

# 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°2

2010

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 CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

Les principaux indicateurs économiques affichent, de part et d'autre de la frontière franco-belge, des valeurs positives au cours du second semestre 2010.

La diminution du taux de chômage, une évolution des prix à la consommation à nouveau positive et des taux de crédit hypothécaire avantageux sont autant de stimulants favorables au marché immobilier.

Après une évolution négative du PIB en 2009, la Belgique et la France repassent dans le vert en 2010 avec respectivement 2,1% et 1,5% de croissance (moyenne en zone euro : 1,8%).

	1ER TRIM 2010		2E TRIM 2010		3E TRIM 2010		4E TRIM 2010		2010		1ER TRIM 2011	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	0,3%	0,1%	0,6%	1,1%	0,2%	0,4%	0,4%	0,5%	1,5%	2,1%	1,0%	1,1%
Créations de sociétés	181.999	19.779	156.007	17.552	135.466	16.265	148.567	19.739	622.039	73.335	150.168	18.805
Défaillances d'entreprises/Faillites	14.539	2.434	12.768	2.543	10.761	2.030	12.713	2.594	50.781	9.601		2.581
Indice de confiance du consommateur Opinion des ménages	-34,0	-14,3	-39,0	-10,0	-35,0	-5,0	-36,0	-1,3	-36,0	-7,7		-1,3

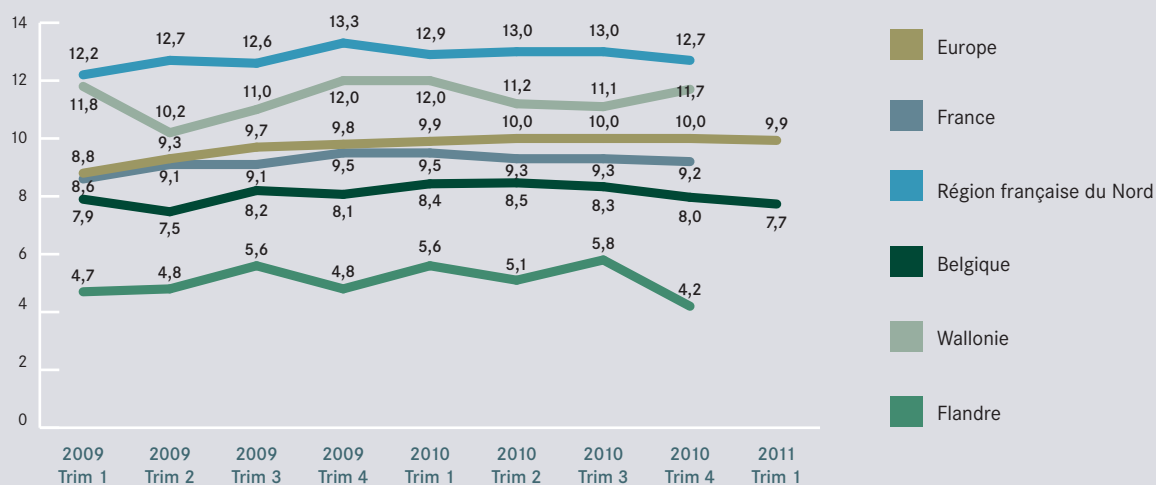
Graphe 1 : Evolution de l'inflation en France et en Belgique



