



ACTE RENDU EXECUTOIRE
PAR APPLICATION DES
FORMALITES DE TELE-
TRANSMISSION AU
CONTROLE DE LEGALITE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 12 MARS 2015
PRESIDENCE DE MADAME MARYSE JOISSAINS MASINI

2015_A030

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Observatoire de l'habitat - 10 ans de transactions immobilières dans le Pays d'Aix

Le 12 mars 2015, le Conseil de la Communauté d'agglomération du Pays d'Aix s'est réuni en session ordinaire à l'espace Aixagone à Saint-Cannat, sur la convocation qui lui a été adressée par Madame le Président de la Communauté d'Agglomération le 6 mars 2015, conformément à l'article L.5211-1 du Code général des collectivités territoriales.

Etaient Présents : JOISSAINS MASINI Maryse – AMAROUCHÉ Annie – AMEN Mireille – AUGÉY Dominique – BALDO Edouard – BARRET Guy – BERNARD Christine – BONTHOUX Odile – BORELLI Christian – BOUDON Jacques – BOUVET Jean-Pierre – BOYER Raoul – BRAMOULLÉ Gérard – BUCCI Dominique – BURLE Christian – CASTRONOVO Lucien-Alexandre – CESARI Martine – CHARRIN Philippe – CHAZEAU Maurice – CICCOLINI-JOUFFRET Noëlle – CORNO Jean-François – de BUSSCHERE Charlotte – de SAINTDO Philippe – DELAVET Christian – DEVESSA Brigitte – DI CARO Sylvaine – FABRE-AUBRESPY Hervé – FREGEAC Olivier – GACHON Loïc – GALLESE Alexandre – GOUIRAND Daniel – GROSSI Jean-Christophe – GUINIERI Frédéric – HOUÉIX Roger – LAFON Henri – LAGIER Robert – LEGIER Michel – LENFANT Gaëlle – LHEN Hélène – MALAUZAT Irène – MEÏ Roger – MERGER Reine – MICHEL Marie-Claude – MONDOLONI Jean-Claude – MORBELLI Pascale – PAOLI Stéphane – POLITANO Jean-Jacques – PROVITINA-JABET Valérie – RENAUDIN Michel – ROLANDO Christian – SALOMON Monique – TALASSINOS Luc – TAULAN Francis – YDE Marcel

Etai(en)t excusé(s) et suppléé(s) : JOUVE Mireille suppléée par LALAUZE Andrée

Etai(en)t excusé(es) avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L. 2121-20 du Code général des collectivités territoriales : ALLIOTTE Sophie donne pouvoir à MICHEL Marie-Claude – AMIEL Michel donne pouvoir à BUCCI Dominique – BACHI Abbassia donne pouvoir à DI CARO Sylvaine – BASTIDE Bernard donne pouvoir à MORBELLI Pascale – BENKACI Moussa donne pouvoir à PAOLI Stéphane – BOULAN Michel donne pouvoir à LHEN Hélène – CALAFAT Roxane donne pouvoir à BRAMOULLÉ Gérard – CANAL Jean-Louis donne pouvoir à BURLE Christian – CIOT Jean-David donne pouvoir à de SAINTDO Philippe – CRISTIANI Georges donne pouvoir à HOUÉIX Roger – DAGORNE Robert donne pouvoir à FREGEAC Olivier – FILIPPI Claude donne pouvoir à GUINIERI Frédéric – GERARD Jacky donne pouvoir à CESARI Martine – JOISSAINS Sophie donne pouvoir à JOISSAINS MASINI Maryse – MANCÉL Joël donne pouvoir à BARRET Guy – NERINI Nathalie donne pouvoir à TALASSINOS Luc – PELLENC Roger donne pouvoir à LAFON Henri – PRIMO Yveline donne pouvoir à MEÏ Roger – RAMOND Bernard donne pouvoir à GALLESE Alexandre – ROUVIER Catherine donne pouvoir à BOYER Raoul – SERRUS Jean-Pierre donne pouvoir à CHARRIN Philippe – SICARD-DESNUELLE Marie-Pierre donne pouvoir à MERGER Reine – SLISSA Monique donne pouvoir à GROSSI Jean-Christophe – SUSINI Jules donne pouvoir à TAULAN Francis – TERME Françoise donne pouvoir à BERNARD Christine – TRAINAR Nadia donne pouvoir à FABRE-AUBRESPY Hervé – ZERKANI Karima donne pouvoir à BOUVET Jean-Pierre

Etai(en)t excusé(es) sans pouvoir : ALBERT Guy – ARDHUIN Philippe – CHARDON Robert – FERAUD Jean-Claude – GARELLA Jean-Brice – MALLIÉ Richard – MARTIN Régis – PEREZ Fabien – PERRIN Jean-Marc – PIZOT Roger

Secrétaire de séance : Stéphane PAOLI

Monsieur Frédéric GUINIERI donne lecture du rapport ci-joint.

CONSEIL DU 12 MARS 2015

Rapporteur : Jean-Claude FERAUD

Co-rapporteur : Frédéric GUINIERI

Politique publique : Habitat et politique de la ville

Thématique : Habitat

Objet : Observatoire de l'habitat – 10 ans de transactions immobilières dans le Pays d'Aix
Information du Conseil

Mes Chers Collègues,

Cette publication s'inscrit dans la mise en œuvre de l'Observatoire de l'Habitat du Pays d'Aix. Elle présente le résultat de l'analyse des données sur les transactions immobilières acquises auprès de Min.not/Perval (émanation des Notaires de France) sur les 10 dernières années (2003/2013). Elle est réalisée par l'AUPA et la CPA. Elle est centrée sur les transactions immobilières dans l'ancien, des maisons et des appartements. L'analyse du marché immobilier de la revente sur la période 2003 – 2013 montre ainsi l'augmentation constante des prix. Elle s'attache aussi à préciser le profil des acheteurs et son évolution sur cette période.

