



REGARDS

HABITAT
NOVEMBRE 2019 | N°88

Marchés de l'immobilier

QUEL IMPACT POUR LES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS ?

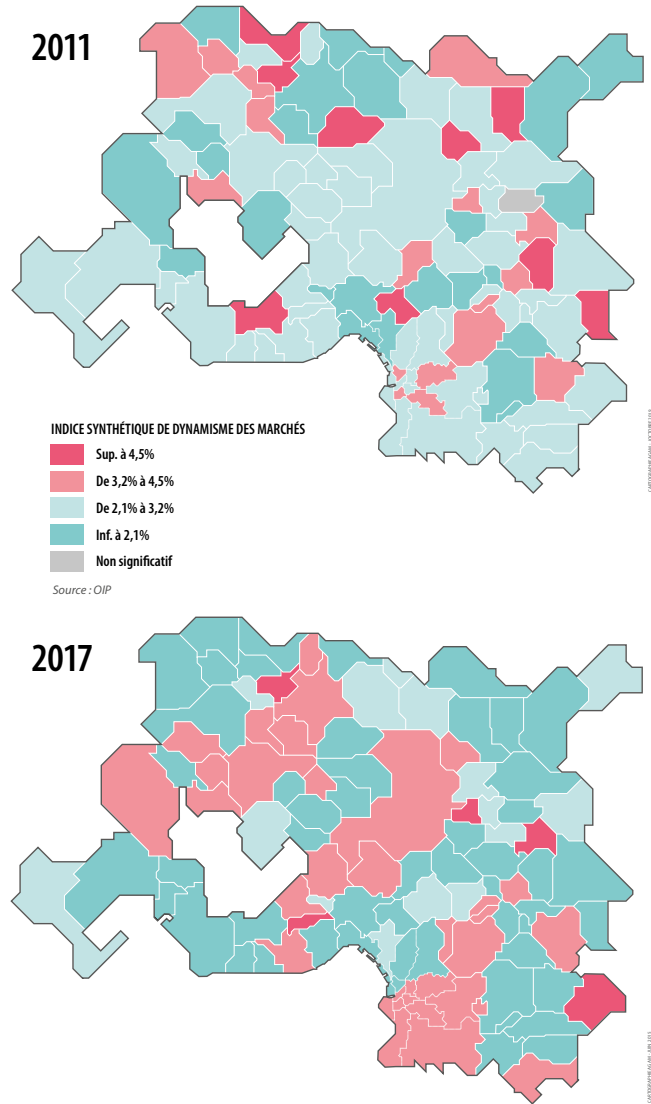
Chaque acteur de la sphère du logement « produit » sa propre analyse des marchés. On parle souvent « marché du neuf », « marché de la revente ou de l'ancien », « marché locatif », privé ou social, mais ils sont rarement présentés en un seul « lieu » et mis en relation. Les « marchés » font souvent penser à « nombre de ventes » ou « flux » pour les initiés, prix en hausse ou en baisse, mais derrière tous ces chiffres ce sont bien des parcours et choix résidentiels des ménages dont on parle... C'est bien l'ambition de ce Regards: parler à la fois « chiffres et prix » mais donner également à voir leur impact sur le parc de logements et sur l'accessibilité des ménages métropolitains à un logement.

Cette nouvelle publication constitue le premier numéro d'une série annuelle. Elle a vocation à s'enrichir au fil des ans en analysant d'autres « maillons » des marchés immobiliers comme les marchés locatifs, privé mais aussi social. D'autres supports de diffusion, plus interactifs, viendront également permettre l'accès à des données plus précises via le portail SPOT de l'Agam.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN, PRINCIPAL MOTEUR DES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS

31 000, c'est le nombre de « transactions » (cf. encart méthodologique) enregistrées au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence. Ce volume, supérieur de 17% par rapport à 2011 est porté par le marché Ancien. A lui seul, il contribue à 90% de la croissance du nombre de transactions entre 2011 et 2017. Plus en retrait, les ventes issues du marché du Neuf, plus particulièrement en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ne contribuent que pour 10% à cette dynamique. A une échelle plus fine, les caractéristiques et la structure des marchés immobiliers connaissent des différences sensibles selon le type de territoire : urbain, péri-urbain ou rural. Ces différences sont largement guidées par la structure dominante du parc existant, appartements ou maisons individuelles. D'autres facteurs, comme les effets de « concurrence » de prix et de disponibilités foncières entre territoires, peuvent induire un report de la demande et donc des transactions d'un territoire vers un autre. Ainsi, les communes de « moindre » poids démographique ont une structure de marché largement dominée, à près de 70%, par le segment de la maison individuelle (en Ancien, en VEFA et terrain à bâtir). Cette situation est héritée de leur urbanisation et d'un accès au foncier qui, longtemps, a été moins contraint en termes de coût et d'aménagement. A l'inverse, le seul segment des appartements anciens représente plus de 60% de la structure des marchés des communes plus « urbaines ».

En ce sens, et au-delà de la simple observation de l'évolution des transactions sur une commune, l'indice synthétique des marchés, permet de mettre en perspective le dynamisme des marchés avec le poids et la structure du parc existant. Il permet ainsi, de mieux mesurer « l'attractivité » immobilière de chaque commune. Entre 2011 et 2017, l'indice synthétique des marchés est passé de 2,86% à 3,28% pour la métropole Aix-Marseille-Provence mais les évolutions peuvent être beaucoup plus marquées à l'échelle communale.

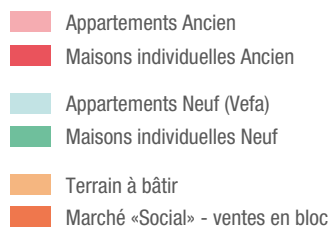
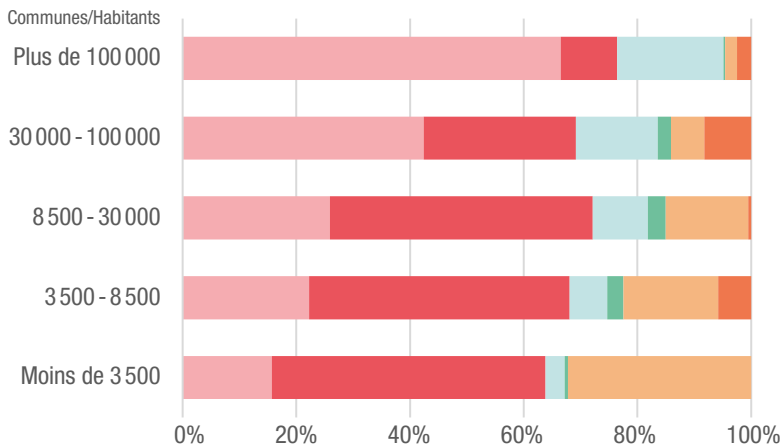


DES CONDITIONS D'ACCÈS AUX CRÉDITS QUI SEMBLENT PORTER CETTE DYNAMIQUE, MALGRÉ UNE TENDANCE À LA CROISSANCE DES NIVEAUX DE PRIX

Alors que les niveaux de prix ont globalement enregistré une hausse sur la période 2011-2017 (à l'exception du marché des appartements anciens) le volume des ventes n'a pas pour autant diminué, bien au contraire. Ce dynamisme a largement été porté par un contexte national favorable d'accès aux crédits immobiliers. En effet, alors qu'en 2011 les taux de crédit étaient en moyenne de 4,34% pour une durée de 20 ans, en 2017 et pour la même durée d'emprunt, ceux-ci étaient de 2,11%. Ainsi, pour une même mensualité de 1 000 €, un ménage pouvait accéder à un appartement dans l'ancien de 58 m² en 2011, contre 72 m² en 2017.

Si l'on considère que les niveaux de revenus des ménages sont restés relativement stables sur la même période, la part des ménages en capacité d'accéder à la propriété (en accession ou dans un objectif d'investissement locatif) a nettement augmenté par le jeu de la baisse des taux de crédit, conjuguée à un assouplissement des conditions d'accès aux prêts immobiliers. Alors qu'en 2011 seulement 14% des familles de 4 personnes disposaient de revenus suffisants pour accéder à un appartement ancien de 90 m², en 2017 cette part remontait à 25%.

DES STRUCTURES DE MARCHÉS DIFFÉRENTES SELON LES ESPACES MÉTROPOLITAINS

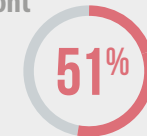


REPÈRES

31 000 

« transactions » en 2017

dont



sur le marché de l'ancien



par rapport à 2011

MARCHÉ DE L'ANCIEN



2 721 € / M²

pour un appartement
(prix de vente moyen AMP)

3 350 €



pour une maison de 95 m² habitables
(prix de vente moyen AMP)

› Prix hors frais de notaire et intermédiaire (≈ 15%)

MARCHÉ DU NEUF



4 064 € / M²

pour un appartement
(prix de vente moyen AMP)

260 000 €



pour une maison de 69 m² habitables
(prix de vente moyen AMP)

› Prix hors frais de notaire (≈ 5%)

MÉTHODOLOGIE

L'objectif de cette publication est d'avoir une vision du nombre de logements « mobilisés » annuellement, c'est-à-dire qui ont été mis sur les marchés de la location et de l'accession, dans le secteur privé ou social, dans le Neuf ou dans l'Ancien et qui ont répondu aux besoins d'une partie des ménages.

Pour construire cette « vision » globale des marchés immobiliers, plusieurs sources de données sont mobilisées, croisées et recomposées. Néanmoins, chaque segment de marché (locatif privé neuf ou achat dans l'Ancien par exemple) ne répond pas aux mêmes temporalités. Ainsi, sur le marché de l'Ancien, l'emménagement réel des ménages est presque immédiat au moment de la signature de l'acte authentique de vente, alors que sur le marché du Neuf (privé, social ou construction individuelle) cet emménagement réel n'arrivera que beaucoup plus tard, après le temps de la construction des logements (18 à 24 mois).

Pour ces questions de temporalité, l'Agam a pris le parti méthodologique de retenir la date de la « transaction » sur le marché de l'Ancien, celle de la « réservation » pour le marché du Neuf et de l'autorisation de construire pour les constructions individuelles.

Plusieurs sources statistiques doivent être mobilisées pour la recomposition de ces segments de marchés :

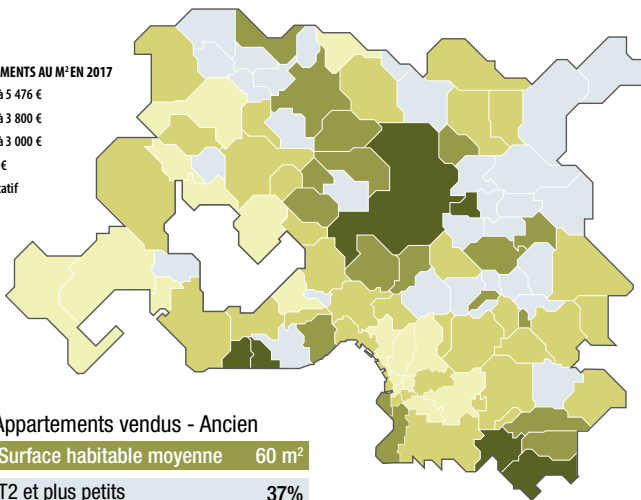
- ▶ Le marché de l'Ancien en appartements et maisons : Données sur les Valeurs Foncières (DVF) pour le marché de l'Ancien (Traitement Agam 2011 & 2017 / logements vendus à l'unité) ;
- ▶ Le marché du Neuf dit en « VEFA » ou « sur plans », en appartements et maisons groupées et ventes à destination du logement social : données de l'Observatoire Immobilier de Provence ;
- ▶ Le marché de la construction neuve par des particuliers ou terrains à bâtir : estimations réalisées par l'Agam sur la base des données Sit@del2 en individuel pur et de l'Enquête sur le prix des terrains à bâtir à l'échelle de la région Paca, réalisée par la Dreal ;
- ▶ Enfin, et afin de mettre en perspective marchés immobiliers, parc existants et mobilités résidentielles les données Insee et Filocom ont également été mobilisées.

LE MARCHÉ DE L'ANCIEN

PRIX DES APPARTEMENTS AU M² EN 2017

- De 3 800 € à 5 476 €
- De 3 000 € à 3 800 €
- De 2 300 € à 3 000 €
- Inf. à 2 300 €
- Non significatif

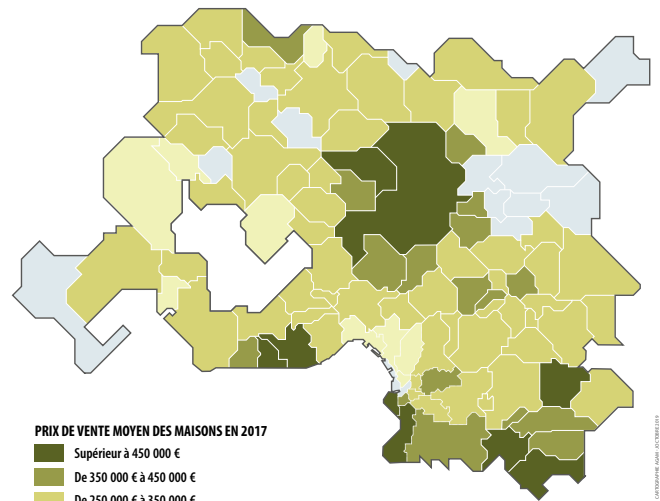
Source : DVF 2017



Appartements vendus - Ancien

Surface habitable moyenne	60 m ²
T2 et plus petits	37%
T3	36%
T4 et plus grands	27%

Avec près de 22 500 transactions réalisées en 2017, le marché de la revente constitue donc le principal moteur des marchés immobiliers au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence. Les ventes d'appartements représentent 70% de ce marché et il se concentre à plus de 80% dans les six principaux pôles urbains de la métropole (Aix-en-Provence, Aubagne, Istres, Marseille, Martigues et Salon-de-Provence). La répartition géographique des ventes de maisons individuelles est, quant à elle, plus diffuse et est en progression de 25% depuis 2011, passant de 5 100 à 6 800 transactions.



PRIX DE VENTE MOYEN DES MAISONS EN 2017

- Supérieur à 450 000 €
- De 350 000 € à 450 000 €
- De 250 000 € à 350 000 €
- Inférieur à 250 000 €
- Non significatif

Source : DVF 2017

Maisons vendues - Ancien

Surface habitable moyenne	95 m ²
Surface moyenne des terrains	520 m ²

En moyenne, le niveau de prix des appartements a légèrement baissé passant de 2770 €/m² à 2720€/m² en 2017. Ce prix moyen masque néanmoins de très fortes disparités au sein du territoire métropolitain. A titre d'exemple, les écarts de prix constatés sont de plus de 3 800 €/m² entre la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône et celle de Cassis ou Sausset-les-Pins.

	2017	2011
Marché de l'Ancien	22 488	17 756
Appartements - ventes	15 707	12 653
Prix moyen - €/m ²	2721 €	2770 €
Maisons - ventes	6 781	5 103
Prix moyen - €/m ²	335 194 € (95m ²)	321 424 € (93m ²)

