

Pourquoi un logement se vend vite ? Petit-déjeuner du CIT

15 juin 2016

HABITAT

OBSERVATION

TRANSACTION

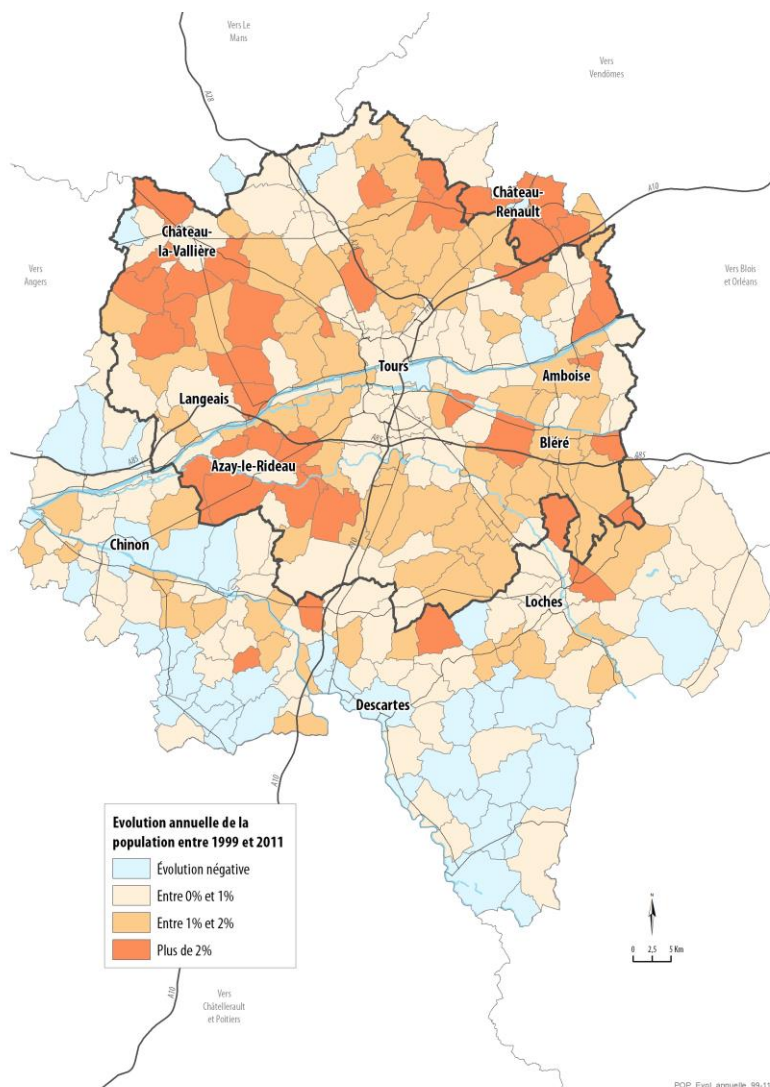
○○○○○ ○○○○

atu.