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



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



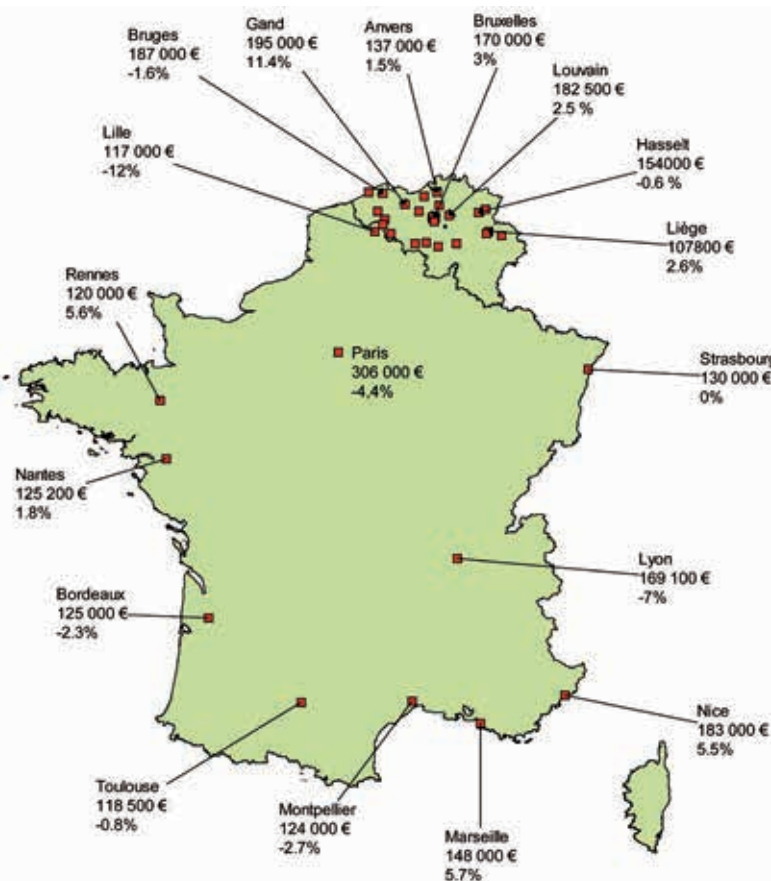
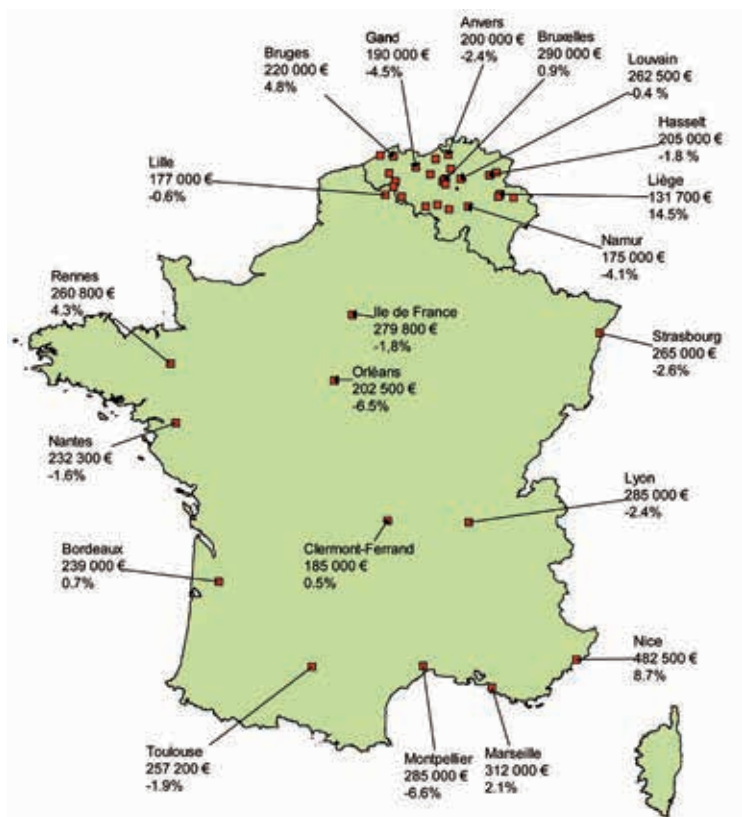
## B LE MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 (évolution T4 2010 / T3 2010)

Carte 2 : Les appartements au 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 (évolution T4 2010 / T3 2010)



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

Graph 4 : Evolution des différents indices d'activité immobilière



### Les Ardennes (Namur, Luxembourg et Charleville-Mézières)

Côté français, après trois ans de baisse continue des volumes, l'année 2010 est marquée, depuis le 1<sup>er</sup> trimestre, par une reprise de l'activité. Entre 2009 et 2010, les volumes de ventes immobilières dans l'arrondissement de Charleville-Mézières (hors Charleville) ont progressé de 8%. Les augmentations les plus significatives ont été constatées sur le second semestre 2010 : +20% au 3<sup>e</sup> trimestre et +46% au 4<sup>e</sup> trimestre, par rapport aux mêmes trimestres de 2009.

Cette dernière évolution est d'ailleurs la plus importante de la zone frontalière française (+29% au 4<sup>e</sup> trimestre sur l'ensemble de la zone d'étude). Cependant, l'activité reste en deçà de celle observée fin 2007, et ce d'environ 30% (indice de 68,1 au 4<sup>e</sup> trimestre).

Côté belge, la zone frontalière du sud du pays affiche de bons résultats au cours des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2010. Le 3<sup>e</sup> trimestre, habituellement moins prospère en raison des vacances annuelles, est le témoin d'évolutions positives. Seuls Arlon et Dinant reculent avec -10% et -14% d'activité. De meilleurs résultats sont enregistrés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, avec des progressions par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010 allant de 0,8% (arrondissement de Virton) à 15,4% (arrondissement d'Arlon). Parmi ces progressions, notons celle de Neufchâteau avec + 13,5% d'activité immobilière supplémentaire.

Par rapport à « l'avant crise financière », les régions de Virton et de Namur se sont le mieux redressées avec des indices d'activité similaires à ceux connus auparavant. Les arrondissements d'Arlon et de Dinant ont, quant à eux, un retard à rattraper. Or, les premiers chiffres 2011 indiquent un nouveau recul (-8,2% et -5,6% par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2010). Le reste de cette région se stabilise, voire progresse dans l'arrondissement d'Arlon (+6,4%).

### Le Hainaut et Avesnes-sur-Helpe & Valenciennes

Cette zone frontalière belge a connu un recul modéré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, comme pour l'ensemble du pays et pour les raisons cycliques déjà évoquées (grandes vacances).

Par contre, ce recul est largement rattrapé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre pour les arrondissements de Charleroi, Mons, Mouscron et Tournai. Ils affichent tous de belles progressions par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2010 avec, respectivement, des améliorations de 4,2%, 5,3%, 2% et 6,6%. L'arrondissement de Tournai marque le meilleur indice d'activité immobilière, largement supérieur à l'indice 100 (107,7). Les arrondissements d'Ath, Soignies et Thuin reculent, quant à eux, respectivement de 4,1%, 2,2% et 6,9%. L'ensemble du Hainaut frontalier affiche un bon niveau d'activité avec des indices proches des valeurs 100 d'avant la crise.

Ces chiffres se confirment au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, à l'exception de Mouscron dont l'activité régresse de 15,9%.

Dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe, les volumes ont fortement progressé au second semestre 2010 : +46% et +31% aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres. Sur l'ensemble de l'année, cet arrondissement connaît une augmentation de +40%. Fin 2010, le niveau d'activité dans ce secteur est de 18% plus élevé que celui atteint fin 2007 (117,8). La tendance est similaire dans l'arrondissement de Valenciennes avec, cependant, des évolutions moins fortes. Sur 2010, la hausse annuelle moyenne est de 22%. La reprise du marché, ayant démarré dès le 3<sup>e</sup> trimestre 2009, l'indice d'activité s'établit à 129,9 au 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

### Les Flandres

A l'instar des zones étudiées ci-dessus, dans l'arrondissement d'Hazebrouck et à Lille Métropole (hors Lille), la hausse des volumes de ventes se poursuit avec des augmentations légèrement supérieures à 20% sur l'ensemble de l'année 2010. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, le niveau d'activité de 2007 a ainsi été dépassé de 5% sur l'arrondissement d'Hazebrouck (105,4). Mais cela reste légèrement inférieur sur Lille Métropole (96,6).

Concernant l'arrondissement d'Hazebrouck, les hausses les plus importantes ont été enregistrées sur les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres, respectivement +26% et +33%. A Lille Métropole, la reprise de l'activité s'est accentuée au second semestre avec +33%,

contre +6% au 1<sup>er</sup> trimestre et +22% au 2<sup>e</sup> trimestre. Sur Lille et ses environs (La Madeleine, Lambersart, Marcq-en-Barœul, Villeneuve-d'Ascq), la hausse des volumes a été moins importante que sur l'ensemble de la zone frontalière française (+17% contre +21% entre les années 2009 et 2010). Suite aux baisses importantes de 2008 et 2009, le niveau d'activité est inférieur de 15% à celui de 2007 (86,4 fin 2010).

Côté Flandre belge, le niveau d'activité immobilière, qui n'avait été que faiblement affecté par la crise financière, enregistre toujours de bons résultats, avec une stabilisation entre le 2<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 dans les arrondissements frontaliers de Courtrai, Roulers et Tilt, et une progression de 9,9% dans l'arrondissement d'Ypres. Les indices d'activité de cette zone frontalière sont tous largement supérieurs à l'indice 100.

### Les régions frontalières côtières

Sur l'arrondissement de Dunkerque, la reprise a été plus tardive : au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, les volumes étaient toujours en baisse (-6%), et au 2<sup>e</sup> trimestre, la hausse a été modérée, avec +3%.

Les augmentations ont été significatives au second semestre avec +22% et +31%, respectivement au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre. Sur l'ensemble de l'année 2010, la progression des volumes se monte à 12%, hausse la plus faible enregistrée sur la zone frontalière française. Comme sur Lille et ses alentours, le niveau d'activité reste inférieur de 15% à celui de 2007 (84,2 au T4 2010).

La partie frontalière de la côte belge connaît, au cours du second semestre 2010

un recul de 2,3% dans l'arrondissement de Furnes et de 4,3% dans l'arrondissement d'Ostende. Seul l'arrondissement de Dixmude note une évolution positive, avec +2,6% entre le 2<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. Par contre, au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011, Furnes et Ostende se stabilisent, alors que l'arrondissement de Dixmude enregistre une diminution significative de son niveau d'activité (-18,2%). Cet arrondissement s'était pourtant le mieux redressé depuis la crise financière.

### La bande côtière

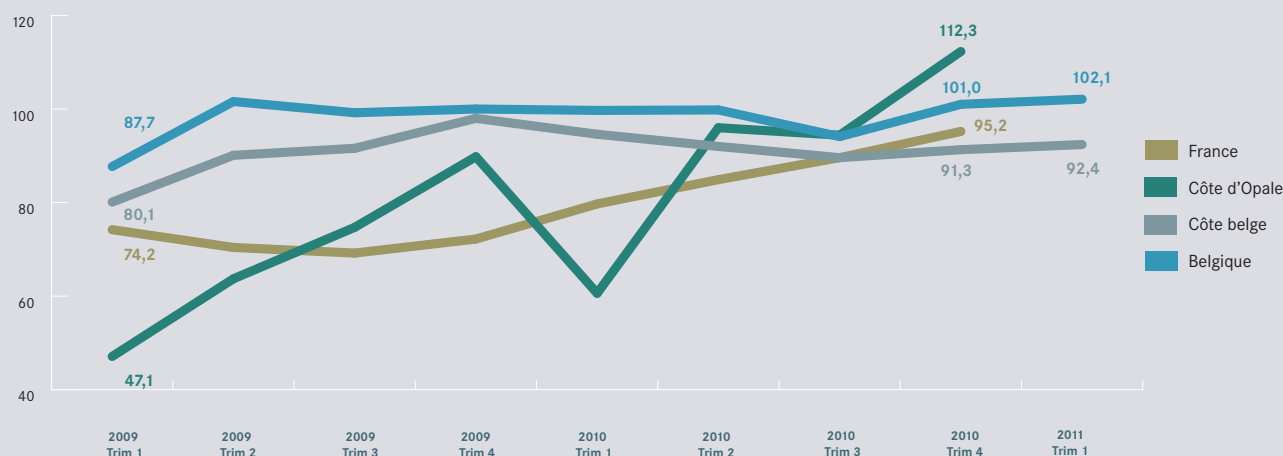
L'activité immobilière de l'ensemble de la bande côtière belge reste sous le niveau national et est relativement stable depuis la reprise connue au 2<sup>e</sup> trimestre 2009. L'année 2010 se clôture avec un indice de 91,3, contre 94,6 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Le principal écart est enregistré dans la commune de Zeebrugge, qui connaît une reprise plus tardive de son activité et affiche +30,4% au cours de l'année. La commune de Middelkerke, qui s'était, quant à elle, bien redressée en 2009, enregistre un recul progressif, pour terminer 2010 avec -15,2% d'activité. Depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2010, les volumes de ventes sont repartis à la hausse sur la Côte d'Opale. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, le niveau d'activité est supérieur de 12%, à celui observé fin 2007. L'indice s'établissant ainsi à 112,3, contre 60,6 au 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

### Conclusion : la zone frontalière dans son ensemble (Volumes)

Du côté belge de la frontière, l'activité immobilière frontalière affiche une amélio-

ration de 1,4% entre le 2<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010. Cette amélioration est comparable à celle constatée au niveau national (1,2%). Cependant, le niveau d'activité reste inférieur à celui connu pour la Belgique. Cela s'explique par une reprise plus lente dans le sud du pays, région qui avait été plus fortement marquée par la crise financière connue fin 2007 et en 2008. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, l'indice d'activité de la Belgique connaît à nouveau une progression avec +1,1%, alors que celui de la zone frontalière belge diminue légèrement (-1%). Du côté français, sur l'ensemble de la zone frontalière, les volumes ont progressé de 21% en 2010, avec des hausses plus importantes lors du dernier semestre (+30%). Sur l'ensemble de la France, la reprise de l'activité immobilière a été plus prononcée, avec une hausse de +32% entre 2009 et 2010. L'indice d'activité au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 dans la zone frontalière française est du même niveau que sur l'ensemble de la France (95,6 dans la zone frontalière et 95,2 sur l'ensemble de la France). Par ailleurs, nous constatons que les indices d'activités, de part et d'autre de la frontière, sont très proches, tant au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2010 (90,8 pour la Belgique et 90,9 pour la France), qu'au cours du 4<sup>e</sup> trimestre (97,6 pour la Belgique et 95,6 pour la France). Cela n'était pas le cas précédemment. La France, qui a mis plus de temps pour se redresser, connaît, depuis mi-2009, une évolution positive constante dans cette région ; alors que l'activité de la zone frontalière belge oscille autour de l'indice 95, depuis sa reprise au 2<sup>e</sup> trimestre 2009.

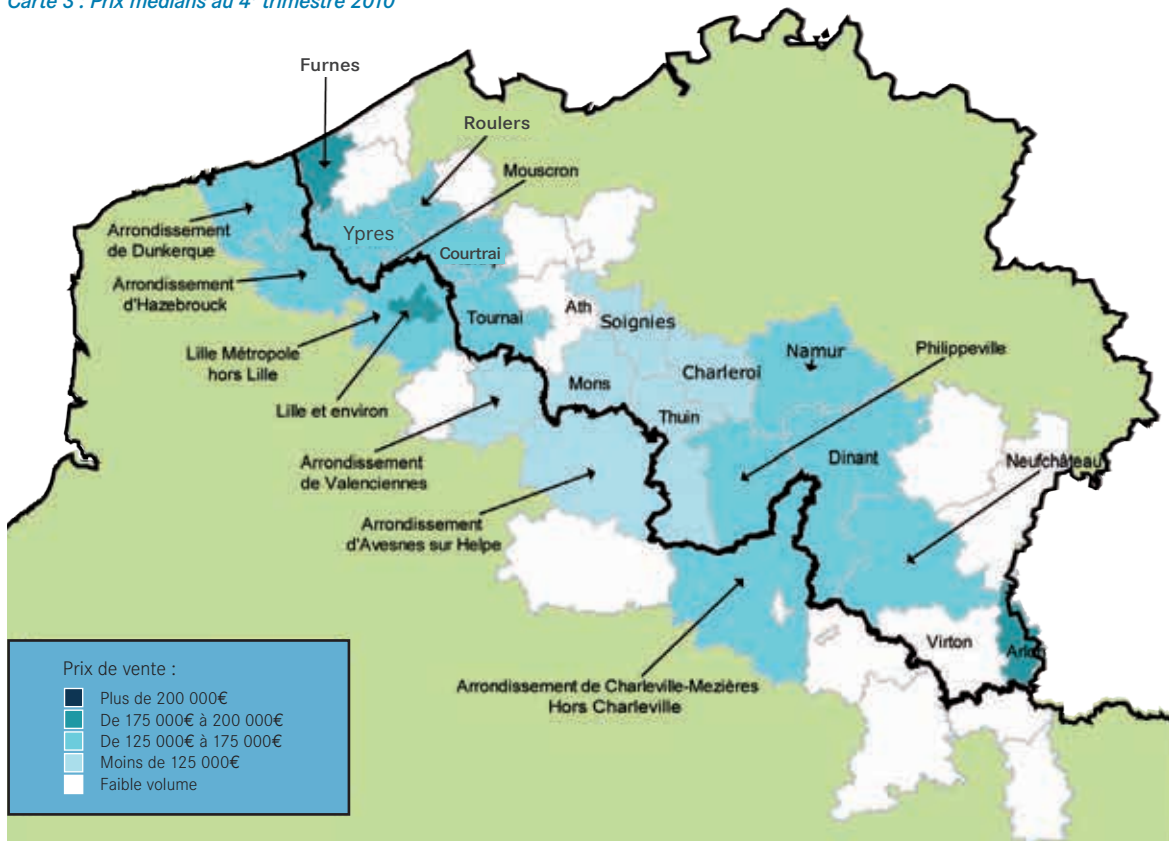
Graphie 5 : Evolution des différents indices d'activité immobilière



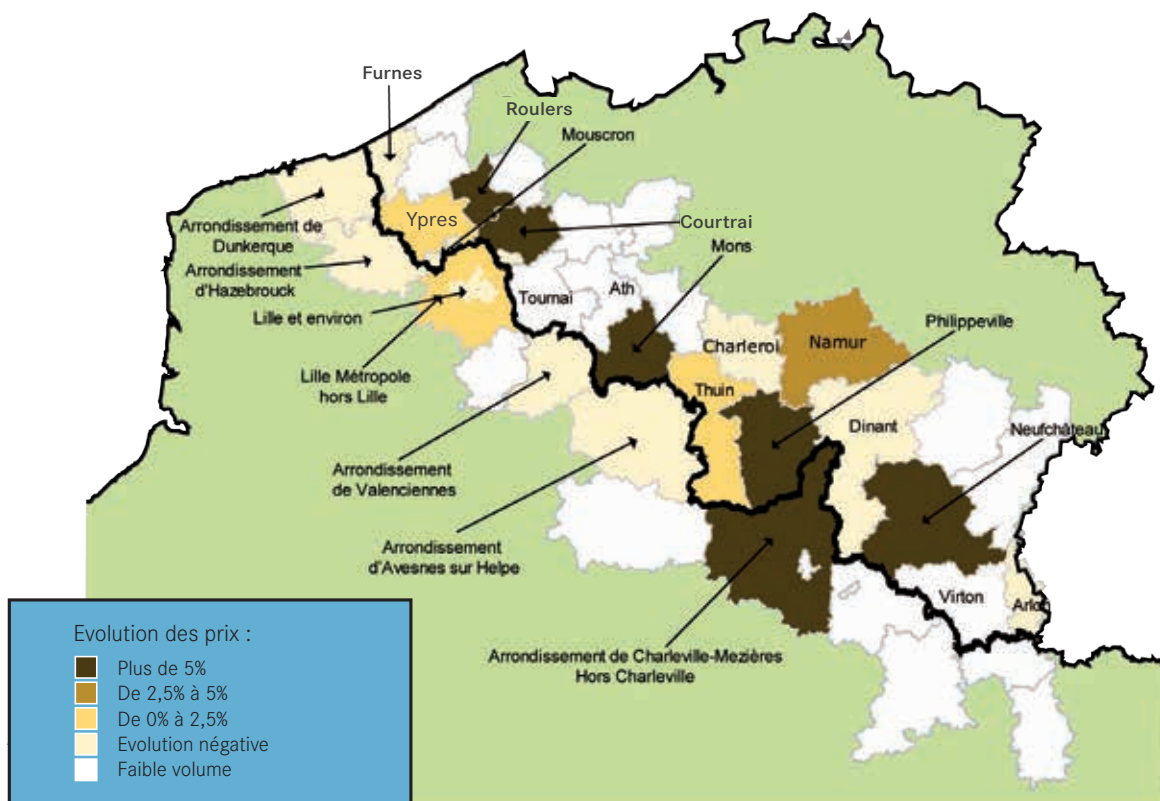
### ► 3. Les évolutions de prix en zone transfrontalière

#### Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 4<sup>e</sup> trimestre 2010

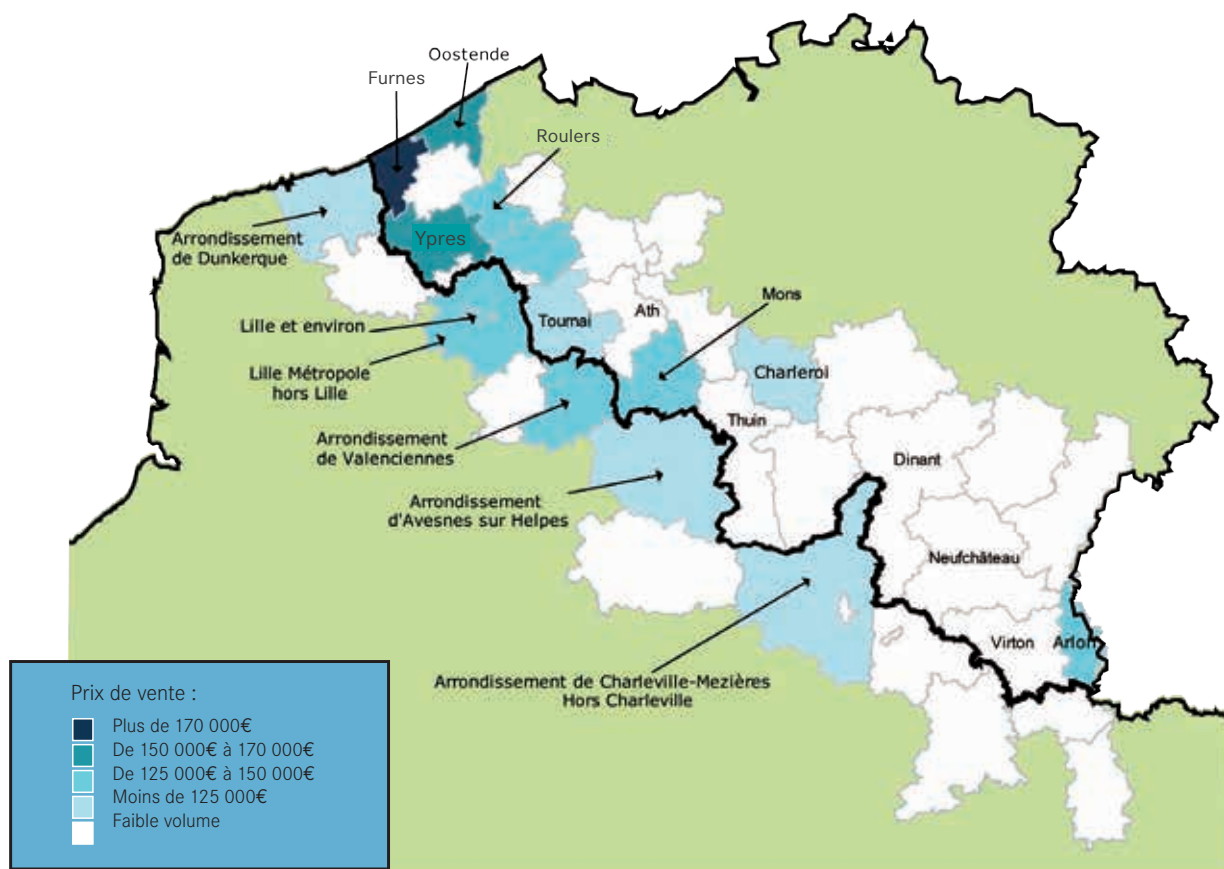


Carte 4 : Evolution des prix au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 / 3<sup>e</sup> trimestre 2010

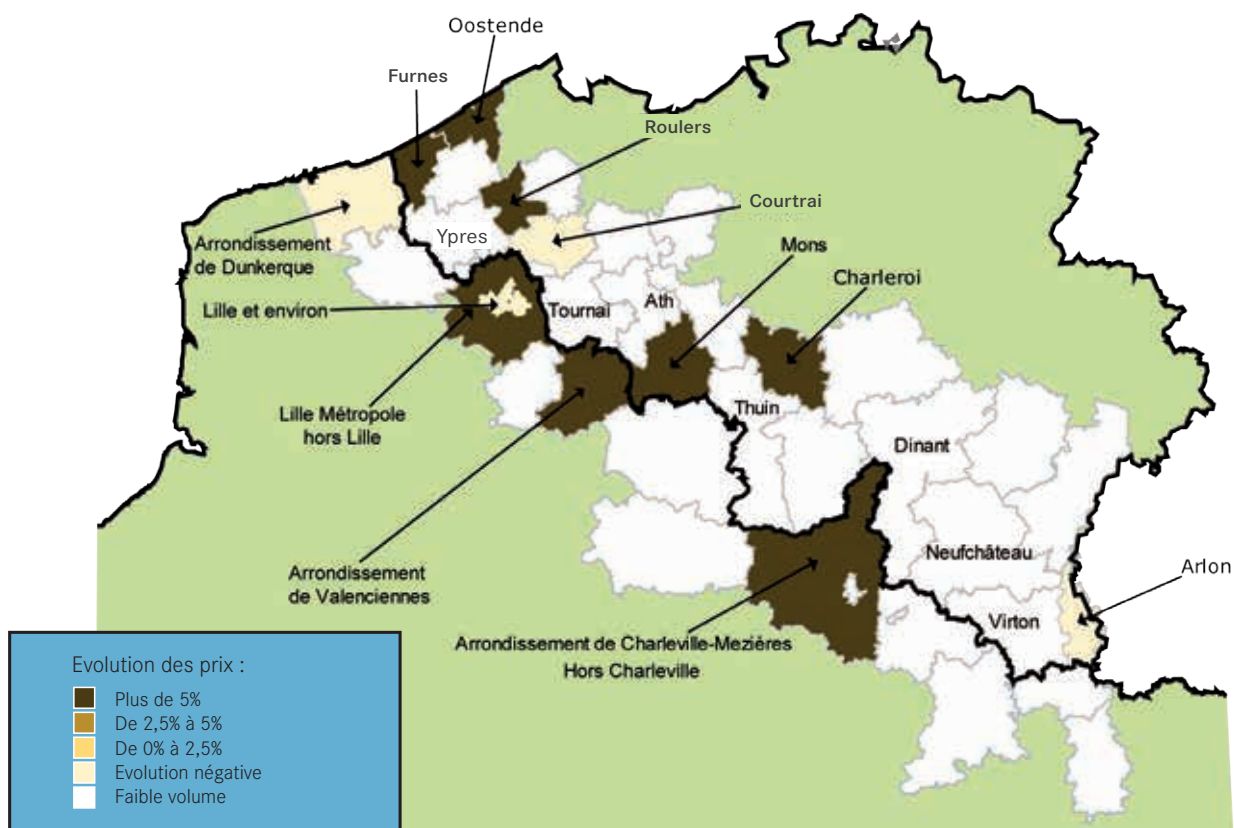


## Appartements

Carte 5 : Prix médians au 4<sup>e</sup> trimestre 2010



Carte 6 : Evolution des prix au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 / 3<sup>e</sup> trimestre 2010



