

APPRÉHENDER LE MARCHÉ IMMOBILIER PAR LES VENTES :

Une nouvelle
donnée éclairante

OBSERVATION

PARTENARIAT

IMMOBILIER

Questions habitat

L'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours a pour mission d'accompagner les territoires dans leurs actions et de contribuer à l'émergence d'une vision commune des dynamiques et des enjeux qui les traversent. Pour ce faire, elle s'est très tôt dotée d'outils d'observation, portés sur la thématique de l'habitat. L'étude du marché immobilier, essentielle à l'élaboration des politiques de logement et à la compréhension des choix réalisés par les habitants, n'a pas toujours été facile, faute de données. Cette situation vient de changer grâce à la mise à disposition par l'État d'une nouvelle information et à la mise en place d'un partenariat avec le Conseil général pour y avoir accès.

MARCHÉ IMMOBILIER : UN SUJET D'ÉTUDE DE LONGUE DATE AU SEIN DE L'ATU

UNE RUPTURE D'OBSERVATION DANS UNE ANALYSE ANCIENNE



Le premier numéro de l'observatoire du logement est paru en 1977. Il traitait du marché foncier de l'agglomération tourangelle, en s'intéressant essentiellement à la construction et à la commercialisation des logements. Avec le temps, le territoire d'étude s'est élargi, de même que les champs de l'analyse. À partir de 2002, l'ATU a complété son observation du marché foncier par un examen des extraits d'actes notariés conservés par la Direction Générale des Impôts de l'Indre-et-Loire. Les terrains nus et les bâtiments voués à accueillir du logement ont fait l'objet d'une étude globale, précisée en termes de typologie des biens vendus et de profil des vendeurs et des acquéreurs. Ce travail s'est arrêté en 2009, l'ATU ne pouvant plus accéder aux données alimentant cet exercice.

LA QUESTION DE L'ACCÈS AUX DONNÉES DE VALEURS FONCIÈRES

L'observatoire de l'habitat, relancé à partir de 2011, appréhende les dynamiques territoriales, en étudiant notamment les changements socio-démographiques et les mutations urbaines. Après avoir consolidé ces fondamentaux, il s'est intéressé à une dimension pour laquelle il n'existait pas d'information stabilisée : le marché immobilier. Ainsi, l'ATU a investigué les différents outils désormais disponibles pour appréhender ce sujet. Le service Demande de Valeurs Foncières est apparu comme le plus pertinent pour analyser le volume et les prix de vente. En effet, **depuis 2011, le Ministère de l'Économie et des Finances met gratuitement à disposition des collectivités et d'un certain nombre d'établissements publics (EPCI, EPF, EPA) des informations relatives aux transactions intervenues sur leur territoire de compétence.** Cette base exhaustive renseigne notamment sur la localisation, la date et le coût des transactions, en apportant une description succincte des biens concernés.

UNE CONVENTION D'ÉTUDE EN PARTENARIAT AVEC LE CONSEIL GÉNÉRAL



L'ATU ne pouvant avoir directement accès au service Demande de Valeurs Foncière, elle a recherché un partenaire. Sa démarche a fait écho aux préoccupations du Conseil général avec lequel elle travaille de plus en plus régulièrement (contractualisation, observatoire départemental de l'habitat, etc.). Aussi, une convention d'étude portant sur le marché immobilier a été signée entre ces deux structures début 2013.

L'obtention des données DVF est le fruit d'une pédagogie importante auprès du producteur et du fournisseur de l'information. Il a fallu démontrer l'intérêt d'utiliser cette base, initialement non conçue pour de l'analyse statistique, et apporter les gages de fiabilité et de rigueur nécessaires pour avoir accès à ces renseignements considérés comme sensibles. Après un long travail d'appropriation et de retraitement des données, une analyse consolidée a été livrée au Conseil général début 2014.

Ces quelques précisions méthodologiques et ces territoires d'analyse étant posés, que peut-on dire des transactions intervenues au cours de la période 2008-2012 ?