Exposé des motifs :

Cette publication s'attache à préciser quelques grandes tendances sur cette base de données, qui, même si elle n'est pas exhaustive, permet néanmoins d'avoir une bonne connaissance de la structure du marché. Ce travail sur le marché de l'immobilier ancien va être complété par une deuxième publication dans le courant du premier semestre 2015.

Elle traitera plus dans le détail les évolutions de ces marchés immobiliers sur la période récente 2010-2013 sur la base de fichiers plus détaillés.

Quelques données et chiffres clés pour résumer :

Les prix de l'ancien ont été multipliés par 1,6 sur ces 10 années.

Le prix moyen au m2 d'un appartement est passé de 2 050 € le m2 en 2003 à 3 270 € en 2013.

Le marché des appartements est dominé à Aix-en-Provence par les ventes de petits logements 50 % de T1 et T2 en 2013). Sur le reste du territoire et toujours pour les appartements ce sont les T3 et T4 qui portent ce marché.

Pour les maisons, le prix moyen est passé de 245 000 € en 2003 à 376 000 € en 2013 et la surface moyenne des terrains a légèrement augmenté.

En ce qui concerne le profil des acheteurs, ils sont de plus en plus âgés et de catégorie socio professionnelle de plus en plus élevée. La part des acquéreurs de moins de 40 ans a beaucoup diminué surtout depuis 2009.

Enfin, le marché est porté par les habitants du Pays d'Aix. Ainsi, en 2013 près de 70 % des acquéreurs sont originaires du Pays d'Aix (maison+appartements). Ce sont cependant les acheteurs d'appartements venant d'Île-de-France qui achètent les appartements les plus chers.

Visas :

VU L'exposé des motifs ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la délibération N°2014_B222 du Bureau communautaire du 19 juin 2014 validant la mise en œuvre d'un observatoire de l'habitat communautaire ;

VU la délibération N°2011_A191 du Conseil communautaire du 15 décembre 2011 décidant de la mise en œuvre de la convention cadre AUPA/CPA ;

VU l'information faite en Commission Habitat et politique de la ville du 5 février 2015 ;

VU l'information du Bureau communautaire du 19 février 2015.

Dispositif :

Au vu de ce qui précède, je vous demande, Mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **PRENDRE ACTE** de la publication relative aux transactions immobilières des dix dernières années.



OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

10 ANS DE TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES DANS LE PAYS D'AIX : ÉVOLUTION DES PRIX ET DU PROFIL DES ACQUÉREURS



Dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat du Pays d'Aix, l'AUPA a effectué une analyse des transactions immobilières dans l'ancien issues des données des Notaires de France (fichier PERVAL) sur les dix dernières années.

Cette publication met en lumière les grandes tendances du marché immobilier de la revente sur la période 2003 - 2013, tant sur l'évolution des prix que sur le profil des acquéreurs. L'analyse de ce marché montre ainsi une augmentation constante des prix sur cette période, resserrant le marché aux acheteurs les plus solvables. Malgré une diminution des prix d'acquisitions et du nombre de transactions à la fin de la décennie, sur fond de crise économique mondiale, le marché immobilier local a retrouvé les niveaux de 2007 (valeur haute du marché) dès l'année 2010.

Depuis 2011, les prix du marché se sont stabilisés dans un contexte sélectif révélant des modes de fonctionnement différenciés (produit, clientèle...) par rapport aux années 2000.

■ JANVIER 2015

**«ENTRE 2003 ET 2013, ON OBSERVE UNE
AUGMENTATION DU PRIX MOYEN D'ACQUISITION POUR
TOUTES LES TRANCHES D'ÂGE.»**

SOURCE ET MÉTHODE UTILISÉES : Les résultats trouvés dans cette publication sont issus du fichier Perval - Notaires de France exploité et commercialisé par la société Min-Not. Nous ne retenons dans nos analyses que les transactions dans l'ancien (revente) représentatives du marché en excluant les biens atypiques (surface/ nombre de pièces très élevé) et/ ou pour lesquelles les prix ou la surface ne sont pas renseignées. Le nombre de transactions enregistrées dans cette base ne représente pas l'ensemble des transactions du Pays d'Aix. Sur la période 2011-2013, Min-Not estime que plus de 50% des transactions du Pays d'Aix sont couvertes. Cette représentation devrait s'améliorer dans les années à venir en raison d'une modification des obligations de retour sur les transactions enregistrées par chaque notaire. Si la base PERVAL ne permet pas une analyse exhaustive en termes de volume de transactions immobilières, elle permet une bonne connaissance de la structure du marché et des caractéristiques des acquéreurs. Pour les données concernant le marché du collectif neuf, la source est l'Observatoire de l'immobilier de Provence. Cette base est alimentée par les promoteurs immobiliers et renseignés pour les programmes ayant plus de 5 logements. Les traitements ont été réalisés par l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix-Durance.



LE PAYS D'AIX

- 36 COMMUNES • 380 300 HABITANTS
- 176 000 EMPLOIS • 181 800 LOGEMENTS

RAPPEL

Le «marché de l'ancien» correspond à l'ensemble des logements revendus par leur propriétaire (revente).