### Les Ardennes (Namur, Luxembourg et Charleville-Mézières)

Du côté belge de la frontière, les évolutions de prix, constatées dans la région frontalière du sud du pays, sont assez positives au cours du second semestre 2010. Le prix médian d'une maison d'habitation au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 - par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre - est de 180.000€ dans l'arrondissement d'Arlon (+2,9%), 132.000€ dans l'arrondissement de Dinant (+14,8%), 165.000€ dans le namurois frontalière (+4,8%) et 133.000€ pour l'arrondissement de Philippeville (+6,4%). Seule la zone frontalière de l'arrondissement de Neufchâteau recule, avec un prix médian de 130.000€ (-5,5%). Le marché des appartements dans cette région de la Belgique est très étroit et ne nous permet pas de dégager des évolutions pertinentes, à l'exception de l'arrondissement d'Arlon où le prix médian d'un appartement est passé de 157.500€ à 145.000€ (-7,9%).

Du côté français, le prix médian des appartements s'établit à 86.400€ au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, une hausse de 6,7% par rapport au trimestre précédent. Sur l'ensemble de l'année 2010, une hausse à deux chiffres est enregistrée avec +10,6% sur un an. Sur le marché des maisons, les prix ont augmenté, trimestre après trimestre, pour s'établir à 126.000€ au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 (+7,7% sur 3 mois) contre 104.000€ un an plus tôt.

### Le Hainaut et Avesnes-sur-Helpe & Valenciennes

Dans le Hainaut frontalière, tout comme au niveau national, le second semestre est principalement caractérisé par l'augmentation des prix médians des maisons d'habitation.

Si on assiste à un statut quo des prix, entre le début et la fin de l'année 2010, dans les zones frontalières des arrondissements de Soignies et Tournai (avec respectivement 120.000€ et 130.000€), il n'en va pas de même pour le reste du Hainaut, où les prix médians évoluent très positivement, entre 5% à 11,9%, pour les maisons d'habitation.

On enregistre +5% à Mons (105.000€), +9,8% à Mouscron (126.250€), +11,1% à

Charleroi (110.000€) et +11,9% à Thuin (117.500€). Pour ce qui concerne les appartements, la tendance est la même avec des augmentations de 3,3% dans l'arrondissement frontalière de Tournais (124.000€), 6% dans l'arrondissement de Mons (132.500€) et 7,2% pour le sud de Charleroi (96.500€).

En ce qui concerne les appartements, dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe, la hausse de prix a été davantage modérée. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2010, le prix médian des appartements se monte à 87.000€. Sur l'ensemble de l'année 2010, l'augmentation est de 2,4% par rapport à 2009. Sur l'arrondissement de Valenciennes, le prix est de 130.000€, niveau stable par rapport au 4<sup>e</sup> trimestre 2009. La tendance sur le marché des maisons a été comparable dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et de Valenciennes avec une baisse sur le dernier trimestre (respectivement -0,9% et -6,2%) mais une hausse sur l'ensemble de l'année (respectivement +1,9% et +4,3%). Les prix s'établissent à 109.000€ à Avesnes-sur-Helpe et 122.000€ à Valenciennes au 4<sup>e</sup> trimestre 2010. D'après les avant-contrats de vente signés au cours du 1<sup>e</sup> trimestre 2011, la tendance est à la stabilisation sur l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe et à la hausse dans celui de Valenciennes.

### Les Flandres

Les prix médians pratiqués du côté belge des Flandres sont très homogènes et suivent également la tendance nationale à la hausse. Pour les maisons d'habitation, le prix médian au 4<sup>e</sup> trimestre 2010 est de 160.000€ dans la partie frontalière de l'arrondissement de Courtrai et de Ypres, avec respectivement des progressions, de 8,5% et 18% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre.

Dans la zone frontalière de l'arrondissement de Roulers, le prix médian d'une maison d'habitation est de 169.200€, soit une augmentation de 3,5%.

Le marché des appartements, qui est plus large en Flandre qu'en Wallonie, affiche, au cours de 2010, des prix médians stables aux alentours de 150.000€.

Du côté français, les prix des appartements sont plus abordables, avec 126.000€

à Lille Métropole ainsi que dans Lille et ses environs (La Madeleine, Lambersart, Marcq-en-Barœul, Villeneuve-d'Ascq). Au 3<sup>e</sup> trimestre 2010, les prix ont progressé sur ces deux secteurs, respectivement +1,7% et +3,4% par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre. Au dernier trimestre, alors que la hausse s'est intensifiée sur Lille Métropole (+7,7%), dans Lille et environ, les prix ont baissé de 6,7%. Début 2011, le constat est inversé, les prix observés sur les avant-contrats sont en baisse sur Lille Métropole, et en hausse sur Lille et environ.

