

ÉVOLUTION DES PRIX DE L'IMMOBILIER ENTRE 2009 ET 2014 DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

PRÉAMBULE

L'observation et le suivi des prix des marchés de l'immobilier sont un des éléments centraux de la connaissance et de l'élaboration des politiques de l'habitat. L'Agence d'urbanisme développe et fiabilise en continu pour le compte de ses partenaires les différentes bases de données disponibles en la matière.

Mise à disposition par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), la base Demande de Valeurs Foncières (DVF) tend à devenir une référence. Inexploitable dans son format brut, l'AUDAP, dans le cadre de participation à des groupes de travail tant à l'échelle régionale que nationale, est parvenue grâce à un script du CEREMA* à reconstruire cette base pour la rendre utilisable dans le cadre d'un standard national.

La note #22 présente les premiers résultats de ce travail engagé depuis 2012. Elle fait écho à la note 7 qui exposait à l'époque les premiers traitements sur la base DVF. Elle analyse les évolutions des prix des maisons et des appartements entre 2009 et 2013 et montre que la crise économique de 2008 n'impacte pas les territoires des Pyrénées-Atlantiques de la même manière. ■

* CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement



Biarritz, l'une des 5 communes du département où les ventes de maisons sont les plus chères
Source : AUDAP, JLR

DES ÉVOLUTIONS DIFFÉRENCIÉES DES PRIX DE L'IMMOBILIER DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Les derniers chiffres disponibles issus de la base Demande de Valeurs Foncières montrent l'évolution qu'entre 2009 et 2013 les prix connaissent une évolution hétérogène sur le territoire. Si les prix évoluent à la hausse sur la Côte Basque, ils se contractent dans le Béarn.

Des prix sur les maisons structurellement à la hausse

A l'échelle du département des Pyrénées-Atlantiques, l'évolution des prix des maisons a connu sur la période récente un pic en 2011. Le rebond est très certainement consécutif au léger fléchissement du marché en 2008 suite à la crise des subprimes. En 2013 les prix moyens des transactions se situaient à 208 000 € dans le département, soit une augmentation de 3,9 % depuis 2009.

Des évolutions de prix différenciées selon les intercommunalités

A cette échelle les situations sont très hétérogènes. Les dynamiques des marchés locaux sont influencées par la géographie. L'effet littoral est très marqué.

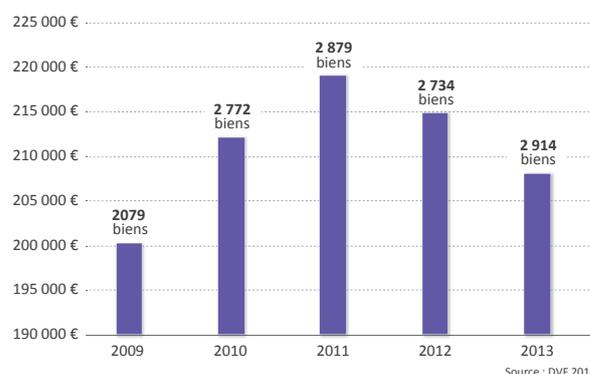
“ L'Agglomération Côte basque-Adour enregistre une augmentation régulière des prix sur les 5 années d'observation pour atteindre 360 000 €.

En effectuant un zoom sur les évolutions des prix des maisons des agglomérations Côte basque-Adour et Pau Pyrénées, il est à noter des évolutions diamétralement opposées.

L'Agglomération Côte basque-Adour enregistre une augmentation régulière des prix sur les 5 années d'observation pour atteindre 360 000 €. En ce qui concerne l'Agglomération Pau Pyrénées, la situation est bien différente avec une chute des prix. Sur ce territoire l'offre excède la demande.

L'évolution des prix des appartements est de même nature, quoique moins linéaire, que celle des maisons dans les agglomérations Côte basque-Adour et Pau-Pyrénées. ■

Évolution des prix des maisons dans le département des Pyrénées-Atlantiques entre 2009 et 2013



Évolution des prix des maisons dans les deux agglomérations des Pyrénées-Atlantiques entre 2009 et 2013



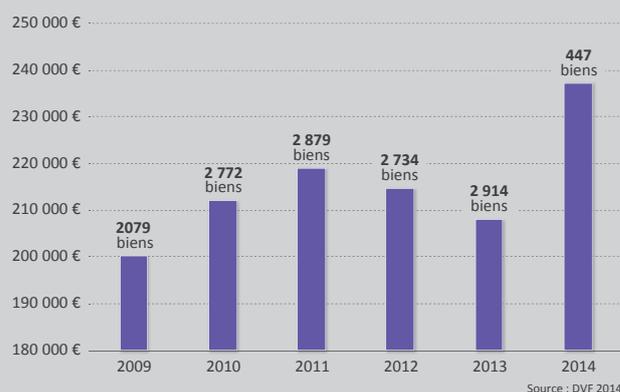
CLÉ DE LECTURE | UNE ÉVOLUTION DES PRIX QUI DOIT EXCLURE L'ANNÉE N-1

L'observation des politiques de l'habitat et des marchés qui y sont liés présuppose de disposer au plus tôt des données de marché de l'année civile précédente. La base DVF, au regard de sa structuration et de son mode de remplissage ne permet pas de disposer de cette fraîcheur de donnée.

