LES MARCHÉS IMMOBILIERS DE VAUCLUSE

L'heure de la stabilité ?

La connaissance des marchés immobiliers constitue un enjeu central pour les politiques de l'habitat. Elle contribue à éclairer le Plan Départemental de l'Habitat dans sa mise en œuvre, notamment en réponse aux enjeux de dynamique de construction, de difficultés d'accession à la propriété, ou encore de types de logements produits (cf. orientations 1, 2 et 3 notamment).

Dans ce cadre, cette publication propose un regard synthétique sur les marchés de la maison individuelle et du collectif (neufs et « anciens ») dans le Vaucluse.

Elle alimente l'observatoire partenarial de l'Habitat (SOPHA) du Vaucluse, dont l'un des objectifs est le suivi du PDH. Ce dernier vise une production (tous types confondus) de 4 000 logements par an (construction neuve, réhabilitation, réinvestissement de la vacance).

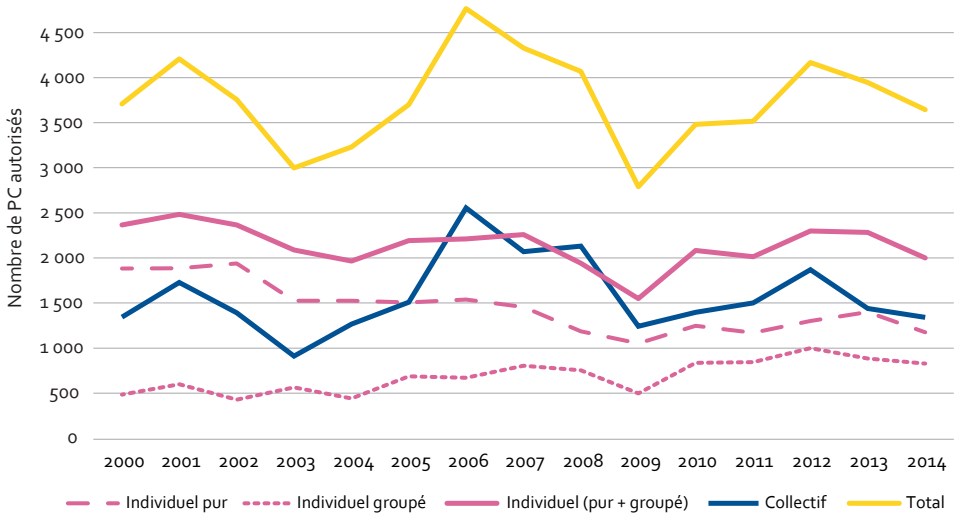
Un regard sur les statistiques d'évolution du parc de logements et sur la construction neuve, en Vaucluse, permet de dresser au moins trois constats :

- la construction neuve s'élève environ à 3 500 logements autorisés par an, soit un peu plus d'1 % du parc. Ce chiffre doit être rapproché de l'objectif de 4 000 logements, même s'il ne concerne que le neuf ;

- la maison individuelle domine la production de logements neufs (57 % de la production entre 2000 et 2014), même si le collectif a dépassé l'individuel en 2006-2007 ;

- ces chiffres se sont accompagnés d'une augmentation forte de la vacance, au cours des dix dernières années (9 400 logements vacants en plus entre 1999 et 2013). Ce qui rappelle l'importance de s'intéresser non seulement au neuf, mais également au marché de l'ancien, auquel il est fortement lié.

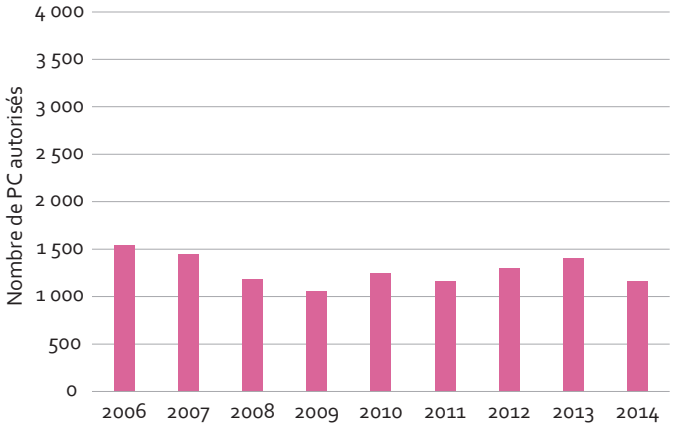
Construction neuve : collectif et individuel au coude à coude