Sur l'arrondissement d'Hazebrouck, le marché des appartements est trop restreint pour dégager des tendances pertinentes. En ce qui concerne les maisons anciennes, le marché est plus hétérogène. Sur Lille Métropole, les prix sont en augmentation tout au long de l'année (170.000€ au T4 2010). Dans Lille et ses environs, après deux trimestres de hausse importante (+13,6% au 2<sup>e</sup> trimestre et +15,6% au 3<sup>e</sup> trimestre), les prix ont baissé au dernier trimestre (-13,5% à 195.000€). Néanmoins, par rapport à 2009, les prix ont progressé de 12,8% dans cette zone. Sur l'arrondissement d'Hazebrouck, la tendance a été similaire, avec cependant, des évolutions moins fortes (+0,7% au T2, +10,2% au T3 et -1,6% au T4). Le prix médian de 157.250€ est inférieur aux deux secteurs étudiés précédemment. D'après les avant-contrats de vente signés au 1<sup>e</sup> trimestre 2011, la tendance est à la baisse sur ces trois secteurs.

### Les régions frontalières côtières

Du côté belge de la frontière, les prix médians des maisons continuent de progresser positivement, avec +4,1% entre le 2<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010, dans l'arrondissement de Furnes.

Les appartements constituent le principal marché de cette région, les prix médians y sont restés stables à Furnes avec +1,3% (195.000€) et progressent plus significativement dans l'arrondissement d'Ostende avec +7,1% (150.000€).

Dans l'arrondissement de Dunkerque, des baisses de prix sont enregistrées sur le dernier trimestre, tant pour le marché des appartements que pour celui des maisons,

Elles sont de l'ordre de 5%. Néanmoins, sur l'ensemble de l'année, les prix ont progressé par rapport à 2009 (+3,8% dans le collectif et +7,1% dans l'individuel). Les prix sont inférieurs à ceux pratiqués coté belge : 106.500€ pour les appartements et 147.000€ pour les maisons au dernier trimestre 2010.

### La bande côtière

Sur l'ensemble de la côte belge, l'évolution en termes de prix médians est plus significative et positive qu'en termes d'activité. Sur l'année 2010, les prix médians moyens de cette région ont augmenté de 6,4% pour les appartements, et de 14,3% pour les maisons d'habitation, ce qui est largement supérieur aux augmentations moyennes connues sur l'ensemble du territoire belge. Au niveau des maisons d'habitation, le prix médian, pratiqué fin 2010, sur l'ensemble de la bande côtière est de 185.925€. Pour les appartements, le prix médian ne diffère pas beaucoup, avec 184.500€ en moyenne.

Sur la Côte d'Opale, les hausses annuelles de prix ont été plus modérées : +4,7% pour les appartements et +4,4% pour les maisons en 2010. Les prix sont également plus abordables que sur la côte belge,

avec des prix médians de 112.000€ dans le collectif, et 143.000€ dans l'individuel. Néanmoins, selon les communes, de fortes disparités sont observées.

### Conclusion : la zone frontalière dans son ensemble (Prix médians)

L'ensemble de la zone frontalière du côté belge, assiste à une progression continue des prix médians des maisons d'habitation, durant le second semestre de l'année 2010, avec +6,4% entre le 2<sup>e</sup> et le 3<sup>e</sup> trimestre et +3% entre le 3<sup>e</sup> et le 4<sup>e</sup> trimestre. Sur l'ensemble du semestre, cela représente une évolution des prix médians de 9,6%.

Cette évolution des prix des maisons d'habitation est comparable à l'évolution constatée au cours de l'année 2010, sur l'ensemble du territoire belge (+10%). Pour les appartements, la progression est moins caractérisée, avec +2,7%, alors que les prix sont restés stables au niveau national.

Côté français, les évolutions ont été comparables en appartements et en maisons. Les prix ont progressé au 3<sup>e</sup>

trimestre (+5% en appartements et +7,2% en maisons) avant de diminuer au dernier trimestre (-4,2% dans le collectif et -1,3% dans l'individuel). Ce phénomène est récurrent et correspond à la saisonnalité du marché immobilier français. En effet, les prix du 3<sup>e</sup> trimestre sont généralement les plus élevés de l'année.

Sur l'ensemble de l'année 2010, la hausse reste soutenue avec +7,1% sur un an, sur les deux marchés.

Les prix au 4<sup>e</sup> trimestre se montent à 120.750€ pour les appartements et à 155.000€ pour les maisons. Sur le 1<sup>e</sup> trimestre 2011, les prix constatés sur les avant-contrats de vente sont en légère hausse sur les deux marchés.

#### Édition :

Conseil supérieur du notariat  
60 bd de La Tour-Maubourg  
75007 Paris  
Tél. 01.44.90.30.00  
www.notaires.fr

Fédération Royale du Notariat belge asbl  
Rue de la Montagne, 30-34  
1000 Bruxelles  
www.notaire.be

Conception et réalisation : Comfi

Carte 7 : Prix médians de bande côtière pour les maisons et appartements.

