

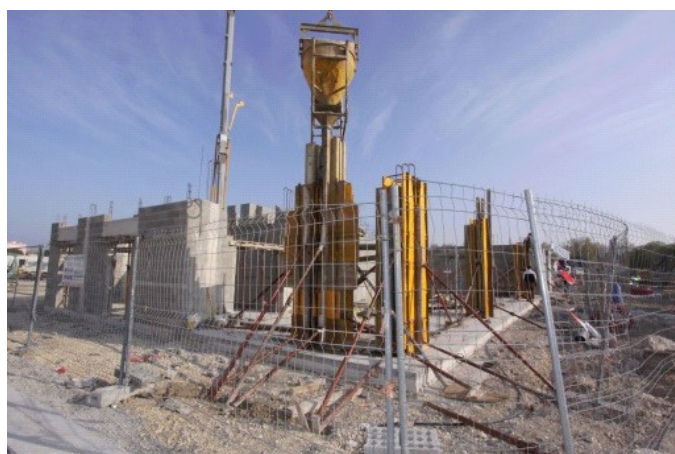
# Un marché en panne ?

PERVAL, 2000, appartements, 2013, acquéreurs, origine, neuf

L'évolution de nos marchés immobiliers fait l'objet de toute notre attention depuis plusieurs années ; une nécessité de suivi de nos marchés renforcée par la « crise du logement » à laquelle n'échappe pas notre territoire. C'est un indicateur central de notre politique de l'habitat.

Cette troisième publication, millésimée « 2013 », s'attache à compiler les principaux chiffres utiles à la compréhension de la situation actuelle et des évolutions récentes afin d'en débattre avec les acteurs du territoire.

Au delà des chiffres des notaires, elle est enrichie des apports d'une étude conduite fin 2013-début 2014 par le bureau d'étude Adéquation : étude destinée à apporter un regard extérieur sur nos réflexions en matière de marchés immobiliers.





## Des volumes toujours en baisse

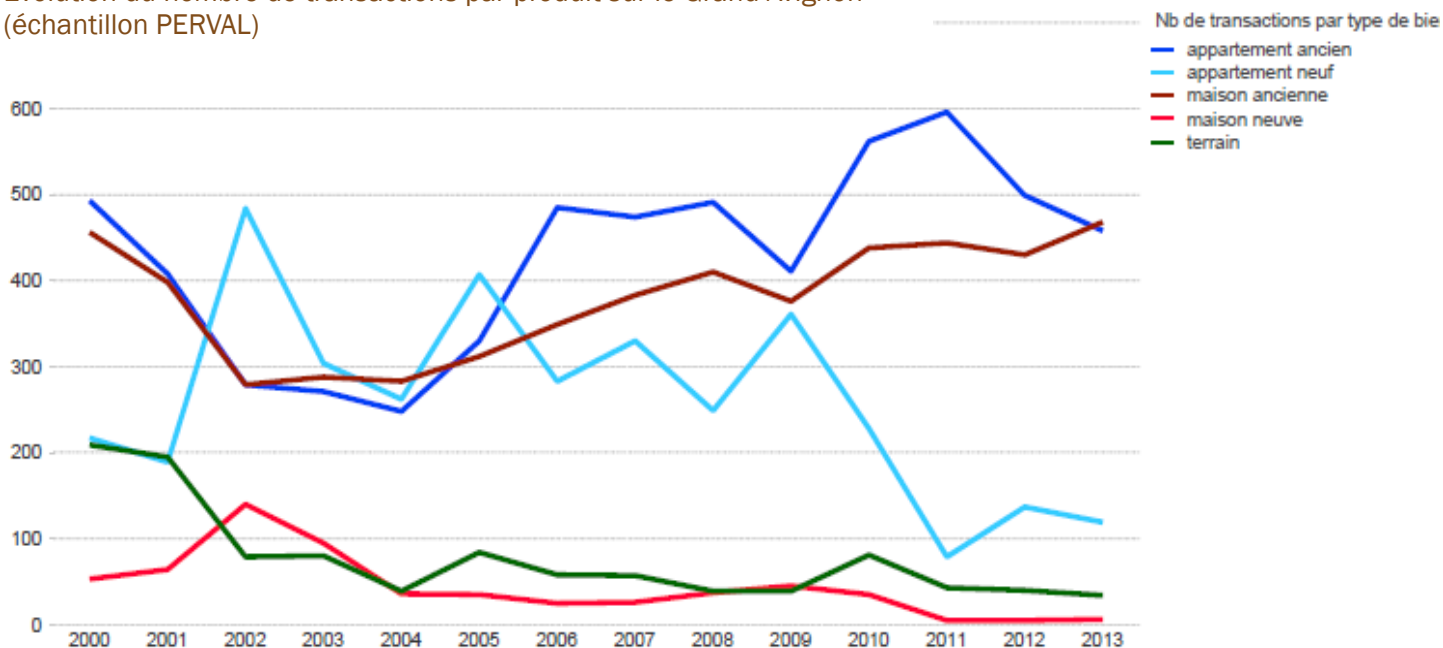
Tout en se rappelant du caractère d'«échantillon» des données immobilières PERVAL, un regard sur l'évolution des volumes nous témoigne de la perte de vitesse de notre marché, qui ne répond plus aux besoins quantitatifs de notre territoire.

