

Note de conjoncture immobilière des notariats français et belge

concernant la zone frontalière

www.notaires.fr - www.notaire.be



n° **6**

2012

1er 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

L'année 2013 a démarré dans la continuité de 2012 dans un climat d'austérité et d'efforts, les différents indicateurs économiques restant essentiellement dans le rouge.

En **France**, après un repli de 0,1% au trimestre précédent, l'activité économique a rebondi au 2^{ème} trimestre 2013, avec un taux de 0,5%. La consommation a tiré cette croissance malgré les efforts fiscaux demandés aux ménages et la hausse du taux de chômage.

A fin juin, la plupart des indications économiques ont une évolution défavorable :

- le taux de chômage, qui s'élève à 10,5% de la population active en France métropolitaine, est en hausse de 0,1 point par rapport au 1er trimestre 2013 et de 0,7 point sur un an.
- la confiance des ménages recule légèrement, atteignant ainsi un nouveau point bas (79). Cependant, sur la période la plus récente la confiance s'améliore, gagnant 6 points entre juin et septembre.
- le nombre de créations d'entreprises sur les 12 derniers mois est en recul de 2,6% sur un an et dans le même temps, le nombre de défaillances est en hausse de 5%.

Néanmoins, les taux d'intérêt restent à un niveau historiquement bas, en juin le taux moyen des crédits à l'habitat pour les prêts à taux fixe s'établit à 3,17%, après 3,23% en mai.

L'indice des prix à la consommation augmente de 0,2% en juin, après une hausse de 0,1% en mai. Sur un an, il croît de 0,9% (après +0,8% en mai et +0,7% en avril). (Sources : taux croissance du PIB et indice de confiance des ménages : INSEE ; création de sociétés : Insee, répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) ; défaillances d'entreprises : Banque de France – Base Fiben)

En **Belgique**, la confiance des consommateurs s'est redressée au fur et à mesure du 2e semestre avec -23 en janvier et -18 en juin. Cet indicateur remonte suite à des perspectives générales perçues comme plus favorables, notamment en matière de chômage. Pourtant, le taux de chômage continue sa progression lente mais certaine en gagnant 0,1 point chaque mois depuis janvier 2013 avec 8,7% en juin 2013 contre 8,3 en janvier 2013. Mais la Belgique reste en-deçà du taux de chômage connu en zone Euro (12,1% en juin 2013).

L'inflation a fortement reculé en début d'année, passant de 2,1% en décembre à 1,5% en janvier et à 1,1% en avril et mai. Toutefois, elle connaît une remontée avec 1,5% en juin. Cette reprise vient soutenir positivement les prévisions de croissance économique et la consommation, qui à défaut d'être positives, ne devraient pas être négatives.

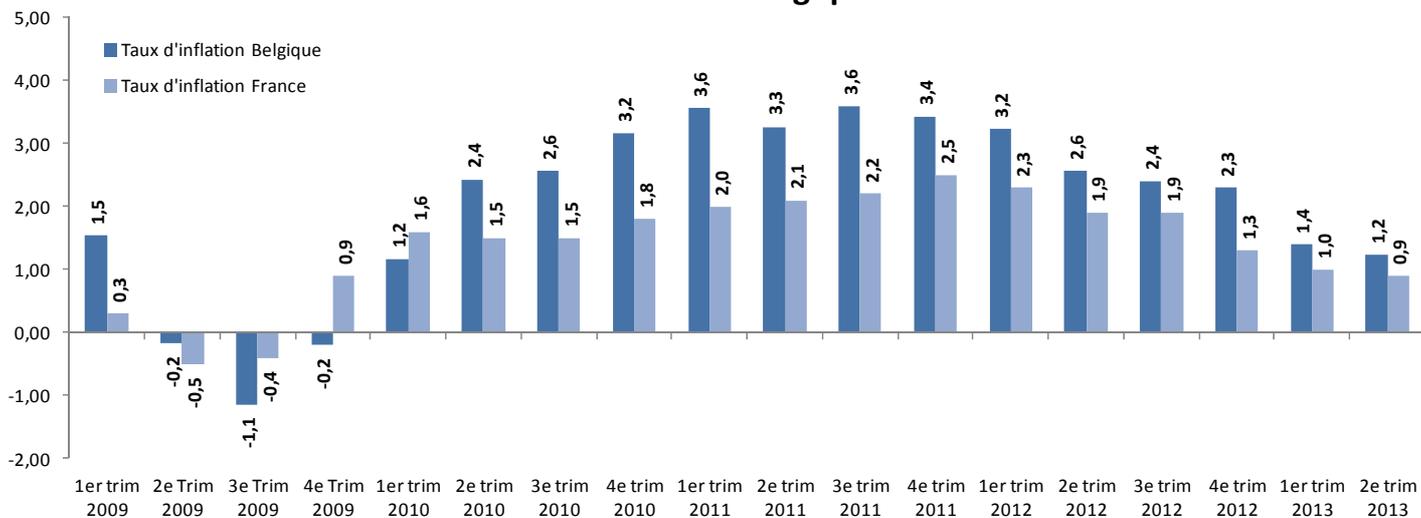
Le PIB affiche un statu quo au cours du premier trimestre 2013 et progresse même légèrement au 2e trimestre avec 0,2%.