LA PRODUCTION NEUVE : STABILITÉ DES VOLUMES ET HAUSSE DES PRIX

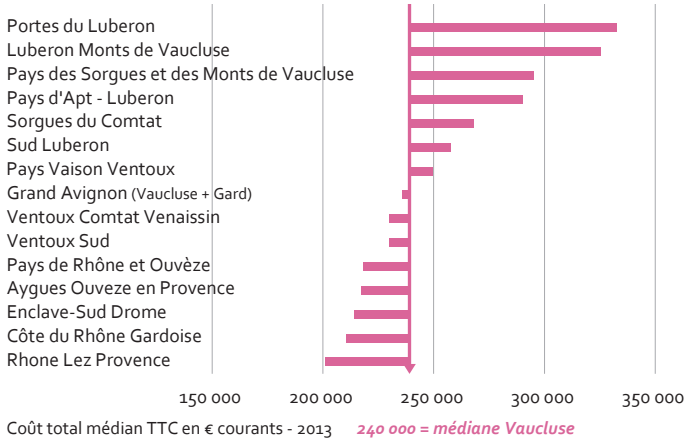
LES MAISONS NEUVES

Une stabilité des volumes de production depuis 2009



Le coût des maisons neuves retrouve le niveau de 2007

Des prix plus élevés au sud-est

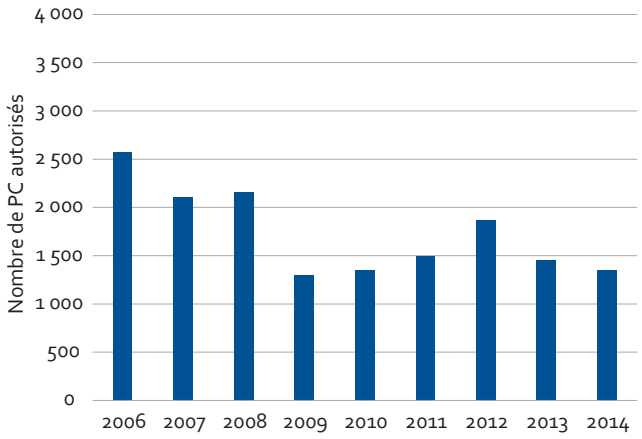


Le marché des maisons individuelles (hors promotion) représente environ un tiers (1 200 logements autorisés) du marché du neuf. L'individuel « pur », dont la production baisse depuis le début des années 2000, est aujourd'hui concurrencé par l'individuel groupé et le collectif. Si l'essor du collectif peut être vu comme une tendance nationale, la place importante de l'individuel « groupé » constitue une spécificité vauclusienne.

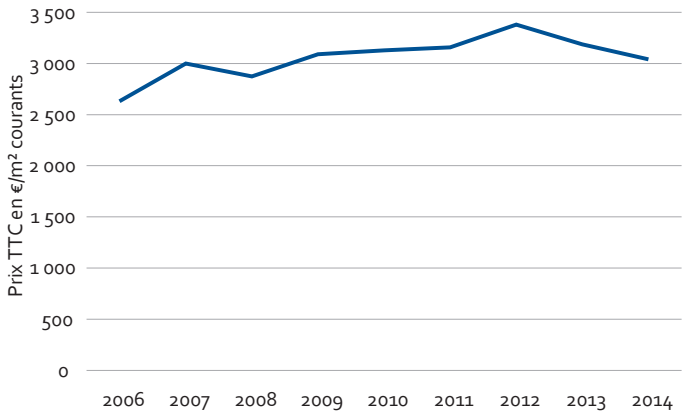
Après une forte baisse entre 2007 et 2009, conformément aux dynamiques nationale et régionale, les prix sont repartis à la hausse jusqu'en 2014 (près de 240 000 € pour 120 m² de surface). Les terrains représentent près de 50 % du coût d'acquisition (contre 30 % au niveau national), pour des superficies en baisse (1 010 m²).

LES APPARTEMENTS NEUFS

Une reprise des volumes de production depuis 2011



Le pallier de 3 000 €/m² franchi depuis 2009



Avec 1 500 logements autorisés par an, les appartements représentent un peu plus de 40 % de la production de logements.

Ce marché est concentré dans l'aire urbaine d'Avignon et quasi-absent sur le reste du Vaucluse. Ceci tient aux coûts de production des logements collectifs : les opérations en zones périurbaines et rurales ne parviennent pas à s'équilibrer et le collectif y laisse la place à de l'individuel, moins coûteux. Après le pic historique de 2006, où elle a dépassé celle des maisons individuelles, la production a diminué et stagne actuellement.

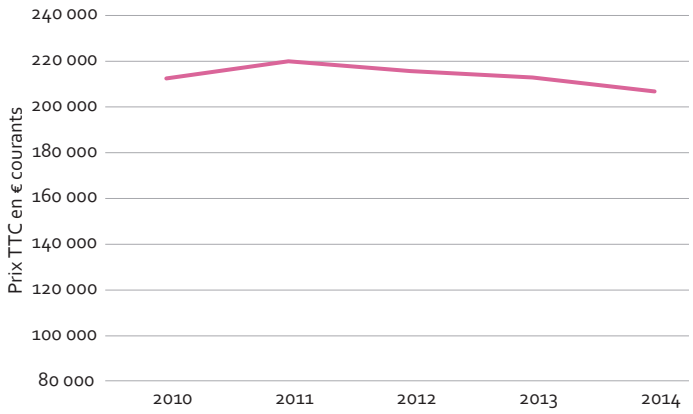
Les prix connaissent, pour leur part, une hausse quasi-continue (passage de 2 600 à plus de 3 000 €/m² entre 2006 et 2012). Ces prix restent malgré tout inférieurs aux moyennes régionales : 4 065 €/m² en 2014. Les deux dernières années ont vu un léger repli, que la reprise annoncée pourrait contrebalancer… à moins que le développement de la vacance dans les opérations neuves ne contribue à une baisse plus accentuée.

L'ANCIEN : UN MARCHÉ QUI FIXE LA TENDANCE DES PRIX

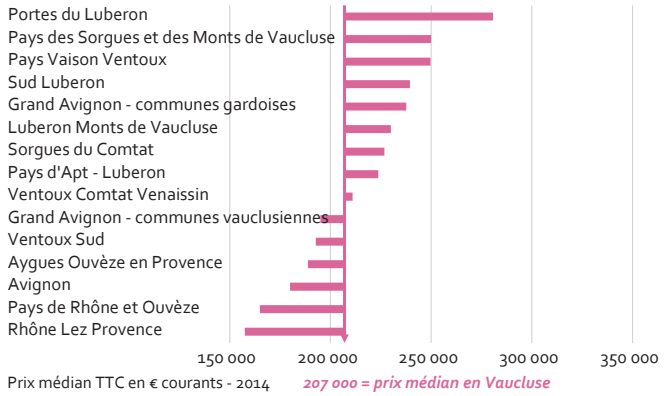
LES MAISONS ANCIENNES

Des volumes stables

Une stabilité des prix des maisons anciennes entre 2010 et 2014



Une hiérarchie comparable au neuf mais une moindre dispersion



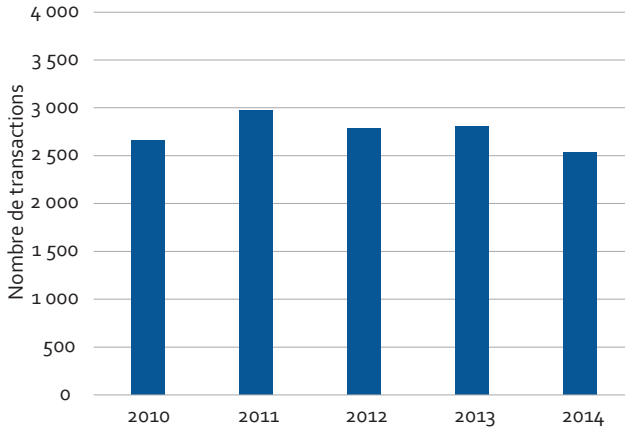
Les maisons anciennes (pavillons et maisons de ville) représentent plus des 2/3 de l'offre totale de maisons. Les volumes de transactions sont stables (3 500 / an) et les prix sont en légère baisse (220 000 € en 2014). Ces évolutions sont proches des dynamiques nationale et régionale : stagnation / légère baisse après la hausse 2009-2011, pour retrouver une situation proche de celle de 2009.

Les surfaces de plancher (autour de 100 m²) des maisons vendues s'inscrivent dans la tendance nationale et régionale.

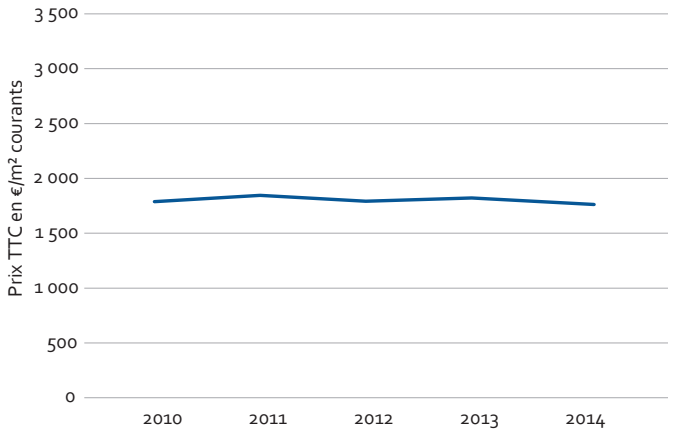
Enfin, ce marché est en concurrence directe avec celui de la maison neuve, d'autant qu'il est moins soutenu par les dispositifs financiers existants (PTZ notamment).