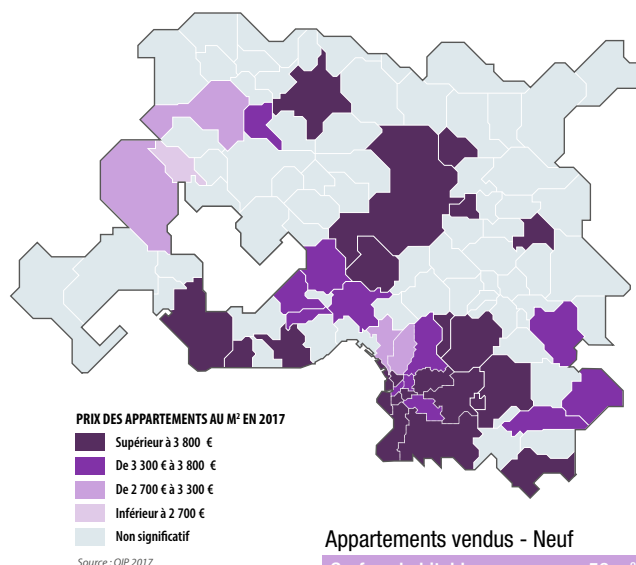
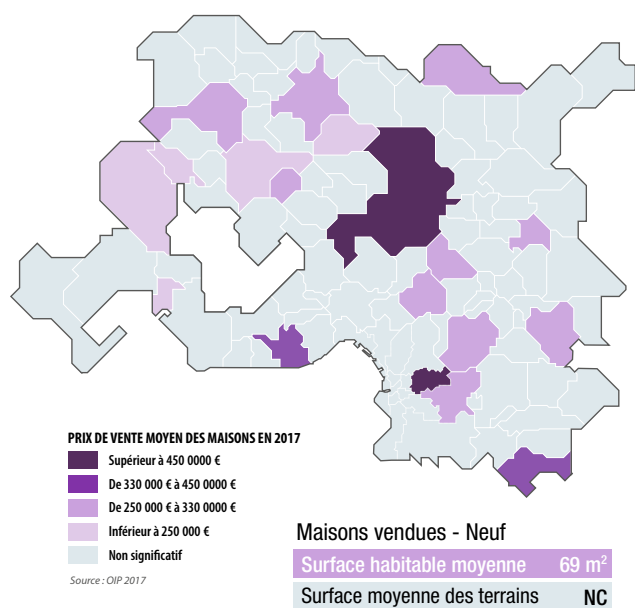
UN MARCHÉ DE L'ANCIEN LARGEMENT CONCURRENCIÉ

Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, le marché de l'Ancien reste largement concurrentiel du marché du Neuf issu de la promotion immobilière privée. Au-delà de l'atout « prix » de l'Ancien qui reste en moyenne 42% moins cher que les appartements vendus sur plan, la diversité des produits proposés à la vente constitue également un attrait supplémentaire.

En 2017, les appartements neufs vendus ont en moyenne une surface habitable de 56 m² pour un montant global de 216 200 €. Avec ce même budget, un ménage pourrait accéder à un appartement de 79 m² dans l'Ancien, soit deux chambres supplémentaires ! De la même manière, 27% des appartements anciens vendus étaient des logements familiaux (T4 et +) alors qu'ils ne représentaient que de 13% des ventes sur le marché du Neuf.



LE MARCHÉ DU NEUF



Avec près de 5 200 logements réservés en 2017, les ventes de logements privés neufs ont augmenté de 10% entre 2011 et 2017 mais dans un contexte assez particulier en 2011, de sortie de crise immobilière. Cependant, le poids de ce segment dans l'ensemble du marché immobilier tend à reculer légèrement, de 2 points. Alors qu'il représentait (appartements et maisons confondus) 20% de part de marché en 2011, il n'en représente « plus » que 18% en 2017.

Les niveaux de prix élevés, et en hausse depuis 2011 (respectivement +5% et +8% pour les appartements et les maisons), sont de plus en plus déconnectés des capacités financières de la majorité des ménages locaux. Cette situation, conjuguée à la concurrence de l'Ancien et aux typologies et surfaces proposées, peut venir expliquer cette « stagnation » du marché privé du Neuf.