Il est possible d'extraire deux fois par an les données, en avril et en octobre. Cette note de l'Observatoire se base sur les données d'octobre 2014 et donc sur une année incomplète.

Si l'on intègre l'année 2014 dans la série chronologique de l'évolution des prix moyens des maisons depuis 2009, on peut s'apercevoir que les prix augmentent sensiblement entre 2013 et 2014. S'il est possible que cette augmentation traduise une réelle augmentation des prix, il est toutefois probable que cela soit lié à la non représentativité des ventes de maisons sur la première partie de l'année 2014, au regard de leur faible nombre. ■

Évolution des prix des maisons dans le département des Pyrénées-Atlantiques entre 2009 et 2014



UNE CRISE, QUELLE CRISE ?

Alors même que le territoire national subit toujours les contrecoups de la crise financière puis économique de 2008, il semble que le territoire des Pyrénées-Atlantiques, au moins dans sa partie littorale, ne soit pas impacté au niveau des prix de l'immobilier. La qualité du cadre de vie et la présence de l'Océan entretiennent l'attractivité et donc les prix.

Des communes littorales qui tirent les prix vers le haut

En ce qui concerne les maisons, les 5 communes les plus chères du département sont celles de la Côte Basque, soit littorales, soit proches du littoral. Ahetze, Guéthary et Arcangues sont sur les trois plus hautes marches du podium. Ces petites communes très recherchées par des ménages à forts revenus enregistrent des prix moyens se situant autour ou au-dessus des 500 000 € en 2013.

A contrario, les communes de l'intérieur du Pays Basque et du Béarn connaissent des prix plus modérés. A titre d'exemple en 2013, les prix des maisons sont en moyenne de 226 000 € à Lescar, 214 000 € à Pau, 186 000 € à Hasparren, 149 000 € à Lembeye, 130 000 € à Oloron-Sainte-Marie, 112 000 € à Saint-Palais, et 106 000 € à Mauléon.

Un littoral, des marchés

Concernant les appartements, 11 communes ont des prix supérieurs à 2 500 euros le m². L'ensemble de ces communes est situé sur la Côte Basque.

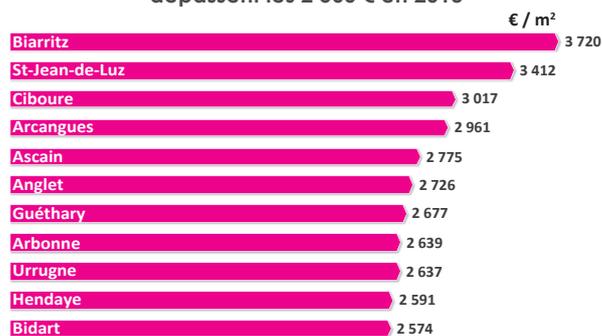
L'analyse des prix au m² des appartements permet d'identifier une variété de marchés sur le littoral. Les niveaux de prix sur les 4 principales communes sont sensiblement différents : Biarritz, avec les prix les plus élevés, Saint-Jean-de-Luz avec des prix de 300 euros inférieurs à ceux de Biarritz, Anglet et Hendaye qui ont des niveaux de prix relativement similaires entre 2 600 et 2 800 €. ■

Communes du département des Pyrénées-Atlantiques où les maisons sont les plus chères en 2013

Commune	Nombre de biens	Prix moyen
Ahetze	6	595 223 €
Guéthary	9	577 906 €
Arcangues	15	493 339 €
Arbonne	6	480 417 €
Biarritz	72	457 795 €

Source : DVF 2014

Communes du département des Pyrénées-Atlantiques dont les prix des appartements au m² dépassent les 2 500 € en 2013