Mais l'entreprenariat belge n'est pas au beau fixe et au premier semestre on dénombre 10,6% de faillites supplémentaires par rapport au 1er semestre 2012 alors que les créations de sociétés chutent de 12%.

Dans ce contexte économique peu favorable aux investissements, les taux d'intérêt hypothécaire reste le sponsor principal du marché immobilier belge. Les taux sont stables avec 3,5% en juin pour un crédit hypothécaire à taux fixe sur plus de 10 ans (Source BNB).

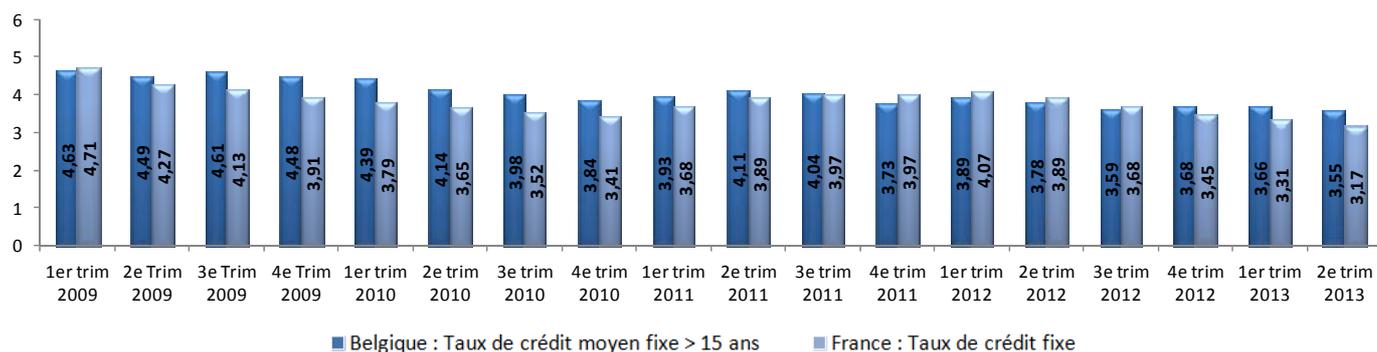
	1er trim 2012		2e trim 2012		3e trim 2012		4e trim 2012		2012		1er trim 2013		2e trim 2013	
	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique	France	Belgique
Taux de croissance du PIB	-0,1%	0,2%	-0,1%	-0,50%	0,2%	0,0%	-0,3%	-0,10%	0,0%	-0,2%	-0,1%	0,0%	0,5%	0,20%
Création de sociétés	155.948	21.425	136.688	17.396	124.152	18.465	133.187	20.339	549.975	77.625	147.773	18.556	133.415	16.290
Défaillances d'entreprises/Faillites	14.267	2.667	11.436	2.604		2.346		2.873	61.214	10.490	15.179	3.183	15.897	2.649
Indice de confiance du consommateur / Opinion des ménages	87,6	-16,0	89,7	-10,7	84,5	-14,3	85,9	-22,0	86,9	-15,8	83,6	-21,3	79,0	-19,0

Evolution de l'inflation en France et en Belgique



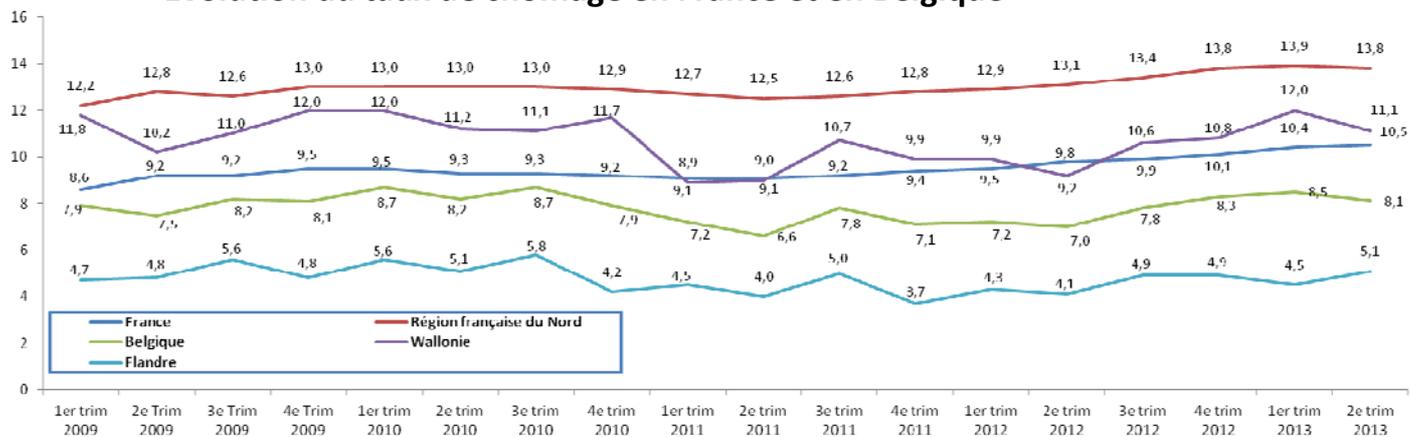
Source française : INSEE

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



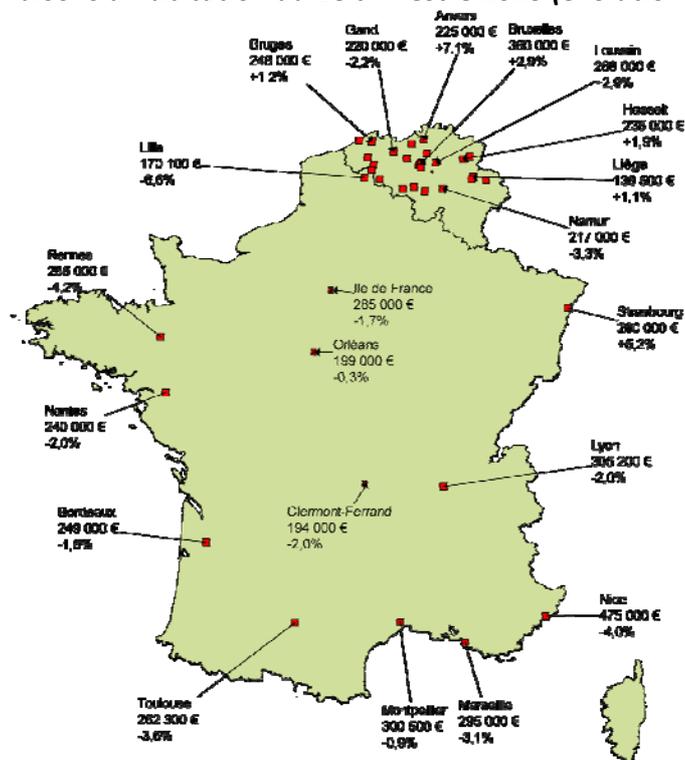
Source française : INSEE

Le marché immobilier résidentiel

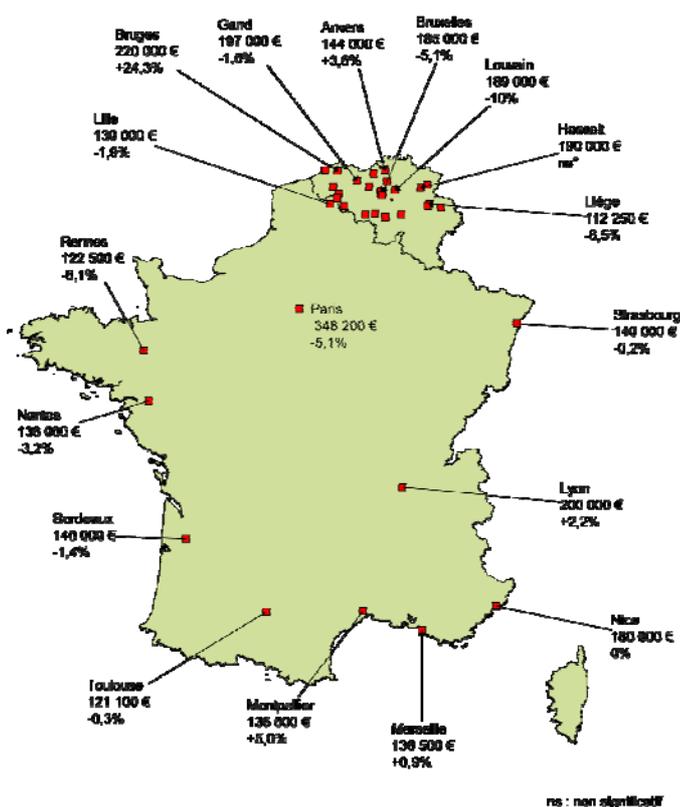
Comme pour l'ensemble de la présente note conjoncturelle, les prix mentionnés sont des prix médians.

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