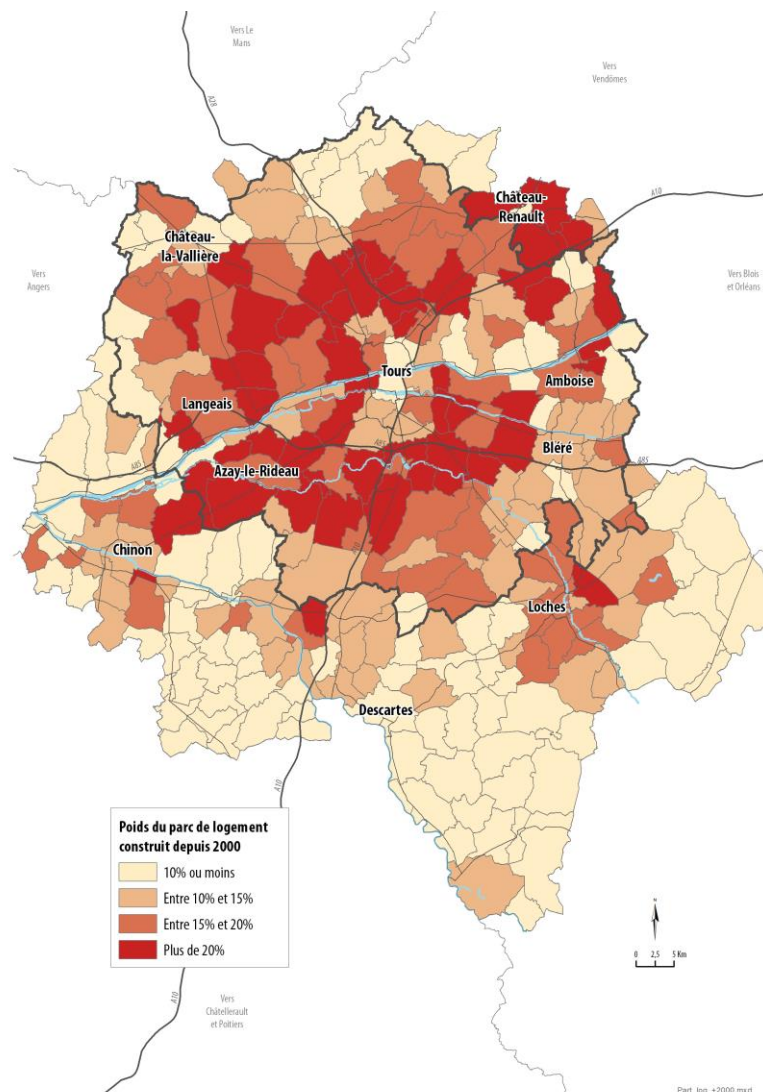
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Croissance démographique et production neuve

