

DOSSIER

MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS

EXPLOITATION DU FICHER DES NOTAIRES

En 1998, soucieux de diversifier ses outils d'observation, l'ORHL a souhaité engager une expertise sur le potentiel d'informations contenues dans le fichier "Marché Immobilier des Notaires" (fichier MIN) géré par PERVAL. Ce fichier constitue une base de données particulièrement riche sur les transactions foncières et immobilières en Rhône-Alpes.

Réalisée par l'Agence d'Urbanisme, l'expertise a signalé les limites d'un tel outil et a donc permis d'indiquer les nécessaires précautions d'utilisation. Il importe de préciser que la base est renseignée par les notaires eux-même sur le principe du volontariat. Le fichier MIN n'est donc qu'un recueil partiel des transactions réa-

lisées en Rhône-Alpes. Il convient donc d'être très prudent quant à l'utilisation de données relatives au volume des transactions. Compte-tenu de leur faible taux de collecte, les départements de la Drôme et de l'Ardèche sont écartés de l'analyse. Par ailleurs, seules les transactions du marché de l'occasion sont abordées.

Nous présentons ici les résultats de 4 années d'exploitation du fichier MIN (de 1995 à 1998). L'objectif étant de réaliser ensuite une actualisation des données annuelles. La mise en œuvre d'une étude régulière permet de disposer d'informations relatives au fonctionnement des marchés de l'habitat et de leurs évolutions : un précieux indicateur pour orienter les politiques publiques.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

UN MARCHÉ DYNAMIQUE



Plus de 136 000 mutations de biens ont été enregistrées par les notaires entre 95 et 98. Les seuls départements du Rhône et de l'Isère concentrent la moitié des transactions de la région : respectivement 28 % et 21 %.

La seconde moitié se partage entre Haute-Savoie (16 %), Savoie (11 %) et Loire (10 %), puis l'Ain, département au plus faible taux de transactions (8 %).

La répartition des transactions souligne une prédominance du collectif

En effet ce segment pèse pour 57 % des mutations sur les quatre années étudiées. Il est toutefois à noter que la région Rhône-Alpes se caractérise par une sur-représentation de l'habitat collectif : 54 % contre 46 % au niveau

national (d'après les résultats de l'Enquête Nationale Logement de 1996).

Cette prédominance du collectif se retrouve dans la plupart des départements : Isère, Haute-Savoie et surtout le Rhône avec 71 % des transactions sur le collectif. La population de ce département réside à 75 % dans la COmmunauté Urbaine de LYon, c'est à dire en zone urbaine donc fortement marquée par l'habitat collectif (près de 4 résidences principales sur 5 dans le Grand Lyon). Seuls deux départements connaissent une situation inverse : la Loire et l'Ain. Dans l'Ain, ce sont 72 % des transactions qui concernent l'habitat individuel.

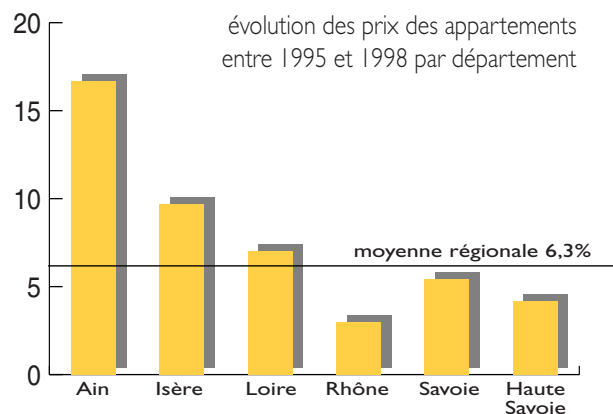
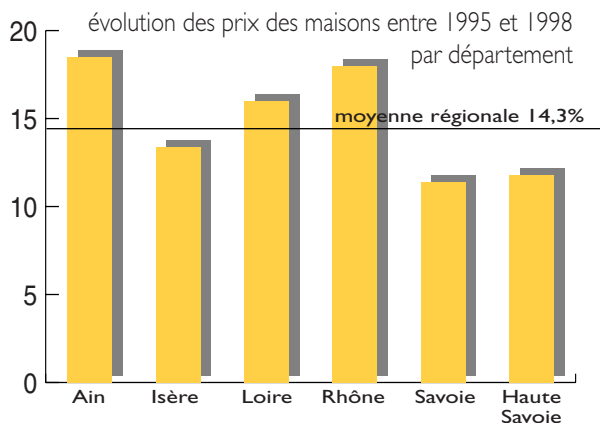
DES PRIX EN AUGMENTATION

En individuel ou en collectif, le niveau de prix sur le marché rhônalpin a augmenté plus rapidement que les indices du coût de la construction et des prix à la consommation entre 95 et 98 (respectivement + 4,4 % et + 4,6 %). La hausse est plus sensible pour les maisons individuelles (+ 14,3 %, soit un prix moyen de 650 000 F) que pour les appartements (+ 6,5 %, soit 6 500 F/m² en moyenne).

En ce qui concerne l'habitat individuel, 3 départements ont connu une évolution des prix supérieure à la moyenne régionale : la Loire, l'Ain et le Rhône. Mais ce dernier connaît des prix moyens très élevés au contraire de la Loire et de l'Ain qui conservent un prix moyen de transaction relativement bas.

Une situation également contrastée pour les autres départements qui ont connu une évolution positive mais inférieure à la moyenne régionale. La Haute-Savoie propose un niveau de prix élevé : de 40 % supérieur à la moyenne régionale. Par contre l'Isère et la Savoie restent très proches de la même moyenne.

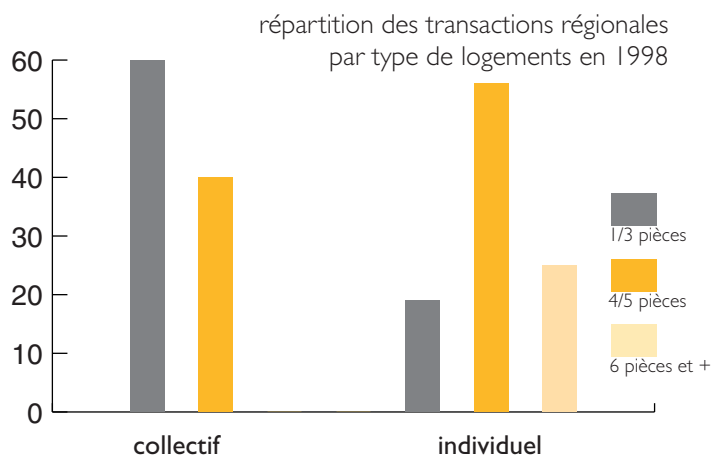
Enfin, pour ce qui relève du collectif, les départements de Haute-Savoie et de Savoie, avec leurs stations de ski, présentent les prix les plus élevés. À l'inverse, c'est dans la Loire que le niveau des transactions est le plus bas (- 42 % par rapport à la moyenne régionale). Les autres départements se situent autour de cette moyenne. En termes d'évolution, la Haute-Savoie et la Savoie présentent une progression modérée, quasi égale à l'évolution des prix. En revanche, l'Ain voit ses prix augmenter de 16,7 %, la moyenne régionale n'étant que de 6,3 %. Dans le Rhône, l'évolution est très faible, inférieure à celle de l'indice des prix, signe d'une évolution raisonnable du marché.



COLLECTIF : LES MUTATIONS CONCERNENT SURTOUT LES PETITS LOGEMENTS

En collectif, près de 60 % des transactions portent sur des T1, T2 ou T3 contre seulement 18 % en individuel. Inversement, la moitié des transactions en individuel concernent des maisons de 4 ou 5 pièces, alors que ces 2 catégories ne représentent que 40 % des ventes en collectif. Ce sont les structures de ces segments de parc qui expliquent cette disproportion.

À l'échelle départementale, on observe une répartition des biens par type similaire à la moyenne régionale. Seuls les départements de Savoie et Haute-Savoie se caractérisent par une sur-représentation des petits logements (T1 et T2) ce qui explique le niveau de pris particulièrement élevé en collectif.



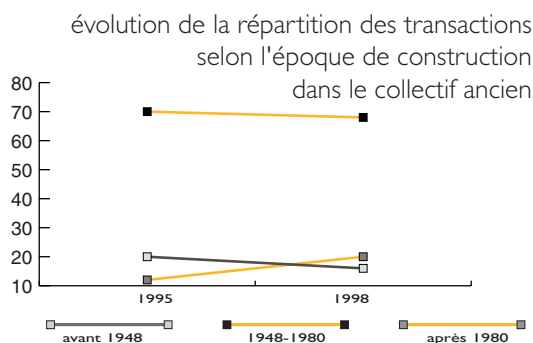
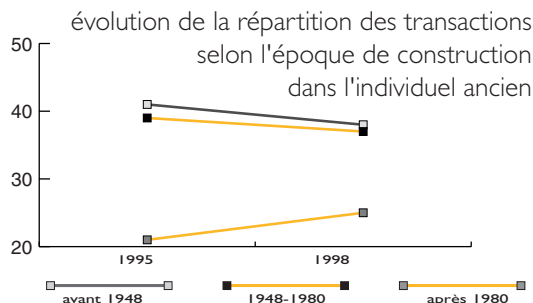
NOMBRE DE TRANSACTIONS EN AUGMENTATION SUR LES LOGEMENTS RÉCENTS (APRÈS 1980)

Malgré cette croissance, on constate une forte proportion de transactions de logements construits avant 1980. Mais en évolution, ces ventes ont baissé au profit de logements plus récents : + 6 % en collectif et + 4 % en individuel.

Ces derniers ne représentent toutefois qu'une faible proportion des ventes (19 % pour les appartements et 25 % pour les maisons).

Les départements de Savoie, Haute-Savoie et de la Loire se démarquent de la moyenne régionale :

- Savoie et Haute-Savoie par une sur-représentation des logements récents, notamment dans le collectif,
- Loire par une sous-représentation de logements récents dans les transactions, que ce soit en individuel ou en collectif.



AGGLOMÉRATIONS : FORTE DISPARITÉ ENTRE EST ET OUEST

Un premier constat s'impose : il existe une relation entre les prix de transaction de la ville-centre (ou l'unité urbaine) et ceux des communes qui se trouvent sous son influence (donc dans l'unité et l'aire urbaine).

Au sein de la région Rhône-Alpes, on constate la présence de deux types d'agglomérations ayant des dynamiques contrastées :

- certaines (les villes-centres de Lyon, Chambéry, Grenoble pour le collectif auxquelles s'ajoutent les unités urbaines d'Annecy, Bourg-en-Bresse, Saint Étienne, Valence, Aix-les-Bains pour l'individuel) présentent une organisation concentrique qui met en exergue trois types de terri-

toires, chacun présentant un niveau de prix spécifique :

- un tissu urbain central
 - une première couronne correspondant à l'unité urbaine
 - une seconde couronne représentée par l'aire urbaine
- Les autres agglomérations connaissent une grande homogénéité des prix quels que soient les territoires (ville-centre, unité urbaine ou aire urbaine). Notons toutefois que des disparités sensibles distinguent l'est et l'ouest de la région Rhône-Alpes.
- à l'est, les agglomérations proposent des prix de transaction élevés, en collectif comme en

individuel. Et ce, quel que soit le niveau de territoire.

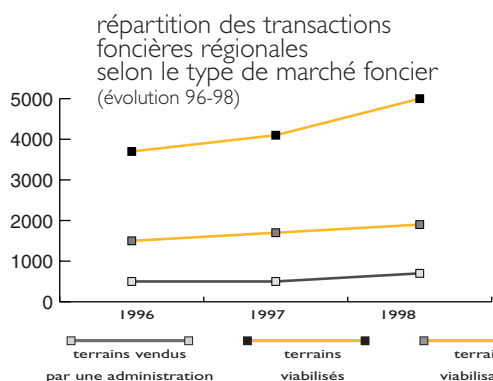
- à l'ouest, les prix se situent parmi les plus bas de la région là aussi en collectif et en individuel, et là aussi à quelque niveau de territoire que l'on se place.

Des disparités qui témoignent de la différence de dynamisme économique et démographique dans chacun des secteurs de la région. Pour la Haute-Savoie, la proximité de la Suisse constitue un facteur supplémentaire d'élévation des prix.

LE MARCHÉ FONCIER

Afin de procéder à une analyse foncière, plusieurs types de marché ont été distingués :

- le marché des terrains vendus par un acteur public (État, Collectivités locales) à des particuliers,
- le marché des terrains viabilisables vendus par des professionnels ou des particuliers à des particuliers,
- le marché des terrains viabilisés vendus par des professionnels ou des particuliers à des particuliers.



Le marché des terrains vendus par des administrations est peu dynamique et marginal. En 1998, seules 554 transactions relevaient de ce type de mutation sur un total de 7 452 transactions en Rhône-Alpes. Les prix moyens au m² de ces terrains sont supérieurs à ceux des terrains viabilisables vendus par des professionnels ou des particuliers (cf graphique).

C'est, en effet, sur ce marché des terrains viabilisables que l'on constate les prix parmi les plus bas de la région. De plus, ils ont diminué depuis 1995. On compte là aussi peu de transactions par rapport au volume de mutations des terrains viabilisés (1 781 transactions pour les terrains viabilisables contre 5 117 pour les terrains viabilisés). Ce marché intéresse surtout les aménageurs qui équipent les terrains pour les revendre sous forme de charges foncières incorporées à des constructions nouvelles. Les prix sont donc largement maîtrisés.

En Rhône-Alpes, on constate une diminution progressive des prix, et ce dans tous les départements. Cela conduit à penser que le gisement foncier (ensemble des espaces naturels voués à l'urbanisation) n'est pas tari, cela se vérifie dans tous les départements.

À l'inverse, les terrains nouvellement équipés font l'objet d'un marché très concurrentiel. La valeur de ce type de terrains et le nombre de mutations se définissent par les caractéristiques propres du terrain (localisation, surface...)

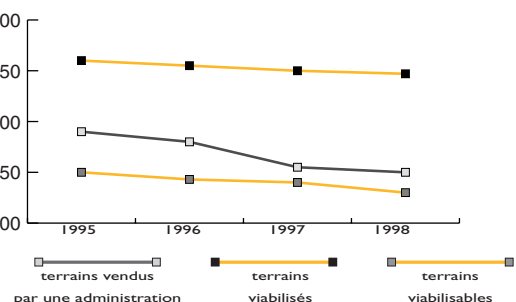
mais aussi par la pression foncière exercée sur la commune. Cette pression est plus ou moins importante selon le rythme de l'urbanisation et la politique foncière mise en place par les pouvoirs politiques locaux. C'est ainsi logiquement sur les agglomérations qui connaissent une importante dynamique, tant démographique qu'économique, que les prix du viabilisé sont les plus importants.

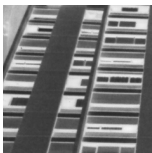
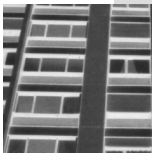
Le principe est donc le même que pour l'immobilier :

- certaines agglomérations présentent une organisation en couronnes
- certaines autres offrent une homogénéité dans les prix, avec encore une forte différence entre est et ouest de la région.

Le reste de Rhône-Alpes, hors agglomération, se caractérise par des prix particulièrement bas, excepté dans les stations de ski.

évolution des prix/m² des transactions foncières selon le type de marché





Le fichier MIN a permis, pour la première fois, une analyse, au niveau régional, des transactions dans l'ancien et une approche du marché foncier destiné au logement. Ainsi sont mises en évidence les disparités entre agglomérations ainsi que les interfaces entre centre et périphérie au sein des agglomérations. Cette première approche ouvre la voie à des approfondissements dans la mesure où la qualité des informations transmises par les notaires devrait s'améliorer (*une meilleure couverture du territoire par les notaires donnera de la fiabilité aux informations concernant les volumes de transactions*) et dans la mesure où une vision historique plus longue permettra d'affiner les analyses. Ainsi se constitue, à l'échelle régionale et locale, un nouvel outil qui devra, en lien avec d'autres données existantes, nourrir les travaux des acteurs de l'habitat tant dans l'approche des marchés (*articulation entre neuf et ancien, lien entre foncier et immobilier...*) que dans l'aide à la définition et à la mise en œuvre des politiques publiques.