Carte 1 : Les maisons d'habitation au 2e trimestre 2013 (évolution T2 2013 / T2 2012)

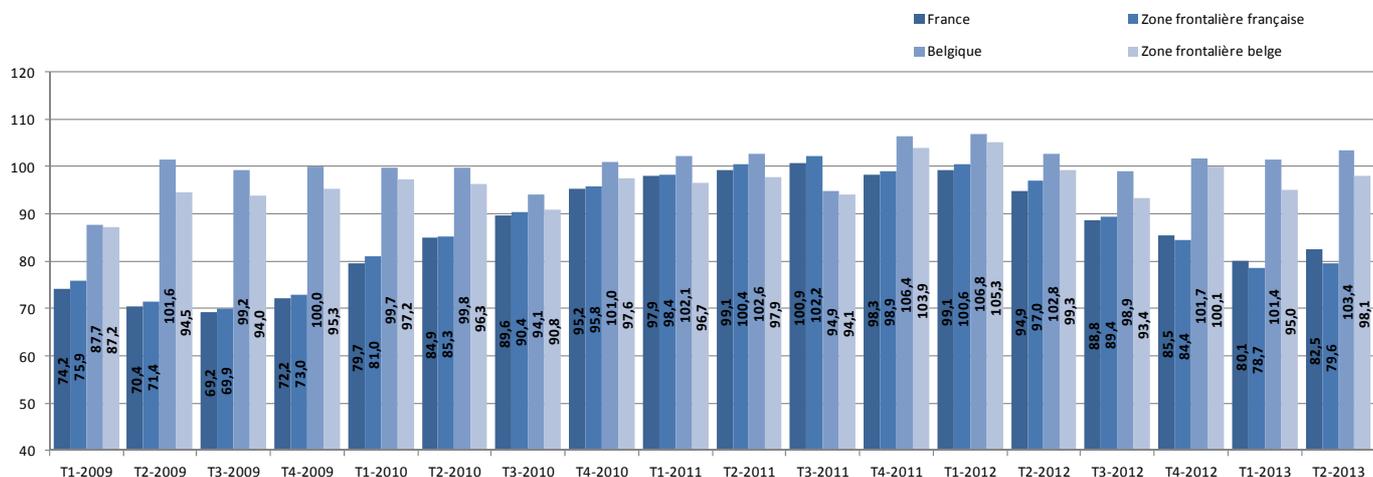


Carte 2 : Les appartements au 2e trimestre 2013 (évolution T2 2013 / T2 2012)



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 dans le nord de la zone frontalière, l'ensemble de cette région connaît un recul de 1,2% en passant d'un indice moyen de 99,3 à 98,1 soit une perte de 1,2 point.

Par rapport au 4e trimestre 2012, l'activité immobilière marque le pas avec un ralentissement de 2%.

Cette évolution s'inscrit dans un contexte national où l'activité immobilière a pourtant progressé de 0,6% en un an et de 1,7% par rapport au 4e trimestre 2012.

L'indice national reste supérieur avec 103,4 au 2e trimestre 2013, soit 5,3 point de plus que la région frontalière.

Le constat est inversé dans les grandes villes du pays, qui pour leur ensemble, globalisent un indice de 105,4, soit 2 points de plus que pour le pays.

Proportionnellement, le marché immobilier tend donc à mieux se maintenir et même à progresser dans les grandes villes du pays alors que les régions moins centrales sont plus sensibles au contexte économique morose, et ce principalement dans le sud du pays plus rural.

Côté français, sur l'ensemble de la zone frontalière 20% de logements anciens ont été vendus en moins au 1er semestre 2013 comparativement au 1er semestre 2012. La baisse a été plus prononcée au 1er trimestre (-22%) qu'au 2d (-18%). Cette légèrement reprise d'activité au 2ème trimestre 2013 a également été observée au niveau de l'ensemble de la France où les volumes de logements anciens, en cumul sur 12 mois, étaient en baisse de 19% à fin mars contre 13% à fin juin.

Entre le 2ème trimestre 2012 et le 2ème trimestre 2013, l'ensemble des secteurs de la zone frontalière affichent une activité en baisse. Les arrondissements de Valenciennes, de Charleville-Mézières, d'Hazebrouck et de Lille Métropole (hors Lille et ses alentours) accusent les baisses les moins importantes, entre -11% et -14% sur un an. A contrario, Lille et ses alentours ainsi que l'arrondissement de Dunkerque affichent de fortes diminutions, entre 25% et 30% sur un an.

Le phénomène semble donc similaire entre la France et la Belgique à savoir que les grandes villes supportent mieux la crise immobilière que les petites communes ou les zones plus rurales.

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

Sur l'ensemble de la zone frontalière, le prix médian a progressé tant pour les maisons que pour les appartements entre le 2e trimestre 2012 et le 2e trimestre 2013.

Le prix médian d'un appartement est désormais de 165.000€ contre 163.250€ l'an dernier, soit 1,1% d'augmentation.

Pour les maisons, le prix médian y est plus bas, avec 150.000€ contre 146.000€ au 2e trimestre 2012 (+2,7%).

Les prix dans cette région restent bien en-deçà de ceux enregistrés au niveau national où le prix médian des maisons d'habitation reste stable avec 200.000€ tandis que le prix médian des appartements progresse de 2,9% et s'élève au 2e trimestre 2013 à 175.000€.

Sur l'ensemble de la France métropolitaine, les prix sont en baisse de 1,1% sur un an au deuxième trimestre 2013 ; la baisse est plus prononcée pour les appartements (-1,3%) que pour les maisons (-0,9%). Sur un trimestre, les prix sont en hausse (+0,6%) : ceux des maisons augmentent de 0,7% et ceux des appartements de 0,4 %. Cette modeste progression met un terme à 6 trimestres consécutifs de baisse ; elle fait suite à une stabilisation au premier trimestre.

Sur la zone frontalière française, les prix des appartements se stabilisent à 120.000€. A contrario, les maisons enregistrent une baisse de leur prix de vente de 2% par rapport au 1er trimestre 2013 et de 3,3% comparativement au 2ème trimestre 2012. Le prix médian s'établit ainsi à 145.000€, contre 150.000€ il y a un an.

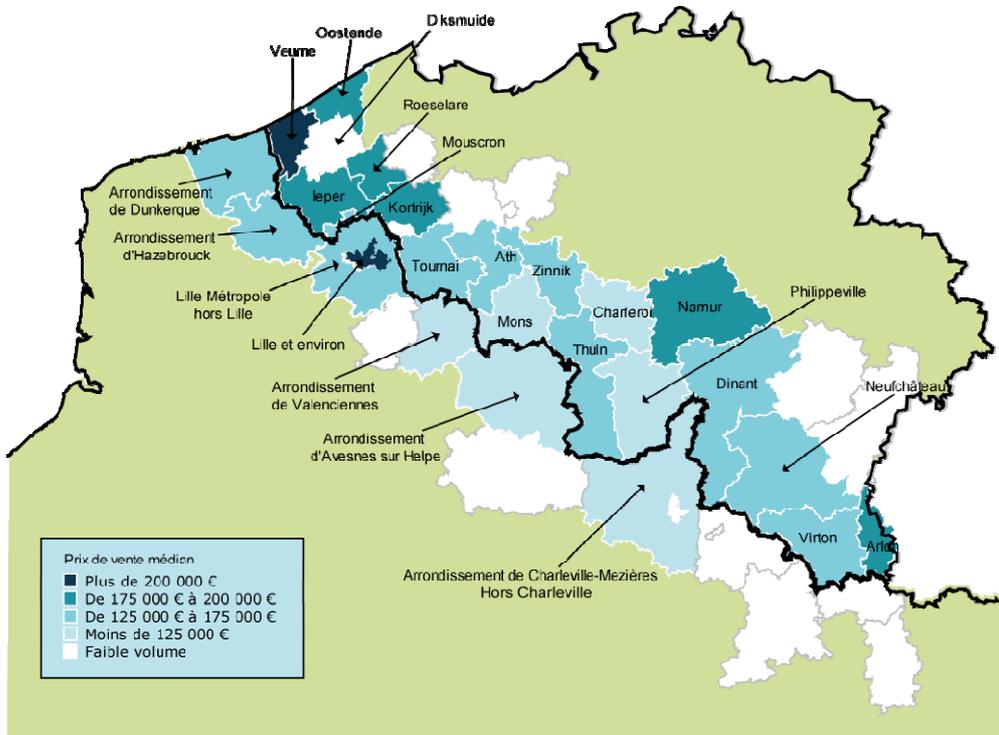
Les niveaux de prix et leur évolution sont cependant très variables d'une zone à l'autre.

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 -1,5% sur un an. Le prix médian s'établit ainsi à 135.000€. Dans le reste de Lille Métropole, les prix sont plus bas (109.100€) et la baisse plus prononcée avec -3,9% par rapport au 2ème trimestre 2012.

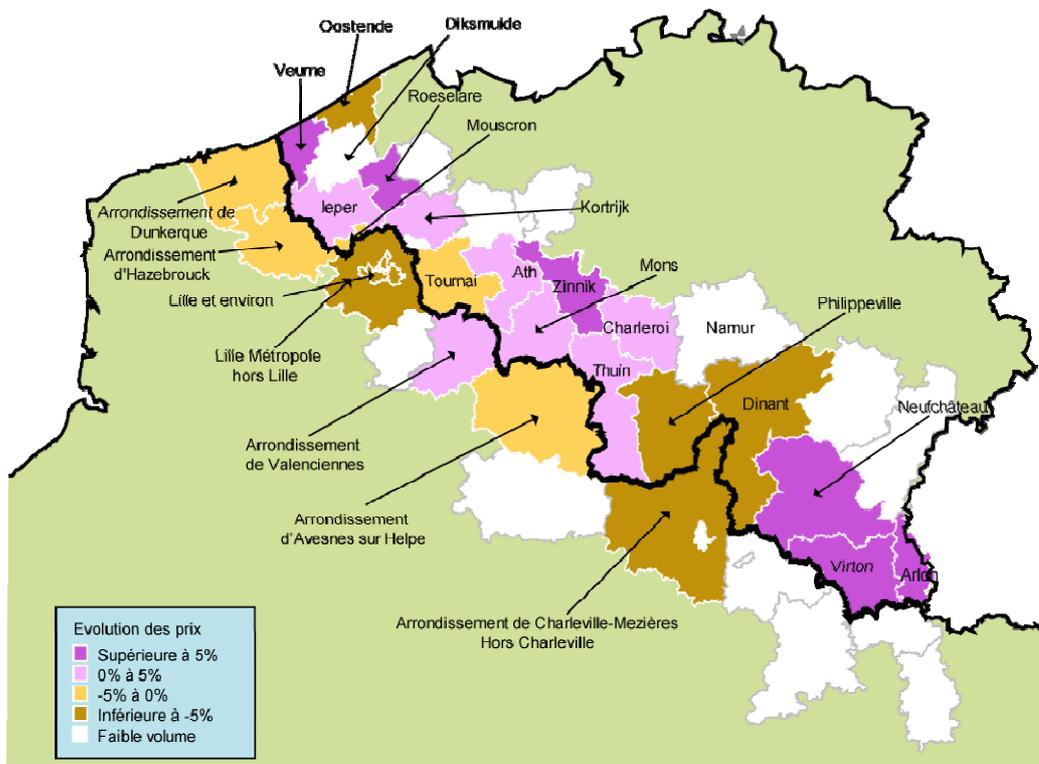
En maisons, les prix sont également en baisse, seul l'arrondissement de Valenciennes enregistre une hausse des prix de 2% sur un an. Dans les autres secteurs, les prix ont diminué entre 2,8% dans l'arrondissement d'Hazebrouck et 9,5% dans celui de Charleville-Mézières. En termes de prix, le secteur de Lille pratique les prix les plus élevés à 200.000€. Les arrondissements de Dunkerque, d'Hazebrouck et Lille Métropole enregistrent des prix comparables, entre 144.000€ et 164.000€. Dans les autres secteurs, les prix des maisons sont plus accessibles, entre 100.000€ et 120.000€.

Maisons d'habitation

Carte 3 : Prix médians au 2^e trimestre 2013

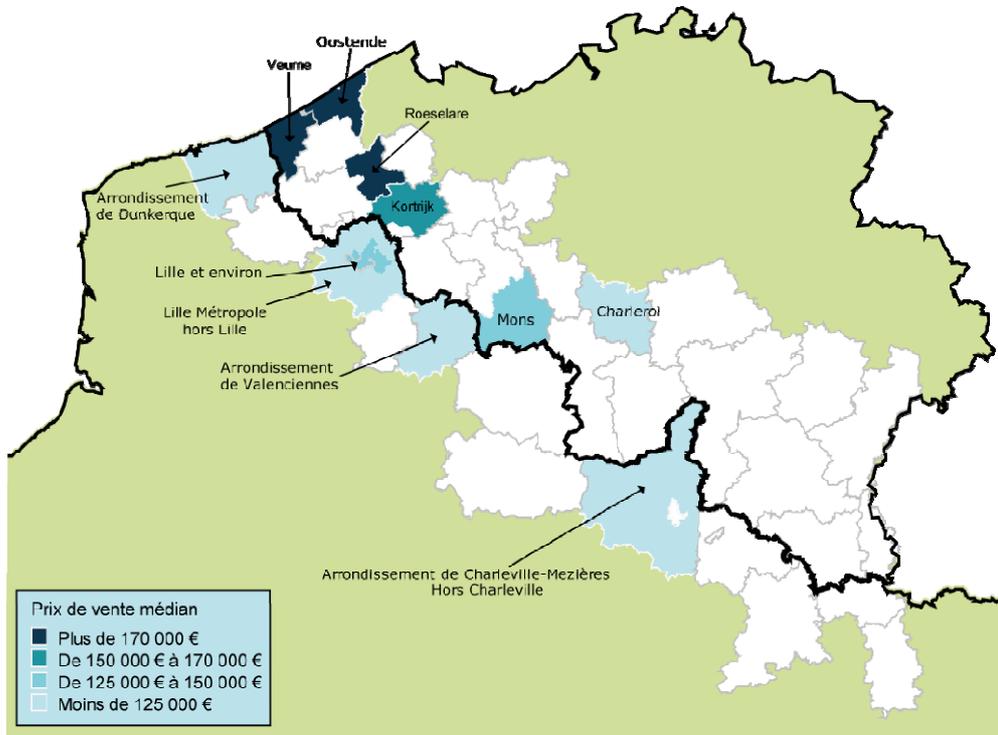


Carte 4 : Evolution des prix au 2e trimestre 2013 / 2e trimestre 2012



Appartements

Carte 5 : Prix médians au 2e trimestre 2013



Carte 6 : Evolution des prix au 2e trimestre 2013 / 2e trimestre 2012