Avec près de la moitié des ventes d'appartements concentrée sur les « T2 et moins », la part des investisseurs, traditionnellement faible au sein du territoire, est en augmentation continue et représente en moyenne en 2017 près de la moitié des ventes d'appartements neufs au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence (en 2007 elle était de 19%, en 2011 de 44%).

Le marché des terrains à bâtir connaît également une légère hausse en terme de volume (+5%) sur cette même période. La baisse apparente des niveaux de prix (-10%) peut en partie l'expliquer. Mais cette diminution est en réalité portée par une réduction sensible des surfaces moyennes des parcelles (moins 320m² entre 2011 et 2017) et des surfaces habitables construites (moins 6 m² en moyenne). Cette tendance à la baisse des surfaces (terrains et habitables), vient également contrebalancer l'augmentation de 2% du prix moyen des terrains mais surtout la croissance des coûts de construction sur la période (+25%).

DIFFÉRENTIEL DU MARCHÉ DU NEUF

Le même constat peut être avancé pour le marché des maisons individuelles. Alors que les niveaux de prix moyens au logement semblent plus attractifs dans le Neuf avec un budget de 260 000€, celui du marché de l'Ancien est de 335 000 €. Mais, ramenées aux surfaces habitables et terrains, les maisons individuelles à la revente s'avèrent plus attractives financièrement. Ainsi, si la surface proposée dans le Neuf était la même que dans l'Ancien (95 m² au lieu de 69 m²), le prix global d'une maison neuve en VEFA serait de 358 000 €, soit 7% de plus.

	2017	2011
Marché du Neuf	5 472	4 969
Appartements - ventes	5 147	4 583
Prix moyen - €/m ²	4 064 €	3 851 €
Maisons - ventes	325	386
Prix moyen - €/m ²	259 946 € (69 m ²)	329 797 € (83 m ²)
Terrains à bâtir - ventes	1 983	1 878
Prix moyen - €/m ²	380 3104 € (120 m ²)	422 395 € (126 m ²)

L'impact de l'amélioration des conditions d'accès aux crédits immobiliers conjuguée à une hausse relativement contenue des niveaux de prix moyens peut être illustré et suivi dans le temps au travers de « profils de ménages ». Pour chaque segment de marché, un « ménage type » a été choisi et des simulations réalisées sur la base des conditions de crédit et des niveaux de prix en vigueur en 2011 et 2017. A chaque publication annuelle, les mêmes profils seront repris, constituant une sorte de fil rouge du suivi des marchés immobiliers.

Méthode et sources : Simulations réalisées sur la base d'une durée de crédit de 20 ans, de 10% d'apport sur la base du prix de l'opération d'acquisition concernée, et taux immobiliers moyens constatés en 2011 et 2017, assurance incluse, respectivement 4,34% et 2,11%.

APPARTEMENT ANCIEN

Myriem et Sylvain : avec un revenu mensuel de 3 500 €, ils cherchent à accéder à la propriété dans le 5^e arrondissement en appartement T4 de 90 m².

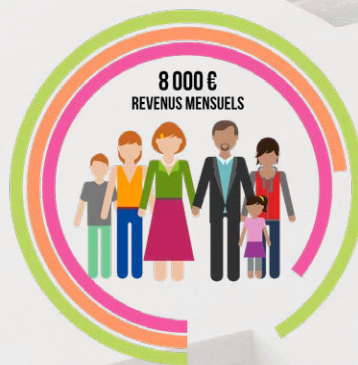
En 2011, ce ménage n'aurait pu accéder qu'à un logement de 75 m² selon leur capacité d'emprunt et les conditions de crédits en vigueur année-là. En 2017, le même ménage a pu accéder à un logement de 94 m² ce qui correspond bien à la surface moyenne d'un logement de 3 chambres. La baisse des taux de crédit conjuguée à une légère baisse des prix au m² leur a permis de concrétiser leur projet.



MAISON NEUF

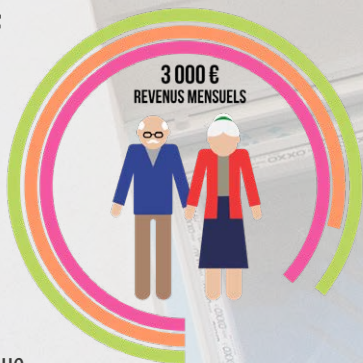
Edith, Wilhem et leurs 4 enfants cherchent une maison neuve de 6 pièces à Aix-en-Provence et ses environs.

Même avec 8 000 € de revenus mensuels Edith et Wilhem devront faire une petite concession sur la surface habitable en 2017. En 2011, ils n'auraient pu acquérir qu'un bien de 73 m², soit 57 m² de moins que leur projet.



APPARTEMENT NEUF

Nicole et Pierre, cherchent un appartement T3 neuf proche du centre-ville de Salon-de-Provence. En 2011, la capacité d'emprunt du couple ne lui permettait d'acquérir que 53 m² de surface habitable, soit 14 m² de moins qu'en 2017.



MAISON ANCIEN

Christelle et Cédric : cherchent une maison avec jardin de 5 pièces à Aubagne.

En 2011, leur capacité d'emprunt ne leur permettait d'accéder qu'à une maison de 69 m², une surface habitable insuffisante au vu des besoins de la famille.

En 2017, même si les conditions sont plus favorables en termes de crédits et de niveaux de prix, leur capacité d'emprunt reste insuffisante pour pouvoir accéder à une maison individuelle à Aubagne dont la surface moyenne est de 98 m² pour un prix moyen de 410 000 € environ. Néanmoins, ils gagneraient 15m² habitables par rapport à l'année 2011.



LE MARCHÉ LOCATIF, PRIVÉ ET ANCIEN

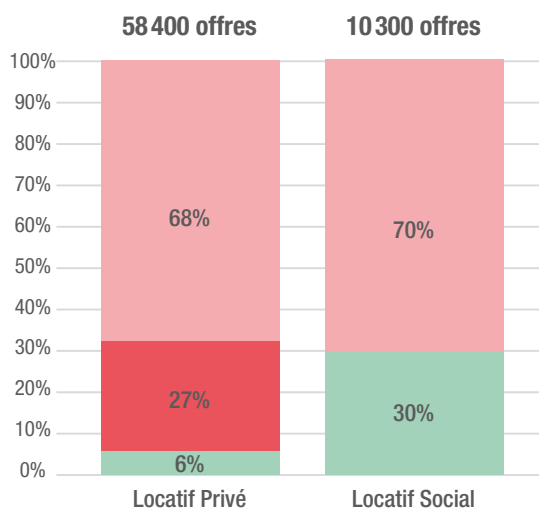
Ce sont environ 68 700 logements qui ont été reloués ou sont entrés sur le marché locatif au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence, dont 85% sur le marché privé et 25% sur le « marché social » (hors parc privé conventionné Anah). Ces mouvements représentent environ 16% de l'ensemble du parc locatif (privé et social confondus).

A l'exception des logements locatifs privés issus du marché du Neuf (ventes à investisseurs en VEFA), il n'existe pas de données statistiques permettant d'apprécier le nombre de logements locatifs créés par des transactions dans le marché de l'Ancien.

COMMUNES	PARC SOCIAL	PARC PRIVÉ
Aix-en-Provence	73	31
Aubagne	68	37
Istres	67	37
Marseille	67	39
Martigues	73	36
Salon-de-Provence	69	39

SURFACES EN M² ACCESSIBLES POUR UN SALAIRE ÉQUIVALENT À 1 SMIC (1 200 €/NET ENVIRON)

ESTIMATION DE L'« ORIGINE » DES MISES EN LOCATION



- Relocation
- Nouvelle offre dans l'Ancien
- Nouvelle offre dans le Neuf

Au sein du marché locatif privé, on estime que seulement 6% des mises en location en 2017 sont issues du marché privé du Neuf (ventes à investisseurs en VEFA) et près de 70% concernent des relocations. Enfin, 27% de ces mises en location trouvent leur origine soit dans un changement d'usage d'un logement (anciennement logement vacant ou occupé par le propriétaire), soit sont de nouveaux logements locatifs issus d'un investissement dans l'Ancien et donc d'une transaction comptabilisée dans le marché de l'Ancien.

Au sein du marché locatif social, cette dernière catégorie n'existe pas réellement (à l'exception de mouvements de patrimoine inter-bailleurs et du parc privé conventionné Anah). Les mises en location sont issues à 70% de relocations de logements existants. Pour les 30% restants, c'est le marché privé Neuf (lorsque les bailleurs sociaux achètent plusieurs logements au sein d'une opération neuve développée par un promoteur) et les opérations de constructions neuves par les bailleurs sociaux eux-mêmes qui alimentent l'ensemble des mises en location sociales.



QUEL IMPACT DES MARCHÉS SUR LE PARC DE LOGEMENTS ?

Les marchés immobiliers, guidés par les trajectoires résidentielles des ménages, ont un impact sur le parc de logements dans son ensemble. De nouveaux logements sont construits mais d'autres « disparaissent ». Un logement occupé par un propriétaire, se transforme en logement locatif ou devient vacant. Chaque année, les transactions génèrent ainsi une partie de la mobilité résidentielle des ménages métropolitains.

Sur les 826 000 résidences principales que comptait la métropole en 2015, 13% d'entre-elles ne l'étaient pas en 2011 et ont donc connu une modification de leur « statut », soit à l'issue de ventes par leur propriétaire ou par choix des propriétaires de faire évoluer l'occupation de ces logements. Par exemple, le propriétaire d'un logement jusque-là vacant ou utilisé en résidence secondaire souhaite désormais l'occuper en résidence principale sans pour autant qu'une transaction immobilière ait lieu.

Au sein des résidences occupées au titre de résidence principale en 2015 qui n'ont pas changé de statut par rapport à 2011, des mouvements y ont tout de même eu lieu. Ainsi 13,4% d'entre elles ont connu un changement d'occupant. En croisant plusieurs sources de données issues des marchés immobiliers et des fichiers fiscaux, on peut estimer qu'environ 15 à 20% de ces changements d'occupation sont dus à des transactions immobilières (hors nouveaux logements créés par restructuration, logements neufs, et transactions au bénéfice des marchands de biens professionnels). Près de 80% de la mobilité au sein du parc de logements est donc due à d'autres facteurs comme par exemple un changement de locataire au sein d'un logement sans que cela implique pour autant la vente de ce logement.

POUR EN SAVOIR PLUS

Études Agam

- ▶ **Ville de Marseille, Observatoire des logements réalisés en 2018**, *Regards de l'Agam n°85 - septembre 2019*
- ▶ **Ville de Marseille, Observatoire des logements réalisés en 2017**, *Regards de l'Agam n°78 - octobre 2018*
- ▶ **Pays d'Aubagne et de l'Étoile, Suivi des logements réalisés en 2015-2016**, *Regards de l'Agam n°72 - mai 2018*
- ▶ **Marseille-Provence, Suivi des logements réalisés en 2016**, *Regards de l'Agam n°71 - mai 2018*
- ▶ **L'habitat, au cœur de l'attractivité métropolitaine**, *Regards de l'Agam n°53 - septembre 2016*
- ▶ **Accès au logement, un équilibre à trouver à l'échelle métropolitaine**, *Regards de l'Agam n°46 - mars 2016*

Site web

- ▶ **Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise :**
https://spot.agam.org/Portail_SPOT/



Louvre & Paix - La Canebière
CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01
☎ 04 88 91 92 90 📠 04 88 91 92 65 ✉ agam@agam.org

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org
Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Christian Brunner
Rédaction : Laure Vidal - Conception / Réalisation : Pôle Production graphique Agam
Couverture : architectes © 1. Battesti Architectes et Associés - Photos : Agam
Marseille - Novembre 2019 - Numéro ISSN : 2266-6257 - © Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise