

OBSERVATOIRE
DES ESPACES NATURELS
AGRICOLES FORESTIERS
ET URBAINS



N°04 - Octobre 2015

Un marché immobilier polarisé et dominé par la maison individuelle

Les premiers enseignements de DVF en Aquitaine

D'après la base de données Demandes de Valeurs Foncières (DVF), sur la période 2009-2013, 6 ventes sur 10 concernent le logement. Au sein de ce marché résidentiel, 54% sont des ventes de maisons. La dynamique des transactions aussi bien que leur valeur révèle une attractivité différenciée sur le territoire.



50% du marché résidentiel en Gironde

Maisons, appartements : 6 ventes sur 10

Sur la période 2009-2013, l'ensemble des transactions régionales (bâti et non bâti) représentent en moyenne **11,4 milliards d'euros**.

Le marché résidentiel constitue près de **60 %** des transactions et **71 %** des valeurs foncières.

La maison, modèle résidentiel dominant

A échelle régionale, la maison constitue le modèle résidentiel majoritaire avec 54 % des ventes de logements et 64 % des valeurs foncières. Cela recouvre des situations très contrastées entre des départements à profil plutôt rural, où les appartements sont largement minoritaires, et la Gironde et les Pyrénées-Atlantiques où le rapport est plus équilibré voire inversé.

A noter, le dynamisme immobilier de la **Gironde** qui concentre **la moitié** des ventes de maisons et d'appartements pour 45 % de la population.

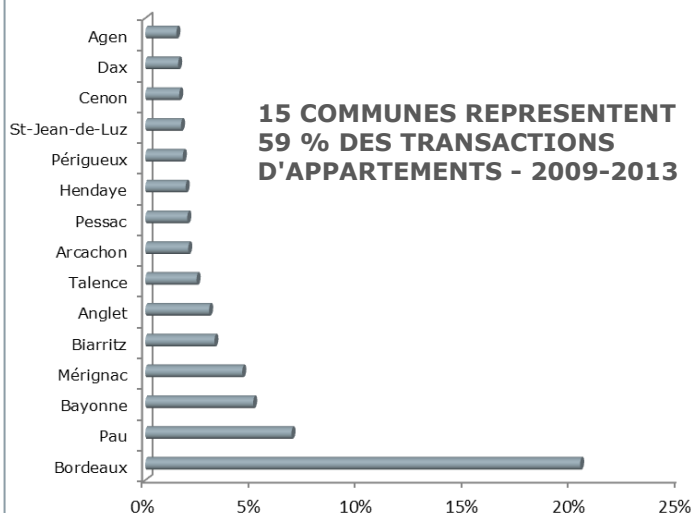
REPARTITION MAISON / APPARTEMENT - 2009-2013 - BASE 100



A noter : Le marché résidentiel concerne les ventes et les VEFA de maisons et d'appartements (hors logements mixtes).

Source : DVF
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2015

Les appartements, un marché très concentré



15 COMMUNES REPRESENTENT 59 % DES TRANSACTIONS D'APPARTEMENTS - 2009-2013

Parmi les 15 communes les plus dynamiques sur le marché des appartements se trouvent :

- 5 communes de Bordeaux Métropole
- 6 communes littorales
- 4 des 5 préfectures.

La Métropole bordelaise pèse pour 31 % des transactions régionales (pour 22 % de la population).

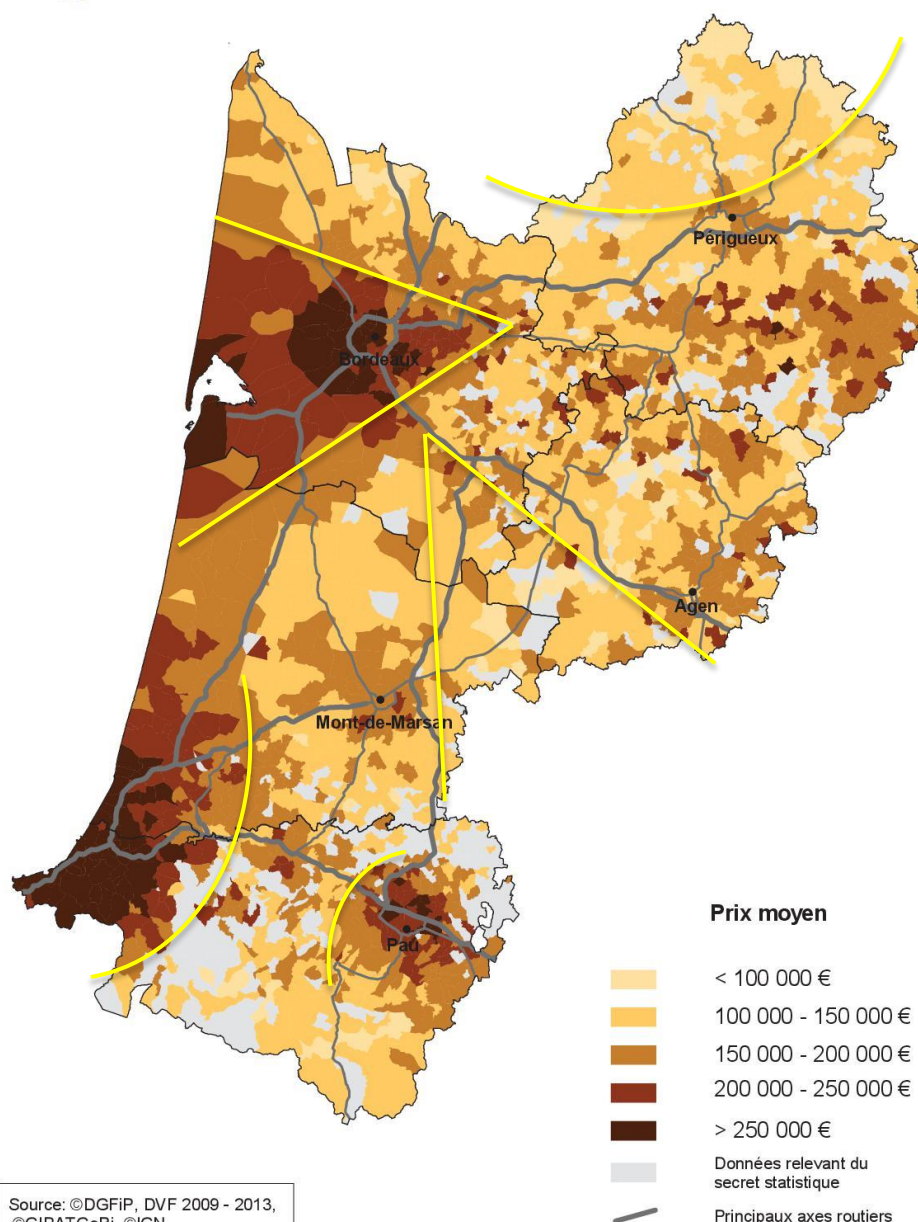
Le phénomène de concentration est encore plus fort sur l'Agglomération Côte Basque-Adour qui comptabilise 11 % des transactions d'appartements pour 4 % de la population.

Des prix contrastés, un effet littoral marqué

Des prix révélateurs de l'attractivité différenciée du territoire



MARCHÉ DE LA MAISON : PRIX MOYEN SUR 2009 - 2013



Source: ©DGFIP, DVF 2009 - 2013,
©GIPATGeRi, ©IGN

Créé le 4 juin 2015.

Les prix sont très élevés sur le littoral aquitain et les grands bassins de vie (Bordeaux, la Côte basque et Pau).

Le marché rural est sous tension dans la vallée de Dordogne et le Sarladais.

En revanche, les prix sont faibles dans le nord de l'Aquitaine (du Blayais au pays nontronnais) et dans un triangle Langon / Agen / Mont-de-Marsan.

Le marché immobilier est quasi-absent (moins de 5 ventes entre 2009 et 2013) dans le Pays Basque intérieur, et les marches du Béarn.

Cette géographie de la valeur immobilière présente de grandes similitudes avec celle des revenus.

- Les territoires ayant moins de 5 ventes (≤ 5) ne sont pas considérés comme représentatifs. Ils relèvent alors du secret statistique.

- Revenu médian par UC 2010 : http://www.statistiques-locales.insee.fr/carto/ESL_CT_cartethematique.asp?nivgeo=COM&indic_id=191

DVF, une base prometteuse

Des usages variés

La base des Demandes de Valeurs Foncières (DVF) permet d'appréhender le marché foncier et immobilier dans sa globalité.

Son exploitation, seule ou croisée avec d'autres informations, permet de mener des travaux d'observation, d'élaboration de stratégies foncières ou d'évaluation.

Les travaux à venir permettront d'améliorer la connaissance sur les caractéristiques et les évolutions des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains.

DVF en bref

- ✓ Une base de données mise à disposition **gratuitement** par la DGFIP aux ayants droit
- ✓ Un recensement **exhaustif** des mutations immobilières à titre onéreux
- ✓ Des **informations** sur les prix, la localisation ou la nature des biens vendus

NAFU s'investit

L'Observatoire NAFU a pour ambition de valoriser DVF afin de :

- ✓ Proposer à l'ensemble des partenaires des indicateurs sur la connaissance des marchés immobiliers au niveau aquitain
- ✓ Approfondir la problématique du foncier non bâti en recoupant les données avec d'autres bases
- ✓ Confronter les résultats aux spécificités des territoires

Groupe de travail national DVF

Les travaux de l'observatoire NAFU s'inscrivent pleinement dans la réflexion menée au niveau national.

Un site internet dédié et un guide d'accompagnement seront bientôt mis en ligne, ils permettront de capitaliser les savoir-faire.