Depuis 2000, et plus fortement depuis 2009, les marchés du neuf, appartements et maisons, ainsi que celui des terrains ont baissé en volume.

Seuls les marchés de l'ancien se sont maintenus. Ils représentent plus de 85% des volumes de transactions

enregistrées dans les données immobilières des notaires ; une situation de report sur le marché de l'ancien encouragée par des prix de l'immobilier neuf souvent déconnectés des budgets des ménages locaux.

Evolution du nombre de transactions par produit sur le Grand Avignon (échantillon PERVAL)



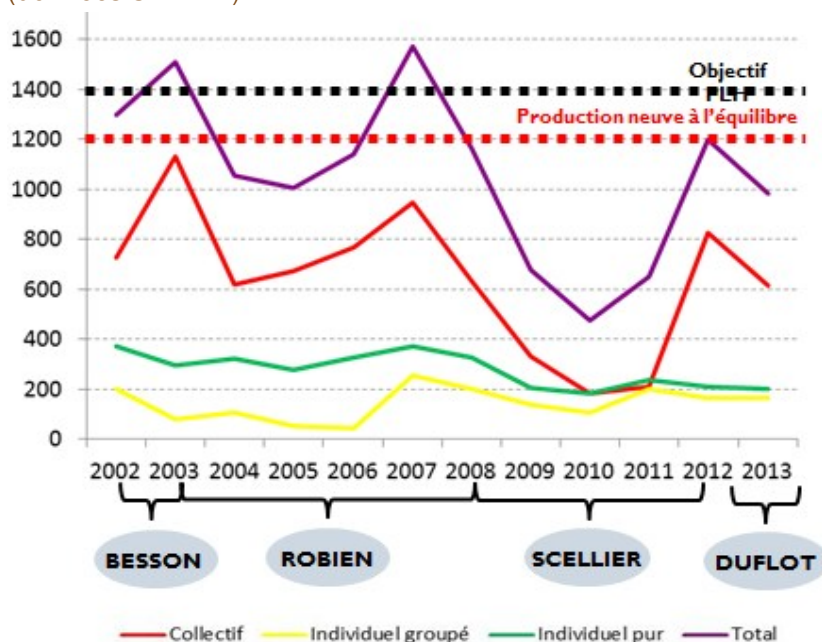
Au travers des permis de construire, la perte de vitesse des marchés du neuf est confirmée :

➔ En regard des objectifs du PLH, cette production ne permet pas de répondre aux besoins constants du territoire.

➔ Cette construction neuve apparaît comme fortement liée au marché de la promotion immobilière en collectif. Elle est réalisée en grande partie sur Avignon.

➔ Ce marché de la promotion, qui marque le pas depuis 2007, a rencontré une forte activité durant le dispositif De Robien.

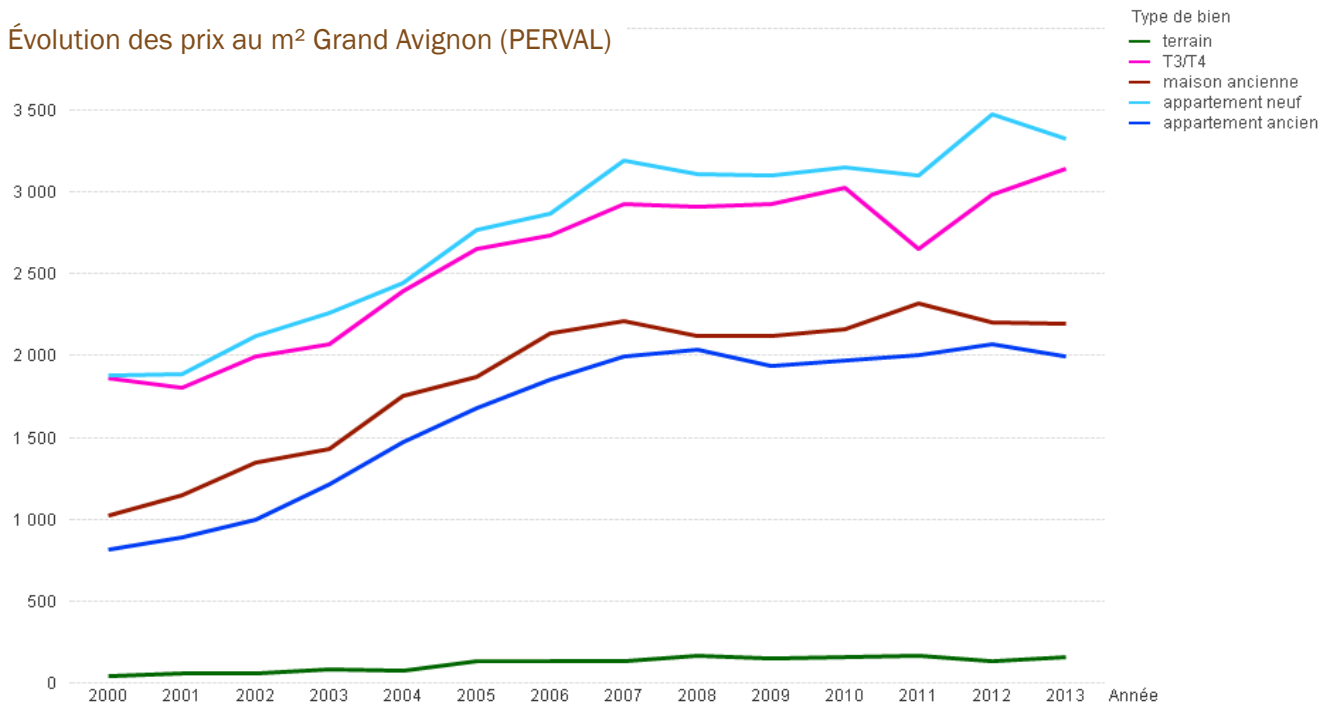
Evolution annuelle de la production neuve (données SITADEL)