Évolution de la population

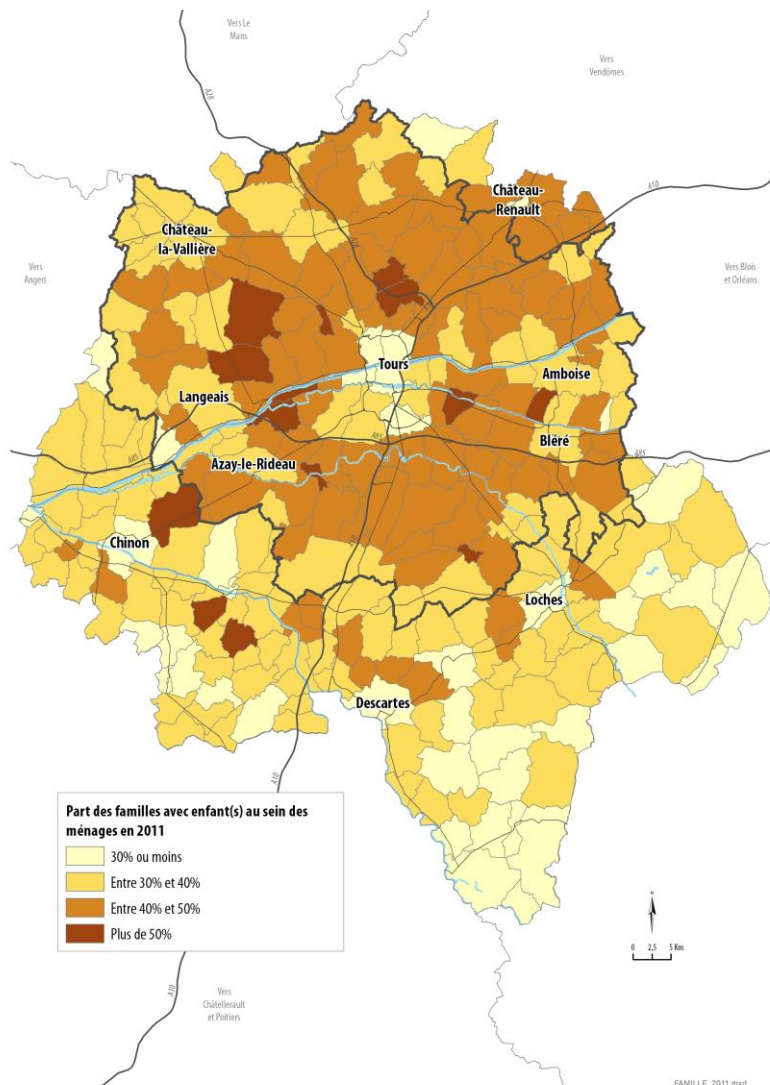


Production neuve

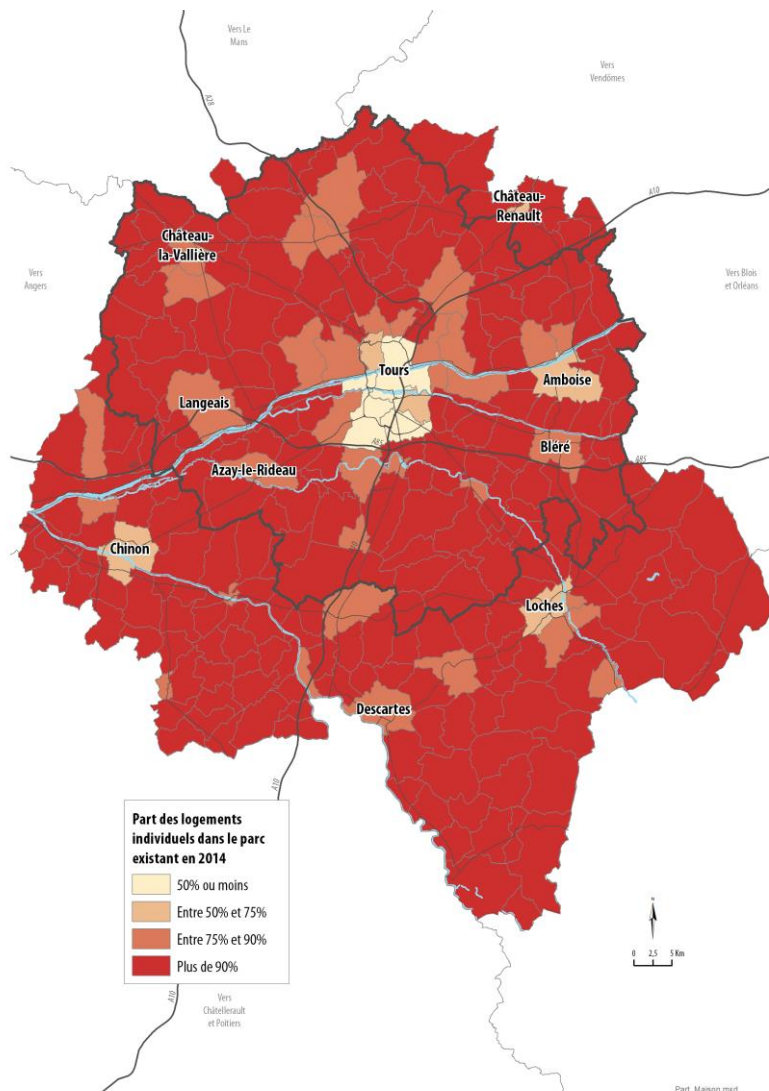


Structure familiale et typologie de logement

Familles avec enfants

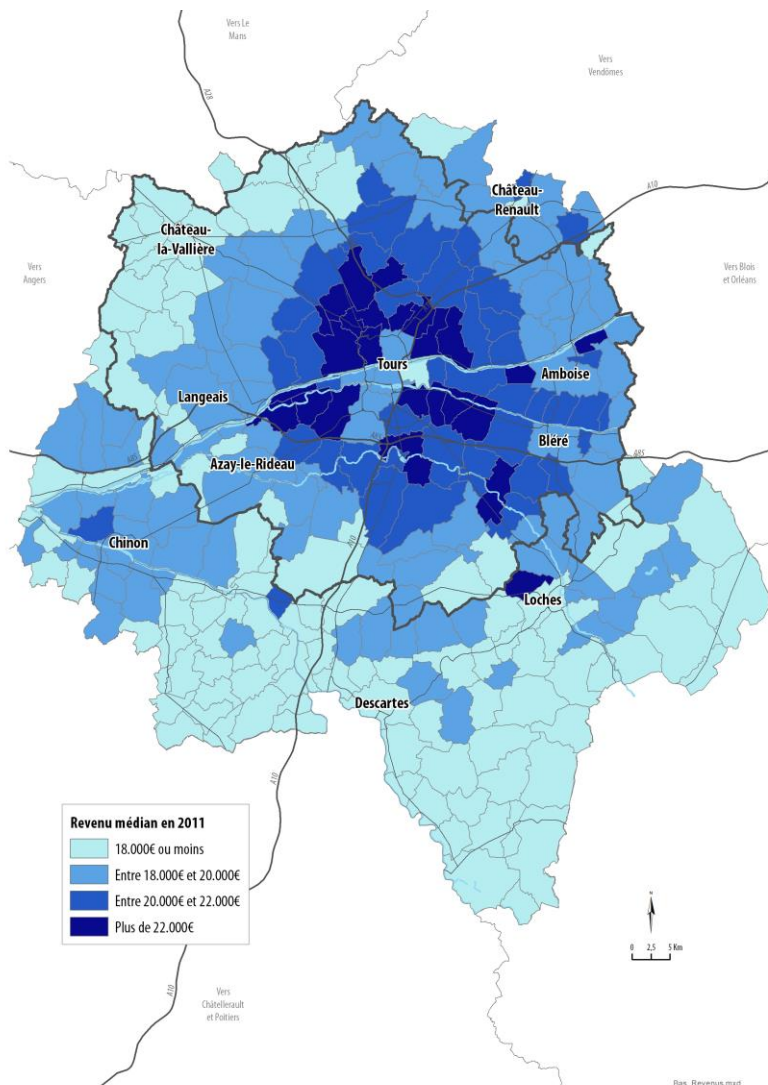


Maisons

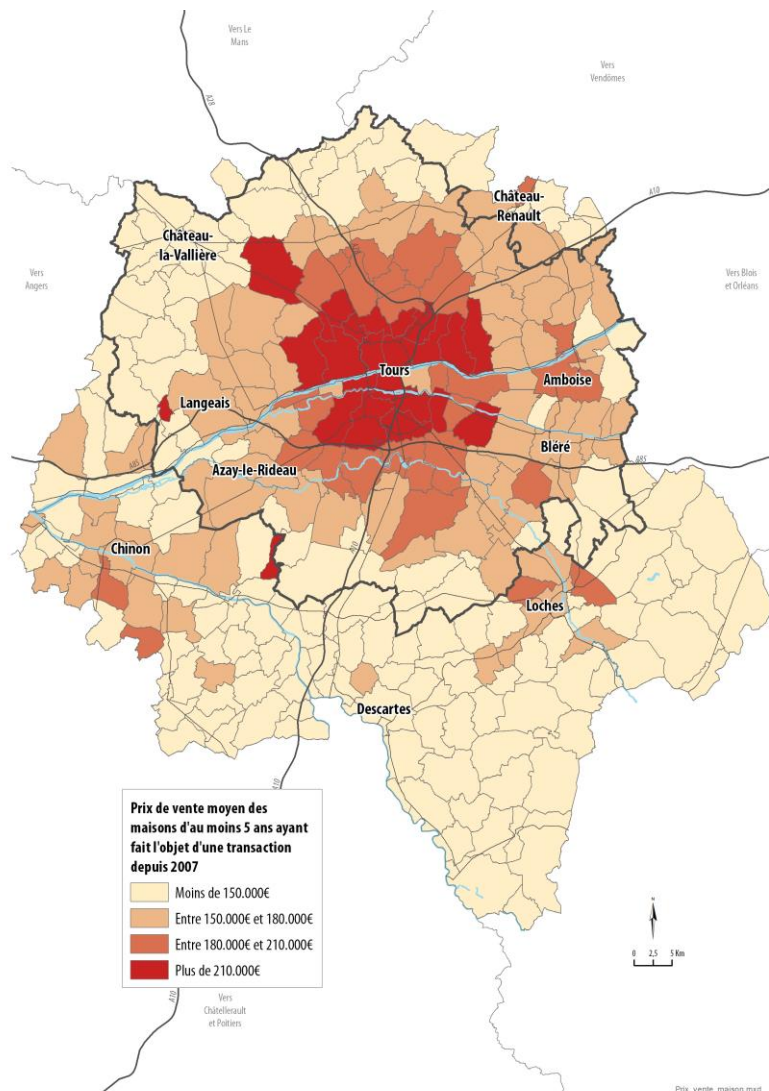


Revenu des ménages et prix de vente des logements

Revenu médian



Prix de vente des maisons



L'occupation du parc de logement

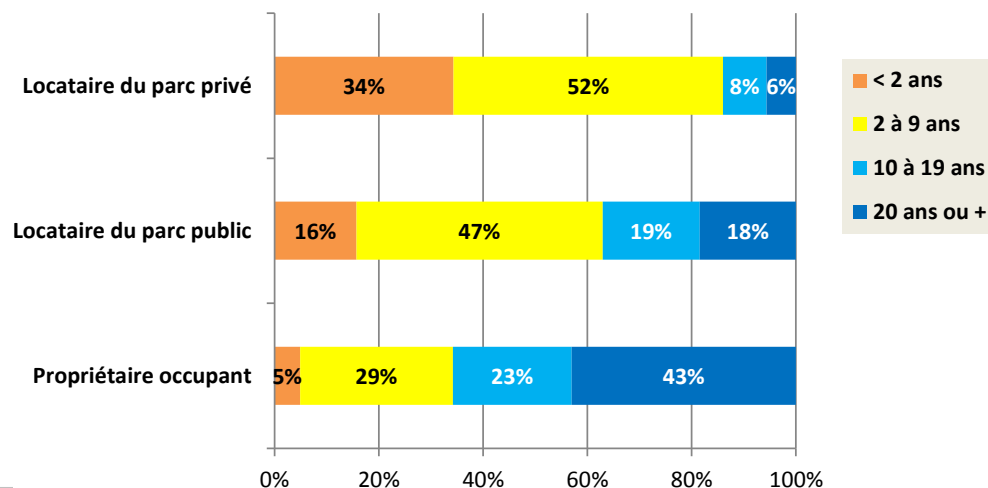
En Indre-et-Loire

- 59% de propriétaires occupants en 2012.
- Part en hausse sur 2007-2012 (+ 1 point).

Durée moyenne d'occupation du logement

- la plus élevée pour les propriétaires.
- la plus élevée pour les maisons.

Durée d'occupation des résidences principales



LES VENTES

Entre 2007 et 2014

- 66.000 logements vendus,
- soit 20% du parc qui a changé de main.
- Un taux de rotation plus élevé dans le cœur métropolitain.
- Une rotation plus élevée pour les appartements.

La typologie des logements

En Indre-et-Loire

- Plus de 335.000 logements.
- Environ 3.500 logements mis en chantier chaque année depuis 2000.

Les maisons

- 2/3 du parc.
- 2/3 des logements neufs au début des années 2000
- Moins de la moitié des logements neufs sur la période récente.
- Renforcement de la spécificité du parc existant dans la majorité des communes.