Un peu plus de ventes d'appartements que de maisons

La répartition des transactions entre les logements collectifs et individuels (appartements et maisons) est à l'image de la structure du parc de logements du Pays d'Aix : les ventes d'appartements sont légèrement plus représentées (52% des transactions totales, 49,7% du parc de logements du Pays d'Aix en 2011).

Ce sont les communes et territoires les plus urbains qui concentrent le marché du logement collectif. Ainsi Aix-en-Provence et Vitrolles rassemblent les 3/4 des ventes des appartements du Pays d'Aix. Le 1/4 restant est majoritairement réparti entre Pertuis, Gardanne et les Pennes-Mirabeau.

Le marché du collectif, hors ville centre, est porté par les acquisitions des T3 et T4 qui ont représenté l'essentiel des ventes sur les 10 dernières années.

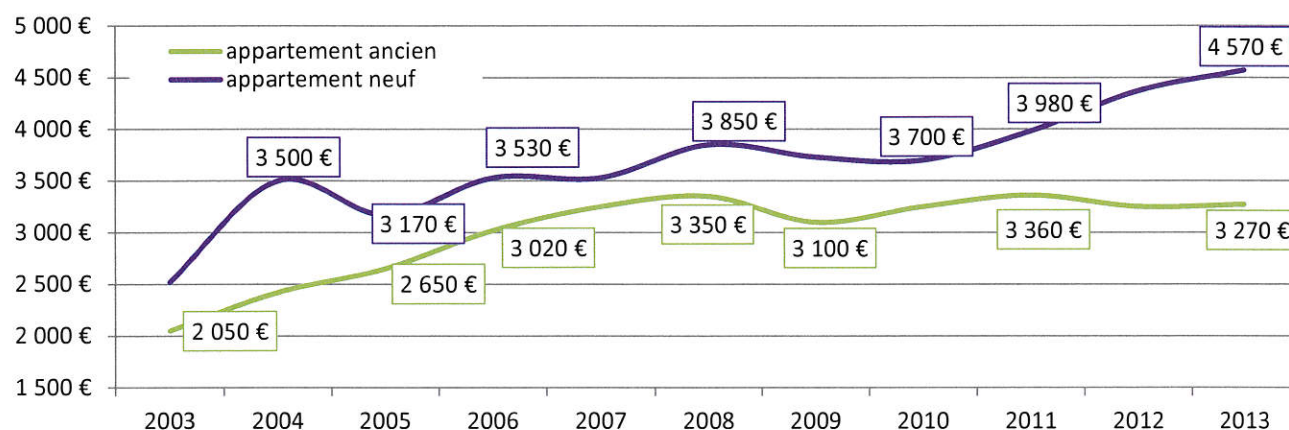
Toutefois, depuis 3 ans, on perçoit sur ce marché une diminution des ventes des T4 au profit des T2. Une des explications de cette inversion de tendance peut venir du durcissement de l'octroi des crédits immobiliers qui amène les acquéreurs à revoir leur projet immobilier à la baisse (les souhaits d'acquisitions de T4 se reportent sur des T3 et ceux de T3 sur des T2).

Depuis 2010, le Pays d'Aix enregistre dans le neuf une augmentation soutenue des prix d'acquisition pour atteindre plus de 4 500€/m² en moyenne en 2013. L'écart entre les prix du neuf et de l'ancien s'est creusé sur cette période en raison des volumes de transactions dans le neuf qui ont diminué et qui se sont recentrés sur des programmes de plus haut standing sur la ville centre.

Depuis 2010, les prix de l'ancien semblent se stabiliser autour des valeurs de 2008 (valeur haute du marché) avec une légère érosion (de 3 400€/m² en moyenne en 2011 à moins de 3 300€/m² en 2013).

« HORS VILLE CENTRE, LE MARCHÉ DU COLLECTIF EST PORTÉ PAR LES ACQUISITIONS DES T3 ET T4 »

Évolution des prix du collectif depuis 2003 (prix moyen en euros par m²)



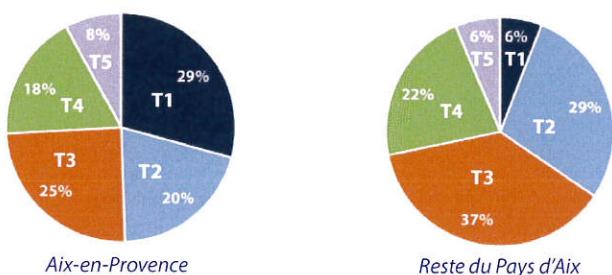
Source : Appartement ancien Min.not - PERVAL - Appartement neuf OIP - Traitements AUPA

« DEPUIS 2010, LES PRIX DE L'ANCIEN SEMBLENT SE STABILISER »

Le marché du logement collectif à Aix-en-Provence

Moteur des ventes d'appartements du Pays d'Aix, le marché aixois (70% des ventes des logements collectifs de l'agglomération) se caractérise par une forte représentation des ventes de petites surfaces avec près de 50% de T1 et T2 en 2013 contre 35% dans le reste du Pays d'Aix.

Marché du collectif ancien, répartition des typologies en 2013



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

Cette particularité est à mettre en lien avec sa structure de logements où les grandes surfaces sont peu représentées et le profil de ses habitants.

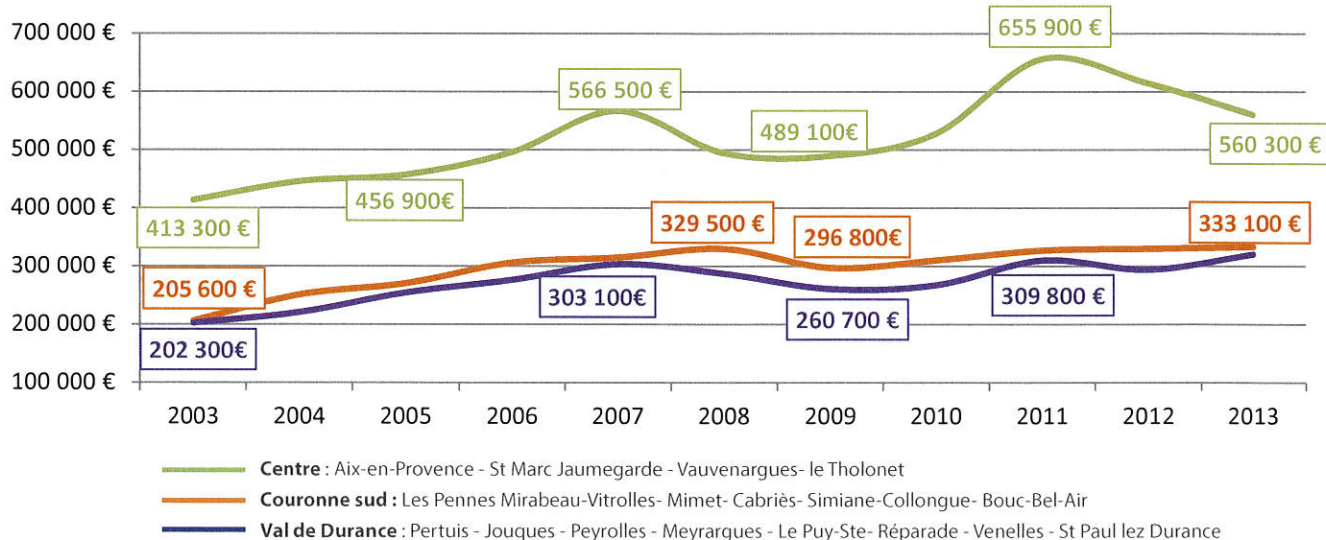
Aix-en-Provence, centre économique et universitaire du Pays d'Aix, attire les jeunes actifs, les étudiants et les jeunes non-étudiants notamment.

Tous recherchent les mêmes surfaces d'appartements alimentant une tension sur ce segment de marché, en particulier dans le centre-ville. Ce type d'attractivité en fait également un lieu propice aux investisseurs.

La crise des liquidités bancaires, n'a pas épargné ce marché porteur en 2009 (-20% de ventes entre 2008 et 2009). A partir de 2010, le volume de studios vendus à Aix-en-Provence a été multiplié par 2 en moyenne. Un retour des investissements sur la pierre, « valeur refuge » en période de crise, peut expliquer cette évolution. Les coûts d'acquisitions, stables sur les 3 dernières années, ont retrouvé les valeurs hautes des années 2000.

« UNE FORTE REPRÉSENTATION DES VENTES DE PETITES SURFACES AVEC PRÈS DE 50% DE T1 ET T2 EN 2013 À AIX-EN-PROVENCE ... »

Évolution des prix de revente de l'Individuel depuis 2003 (prix moyen en euros)



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

«AU NIVEAU DES COÛTS D'ACQUISITION, LES MAISONS AIXOISES SONT EN MOYENNE DEUX FOIS PLUS CHÈRES QUE DANS LE RESTE DU PAYS D'AIX »

Les maisons anciennes, le secteur sud est le plus dynamique

Le marché des maisons à la revente se répartit de manière plus homogène sur l'agglomération.

Aix-en-Provence et le Sud du Pays d'Aix rassemblent l'essentiel de la population et des logements. C'est sur ce secteur, à cheval entre les deux principales zones d'emplois du département, que s'échange le plus de biens individuels (près des trois quarts du marché du Pays d'Aix).

Dans ce secteur, les marchés de Gardanne et des Pennes-Mirabeau sont particulièrement dynamiques. Ces communes ont des prix d'acquisition inférieurs à la moyenne de la CPA et moins élevés que sur la commune centre et ses communes adjacentes. Le marché pertuisien se distingue également dans le nord.

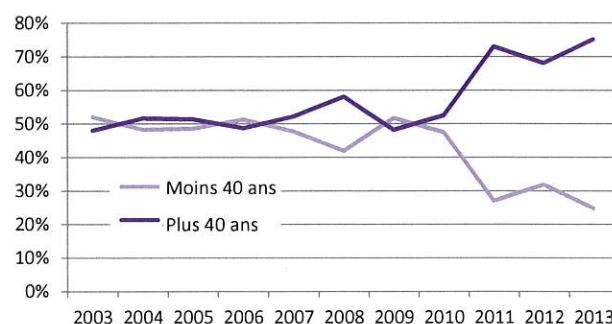
A l'inverse du collectif, où la ville centre est sur-représentée, les transactions de maisons aixoises représentent 15% du marché de l'individuel des dix dernières années. Au niveau des coûts d'acquisition, les maisons aixoises sont en moyenne deux fois plus chères que dans le reste du pays d'Aix.

«ENTRE 2003 ET 2007,
50% DES ACQUÉREURS ONT MOINS DE
40 ANS »

Des acquéreurs vieillissants dans le collectif comme dans l'individuel...

D'une manière générale, la part des acquéreurs de moins de 40 ans varie en sens inverse des évolutions des prix. Depuis la crise des liquidités, la part des jeunes ménages est beaucoup moins représentée.

Marché de l'individuel, évolution de l'âge des acquéreurs



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

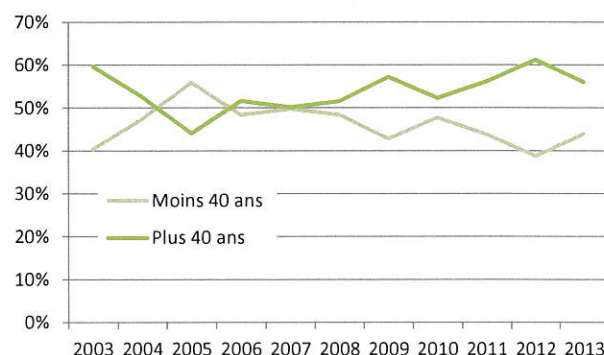
Entre 2003 et 2007, la moyenne d'âge la plus basse a été atteinte, 50% des acquéreurs ont moins de 40 ans.

Sur cette période, malgré une forte hausse des prix, différents dispositifs favorisent cette répartition : baisse des taux d'intérêt, allongement de la durée des prêts ainsi qu'un assouplissement du prêt à taux zéro.

Ces dispositifs remaniés ont redonné du pouvoir d'achat immobilier aux acquéreurs et ont favorisé la solvabilité des jeunes ménages.

A partir de 2009 dans le collectif comme dans l'individuel, la part des acquéreurs de moins de 40 ans

Marché du collectif, évolution de l'âge des acquéreurs



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

est moins importante, de manière très marquée dans l'individuel (37% sur les 5 dernières années contre 48% sur la période précédente).

Le contexte économique s'est globalement dégradé, les banques sont plus restrictives sur l'octroi de crédit.

A l'échelle du Pays d'Aix (hors Aix) le marché des grands appartements (T3 et plus) est moins porteur. Les acquéreurs s'orientent vers de plus petites surfaces, en adéquation avec leur pouvoir d'achat.

Dans le même temps, et sur le marché du collectif aixois, il est fort possible que les investisseurs, dans un contexte financier instable aient réorienté leurs capitaux vers l'investissement locatif.

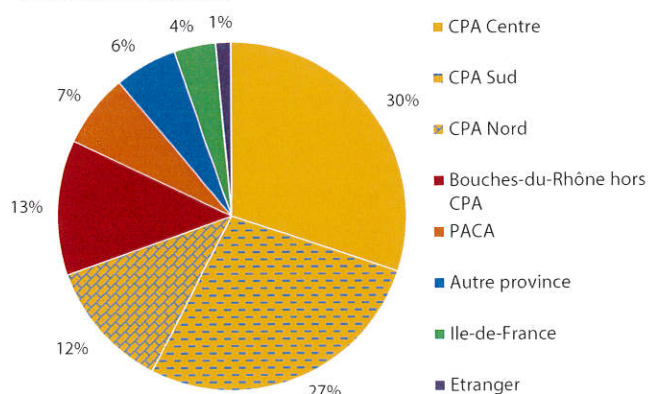
La révision du prêt à taux zéro en 2014 aura probablement un impact sur cette répartition dans les années à venir.

« A PARTIR DE 2009, LA PART DES ACQUÉREURS DE MOINS DE 40 ANS A BEAUCOUP DIMINUÉ ET LES ACHETEURS S'ORIENTENT VERS DE PLUS PETITES SURFACES »

De plus en plus d'acheteurs locaux

Que ce soit dans l'individuel ou le collectif, le Pays d'Aix est un marché porté par ses habitants, avec une part d'acheteurs locaux croissante qui est supérieure à 60% sur toute la période (69% en 2013).

En 2013, près de 70% des acquéreurs originaires du Pays d'Aix (individuel+collectif)

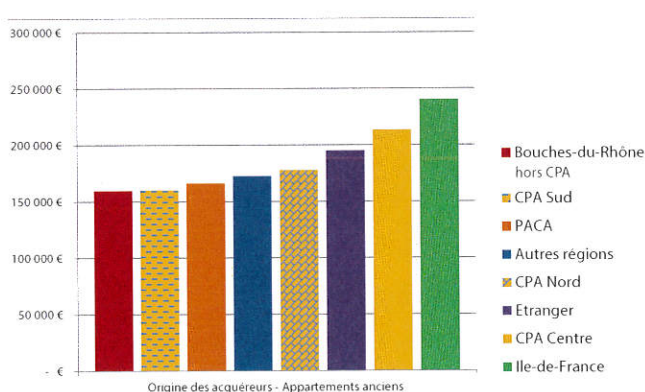


Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

Dans l'individuel, le poids des acquéreurs originaires du Pays d'Aix est plus important que dans le collectif et a nettement tendance à se renforcer depuis 2008 passant de 60% à 75% des acheteurs.

Sur la même période, la part des acquéreurs originaires du reste des Bouches-du-Rhône a diminué, passant de 25% des acquéreurs en 2009 à 11% en 2013. La CPA deviendrait moins attractive pour cette population.

En 2013, prix moyen d'acquisition des appartements suivant l'origine géographique des acheteurs



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

« UN MARCHÉ PORTÉ PAR LES HABITANTS DU PAYS D'AIX, AVEC UNE PART D'ACHETEURS LOCAUX CROISSANTE, EN PARTICULIER PARMI LES ACHETEURS DE MAISONS »

« LES ACHETEURS LOCAUX ACHÈTENT MOINS CHER »

Globalement, les acheteurs locaux achètent moins cher que les acheteurs extérieurs aux Bouches-du-Rhône. Ce sont les acquéreurs d'Ile-de-France qui ont les budgets les plus importants. Ceci est particulièrement vrai dans le marché de l'individuel, où les prix d'acquisition connaissent une croissance supérieure au reste (+9%/an en moyenne depuis 2003 contre +4%/an pour les acquéreurs originaires du Pays d'Aix).

Sur le marché aixois, les écarts de prix entre les acheteurs d'origine géographique différente sont moins marqués et suivent une évolution similaire (notamment en 2008 avec une chute des prix), excepté pour les acheteurs d'Ile-de-France dont les prix sont élevés et constants.

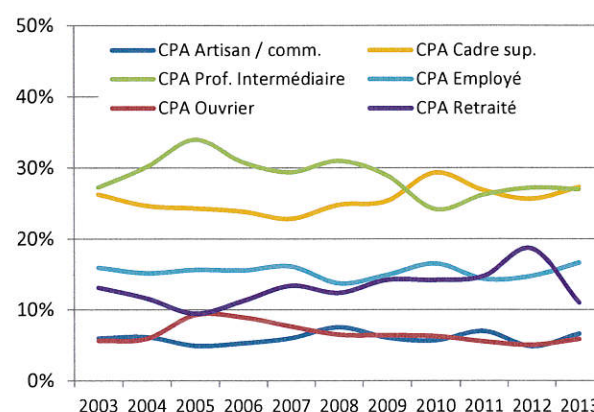
« C'EST LA PART DES RETRAITÉS QUI AUGMENTE LE PLUS DEPUIS 5 ANS »

« DANS L'INDIVIDUEL, L'ÉCART ENTRE LA PART DES CADRES ET DES PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES SE CREUSE »

Un marché immobilier investi principalement par les cadres

Les deux catégories les plus représentées sont les professions intermédiaires et les cadres supérieurs. Cette répartition varie peu d'une année sur l'autre en revanche sur 10 ans, certaines tendances se révèlent.

Évolution du profil socioprofessionnel des acquéreurs d'appartements



Source : Notaires de France - PERVAL - Traitements AUPA

Dans le collectif, les professions intermédiaires* sont moins représentées depuis 2009. La part des cadres augmente sur cette période. C'est la part des retraités qui augmente le plus depuis 5 ans, ce que confirme la part croissante d'acheteurs âgés de plus de 40 ans.

Dans le secteur de la ville centre, la proportion d'employés et d'ouvriers est moindre. Jusqu'en 2007, les cadres et les professions intermédiaires sont présents dans la même proportion. Après la crise, la part des cadres augmente nettement dans la ville centre tandis que celle des professions intermédiaires diminue.

Dans l'individuel, l'écart entre la part des cadres et des professions intermédiaires se creuse (passant de 2 points d'écart avant 2008 à 10 points d'écart en moyenne à partir de 2009). Cela s'explique par une augmentation constante de la part des cadres quand les professions intermédiaires diminuent fortement sur la période étudiée.

* L'appellation « professions intermédiaires » regroupe les personnes en « position intermédiaire » entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. On retrouve également les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

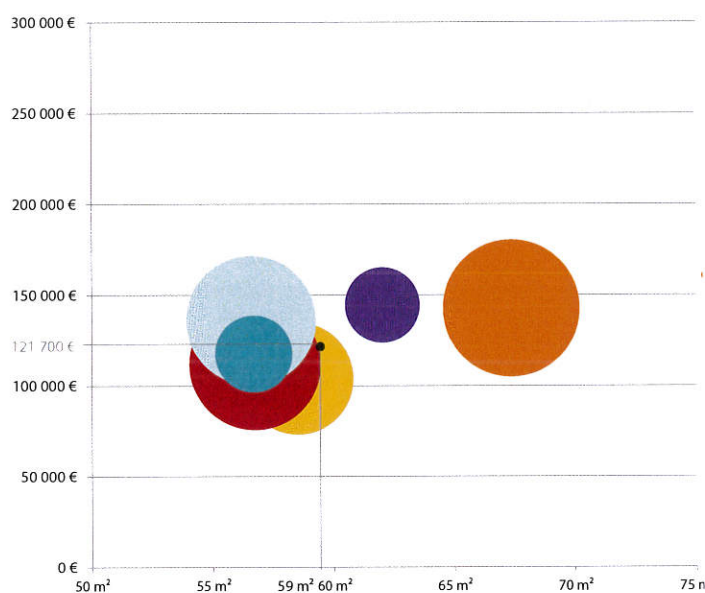
Des acquéreurs qui achètent de plus petites surfaces

Entre 2003 et 2013, on observe une augmentation du prix moyen d'acquisition pour toutes les tranches d'âge.