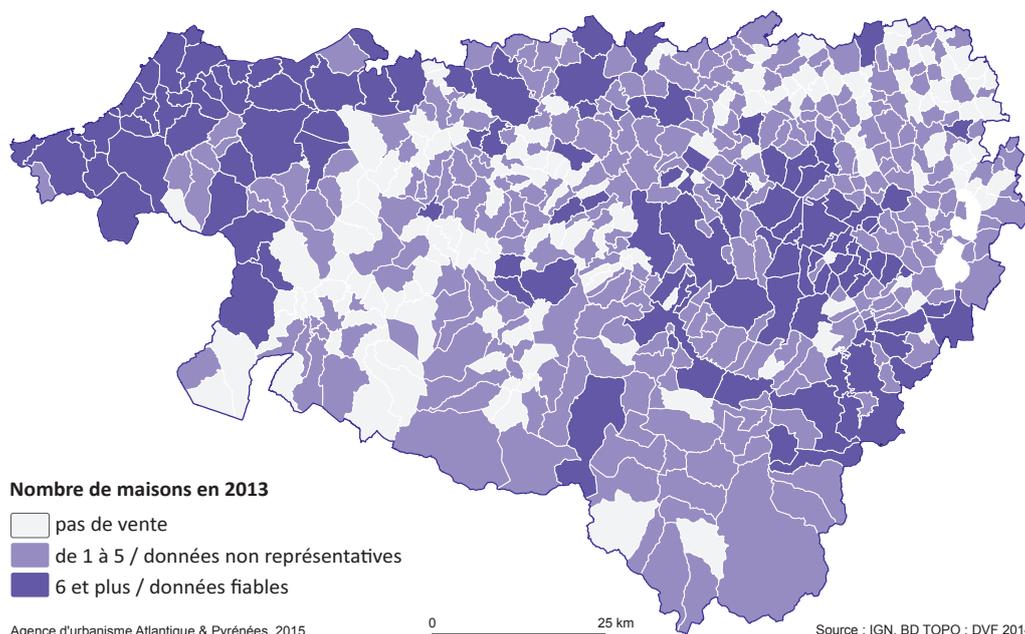


Source : DVF 2014

LA GÉOGRAPHIE DES VENTES DE MAISONS

La carte des ventes de maisons en 2013 illustre la possibilité de traiter finement les données DVF. Ainsi sur le littoral au sens large, l'agglomération paloise et son bassin de vie, ainsi que sur les principales centralités du département, il est possible d'exploiter pleinement les données DVF avec différents indicateurs (prix moyen, surface moyenne, ...). Sur les communes où il y a moins de 6 ventes, il n'est pas pertinent de calculer ces indicateurs car le nombre de ventes n'est pas suffisant et le risque de prendre en compte des logements atypiques est important. Du fait de l'exhaustivité de la base DVF, le suivi à la commune du nombre de ventes pourra devenir un bon indicateur de la dynamique du marché. ■

Ventes de maisons : nombre de biens et pertinence des données pour l'année 2013



UNE ÉVOLUTION MÉTHODOLOGIQUE MAJEURE IMPULSÉE PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT

Bien que la mise à disposition de la base DVF auprès des collectivités par les services de la DGFIP soit récente (2 ans), ces dernières se sont associées dans des groupes de travail nationaux afin de rendre cette base exploitable et de tendre vers une standardisation. Cette base gratuite et exhaustive est précieuse pour suivre et évaluer les politiques publiques foncières et d'habitat. Le travail collectif a rapidement porté ses fruits car dès la fin de l'année 2014 un premier cadre concerté a été produit.

Un script informatique* pour exploiter les données DVF

Le CEREMA a élaboré et mis à disposition des collectivités et des structures d'ingénierie fin 2014, un script informatique qui doit permettre de construire une base de données relationnelle à partir des fichiers bruts non exploitables de DVF.

Une fois que le script a généré les tables de données, l'AUDAP a utilisé le modèle de construction proposé par l'Établissement Public Foncier de Bretagne qui avait été co-élaboré avec le groupe de travail national DVF.

Ce nouveau modèle de construction de la base de données intègre une architecture complexe et différents niveaux de seuil. Il est désormais possible d'exploiter, par exemple, la prise en compte exclusive des ventes, de seuils de surface (pas plus de 200 m² et pas moins de 9 m² pour les appartements), l'exclusion des transactions à cheval sur plusieurs communes, ou les transactions mixtes....

L'AUDAP au coeur de la dynamique nationale de DVF

Avant l'élaboration de ce script par le CEREMA et la formalisation du modèle relationnel, l'AUDAP avait empiriquement développé une méthode qui s'approchait sensiblement des recommandations nationales. Étant donné ces dernières, les chiffres proposés dans ces notes ne pourront être comparés aux exploitations précédentes. ■

* Un script est un fichier texte, issu d'un langage informatique, permettant de simplifier et d'automatiser des tâches numériques

« Ce nouveau modèle de construction de la base de données intègre une architecture complexe et différents niveaux de seuil. Il est désormais possible d'exploiter la prise en compte exclusive des ventes, de seuils de surface, l'exclusion des transactions à cheval sur plusieurs communes, ou les transactions mixtes... »



Petite caserne
2 allée des platanes - BP 628
64106 Bayonne Cedex
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J
64000 Pau
Tél. 05 33 64 00 30

Fax. 05 59 46 50 30
contact@audap.org

www.audap.org

Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées



A RETENIR

3,9 %

L'augmentation structurelle des prix des maisons sur le département des Pyrénées-Atlantiques entre 2009 et 2013.

208 000 €

Le prix moyen des transactions d'une maison sur le département des Pyrénées-Atlantiques en 2013

500 000 €

Le prix moyen de vente d'une maison se situant sur les trois communes les plus chères des Pyrénées-Atlantiques en 2013 : Ahetze, Guéthary et Arcangues

CONTACT

Déborah Sauvignet - d.sauvignet@audap.org