# Hausse des prix réduite depuis 2007

### Évolution des prix au m<sup>2</sup> Grand Avignon (PERVAL)



Après une très forte augmentation depuis 2000, les prix marquent le pas depuis 2007, selon la base PERVAL.

➔ Dans l'ancien ils sont globalement stables, autour de 2.000 €/m<sup>2</sup> en appartement. A noter : les chiffres 2013 portent ici sur 458 appartements et 468 maisons.

➔ Sur le marché du neuf, les prix des appartements ont augmenté de 4% depuis 2007. Des prix

unitaires en neuf qui apparaissent en décrochage avec les prix unitaires pratiqués sur le marché de l'ancien en collectif. Attention : le nombre de transactions étudiées ici est faible : 119 appartements neufs et 6 maisons.

➔ Le marché d'Avignon est sans surprise dominé par les appartements tant en neuf qu'en ancien.

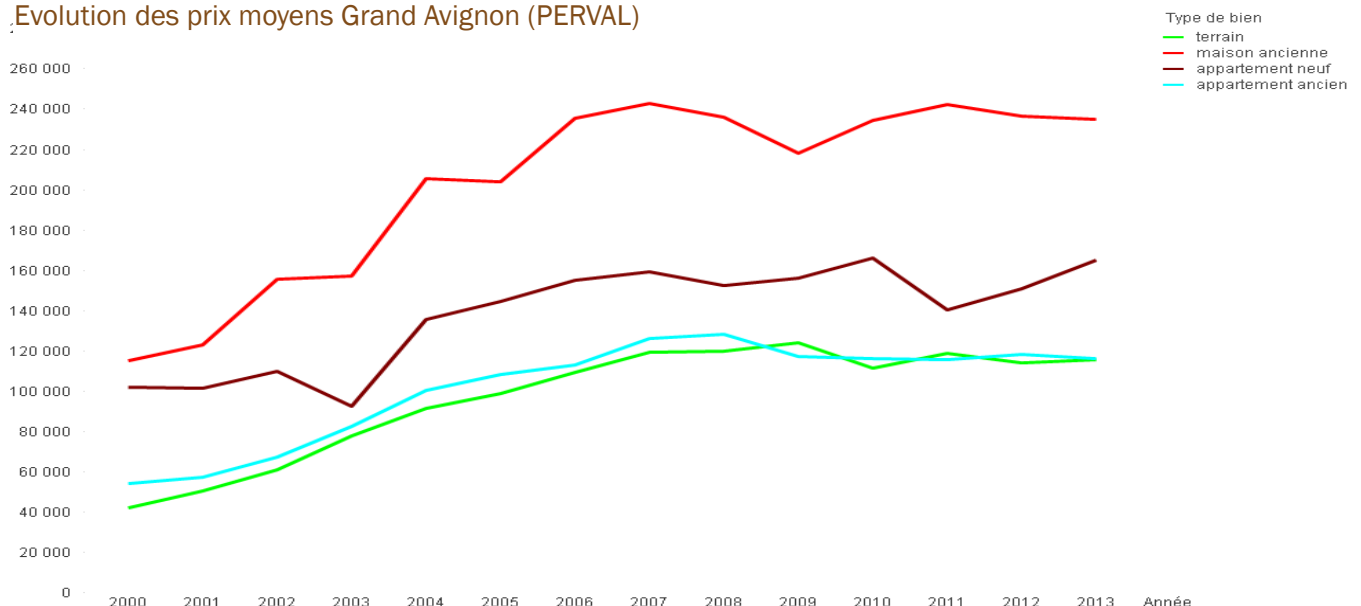
➔ Tous types de biens confondus, Avignon représente en 2013 et sur

l'ensemble des 13 années étudiées 57% des transactions du Grand Avignon.

➔ Le marché du neuf en périphérie propose un volume plus significatif de terrains et de maisons neuves et, dans l'ancien, des maisons plutôt que des appartements.

➔ Les prix unitaires en neuf sont en décrochage avec les prix unitaires pratiqués sur le marché de l'ancien.

### Evolution des prix moyens Grand Avignon (PERVAL)





# Un marché de la promotion qui peine à être attractif

En matière d'appartements neufs, notre attention se concentre sur les prix au m<sup>2</sup>.

➔ Le prix moyen s'établit en 2013 à 3.321 € par m<sup>2</sup> contre 3.477 l'année précédente. Ce prix moyen est à relativiser au regard de la part importante des petits logements vendus.

➔ Celui des T3/T4 sur Avignon, plus représentatif des prix moyens à notre sens mais ne portant que sur 44 transactions, est à 3.072 €

par m<sup>2</sup> sur Avignon.

➔ Sur ce segment des T3/T4 à Avignon les prix ont baissé de 3% depuis 2007.

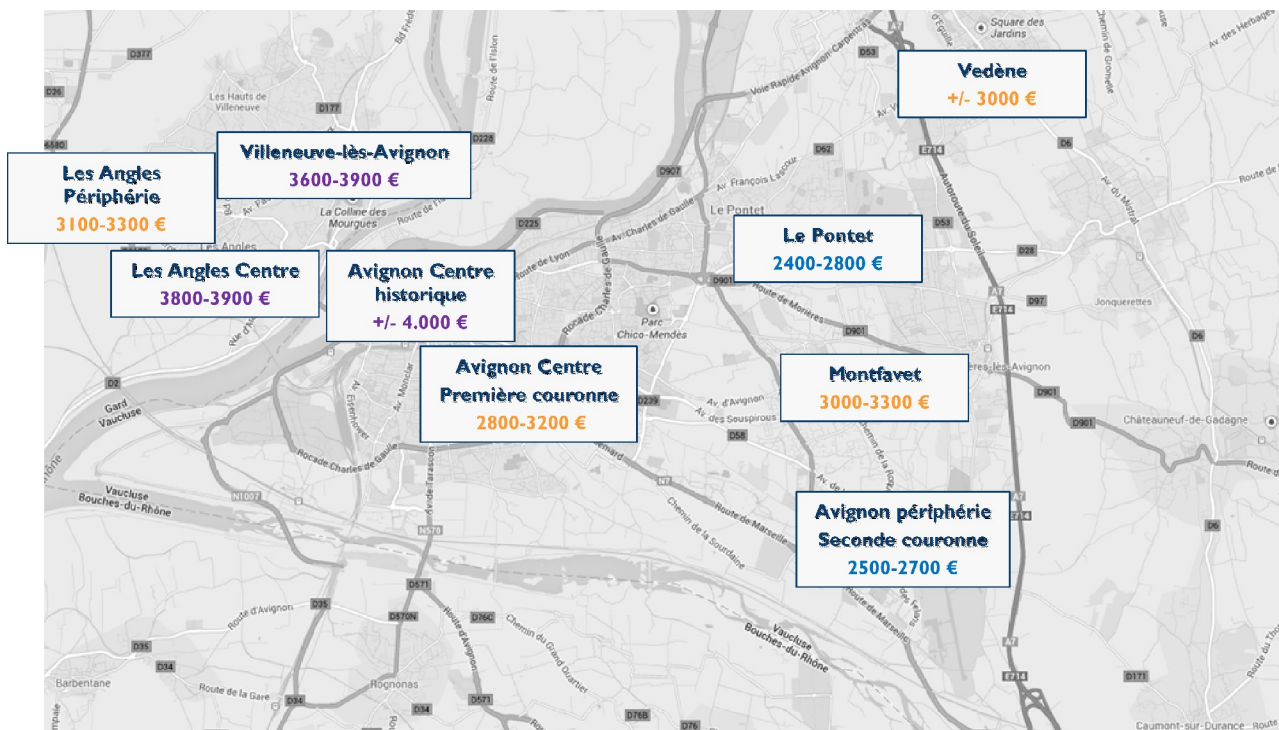
**Au delà des statistiques, et au travers des investigations complémentaires d'Adéquation, le marché de la promotion immobilière présente plusieurs secteurs de marché :**

➔ un marché entrée de gamme entre 2.400 et 2.800 €/m<sup>2</sup> pour la périphérie d'Avignon et Le Pontet,

➔ un marché haut-de-gamme entre 3.600 et 3.900 €/m<sup>2</sup> à Villeneuve-Lès-Avignon et Les Angles, voire jusqu'à 4.000 €/m<sup>2</sup> pour le cœur historique d'Avignon,

➔ et un marché moyen de gamme entre 2.800 et 3.300 €/m<sup>2</sup> pour le centre-ville d'Avignon, Montfavet et les communes de gamme intermédiaire (Vedène).

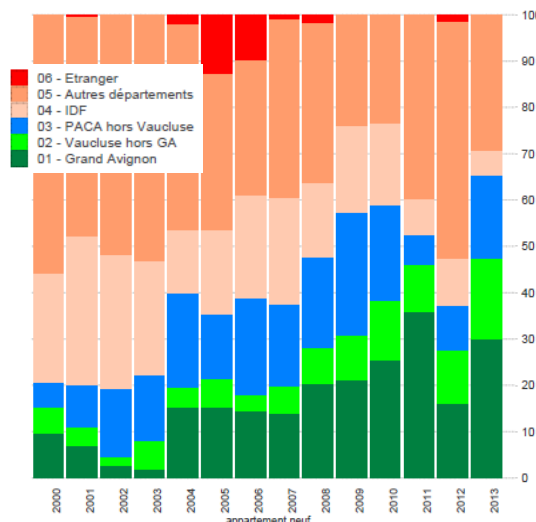
Illustration des valeurs pratiquées en promotion (/ m<sup>2</sup> hors parking en collectif/ source Adéquation



En revenant sur les données PERVAL, le marché des appartements neufs reste dominé par la forte présence d'acquéreurs extérieurs.

➔ Au début des années 2000, ces acquéreurs qualifiés d'"ex-térieurs" (étranger+autres départements+IDF) représentaient près de 80% des acquisitions de logements neufs.

➔ La décreue constatée depuis 2004 s'est légèrement inversée en 2011 et 2012 mais est aujourd'hui



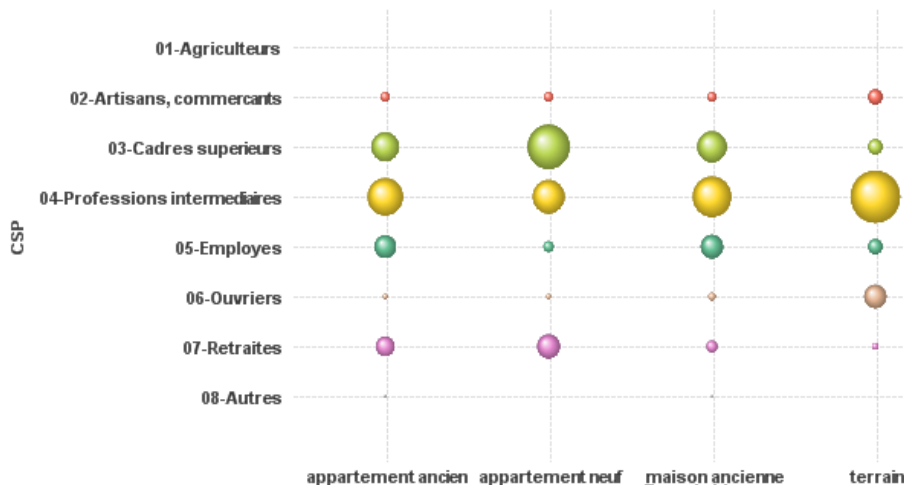
confirmée avec une part de 35 % en 2013. Les investisseurs se retirent du Grand Avignon, qui semble moins attractif pour cette clientèle.

➔ La population locale ne représente en 2013 que 30% des ventes. Conséquence d'un marché du neuf qui se positionne sur des valeurs trop élevées pour la classe moyenne locale, encourageant un report sur le marché de l'ancien ou vers la périphérie.



# Des profils d'acquéreurs segmentés par marché

## CSP des acquéreurs

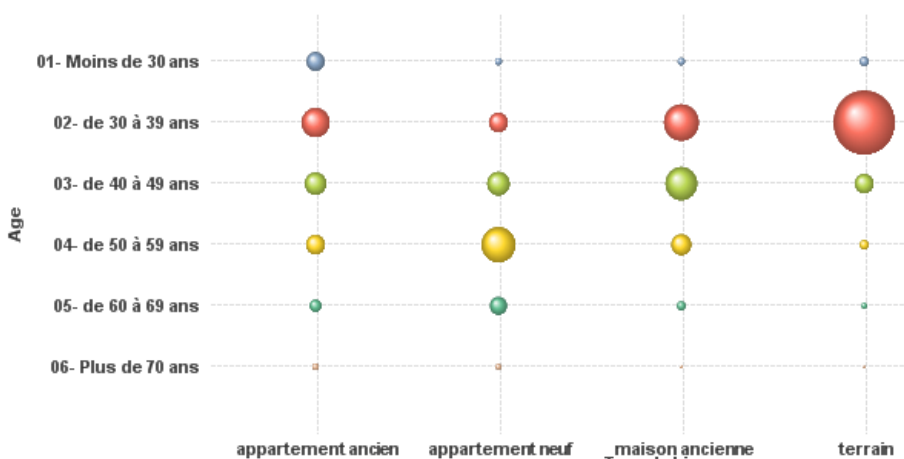


Un regard sur CSP, âge, et provenance des acquéreurs montre combien les différents segments de marché touchent des clientèles différentes :

➔ Sans surprise, les appartements et maisons anciennes apparaissent comme deux marchés équivalents qui touchent prioritairement les professions intermédiaires, sur une tranche d'âge de 30 à 39 ans, principalement issus du Grand Avignon. Le logement des actifs en somme !