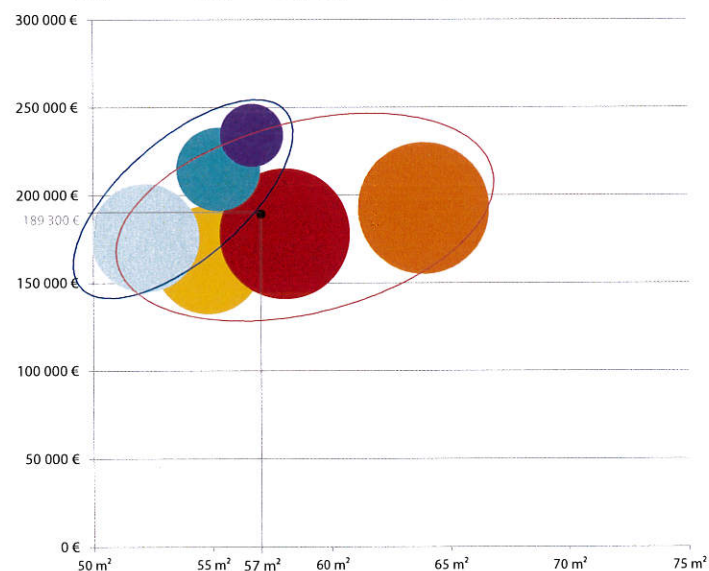
Deux groupes d'âge se distinguent en 2013 : la catégorie de «50 ans et plus» achètent en moyenne plus cher et de plus petites surfaces qu'en 2003, ceci est particulièrement marqué pour les plus de 60 ans.

Ventilation des ventes d'appartements suivant la superficie, le prix moyen et l'âge des acquéreurs

SITUATION EN
2003



SITUATION EN
2013



Exemple de lecture :

En 2003, les classes d'âges les plus représentées étaient les 30-39 ans (en orange). En moyenne, ils achetaient des appartements à 140 000 euros d'une superficie de 67m².

En 2013, les acquéreurs de 30-39 ans sont aussi nombreux que ceux de 40-49 ans. En moyenne, ils achètent des appartements de 190 000 euros d'une superficie de 64m².

CHIFFRES CLÉS EN 2003 ET 2013

DANS L'ANCIEN

<i>COLLECTIF</i>	2003	2013
Echantillon	670	1142
Surfaces moyenne	59 m ²	57m ²
Prix moyen	121 700€	187 600€
Prix moyen en m ²	2 050€/m ²	3 300€/m ²
<i>+ 60% EN 10 ANS DU PRIX MOYEN EN €/M²</i>		

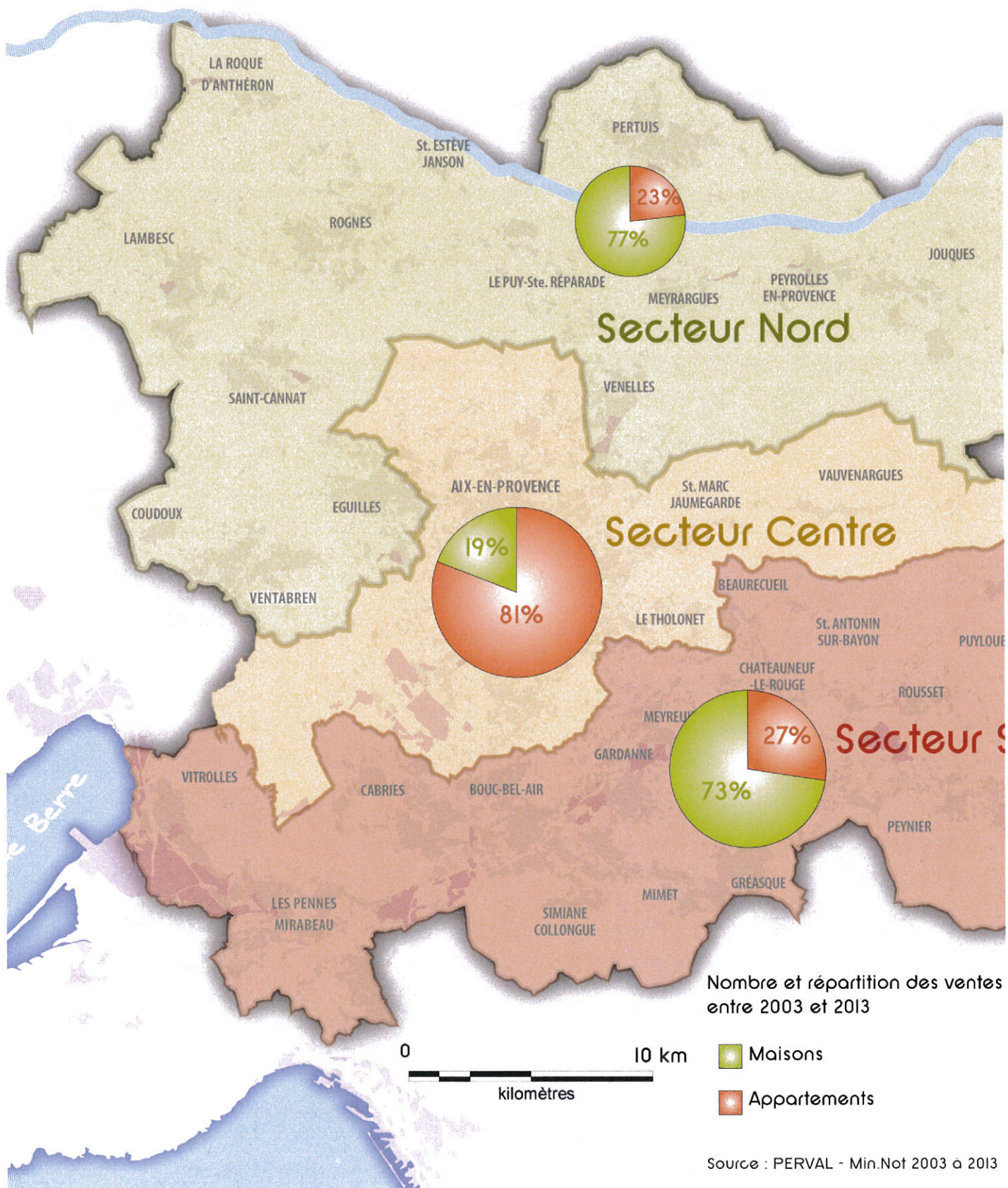
<i>INDIVIDUEL</i>	2003	2013
Echantillon	721	919
Surface moyenne du terrain	1757 m ²	2008m ²
Prix moyen	245 000€	376 000€
<i>+55% EN 10 ANS DU PRIX MOYEN</i>		

DANS LE NEUF

<i>COLLECTIF</i>	2003	2013
Echantillon	277	825
Surfaces moyenne	59 m ²	61m ²
Prix moyen	121 700€	278 849 €
Prix moyen en m ²	2 500€/m ²	4500 €/m ²
<i>+ 80% EN 10 ANS DU PRIX MOYEN EN €/M²</i>		

<i>INDIVIDUEL</i>	2003	2013
Echantillon	76	63
Surface moyenne	88 m ²	88m ²
Prix moyen	213 000€	403 000€
<i>+ 90% EN 10 ANS DU PRIX MOYEN</i>		

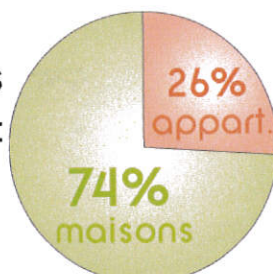
DES VOLUMES DE VENTE À L'IMAGE DU TERRITOIRE



Structure du parc de logements en 2011

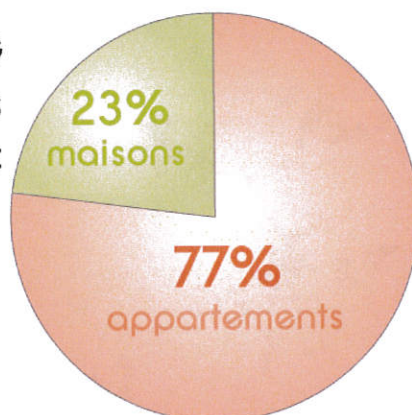
Secteur Nord

Nombre de logements
39 300 dont :



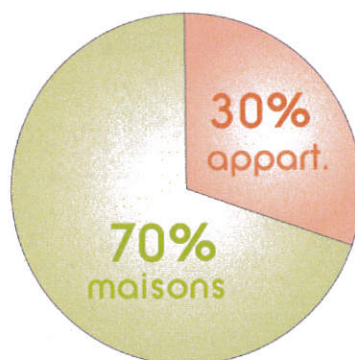
Secteur Centre

Nombre de logements
80 300 dont :



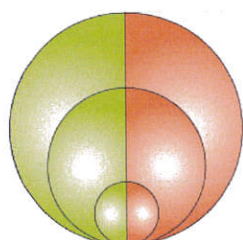
Secteur Sud

Nombre de logements
62 000 dont :



Source : INSEE, RP 2011

dans l'ancien



7 600

3 800

760



L'objet de l'Observatoire de l'habitat du Pays d'Aix est de proposer un outil souple, dynamique, pédagogique et d'aide à la décision pour la mise en œuvre des politiques de l'habitat. Aujourd'hui, cette publication reprend les évolutions des prix de l'immobilier et apporte un éclairage sur le profil des acquéreurs.

2003-2013 : ÉLÉMENTS MARQUANTS

Les années 2000 se sont caractérisées par une longue période de croissance des prix immobiliers. Le coût des transactions du Pays d'Aix a été multiplié par 1,8 dans le neuf et 1,6 dans l'ancien. Sur le plan économique national, des périodes de reprise économique et de stagnation se succèdent avec une constante : un crédit bancaire facile et bon marché.

La fin de cette décennie, sur fond de crise économique mondiale, a enregistré une diminution des prix d'acquisitions comme du nombre de transactions, à l'échelle nationale et locale.

Toutefois, l'immobilier va profiter des dispositifs nationaux et bancaires pour rétablir la situation d'avant crise : les taux d'intérêts baissent, la durée des prêts immobiliers s'allonge et les dispositifs fiscaux sont rénovés (la Loi Scellier de 2009 remet en avant le mécanisme de réduction d'impôt par exemple).

Si ces dispositifs ont permis une dynamique de reprise des prix de l'immobilier, le profil des acquéreurs s'est resserré autour des ménages les plus solvables.

Le profil de l'acquéreur en Pays d'Aix évolue depuis 2008 vers une personne plus âgée, de catégorie socioprofessionnelle supérieure qui résidait déjà en Pays d'Aix.

En 2014, les premières estimations des professionnels de l'immobilier présentées le 7 octobre dernier à Aix-en-Provence montreraient un tournant à la baisse des prix du marché immobilier aixois.

Est-ce que cela impactera le profil de l'acquéreur ?

Ces éléments seront à conforter et/ou à analyser en 2015, au moment de la livraison de l'ensemble des transactions réalisées en 2014, dans une publication qui traitera plus particulièrement des sous-marchés du Pays d'Aix.

2015_A030

OBJET : Habitat et politique de la ville - Habitat - Observatoire de l'habitat - 10 ans de transactions immobilières dans le Pays d'Aix

Après avoir pris connaissance du rapport, le Conseil de Communauté en prend acte et le transforme en délibération.

Ont signé le Président et les membres du Conseil présents
Maryse JOISSAINS MASINI

17 MARS 2015