LES DYNAMIQUES DÉPARTEMENTALES EN TOILE DE FOND

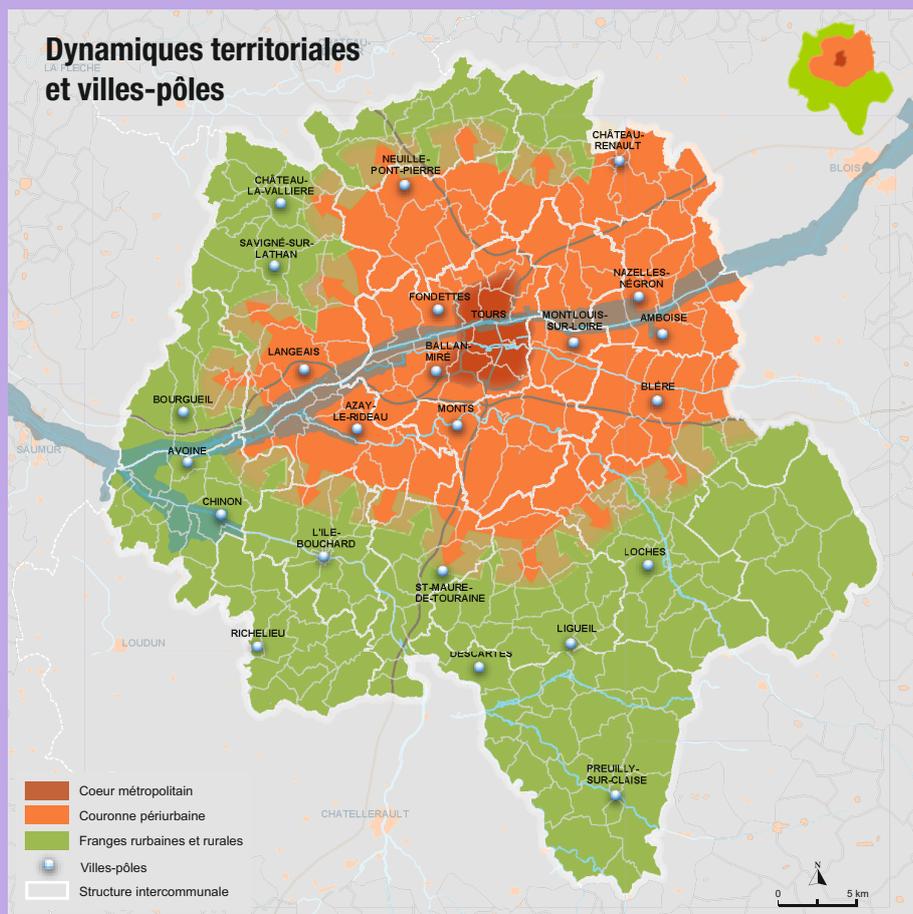
Les ménages s'inscrivent dans des territoires de plus en plus vastes : éloignement du domicile au lieu de travail, multiplicité des destinations de loisirs et de consommation, etc. Aussi, l'appréhension des prix de vente suggère une échelle élargie. L'analyse porte sur l'ensemble de l'Indre-et-Loire. Une étude des dynamiques départementales a permis d'identifier, au sein de ce territoire, trois espaces aux caractéristiques distinctes :

■ **Le cœur métropolitain¹** accueille 41% de la population et 55% des emplois du département. Il rayonne à l'échelle de l'Indre-et-Loire et au-delà.

■ **La couronne périurbaine** comprend 96 communes qui correspondent globalement à l'aire urbaine de Tours. Il s'agit des territoires sous influence du cœur métropolitain.

■ **Les franges rurales et rurales** concernent 174 communes réparties en dehors de la zone d'influence du cœur métropolitain.

Au sein de la couronne périurbaine et des franges rurales et rurales, on distingue vingt-trois villes-pôles qui ont la particularité d'exercer une attraction sur les communes limitrophes.



1 - Chambray-lès-Tours, Joué lès Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps et Tours.