LES APPARTEMENTS ANCIENS

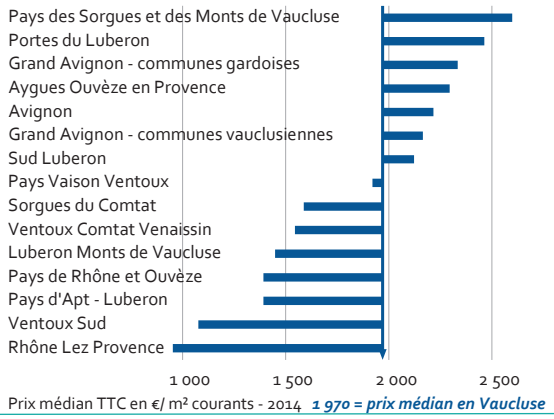
Quelques fluctuations, mais des volumes relativement stables



Prix de vente médian des appartements : le calme plat



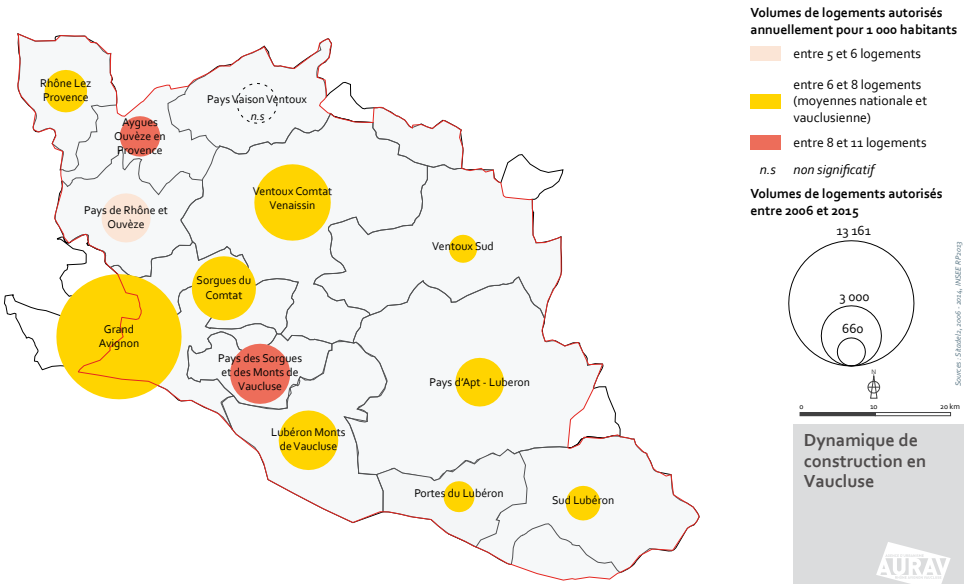
Une dispersion des prix très marquée entre EPCI



Le marché des appartements anciens est stable : en volumes (entre 2 600 et 3 000 transactions par an), en prix (1 800 €/m²) et en surfaces (60 m² en moyenne). C'est sans surprise si on se réfère aux dynamiques régionale ou nationale. Ce marché est toutefois bien plus important que celui du neuf (1 000 transactions d'écart), et bien moins cher (+ de 1 000 €/m² d'écart).

Comme pour le neuf, il s'agit d'un marché concentré à double titre. D'une part, la partie vauclusienne du Grand Avignon, et plus particulièrement Avignon, représente une partie importante des volumes de vente (représentant respectivement 48 % et 41 % des transactions). D'autre part, dans les petites communes, ce marché se limite aux centres anciens.

Une construction à trois vitesses



Les marchés immobiliers du Vaucluse présentent de nombreux points communs avec ce qu'on peut observer à l'échelle de PACA ou de la France. Après une phase historique de hausse au début des années 2000, l'évolution dans l'ancien est moins franche : stagnation des volumes et légère baisse des prix. Sur le neuf, on retrouve les tendances nationales à la hausse continue du prix des maisons depuis 2009 et à une légère baisse des appartements depuis 2011. Par ailleurs, le rythme de la construction neuve est un peu plus élevé qu'à l'échelle nationale (7 à 8 ‰ contre 6 à 7 ‰). Le taux de rotation du parc ancien, autour de 2 à 2,5 %, est quant à lui conforme aux résultats France entière.

Au moins deux spécificités peuvent être soulignées :

1/ le logement individuel perd du terrain depuis le début des années 2000, la crise de 2007 n'a fait que légèrement renforcer le phénomène. Les permis individuels « groupés » semblent en partie se subsituer aux individuels « purs », ce qui est moins le cas à l'échelle française ;
2/ la charge foncière est particulièrement élevée (50 % de l'investissement dans une maison neuve), à l'image de PACA, région la plus chère de France pour les terrains à bâtir, devant l'Ile-de-France.

Pour finir, les niveaux de prix atteints par les différents segments de marché compliquent l'accession à la propriété dans le neuf pour au moins 50 % de la population du Vaucluse, malgré des conditions financières exceptionnellement favorables. Dans ce cadre, le PTZ joue un rôle fortement solvabilisateur.

Le *juste prix*, ou l'enjeu des sources

Les publications sur les marchés immobiliers sont multiples… et, comme le soulignait le « rapport Vorms » en 2010, parfois contradictoires.

Afin de contourner les limites inhérentes à toute base de données, nous choisissons des sources différentes, adaptées, pour chacun des segments de marché. C'est ce qui explique la variation des seuils chronologiques.

L'originalité de cette publication est de proposer un regard d'ensemble à la fois sur le neuf et l'ancien, pour les maisons et pour les appartements.

Sources mobilisées

- Volumes (sur le neuf) : *Sitadel2 - logements autorisés entre 2000 et 2014.*

- Prix des maisons neuves : *Enquête sur le Prix des Terrains à Bâtir (EPTB).*

- Prix des appartements neufs : *Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN).*

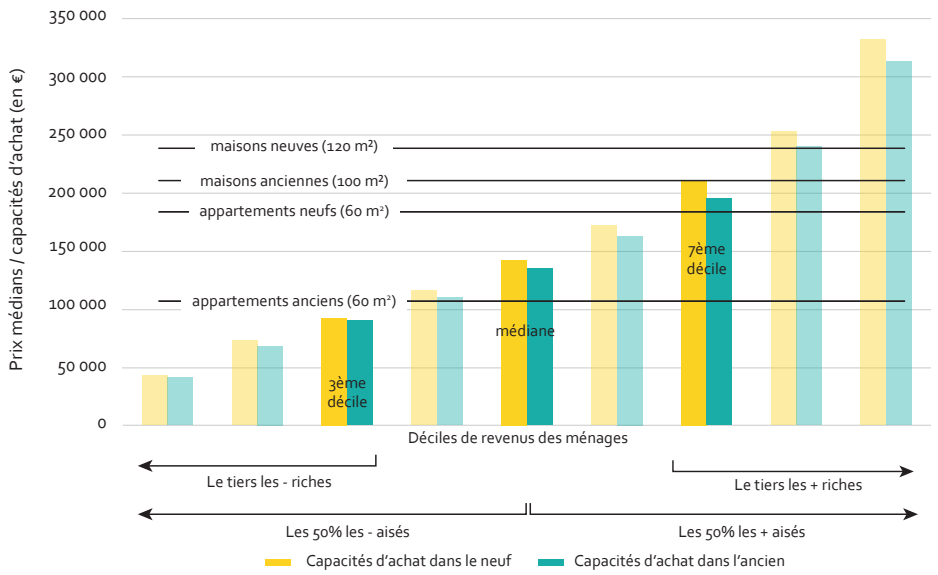
- Volumes et prix des maisons et appartements anciens* : *Demande de Valeurs Foncières (DVF), module Cerema.*

- Revenus des ménages : *INSEE, RFLM, 2011*

- Population : *INSEE, RP2013*

**Le marché de l'ancien correspond aux ventes de biens produits depuis plus de cinq ans.*

Le neuf inaccessible pour plus de 50 % des ménages



Champ : toute la population de Vaucluse - Sources : INSEE, RFLM, 2011, EPTB, 2013, ECLN, 2014, DVF, 2014
Apport 10%, TEG = 2,71% (taux constaté BNF 3ème trimestre 2016) sur 20 ans ; mensualité max = 33% du revenu mensuel ; hors aides à l'accesion de type PTZ ou PAS

AURAV
Vaucluse Village - Bâtiment le Consulat
164, avenue de Saint Tronquet 84130 Le Pontet
Tél : 04 90 82 84 80 / Fax : 04 32 76 38 60

Président de l'agence : Christian Gros
Directeur de l'agence : Gilles Périlhou
Réalisation : **Lisa Yahi et Yann Gérard**

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE