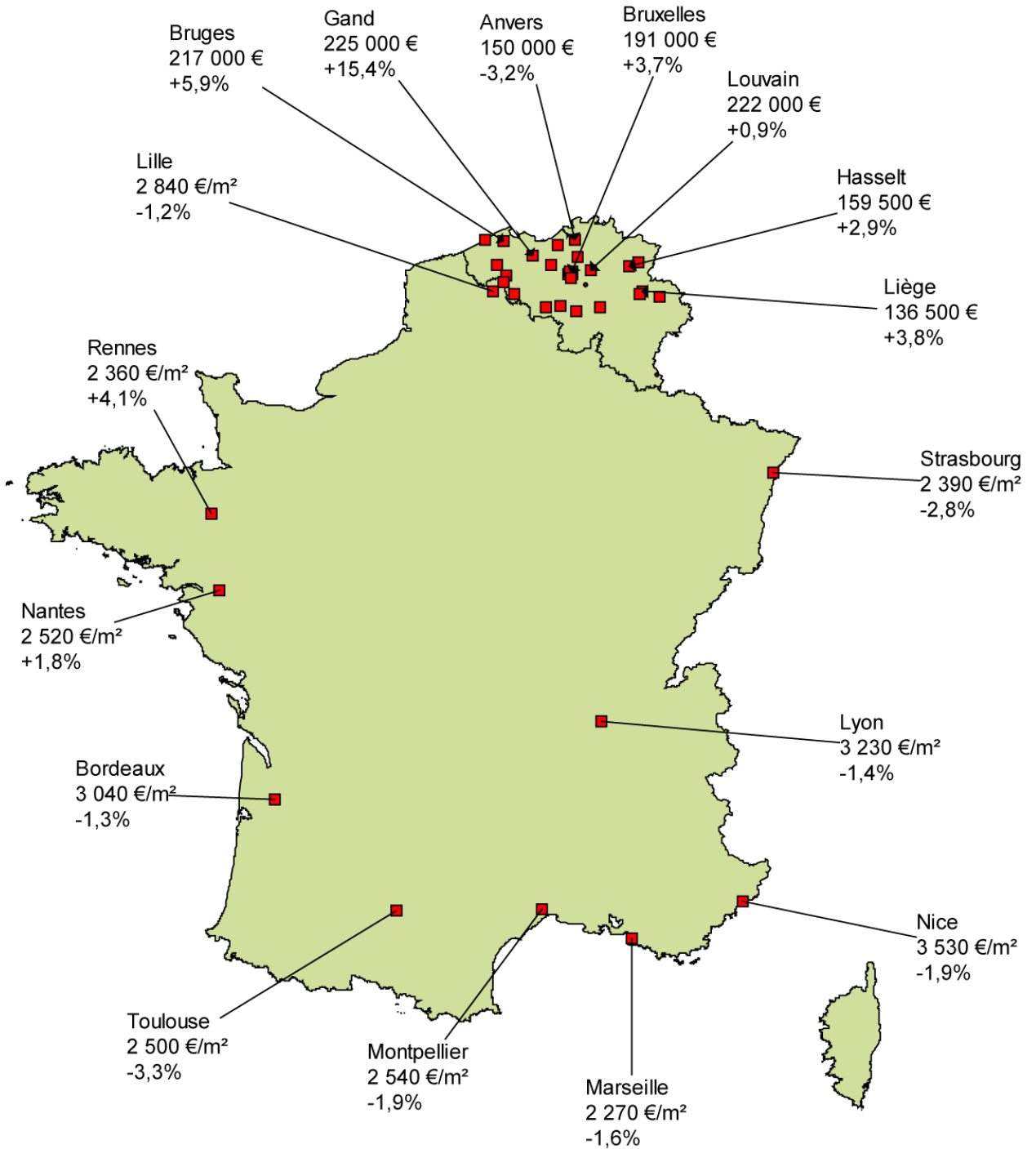
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

**Carte 1 : Les maisons d'habitation au 4e trimestre 2015 (évolution T4 2015 / T4 2014)**

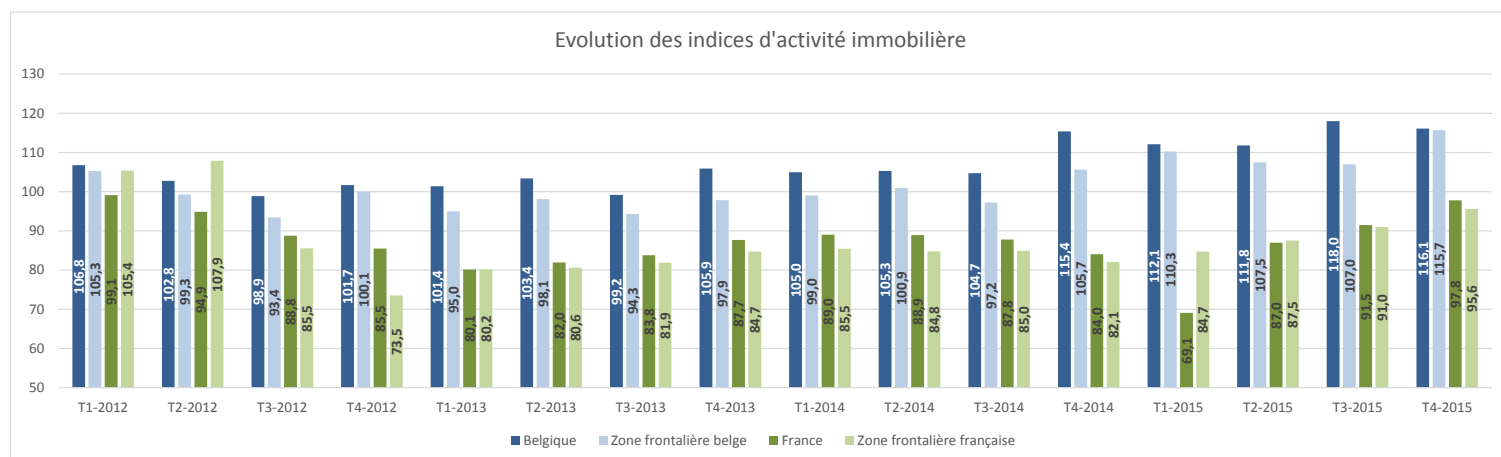


**Carte 2 : Les appartements au 4e trimestre 2015 (évolution T4 2015 / T4 2014)**



## 2. Volume – niveau d'activité en zone transfrontalière

Graph 4 : Evolution des différents indices d'activité immobilière



- Les Ardennes

Les arrondissements frontaliers des Ardennes belges ont enregistré au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 une progression du nombre de transactions de 2% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2015, et de 8,3% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

Sur l'ensemble de l'année 2015, la progression est de 14,2%.

Entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2014 et 2015, l'activité a fortement progressé dans la partie frontalière des arrondissements de Namur (+43,2%), d'Arlon (+2,4%), de Dinant (+8%) et de Virton (+0,2%). Mais ces régions plus rurales enregistrent facilement de grands écarts. Notons que les transactions ont diminué du côté de Neufchâteau (-5,5%).

- Le Hainaut

Dans la zone frontalière du Hainaut, l'évolution est également à la hausse avec 19,3% de transactions supplémentaires par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 et une progression de 3,6% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2015. Sur l'ensemble de l'année 2015, la progression est de 13,6%.

Toute la région frontalière hennuyère progresse largement en termes de transactions immobilières.

L'évolution annuelle au 4<sup>e</sup> trimestre 2015, dans les parties frontalières des arrondissements, est de 29,8% pour Ath, 21,6% pour Mons, 13,8% pour Charleroi, 12,8% pour Mouscron, 19,3% pour Soignies et 0,2% pour Tournai.

- Les Flandres

Suite à la forte progression du nombre de transactions connue fin 2014 dans le nord du pays, les comparaisons en 2015 révèlent un recul qu'il faut relativiser. L'activité reste en effet soutenue et ne baisse que de 0,2% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

Par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2015, les transactions sont en hausse de 26,9% et on enregistre 5,2% de transactions immobilières supplémentaires sur l'ensemble de l'année 2015.

Entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2014 et 2015, c'est à Ypres que l'activité s'est le plus renforcée avec une hausse de 8,3%. Le nombre de transactions diminue par contre à Roulers (-1,1%), à Courtrai (-4,4%) et à Tielt (-5,4%).

- Les régions frontalières côtières

Pour la zone frontalière côtière, le nombre de transactions est 7,3% au-dessus du niveau connu au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 et en hausse de 9,5% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

Ces progressions, par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, sont imputables au volume de l'activité dans la zone frontalière d'Ostende (+22,1%) et de Furnes (+10%). Par contre, à Dixmude, le nombre des transactions a baissé de 8,4%.

### ***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 105,7 au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 à 115,7 au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 (+9,5%).

La progression est de 7,6% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2015 (107,5).

Pour l'année 2015, par rapport à 2014, on enregistre 9,3% de transactions immobilières en plus avec un indice moyen de 110,1.

Cette région du pays garde un niveau d'activité inférieur au niveau national (114,5) mais au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015, l'indice global de la région frontalière était 115,7 contre 116,1 pour l'indice national.

**Côté français,** la reprise du volume annuel de transactions, amorcée début 2015, se poursuit au quatrième trimestre : en décembre, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 803 000, contre 751 000 en septembre. Ce volume de transactions est nettement plus élevé que celui réalisé un an auparavant (694 000 en décembre 2014, soit +16%).

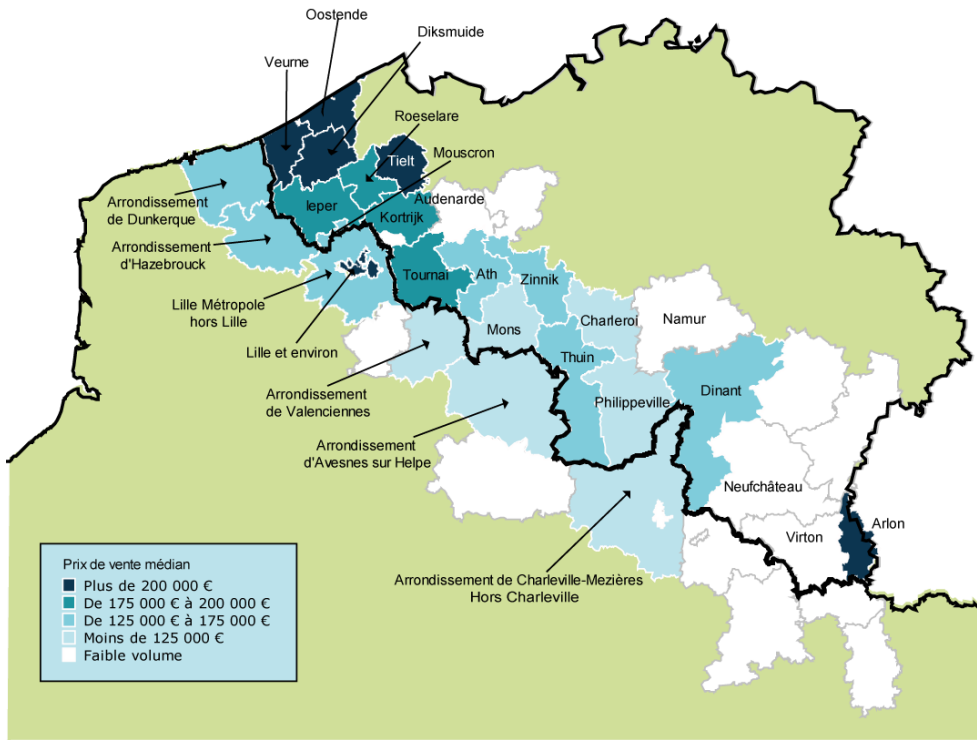
La tendance sur la zone frontalière française est comparable avec une augmentation de +17% sur un an. Tous les secteurs affichent une hausse de l'activité mais dans des proportions différentes :

- +30% dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et Hazebrouck,
- Entre 15% et 20% pour les arrondissements de Dunkerque et Valenciennes ainsi que Lille Métropole,
- 10% à Lille et ses environs,
- 3% dans l'arrondissement de Charleville-Mézières.

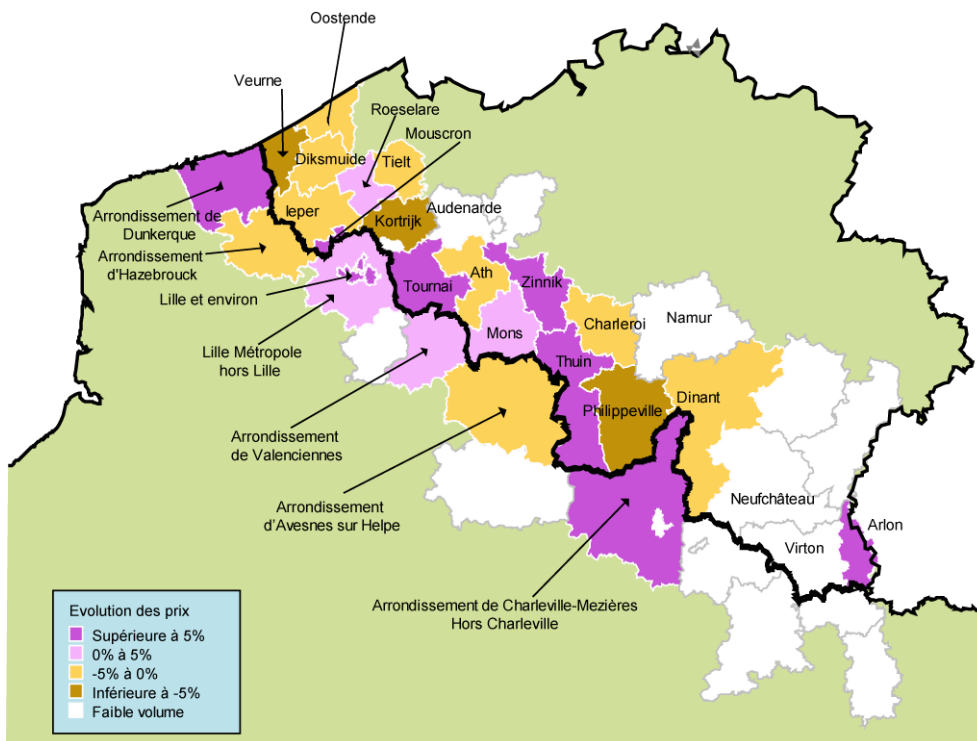
### 3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière

#### Maisons d'habitation

**Carte 3 : Prix médians au 4<sup>e</sup> trimestre 2015**



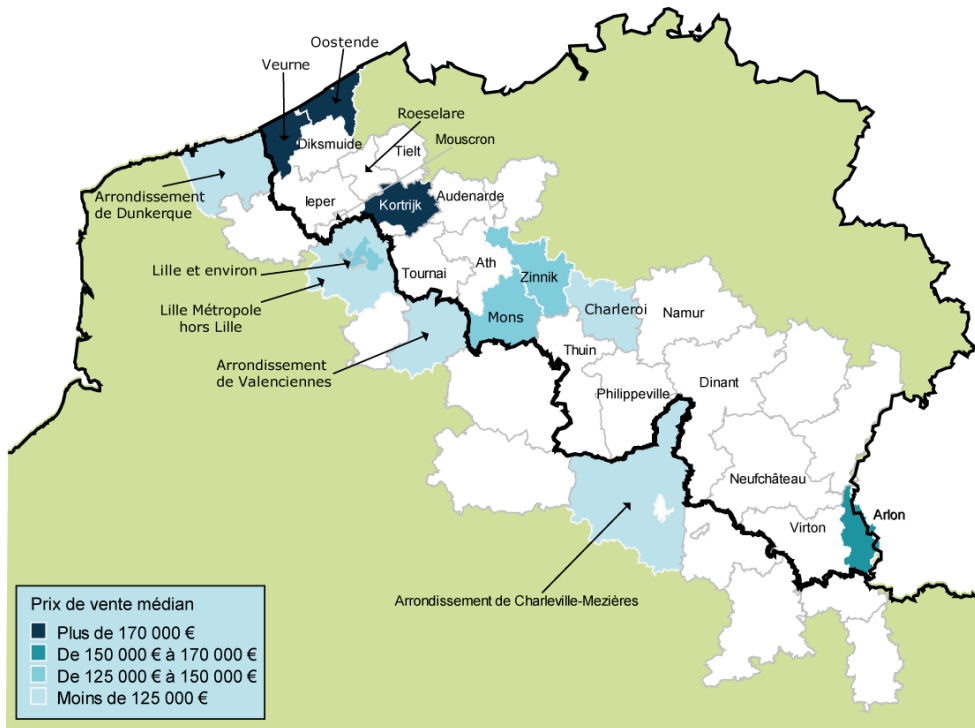
**Carte 4 : Evolution des prix au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 / 4<sup>e</sup> trimestre 2014**



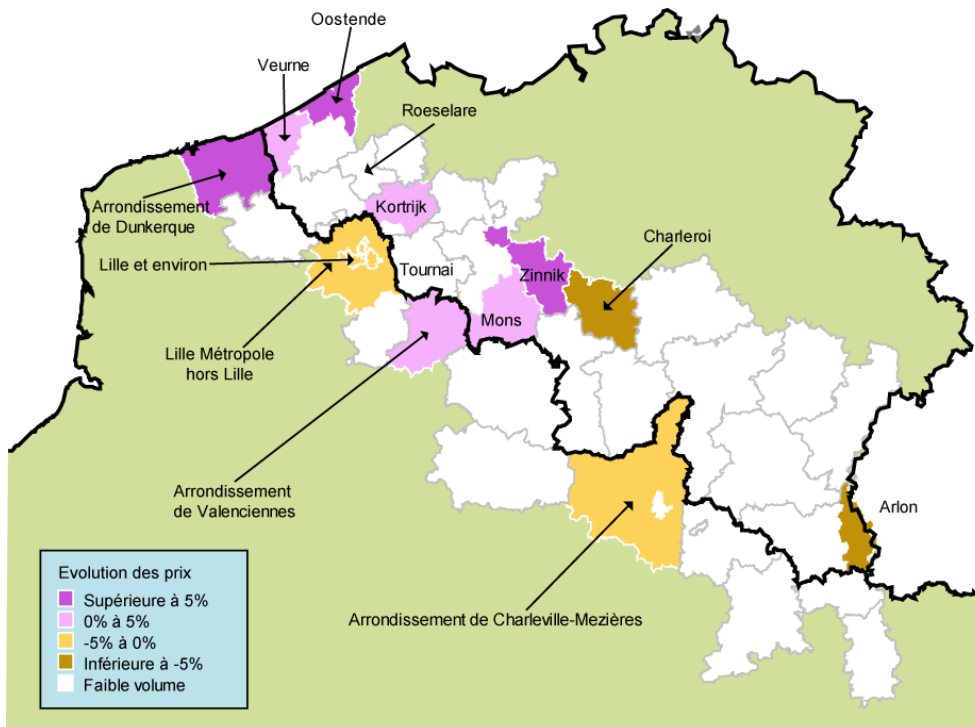


## Appartements

**Carte 5 : Prix médians au 4<sup>e</sup> trimestre 2015**



**Carte 6 : Evolution des prix au 4<sup>e</sup> trimestre 2015/4<sup>e</sup> trimestre 2014**



- Les Ardennes

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

Par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014, le prix médian d'une maison dans la région d'Arlon remontent de 5,3% au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 (200.000€) alors que du côté de Dinant, le prix médian recule de 1,4% (138.000€).

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 sont globalement en hausse.

A Ath et Charleroi, les prix qui s'étaient déjà bien redressés subissent un léger repli avec 160.000€ à Ath (-4,8%) et 115.000 à Charleroi (-0,9%).

Dans les autres communes frontalières du Hainaut, les prix médians sont en hausse et s'élèvent à 182.500 € à Tournai (+14,1%), 116.000€ à Mons (+0,9%), 138.500€ à Mouscron (+6,5%) et 128.750€ à Soignies (10,5%).

Pour les appartements, le prix médian est de 125.000€ en région frontalière montoise (+4,2%) et de 88.500€ seulement dans l'arrondissement de Charleroi (-10,6%).

- Les Flandres

Le nord de la zone frontalière garde des prix médians élevés. Les prix des maisons progressent encore par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 dans la zone frontalière de l'arrondissement de Roulers avec 198.000€ (+4,2%) mais ils reculent dans les autres arrondissements avec 180.000€ à Courtrai (-6,3%), 207.500€ à Tielt (-1,2%) et 195.000€ à Ypres (-1%).

Pour les appartements, le prix médian est de 183.905€ à Courtrai soit une progression de 2,2%.

- Les régions frontalières côtières

A la côte, les prix médians des maisons dans les communes frontalières tendent à baisser par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 mais ils restent parmi les plus chers du pays.

Une maison revient à 230.000€ dans l'arrondissement de Furnes (-6,5%), 226.000€ à Ostende (-3,8%) et 210.000€ à Dixmude (-3,7%).

En ce qui concerne les appartements, les prix augmentent de 3,2% à Furnes (242.500€) et de 7,6% à Ostende (183.000€).

### ***Prix médians dans la zone frontalière dans son ensemble***

Sur l'ensemble de la zone frontalière, le prix médian des maisons passe de 155.000€ à 145.000€ (- 6,5%) entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2014 et 2015.

Pour les appartements, le prix médian est toujours supérieur à celui d'une maison d'habitation (162.750€) et il augmente de 4,2% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

Le niveau des prix de la région frontalière reste nettement inférieur au niveau national, où le prix médian au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 était de 202.500€ pour une maison (28,4% de plus qu'en région frontalière) et de 175.000€ pour un appartement (7% de plus qu'en région frontalière).

Selon l'indice Notaires-INSEE, au quatrième trimestre 2015, les prix des logements anciens ont légèrement augmenté pour le deuxième trimestre consécutif : ils croissent de 0,5% par rapport au troisième trimestre 2015 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières), après une hausse de 0,2% le trimestre précédent.

Sur un an, les prix de l'ensemble des logements sont stables. Pour la première fois depuis début 2012, les prix des maisons augmentent par rapport au même trimestre de l'année précédente : ils s'élèvent de 0,6% entre le quatrième trimestre 2014 et le quatrième trimestre 2015. Les prix des appartements restent quant à eux en baisse, mais cette baisse s'atténue (-0,8%, après -2,0%).

À l'instar de la tendance nationale, les prix médians des appartements anciens à Lille Métropole (hors Lille) et dans Lille et ses environs baissent de respectivement de 4,8% et 1,9% sur un an. Les prix s'établissent respectivement à 100 000 € et 134 000 €.

Sur le marché de la maison individuelle, les prix repartent à la hausse à l'exception des arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe (-2% sur un an) et d'Hazebrouck (-0,6% sur un an). Dans les autres secteurs, les augmentations varient de 1,4% dans l'arrondissement de Valenciennes à +14% dans l'arrondissement de Charleville-Mézières. En termes de prix, 4 zones se distinguent :

- Lille et ses environs avec un prix de vente médian de 215 000 €,
- Lille Métropole à 165 000 €
- Les arrondissements d'Hazebrouck et de Dunkerque aux alentours de 150 000 €,
- Les autres secteurs à moins de 115 000 €.