LES VENTES

Le parc d'au moins 5 ans

- 90% des ventes dans le cœur métropolitain.
- 98% ailleurs dans le département.

Les maisons

- 28% des ventes (30% du parc) dans le cœur métropolitain.
- 88% des ventes (89% du parc) dans les autres communes du département.

Le logement neuf

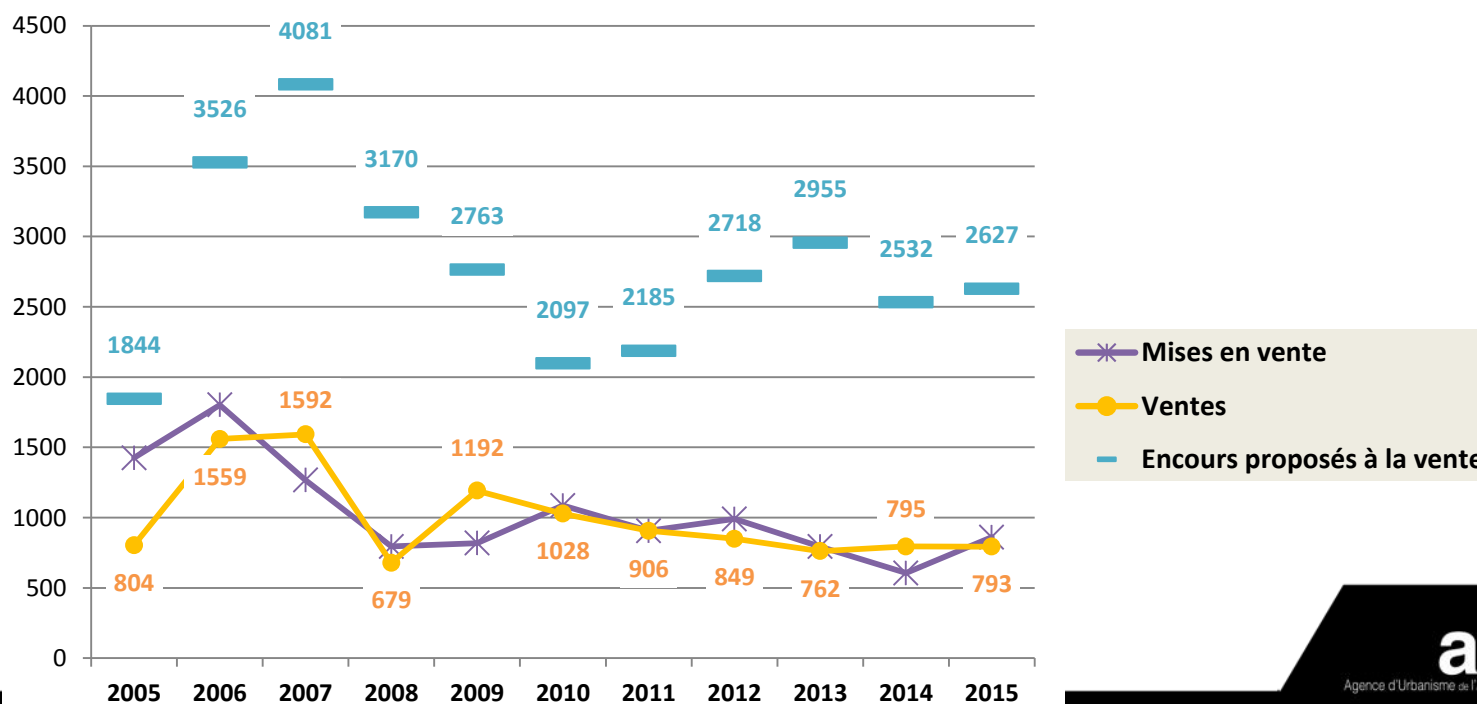
Qui achète ?