LOGEMENT : CARACTÉRISTIQUES DES VENTES EN INDRE-ET-LOIRE DE 2008 À 2012

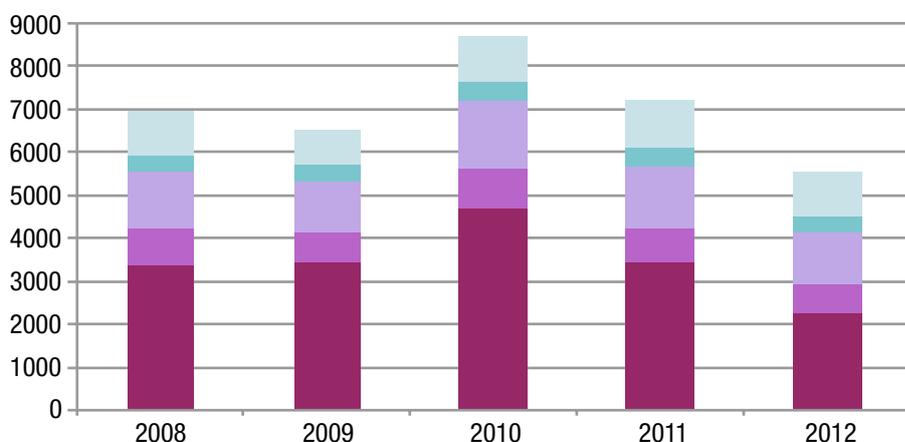
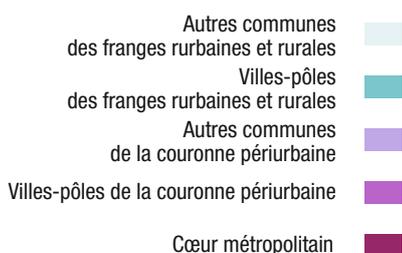
DES VENTES EN CHUTE LIBRE : - 25% ENTRE 2010 ET 2012

Les transactions s'opèrent là où se situe l'essentiel du parc de logement. Ainsi, la moitié d'entre elles concernent des biens implantés dans le cœur métropolitain. L'autre moitié des ventes se répartit à peu près équitablement entre trois types de territoire : les 23 villes-pôles du département (17%), le reste de la couronne périurbaine (19%) et le reste des franges urbaines et rurales (14%).

Entre 2008 et 2012, près de 7.000 ventes ont été réalisées chaque année. Ce volume varie d'une année à l'autre. Sur l'ensemble de la période, il décroît pour atteindre son niveau le plus bas en 2012 (5.500 ventes). Si l'on s'intéresse plus précisément aux fluctuations du marché, on constate que **le nombre de ventes a connu deux périodes de baisse successives** :

- 2009 voit le nombre de transactions diminuer de 6%. Les villes-pôles sont les territoires les plus touchés (- 18%). Le cœur métropolitain est, quant à lui, épargné ;
- entre 2010 et 2012, les ventes diminuent de près d'un quart. Le cœur métropolitain est le plus impacté (- 33%).

Évolution du nombre de ventes en Indre-et-Loire





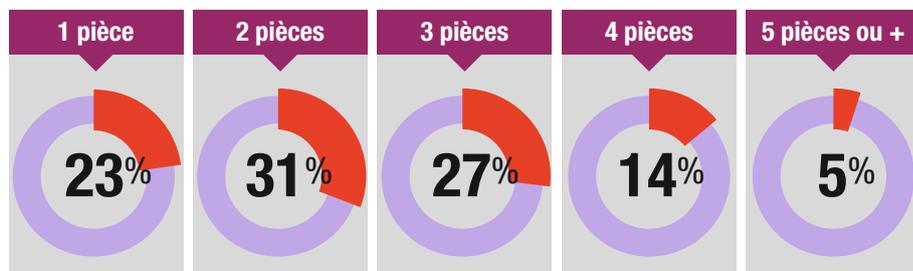
UNE TYPOLOGIE DES VENTES REFLET DES SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

Les maisons sont l'objet de six transactions sur dix. Cette répartition globale à l'échelle départementale varie fortement d'un territoire à l'autre. Le cœur métropolitain accueille l'essentiel des ventes d'appartements (91% des transactions du département). Le reste de l'Indre-et-Loire est avant tout le lieu d'achat de maisons. Celles-ci représentent 80% des ventes réalisées dans les villes-pôles et 95% de celles effectuées dans les communes périurbaines et rurales. Ainsi, d'un point de vue typologique, les ventes montrent une surreprésentation de ce qui fait la particularité du territoire.