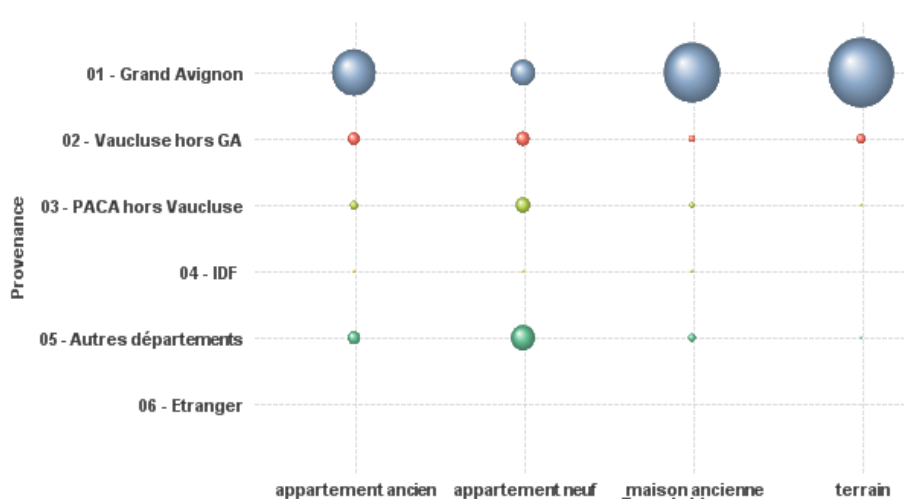
Qu'il s'agisse des maisons ou des appartements anciens les prix moyens se rapprochent des moyennes province et sont bien en deçà des valeurs PACA : 116.000 € pour les appartements et 235.000 € pour les maisons. Au m<sup>2</sup> ces prix sont stables depuis 2007 mais en baisse en valeur moyenne.

## Âge des acquéreurs



➔ Les terrains présentent les mêmes caractéristiques en matière de répartition CSP, âge, et provenance, mais de manière encore plus marquée. Depuis 2000, ces prix ont plus que triplé (+258%) et ont encore augmenté depuis 2007 mais de manière moindre (+20%). Les prix au m<sup>2</sup> sont, sur notre territoire, plus élevés qu'en région PACA : 161 € contre 149 €, et très au dessus de la moyenne province à 78 €. Les acquisitions se font sur des surfaces moins grandes qu'en région PACA ce qui ramène le prix moyen d'acquisition à près de 115.000 € contre plus de 148.000 € en PACA.

## Provenance des acquéreurs



➔ Les appartements neufs sont eux plutôt ciblés sur les cadres supérieurs, entre 50 et 59 ans, issus de départements français extérieurs à la région PACA et Gard proche. On voit là les caractéristiques des produits investisseurs.



# Liens entre logement social et production privée

Les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le deuxième Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon sont calculés en fonction de la dynamique de la construction neuve. C'est pourquoi le suivi de la production neuve est essentiel :

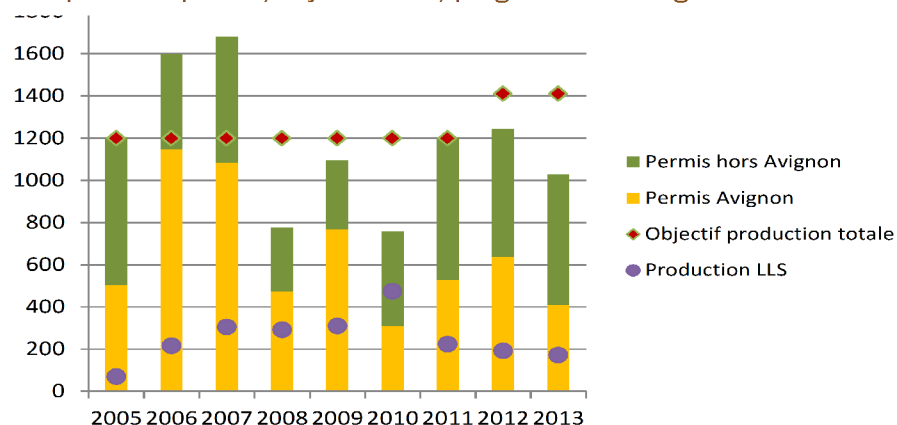
➔ à la fois pour s'assurer du dynamisme de ces marchés, sujet central de la présente publication,

➔ et pour calculer le ratio de production de logement social : depuis 2005 un logement sur cinq a été affecté à l'occupation sociale (21%).

Dans notre nouveau PLH, 2012-2017, l'objectif a été rehaussé de 1200 à 1411 nouveaux logements par an. On voit cependant que cet objectif peine à être atteint.

➔ Sur la période 2007-2012, le nombre de logements autorisés est

Comparaison permis/objectifs PLH/programmation logement social



en moyenne de 1294 dont 701 sur Avignon. Cette production est marquée par une grande irrégularité préjudiciable à la réponse à la demande constante en logements.

➔ Par ailleurs la production de logement social marque le pas depuis 2011 alors même qu'elle a été

réévaluée à hauteur de 290 logements sociaux par an au lieu des 270 inscrits dans le premier PLH.

Depuis 2008, cette production de logement social est marquée par l'apparition d'un phénomène nouveau, celui des « ventes en bloc », c'est à dire le rachat de parties d'opérations immobilières à l'origine portées par des opérateurs privés. On peut distinguer 3 cas de figure :

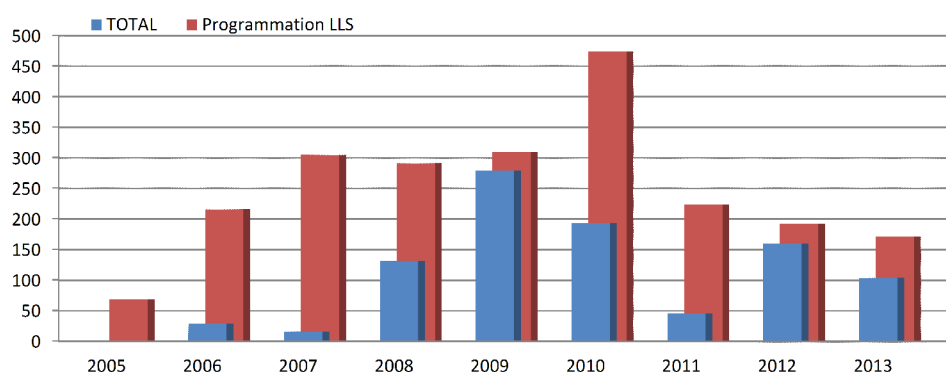
➔ les « VEB » classiques correspondant à un rachat d'une partie d'une opération,

➔ les « VEB » « concertées » qui correspondent à des opérations organisées volontairement avec les communes avec une part de logement social, soit dans le cadre d'une opération menée avec l'Établissement Public Foncier, soit par application des contraintes de mixité sociale inscrites dans les PLU,

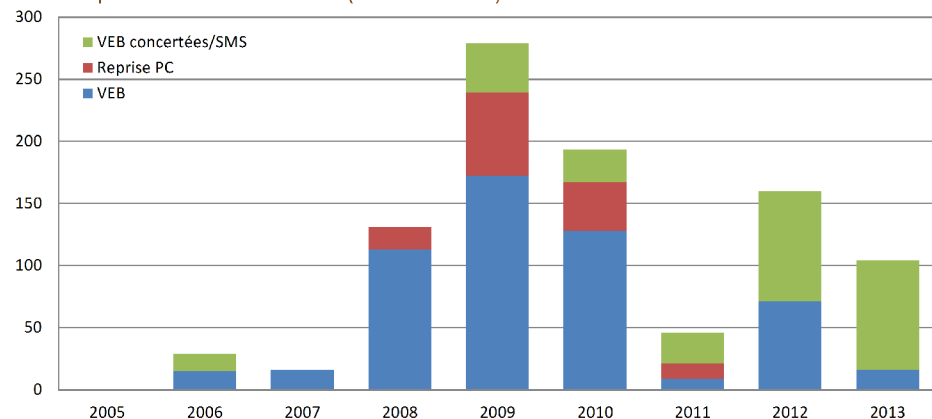
➔ et les reprises de permis dans leur entier correspondant à des opérations pour lesquelles les promoteurs ne sont pas arrivés à commercialiser.

Ce phénomène des ventes en bloc est encouragé par un marché de la promotion immobilière en difficulté et un plafond de rachat à 2 000 €/m<sup>2</sup> (surface utile) trop élevé en regard des prix du marché privé.

Répartition des « VEB » (source PLH)



Décomposition des « VEB » (source PLH)



# Chiffres et synthèse



Le regard apporté par le bureau d'étude Adéquation, à travers son étude engagée fin 2013, confirme les questionnements initiaux confiés à cette mission :

➔ Une stagnation de la population imputable notamment à une offre de logements inadaptée aux actifs du Grand Avignon, dont les revenus moyens sont faibles, en particulier pour le segment des appartements neufs.

➔ Des volumes de production neuve « à minima » par rapport aux besoins affichés du territoire et des rythmes de production trop irréguliers pour répondre à la demande constante en logements.

➔ Un marché de la promotion en perte de vitesse, concentré en grande partie sur la ville-centre, dont la forte activité a été très largement tributaire des dispositifs de défiscalisation.

➔ Un marché du neuf qui évolue sur des valeurs trop élevées au regard des rentabilités locatives po-

tentielles et qui exclue la classe moyenne locale encourageant un report de celle-ci sur le marché de l'ancien ou du lot à bâtir en périphérie.

➔ Des prix du neufs trop fortement déconnectés des prix de l'ancien.

➔ Des difficultés sur le marché de la promotion immobilière et un plafond de rachat du logement social qui encouragent les ventes en bloc aux bailleurs sociaux à travers un prix plafond relativement proche des prix du marché en libre.

## Principaux chiffres PERVAL

Chiffres clés 2013		appartement ancien	maison ancienne	maison neuve	appartement neuf	T3/T4	terrain
<b>Moyenne échantillon 2000 à 2013</b>	Avignon	353	148	10	173	57	12
	Grand Avignon	429	380	43	261	102	77
<b>Chiffres 2013</b>	Avignon	336	161	4	111	44	7
	Grand Avignon	458	468	6	119	51	34
<b>Prix moyen</b>	Avignon	110 186 €	211 525 €	196 250 €	159 557 €	189 902 €	116 334 €
	Grand Avignon	115 947 €	235 167 €	224 500 €	165 025 €	198 207 €	115 460 €
<b>Prix au m<sup>2</sup></b>	Avignon	1 981 €	2 061 €	2 824 €	3 300 €	3 072 €	205 €
	Grand Avignon	1 998 €	2 197 €	2 842 €	3 321 €	3 138 €	161 €

Evolution des prix depuis 2000 et 2007		appartement ancien	maison ancienne	maison neuve	appartement neuf	T3/T4	terrain
<b>Evolution 2000-2013</b>	Avignon	+ 138%	+ 119%	+ 117%	+ 74%	+ 62%	+ 266%
	Grand Avignon	+ 145%	+ 115%	+ 101%	+ 77%	+ 69%	+ 258%
	PACA	+ 128%	+ 98%	+ 86%	+ 86%	-	+ 273%
	Province	+ 112%	+ 91%	+ 85%	+ 90%	-	+ 225%
<b>Evolution 2007-2013</b>	Avignon	- 1%	- 3%	+ 28%	- 2%	- 3%	+ 15%
	Grand Avignon	+ 0%	- 1%	- 1%	+ 4%	+ 7%	+ 20%
	PACA	- 6%	- 11%	- 19%	- 1%	-	+ 27%
	Province	+ 2%	- 3%	+ 8%	+ 13%	-	34,00%



## Eléments de méthode

Cette publication est rédigée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat du Grand Avignon et de son Programme Local de l'Habitat. Elle s'appuie sur les données immobilières des Notaires PERVAL et l'étude conduite par le bureau d'étude Adéquation fin 2013-début 2014.

L'observation, notamment celle des marchés immobiliers, est une obligation des Programmes Locaux de l'Habitat. La Communauté d'Agglomération a donc étudié, dès 2005 et son premier PLH, les différents aspects préalables à la mise en place d'un observatoire de l'habitat.

➔ Concernant les marchés immobiliers, l'observatoire a retenu les données immobilières des notaires compte tenu de leurs modalités d'accès et de leur régularité.

➔ Une exploitation est réalisée tous les ans permettant d'extraire les principaux chiffres utiles à l'analyse et de les comparer aux moyennes PACA, Languedoc-Roussillon, et Province.

➔ Les données observées portent sur les prix moyens et au m<sup>2</sup>, le type de produit : surfaces et nombre de pièces, ainsi que les acquéreurs: âge, catégorie socio-professionnelle, origine.

➔ Elles ont été initialisées en 2000 de manière à construire des données en série longue.

➔ A l'intérieur du territoire de l'agglomération, l'observation est collectée pour Avignon et la périphérie. L'observation par commune a été abandonnée dès la phase de maquette préalable compte tenu de la faiblesse des échantillons communaux, de manière à respecter à la fois les règles d'usage conventionnées avec la société PERVAL et les règles d'exploitation des données inhérentes à la statistique publique.

Les territoires d'observation des données PERVAL



La couverture des données immobilières PERVAL est estimée à moins de 65% par la société elle-même. Nos vérifications à partir des listes de valeurs foncières désormais délivrées par la DGFiP (DVF) nous conduisent aujourd'hui à l'estimer aux alentours de 76%. Cette couverture est homogène côté vaclusien tant pour les appartements que les maisons, à 85 et 83%. Elle est beaucoup plus variable côté gardois à hauteur de 71% pour les appartements mais seulement à 23% pour les maisons.

Compte tenu de ce caractère non exhaustif des données immobilières PERVAL, nous nous attachons tout particulièrement à l'analyse des flux et à la comparaison avec les autres territoires, plus qu'aux valeurs absolues de la dernière année.

Les variations brusques en série longue, que l'on peut visualiser sur l'évolution des prix moyens par produits, sont à corrélérer avec cette faiblesse des échantillons PERVAL mais également avec les fortes

variations du marché local que l'on retrouve également en matière d'autorisations d'urbanisme.

Les données sur les terrains et les maisons neuves sont à des niveaux faibles qui doivent nous amener à relativiser les chiffres moyens établis.

**La présente publication porte sur les données 2000 à 2013.**