



Observatoire Régional de
l'Habitat et du Logement
Rhône-Alpes

LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS EN REGION RHÔNE-ALPES

Synthèse MIN 2001

Exploitation du fichier « Marché Immobilier des Notaires »

Septembre 2001



LES MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS EN REGION RHÔNE-ALPES

Exploitation du fichier « Marché Immobilier des Notaires »

Le fichier MIN (Marché Immobilier des Notaires) est une base de données particulièrement riche sur les transactions foncières et immobilières effectuées en Rhône-Alpes. L'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement (ORHL) a confié à l'Agence d'urbanisme le traitement et l'analyse de ces informations. L'exploitation étant réalisée de manière annuelle, l'outil permet de disposer de données sur le marché immobilier et surtout sur son évolution récente. Ainsi se constitue, à l'échelle régionale mais aussi locale, un nouvel outil qui pourra, en lien avec d'autres, nourrir les travaux des acteurs de l'Habitat tant dans l'approche des marchés que dans l'aide à la définition des politiques publiques.

Cette seconde exploitation permet de réactualiser les données produites lors du dernier traitement. Sont donc présentées les données sur les quatre dernières années (1996-1999), ainsi que les évolutions récentes sur la dernière année 98-99. Attention, toutefois, aux précautions d'utilisation de ces données (cf. : ci-après). Afin de replacer cette étude dans un repérage plus vaste, une présentation rapide des territoires de la Région (dynamiques résidentielles, notamment) et du contexte économique est proposée ci-après.

PRECAUTIONS D'UTILISATION DES DONNEES

La première étape de l'analyse du fichier MIN a consisté en une expertise réalisée par l'Agence d'Urbanisme sur les possibilités d'exploiter la base de données. Les conclusions ont souligné les limites du fichier et ont donc permis d'établir quelques précautions dans son utilisation :

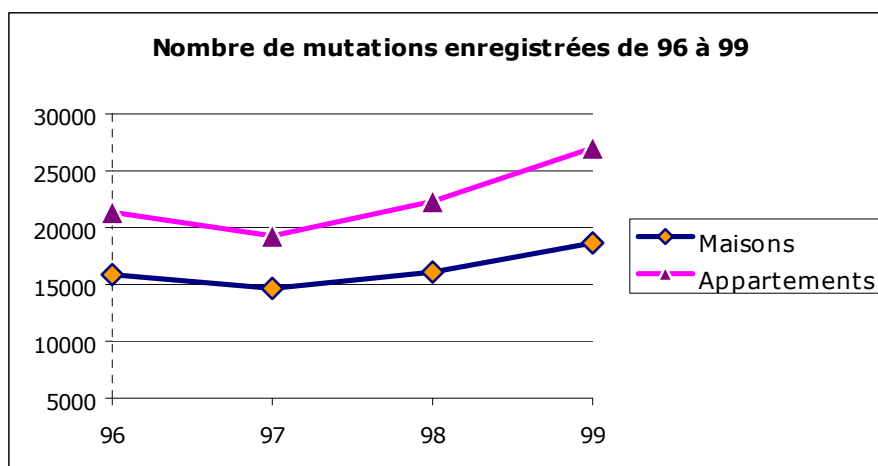
- La base est renseignée par les notaires eux-mêmes sur le principe du volontariat. Le fichier MIN n'est qu'un recueil partiel des transactions réalisées. Il conviendra donc d'être très prudent quant à l'utilisation des données relatives au volume de transactions.
- Ne sont retenues dans l'analyse que les transactions effectuées de gré à gré afin d'éliminer les ventes qui ne se font pas au prix réel du marché.
- Seules sont étudiées les transactions du marché de l'occasion (maisons et appartements). En effet, celles-ci sont beaucoup plus fiables que les données du marché du neuf.
- Le fichier MIN, pour les départements de l'Ardèche et de la Drôme, doit être utilisé avec prudence. Même si le taux de réponse s'améliore considérablement dans ces deux départements, le niveau faible de collecte amène à écarter les données les concernant.



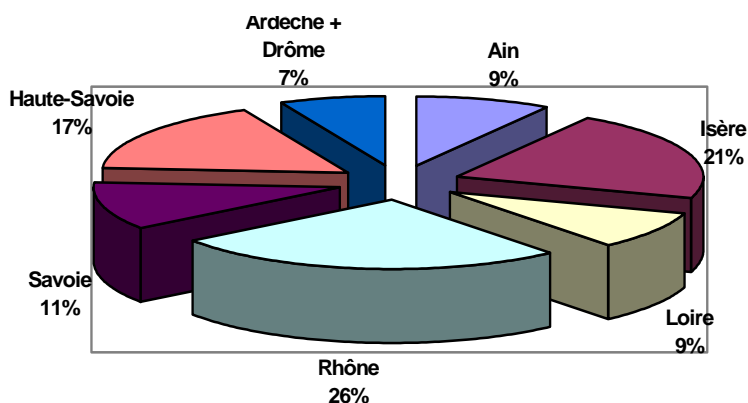
LE MARCHÉ IMMOBILIER

Un marché en hausse continue depuis 1997

Au cours des années 1996-1999, 155 259 mutations de biens immobiliers ont été enregistrées par les notaires, dont 45 660 pour 1999 (soit 30 % de l'ensemble pour cette seule année). L'évolution du nombre de transactions entre 1998 et 1999 est effectivement importante : + 19 % sur cette dernière année.



Tous les départements ont connu cette hausse de transactions. Ce sont toujours les deux départements du Rhône et de l'Isère qui rassemblent la majorité des transactions : 47% des mutations de la Région concernent ces deux départements.



La Région Rhône-Alpes (hors Drôme et Ardèche) se caractérise toujours par une prédominance des mutations dans le collectif, bien que sa part ait diminué entre 1998 et 1999 : - 4 %. Ce rapport majoritaire en faveur du collectif se retrouve dans les transactions de la plupart des départements : l'Isère, la Savoie, et surtout la Haute-Savoie et le Rhône où 71% des transactions concernent le collectif. La présence de nombreuses stations au sein de la Savoie explique cette très forte proportion du collectif dans les mutations.



Seuls deux départements connaissent une situation inverse : la Loire et l'Ain. Dans ce dernier département, 71% des transactions concernent l'habitat individuel.

La moitié de la progression des prix entre 96 et 99 s'est réalisée sur la dernière année (98-99)

Quel que soit le segment du marché rhônalpin observé, habitat individuel ou collectif, le niveau de prix a augmenté, entre 1996 et 1999, plus rapidement que les indices du coût de la construction et des prix à la consommation (respectivement +4,15 et +4,46%). **La hausse est plus sensible pour les maisons individuelles : +20% entre 96 et 99** (soit un prix moyen de 732 000 F), **que pour les appartements : +14%** (6967 F/m² en moyenne).

A noter une hausse particulièrement importante sur la dernière année (98-99) : +11% pour l'individuel, +7% pour le collectif.

En individuel, le Rhône et la Haute-Savoie sont les plus chers mais c'est l'Ain qui connaît l'évolution la plus forte

le Rhône et la Haute-Savoie ont connu, en 1999, les niveaux de prix les plus élevés. La Loire conserve les prix moyens les plus bas avec un niveau de prix inférieur de 32% à la moyenne régionale.

En terme d'évolution de prix, l'année 1999 aura connu une hausse particulièrement importante : +11% concernant les maisons. Tous les départements ont connu des évolutions supérieures aux indices des prix ou à l'ICC. Mais c'est le département de l'Ain qui a connu la plus forte évolution : +20% sur la seule année 1999. Il est également le département qui a connu la plus forte évolution entre 96 et 99 : +27%. Mais malgré cette forte croissance, le niveau moyen de prix reste encore inférieur à celui observé à l'échelle de la région.

En collectif, les deux départements alpins affichent les prix les plus élevés malgré une évolution faible

La Savoie et la Haute-Savoie connaissent des prix plus élevés que les autres départements et que la moyenne observée sur l'ensemble de la région : + 21 % pour la Savoie et + 26 % pour la Haute-Savoie. De même que pour l'individuel, la Loire connaît le niveau de prix le plus bas de la région.

Deux départements ont connu une forte évolution, supérieure à la moyenne régionale : l'Ain et l'Isère. Ils conservent malgré cette croissance, des prix correspondant à la moyenne régionale.

A l'inverse, les deux départements qui connaissent les prix les plus élevés, la Savoie et la Haute Savoie, sont aussi ceux dont l'évolution moyenne des prix a été la plus faible.

Enfin, dans le Rhône et dans la Loire, l'évolution est faible et les prix restent bas, ce qui indique que le marché évolue raisonnablement



La répartition des ventes par type reflète la structure des segments de parc

80% des transactions en individuel concernent des maisons de 4 pièces et plus, alors que ces types (T4-T5 et plus) ne représentent que 40% des ventes en collectif. A l'inverse, 60% des transactions en collectif concernent des T1-T2 ou T3 contre seulement 19% en individuel.

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

Le nombre de transactions a augmenté au dépens des logements les plus anciens (avant 48)

Quel que soit le segment observé (habitat collectif ou individuel), le nombre de transactions a surtout augmenté aux dépens des logements les plus anciens datant d'avant 1948 (-5 % dans le collectif, -3 % dans l'individuel). Pour le collectif, cette fraction de parc représente une part très faible dans les transactions, inférieure à celle des logements les plus récents (d'après 80). La situation n'est pas aussi marquée pour l'individuel.

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

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

Une proportion d'acquéreurs étrangers particulièrement élevée dans les deux départements alpins

Concernant l'origine des acquéreurs, il faut souligner que la proportion d'acquéreurs d'origine étrangère est particulièrement importante pour les deux départements alpins (Savoie, Haute-Savoie) et surtout pour ce qui concerne le collectif. La proximité de la Suisse génère, dans ces départements, un marché particulier. De même que la présence des stations de ski explique la diversité des origines pour les mutations en collectif.

A noter également que l'achat d'une maison entraîne plus facilement les acquéreurs à quitter leur commune et à se déplacer au sein du département que lors d'un achat d'un appartement.



LE MARCHÉ FONCIER

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

- le marché des terrains vendus par un acteur public (Etat, 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

Ces trois marchés ont connu une évolution importante du nombre de transactions enregistrées par les notaires depuis 1998, et plus particulièrement sur le marché des « particuliers », celui des terrains viabilisés

Le premier marché foncier, celui des terrains vendus par des administrations, est peu dynamique et marginal, même si le nombre de transactions a légèrement augmenté. En 1999, seules 709 transactions sur l'ensemble de la région Rhône-Alpes relevaient de ce type de mutations. Les départements les plus concernés sont l'Ain, la Loire et la Savoie. Les prix moyens au m² de ces terrains sont supérieurs aux terrains viabilisables vendus par des particuliers ou professionnels (cf. données ci après).

En effet, sur ce marché des terrains viabilisables, on constate des prix parmi les plus bas de la région. Le nombre de transactions est également peu important par rapport au volume de mutations de terrains viabilisés puisque ce segment de marché intéresse surtout les professionnels. Les prix sont donc largement maîtrisés par les aménageurs qui équipent les terrains pour les revendre sous forme de charges foncières incorporées à des constructions nouvelles.

Même si les prix restent bas, il est à noter qu'ils ont connu une évolution entre 1998 et 1999 : + 17% sur cette seule année. Cela peut laisser penser que la forte demande des ménages d'accéder à la propriété, notamment en individuel, a entraîné une accélération du nombre de transactions ainsi qu'une augmentation du prix des parcelles foncières à bâtir.

Prix moyen au m² des transactions foncières par an

	1996	1997	1998	1999
terrains vendus par une administration	181	161	154	172
terrains viabilisables	138	135	125	146
terrains viabilisés	256	251	247	261

Source : PERVAI - MIN

➤ Le marché des terrains viabilisés :



A l'inverse du marché des terrains viabilisables, les terrains nouvellement équipés font l'objet d'un marché très concurrentiel, ce qui semble s'être encore accéléré depuis 1998. En effet, le nombre de transactions a connu une hausse sensible, parallèlement à une évolution des prix: + 6%

Si la valeur de ce type de terrains et le nombre de mutations se définissent par les caractéristiques propres du terrain (localisation, surface...), intervient également la pression foncière exercée sur la commune conditionnée par le rythme de l'urbanisation ainsi que les politiques d'ouverture ou non de terrains à bâtir par les municipalités locales. 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.