

ORHL - ATELIER

« POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT »

PARTICIPANTS

Andre Fabienne	Mairie Vaulx en Velin
Bazaille Pierre	Notaire Rhône
Beylot Jean-Marc	DREAL
Blond Benjamin	DREAL
Bonello Fantine	CA Annecy
Bosson Pauline	PACT 73
Brun Patrick	Agence Urbanisme
Courtet Alain	Notaire Loire
Dupeyron Louise	ADIL 26
Duplain Maxime	DDCS 69
Durel Catherine	DDT 69
Duteyrat Patrick	DDT 01
Duvivier Laure-Anne	Pact Arim 69
Gaudin Franck	Mission Développement Prospective
Gerard Charline	ADIL 26
Giognani Isabelle	Min.Not. Perval
Gonzalez Ludovic	DDT 42
Goutagneux Fabien	ALEC42
Gusmini Sylviane	Mairie Vaulx en Velin
Jouve Sarah	CA de Grenoble
Lenoir Anne	ADSN Perval
Morel Valérie	Habicoop
Neron Alice	DREAL
Oses Romeo Lydia	DDT 74
Perrot Dominique	ADIL 69
Pestel Xavier	Ministère Écologie
Pothier Yves	DREAL
Ray Jérôme	Notaire Isère
Richardeau Jacky	DDT 74
Thouvenot Agnès	Agence Urbanisme
Vieira Valérie	Mairie de St Étienne
Vincen Claire	Mairie Lyon
Willaeey Pauline	CG 01



OBJECTIF DE LA MATINEE

L'atelier du 11 octobre a pour but de présenter les données des marchés immobiliers dans l'ancien (données Perval 2012 et tendances 2013) et de faire le point sur les observatoires locaux des loyers.

Toutes les présentations des intervenants remis ou présentés aux participants sont téléchargeables sur le site de l'ORHL, atelier politiques locales de l'habitat : www.orhl.org

Pour toute question, le correspondant DREAL pour l'Atelier « politiques locales de l'habitat » de l'ORHL est Benjamin Blond : Benjamin.Blond@developpement-durable.gouv.fr

PRESENTATIONS

Données Perval

1- Éléments de contexte régionaux

Agnès Thouvenot de l'agence d'urbanisme de Lyon, démarre l'atelier avec une présentation d'éléments de contexte régionaux (cf diaporama).

En résumé : Rhône-Alpes est une région attractive (+ 600 000 habitants en 10 ans, + 400 000 ménages), la taille des ménages est en constante diminution (autour de 2,3 aujourd'hui). La pression sur le parc de logement est donc accrue, exposant les ménages les plus en difficulté.

– Le niveau de vie : le niveau de vie médian est élevé en Rhône-Alpes (3ème région derrière l'Île de France et l'Alsace). Mais les territoires présentent de gros écarts de revenus entre les habitants. Ces écarts se creusent, avec un enrichissement des plus aisés et un recul du niveau de vie des plus pauvres. Les revenus élevés sont concentrés en périphérie des grandes villes et sur le Genevois. Dans ces zones, une concurrence accrue entraîne une hausse des loyers.

– Le prix de l'immobilier : depuis 2000, le découplage revenus-prix est de plus en plus important, que ce soit pour l'acquisition ou pour la location.

– Caractéristiques du parc : concentration des petites typologies dans les agglomérations urbaines et dans les zones de montagne (Savoie, Haute-Savoie) ; activité touristique très importante avec une forte représentation des résidences secondaires ; attractivité auprès des étrangers.

– « dynamiques résidentielles dans l'aire métropolitaine lyonnaise ». Des extraits du document élaboré à la demande du pôle métropolitain sont présentés (marchés immobiliers très hétérogènes : pour Lyon de type métropolitain, pour St Étienne de taille intermédiaire ; marchés de report de la demande c'est-à-dire que la demande issue du Grand Lyon se reporte dans une limite de 40 à 50 km autour de Lyon).

2- Marchés immobiliers dans l'ancien en Rhône-Alpes en 2012, évolution à 1 et 5 ans

Isabelle Giognani de Min. Not. présente la base de données des références immobilières des notaires (base de données Min.not (ex Perval)). La base accueillera bientôt l'ensemble des transactions (obligation pour les notaires de renseigner la base à partir de 2014 en principe). Benjamin Blond de la DREAL commente les territoires retenus pour réaliser l'étude.

Maître Bazaille présente les données sur la région et sur le Rhône. Il est accompagné de Maître Ray, notaire en Isère, Maître Courtet, notaire dans la Loire et Anne Lenoir de Perval qui présente les données pour l'Ain. Sont également joints par téléphone Maître Barralier pour la Savoie et la Haute-Savoie, Maître Panossian pour la Drôme (Maître Chanut n'a pu être contacté pour l'Ardèche). (cf diaporama)

Les prix des transactions peuvent être consultés sur : <http://www.immoprix.com>

Concernant les volumes à l'échelle de la France : en 2007 : 810 000 ventes, en 2008 : 673 000 ; en 2009 : 594 000 ; en 2010 : 790 000 ; en 2011 : 801 000 ; en 2012 : 702 000 (sur 13 mois) et en 2013 : autour de 650 et 670 000 ventes.

La situation à l'échelle régionale

Les appartements anciens : 2520 €/m² (Ile de France : 5 510€/m²). L'évolution sur 1 ou 5 ans est positive dans le Rhône et en Haute-Savoie, ce qui n'est pas le cas dans les autres départements (départements attractifs économiquement).

Les maisons anciennes : budget moyen 215 000€ (Ile de France /306 000€). Evolution négative sur les 5 dernières années sauf dans le Rhône et la Haute-Savoie.

Courbe des prix : On observe un 4ème cycle certainement semblable à celui de 1992/2000. Dans les villes dynamiques économiquement, on pourrait avoir à nouveau une tension des prix qui pourrait augmenter

- 1989 - 1992 : « bulle » surtout dans les grandes villes

- 1992 - 2000 : calme plat pour les appartements, petite augmentation régulière pour les maisons

- 2000 - 2011 : forte augmentation mis à part le « trou d'air » immobilier en 2008/2009 (effet d'escargot : ce phénomène par de la province et se propage jusqu'à Paris. Le phénomène s'arrête à Paris pour s'arrêter progressivement en Province)

En Rhône-Alpes : presque + 50 % en 10 ans.

Concernant les volumes :

La baisse des volumes (-11% sur 1 an) est plus forte, sachant que les statistiques pour l'année 2012 ont porté sur 13 mois. La baisse des volumes ne s'accompagne pas forcément d'une baisse des prix dans les secteurs tendus.

Age des acquéreurs :

Les plus de 60 ans progressent au détriment des moins de 30 ans. Forte corrélation entre le prix et l'âge.

Origine des acquéreurs :

87 % des acquéreurs sont de la région Rhône-Alpes, cela ne traduit pas la réalité (les nouveaux arrivants commencent souvent en location de transition, et sont donc comptabilisés de fait comme des acquéreurs rhône-alpins)

Analyse par département

Département du Rhône

décrochage de l'ouest Lyonnais et des rives du Rhône , relative stabilité ailleurs

Appartements du Grand Lyon : le découpage ne rend pas vraiment compte de la réalité contrastée (entre le 6eme arrondissement à 4160€ et Villeurbanne à 2600€ le m²). Les données des notaires permettent de visualiser 28 quartiers. La création du neuf à un certain niveau de prix a aspiré les prix de l'ancien : ex. de Confluence à 6 500€/m² : l'ancien a rattrapé les prix du neuf, avec une augmentation très rapide en quelques années. L'équipement du territoire en matière de transport a une grande influence.

Les maisons anciennes : principalement dans le Grand Est, qui concentre environ 40 % des mutations. Evolution positive

Age des acquéreurs : la tranche d'âge 45-59 ans a un budget médian plus faible, il s'agit sûrement d'acquéreurs pour faire des placements immobiliers (préparation de la retraite).

Provenance géographique : 92 % proviennent de la Région, faiblesse des étrangers.

Plus de 50 % des acquisitions entraînent une migration d'une commune à une autre.