- Environ 1.000 logements vendus chaque année depuis 2005.
- 2/3 des ventes destinés aux investisseurs dans la région de Tours.

Quoi ?

- Les maisons représentent 15% des mises en vente et 13% des encours.
- Les appartements disponibles représentent 16 mois de vente et les terrains à bâtir 20 mois.

Mises en vente, ventes et stock de logements neufs depuis 2005



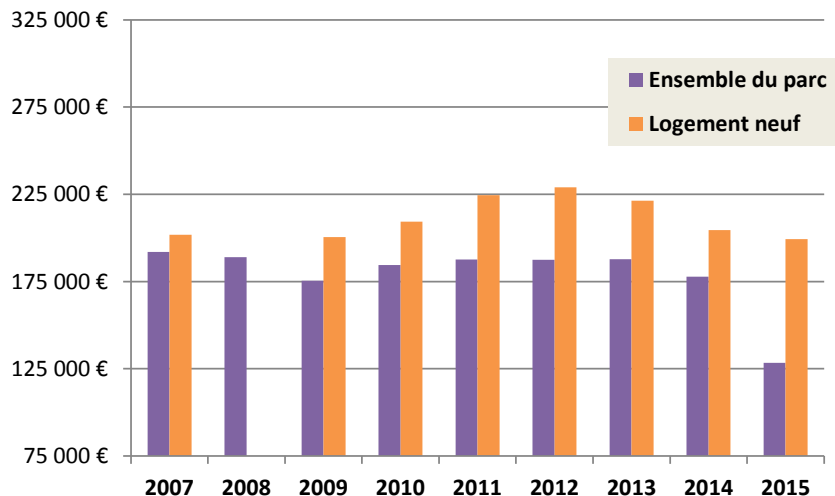
Prix de vente moyen des maisons

À quel prix ?

- Environ 200.000 € à l'échelle de l'Indre-et-Loire.
- Des logements existants moins chers que les neufs.
- Des logements plus coûteux dans le cœur métropolitain qu'ailleurs.

Évolution des prix de vente pour l'ensemble du parc et pour les logements neufs

Indre-et-Loire



Cœur métropolitain

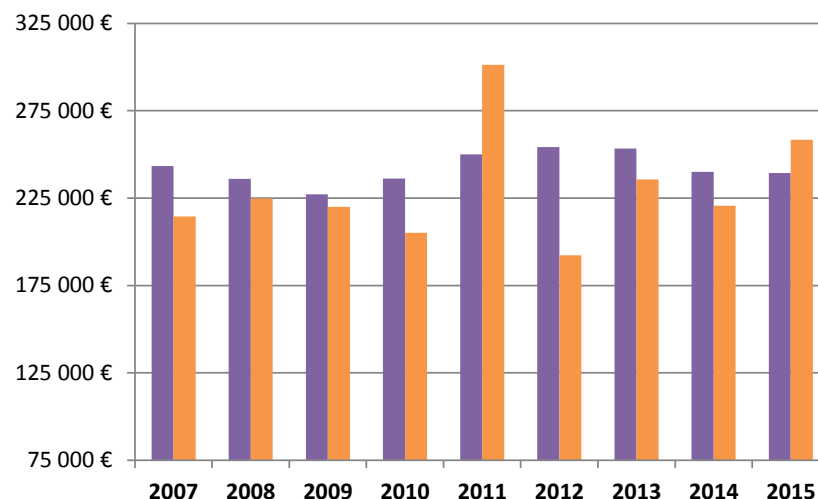


Table ronde

- ✓ Daniel LANGE, adjoint au Maire de La Riche, en charge de l'urbanisme ;
- ✓ Cédric BALLEREAU, agent immobilier à Fondettes ;
- ✓ Vincent BRIAND, agent immobilier à Tours Nord ;
- ✓ Samuel MACHEFER, agent immobilier à Tours Centre ;
- ✓ Jérôme BARATIER, directeur de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.