Plus précisément, les logements collectifs vendus sont principalement des petits appartements. Plus de huit ventes sur dix concernent des habitations comptant au plus trois pièces alors que ces typologies représentent à peine un logement sur deux au sein du parc existant.

Pour ce qui est des maisons, la majorité des biens vendus propose entre 80 m² et 150 m² habitables et dispose d'un terrain d'au moins 400 m².

■ Part des appartements vendus entre 2008 et 2012 selon leur type

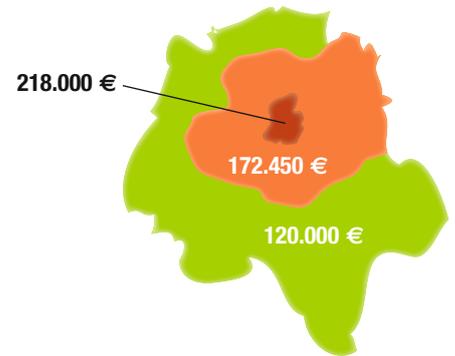


23% des appartements vendus entre 2008 et 2012 sont des T1.

UNE BAISSÉ DES PRIX AVEC L'ÉLOIGNEMENT DU CŒUR MÉTROPOLITAIN

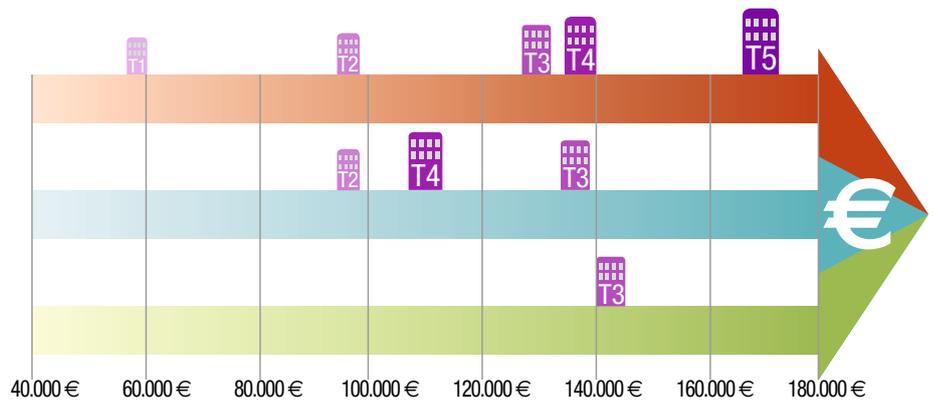
Qu'il s'agisse des prix de vente des maisons ou de celui des appartements, la logique qui semble prévaloir est un coût élevé dans le cœur métropolitain, qui décroît lorsque l'on s'en éloigne. Dans ce pôle urbain, en 2012, les prix médians des appartements oscillent entre 57.000 € pour un T1 et 170.000 € pour un T5 ou plus. Pour ce qui est des maisons, les prix médians varient entre 130.000 € pour un bien comptant moins de 60 m² et 420.000 € pour un logement d'au moins 150 m². Ces coûts d'achat sont globalement deux fois plus élevés que dans les franges urbaines et rurales. Ils se situent 50% au-dessus de ceux pratiqués dans le reste du département.

Prix médian des ventes de maison réalisées en 2012



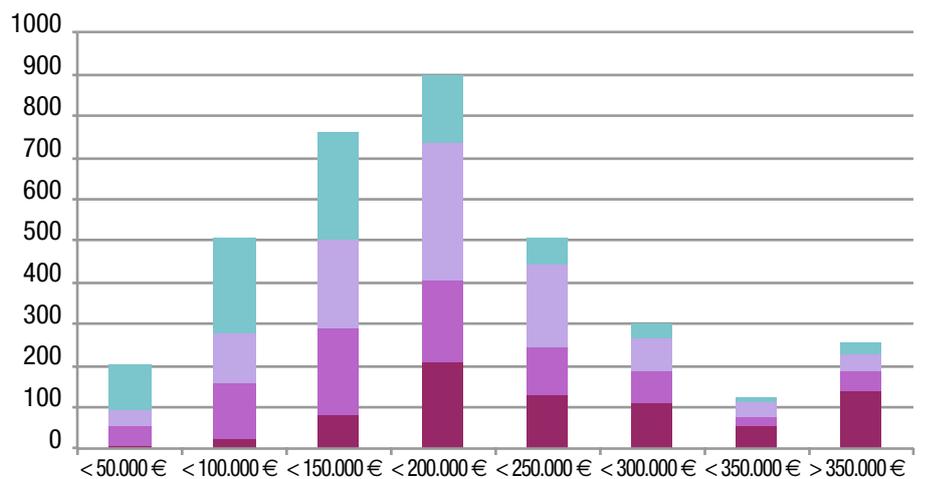
Prix médian des ventes d'appartement réalisées en 2012

- Cœur métropolitain ■
- Villes-pôles ■
- Autres communes du département ■



Répartition du nombre de transactions de maisons, réalisées en 2012, en fonction du prix de vente

- Autres communes des franges urbaines et rurales ■
- Autres communes de la couronne périurbaine ■
- Villes-pôles ■
- Cœur métropolitain ■



UNE DIMINUTION DES PRIX

Les coûts d'acquisition des logements ont globalement diminué au cours des cinq dernières années.

Pour ce qui est des appartements, les villes-pôles ont été les principales impactées. Le coût d'un T4 y chute d'un tiers, celui d'un T2 ou d'un T3 de 15%. Dans le cœur métropolitain, la réduction des prix est comprise, selon les typologies, entre - 5% et - 10%. Entre 2011 et 2012, la tendance évolue quelque peu différemment : on observe une baisse des prix de vente dans le cœur métropolitain quand ceux-ci progressent dans les villes-pôles.

Pour ce qui est des maisons, cette tendance à la baisse est plus particulièrement marquée dans les franges urbaines et rurales. À titre d'exemple, une maison de moins de 80 m² y coûtait 20% plus cher il y a cinq ans et un logement d'au moins 150 m² 10%. Dans ce contexte de contraction des prix, le cœur métropolitain fait exception. Mis à part pour les maisons de moins de 60 m², les coûts d'acquisition y augmentent, d'autant plus que la surface est grande.

LES DONNÉES PRISES EN COMPTE DANS LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Au sein de la base exhaustive des transactions réalisées en Indre-et-Loire entre 2008 et 2012 (62.088 actes), n'ont été prises en compte que les ventes de logement (34.848 actes).

La formation des prix relève de multiples facteurs (localisation du bien, taille, proximité de certaines aménités, etc.). Il est par conséquent délicat de délivrer des informations synthétiques sur un sujet aussi complexe. Ici, l'analyse se focalise sur une segmentation minimale du marché :

- les appartements et les maisons sont étudiés de manière séparée, car ils répondent à des fonctionnements différents ;
- le montant des transactions est analysé sous l'angle de la taille des logements.

Au final, les chiffres présentés sont davantage à prendre comme des ordres de grandeur. Leur intérêt réside avant tout dans le positionnement des territoires les uns par rapport aux autres et dans les tendances d'évolution.

Les prix mentionnés correspondent au montant médian des transactions, c'est-à-dire à celui au-dessous duquel se situent 50% des ventes.

POUR EN SAVOIR PLUS

Étude : analyse des valeurs foncières (DVF).

Mise à jour : annuelle.

Objectif : appréhender le marché immobilier.

Contact : Aurélie RAVIER
ravier@atu37.org
Tel : 02.47.71.70.74

Ces premiers éléments montrent quelle avancée représente l'accès aux données DVF. Elles participent à une meilleure compréhension des enjeux locaux et contribuent à la construction et à la mise en œuvre des politiques publiques. Il s'agit maintenant de poursuivre le travail, en s'intéressant notamment aux axes suivants :

- s'inscrire dans la durée, en pérennisant le partenariat avec le Conseil général et en essayant de recoller ces données avec celles recueillies auparavant par l'ATU ;
- emboîter les échelles pour mieux appréhender les dynamiques et se comparer à d'autres territoires ;
- échanger avec les acteurs du logement, afin d'enrichir l'analyse avec leur perception des phénomènes à l'œuvre.