Département de l'Ain

Appartements anciens : 1 850€/m², moyenne fortement augmentée par le Pays de Gex (prix médian 1640€/m²). 50 % des ventes d'appartement se situent sur le Pays de Gex (3910€ prix médian, évolution supérieure à 10%) et la plaine de l'Ain côtière (frange du Grand Lyon), avec des prix plus élevés.

Bugey Nord (Bellegarde, bientôt à 18 min de Genève, et Oyonnax) : environ 1400€/m²

Maisons anciennes : Pour les secteurs hors Pays de Gex : 182 000 € en moyenne. Fortes disparités en fonction des types de maison.

Les acquéreurs : les moins de 30 ans achètent beaucoup de maisons anciennes et de terrains à bâtir (très peu présents sur le Pays de Gex). Les plus de 60 ans achètent beaucoup de maisons vers Bourg en Bresse et le Bugey Sud. Dans le Pays de Gex : 1/3 des acquisitions sont faites par des Suisses.

(5 % des biens sont achetés par des étrangers à l'échelle du département).

Département de l'Isère

2 grands bassins de population : Sud Isère (Grenoble), et le Nord Isère (territoire sous influence lyonnaise).
Des statistiques surprenantes montrant un certain recul des prix.

Appartements anciens : replis de 6,2 % en 5 ans / - 1,4 % cette dernière année (relative stabilité)

Ce replis est contrasté dans le département (+ 4,6 % sur le Nord Isère – Tour du Pin, Morestel... - qui a été un territoire d'accueil de nombreux rhodaniens lors de la période de tension des prix, baisse significative sur le Vercors autour de -10 %)

Recul du volume des studios, au bénéfice des 3 et 4 pièces.

Les maisons : recul - 8 % en 5 ans, avec un budget moyen de 207 000 €. Le massif du Vercors est en replis important (presque 10 % en 1 an). Les secteurs autour des grandes villes restent à l'équilibre

Les acquéreurs : Comme dans l'Ain, on remarque la tranche d'âge des acquéreurs qui investissent pour la retraite (avec une baisse du budget / âge)

8 % des acquéreurs ne proviennent pas de la région, dont 1 % sont étrangers.

Forte progression des rhodaniens, au départ sur les maisons, et qui se reporte maintenant également sur les appartements.

Département de la Loire

Les appartements : 3 grands secteurs :

- le roannais dans le Nord : prix les plus bas de la région pour les appartements, à la baisse

- Saint-Étienne : prix bas, paupérisation de la population

- la plaine du Forez : forte augmentation sur la partie sud de la plaine du Forez (15 à 25 km de Saint-Étienne)

Les maisons anciennes : prix médian de 158 000 €, l'un des prix les plus bas de la région, avec forte disparité entre le roannais (120 000€, à la baisse) et le sud Loire (180 000€, stabilisation).

Les acquéreurs : le département attire une forte proportion d'acquéreurs de moins de 30 ans (budgets faibles, mais également certainement une population plus jeunes).

Département de la Savoie

Appartements anciens : prix médian de 2700€/m², contre 3400€ en Haute-Savoie : différence très importante entre ces deux départements de montagne avec des stations de ski.

Les prix moyens mélangent donc les prix des appartements en station et les prix des villes en plaine :

(Chambéry : prix médian de 2200€)

Tendance à la baisse, notamment sur Chambéry avec l'effet du plongeon de la ZUP. La périphérie chambérienne augmente. Montbélian : +20 % (report des chambériens)

Sur le marché de la montagne : on est en baisse (-6 % sur la Tarentaise par ex., notamment dû au départ des chasseurs alpins)

Maisons anciennes : prix médian 212 000 €. A Chambéry : environ 300 000€, en augmentation (+ 5 à 9 % en 5 ans). A titre de comparaison, maison neuve à environ 350 000€ (mais maison de plus petite surface avec terrain plus petit)

Les acquéreurs : Même analyse pour la Savoie et Haute-Savoie : les acquéreurs les plus nombreux ont entre 30 et 60 ans. Peu de primo-accédants.

Origine des acquéreurs : les étrangers achètent surtout en station de ski. Les anglo-saxons sont les premiers acquéreurs étrangers mais ont diminué en nombre au cours des 5 dernières années (de 60 % à 35 % des acquéreurs, suite aux taxations des plus-values). Les suisses sont passés de 10 à 25 %, suivis par les belges.

Département de la Haute-Savoie

Marché plus dynamique que la Savoie, car bénéficie de la proximité de Genève.

Appartements anciens : prix moyen des appartements anciens de 3400€ (4000€ sur Annecy). L'augmentation est continue (sauf en 2009, faible baisse)

Maisons anciennes : prix médian 343 000€. (Annecy : 420 000€)

Les acquéreurs : presque le même profil qu'en Savoie, avec un peu plus de jeunes (sur la partie frontalière, avec es pouvoirs d'achats bien supérieurs à la moyenne).

Provenance des acquéreurs : 12 % d'étrangers

Département de la Drôme

Les appartements anciens : légère correction des prix sur les 5 dernières années : sur les 10 dernières années, le prix au m² avait fortement augmenté (+ 86 % sur 10 ans). Dans l'avenir, difficile de savoir ce qui va se passer. -2 % sur les 12 derniers mois.

Les T3 représentent 31 % des ventes.

Disparités géographiques :

- dynamisme des acteurs locaux, gare TGV, futur pôle écotox qui maintient les prix autour du Grand Valence
- forte augmentation sur le Vercors : peut-être à cause du faible nombre d'offres (peu de copropriétés)
- baisse sur le secteur montilien : beaucoup de logements neufs ont été construits.

Les biens avec des mauvaises notes énergétiques ont plus baissé et tirent les prix vers le bas.

Les maisons anciennes : meilleure résistance que l'ensemble de la région. Forte demande notamment des primo-accédants. Marché moins porteur sur les maisons anciennes qui doivent faire l'objet de travaux notamment énergétiques.

Les acquéreurs : environ 68 % des acquéreurs entre 30 et 60 ans. Dans la Drôme, la part des moins de 30 ans est importante à l'échelle de la région.

Concernant les volumes : en 2012, en Drôme, -17 % des maisons anciennes, -22 % en volume pour les appartements anciens et les terrains à bâtir. Tendances inquiétantes.

Observatoires des loyers

Patrick Brun de l'Agence d'urbanisme de Lyon présente la méthodologie de l'observatoire national des loyers et des observatoires locaux (cf diaporama).

Les deux agglomérations pilotes de Saint-Étienne et de Lyon ont fait acte de candidature fin 2012. L'objectif était de mettre en réseau des observatoires locaux travaillant avec la même méthode, afin de pouvoir bénéficier d'une vue d'ensemble ; et de constituer un outil pour l'élaboration, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques à la fois au niveau national et local.

Les observatoires sont portés soit par des ADIL, soit par des agences d'urbanisme, et s'appuient sur les partenariats existants. L'ANIL et l'OLAP sont têtes de réseau pour les territoires expérimentaux. Un comité scientifique indépendant permet d'avoir un regard critique.

L'observatoire n'a pas d'identité propre, et s'insère dans une structure existante. Le financement pour l'expérimentation (2 ans) est partagé entre l'État et les collectivités.

Certains territoires auront l'obligation de monter un observatoire en 2014. En région Rhône-Alpes, 5 agglomérations sont retenues (territoires soumis à la taxe sur les logements vacants = territoires d'application d'encadrement des loyers et de mise en place des observatoires) : Lyon, Grenoble, Annecy, Genève Annemasse et Thonon les bains. D'autres collectivités peuvent se porter volontaires. (cf étude réalisée par la DREAL sur le poids de ces territoires par rapport à la région).

La date de l'appel à projet pour 2014 n'est pas encore connue à ce jour.

Pendant la phase d'expérimentation de 2013, les observatoires départementaux des loyers ont été systématiquement refusés et seuls les observatoires urbains ont été retenus. En fonction des conclusions attendues pour fin 2013, ils pourront être acceptés sous réserve que les financements et la représentativité statistique soient assurés.

Un décret d'application pourrait sortir prochainement pour rendre le dispositif obligatoire (rendant la fourniture des données obligatoires à l'observatoire).