

# L'EFFET DE LA CRISE SUR LES VENTES DE MAISONS DANS LES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES ENTRE 2006 ET 2014

## PRÉAMBULE

L'observation et le suivi des prix des marchés de l'immobilier sont des éléments centraux de la connaissance et de l'élaboration des politiques publiques de l'habitat. Pour ce faire, l'AUDAP développe et fiabilise en continu pour le compte de ses partenaires différentes bases de données disponibles en la matière.

Comment les prix des maisons ont été impactés par la crise de 2008 dans les Pyrénées-Atlantiques ? Grâce à l'intermédiaire du Conseil départemental qui met à disposition la base Demandes de Valeurs Foncières (DVF) et au CEREMA\* Nord-Picardie qui a développé un jeu de scripts (DVF+) pour traiter plus facilement cette base, l'AUDAP peut répondre à cette question en disposant d'informations exhaustives couvrant la période de 2006 à 2014.

La note #32 de l'Observatoire analyse l'évolution des prix de transaction des maisons dans le département des Pyrénées-Atlantiques et à l'échelle de ses bassins de vie. Elle montre notamment comment les prix ont pu baisser sur le territoire, permettant une reprise rapide des ventes au lendemain de la crise. ■

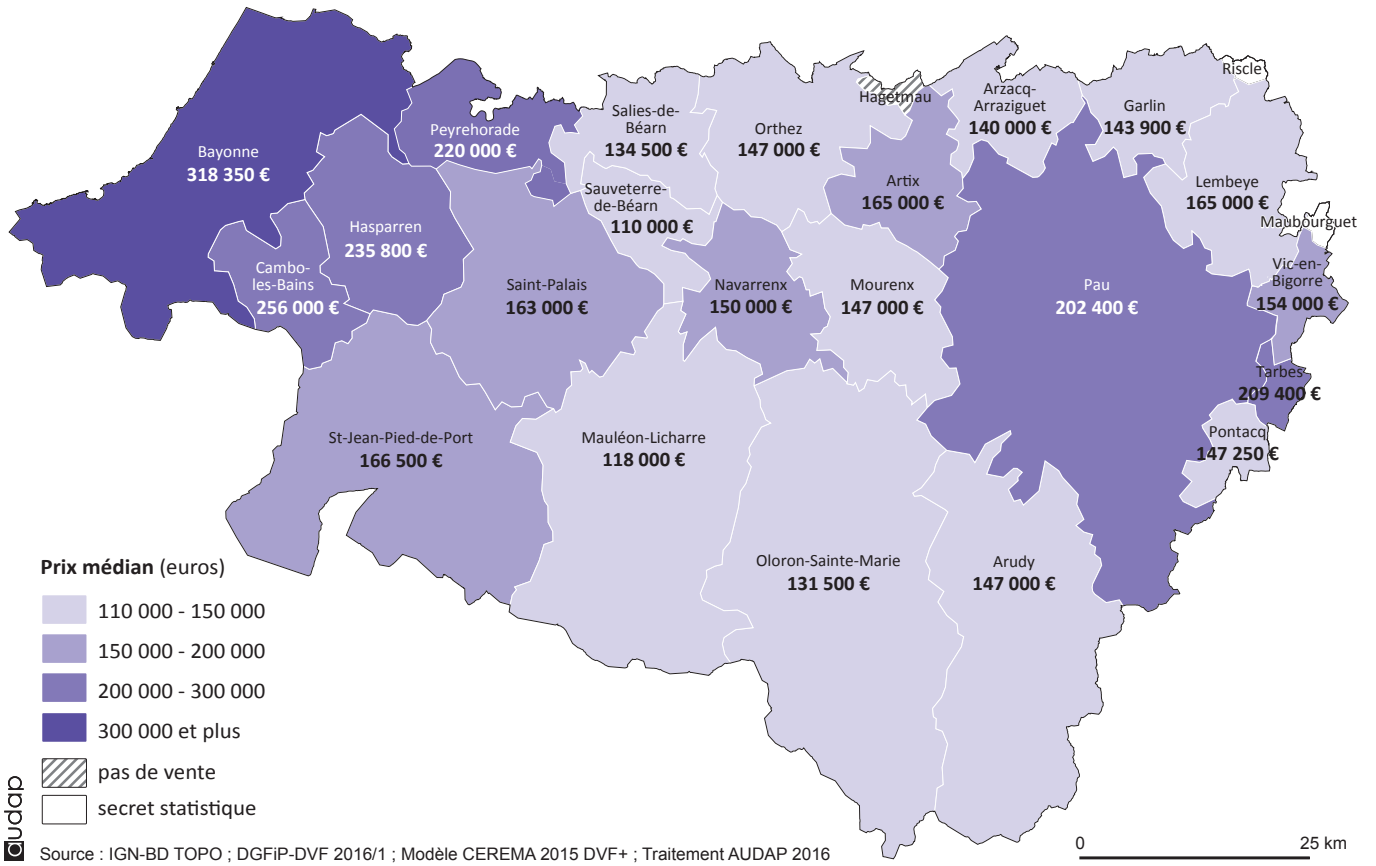
\*Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement



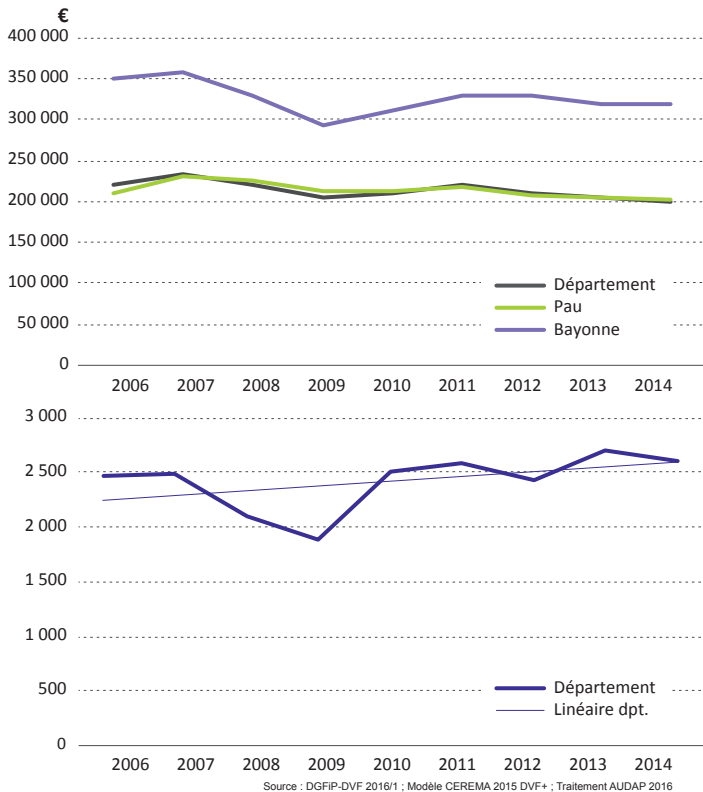
Maison basque labourdine

Au sein du Pays Basque, 4 zones de marchés se dégagent, avec une croissance des prix des maisons en direction du littoral.

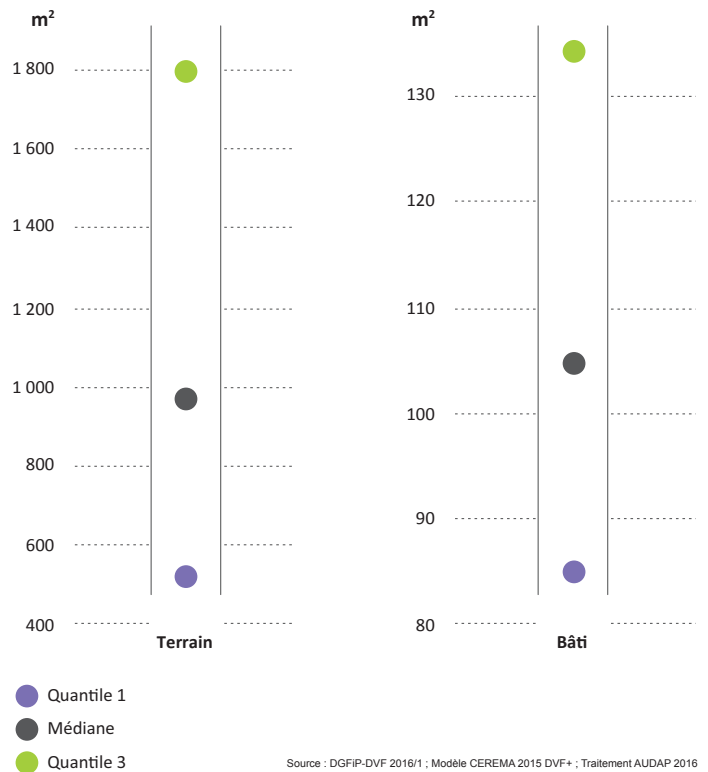
**Prix médians des maisons vendues en 2014 sur le département des Pyrénées-Atlantiques par bassin de vie**



**Prix médians et nombre de maisons vendues sur le département des Pyrénées-Atlantiques entre 2006 et 2014**



**Dispersion des surfaces (terrain et bâti) sur le département des Pyrénées-Atlantiques en 2014**



## ENTRE 2006 ET 2014, DES PRIX MÉDIANS DES MAISONS EN BAISSÉ...

*Conjointement à la baisse des taux d'intérêt, les prix des maisons ont diminué dans tout le département depuis 2006. Toutefois, une distinction peut se lire selon les bassins de vie entre des territoires dynamiques et urbanisés, et des territoires ruraux et moins tendus.*

### Une baisse de 10 % du prix des maisons

En 2006 sur l'ensemble des bassins de vie du département des Pyrénées-Atlantiques, la moitié des maisons ont été vendues au-dessus de 220 000 €, la moitié au-dessous. Neuf ans plus tard, le prix médian était de 200 000 €. Les niveaux de prix ont donc baissé de 10 %, hors correction de l'inflation (qui était de 13 % sur la période).

### Des prix médians élevés dans les Agglomérations et leur périurbain

Une hiérarchisation spatiale des zones de marché se distingue. Au sein du Pays Basque, 4 zones de marché se dégagent, avec une croissance des prix en direction du littoral. En outre, le bassin de vie de Bayonne connaît les prix médians les plus élevés du département. Il est passé de 345 000 € pour la période 2006-2008, à 320 000 € pour la période 2012-2014, soit une baisse de 7 %.

Côté Béarn, les prix sont portés par le bassin de vie de Pau, passant de 223 000 € en 2006-2008 à 205 000 € en 2012-2014 (-8 %). La centralité paloise se démarque ainsi du reste du Béarn, qui se situe plutôt autour de 130 000 - 165 000 €.

### Les marchés peu tendus sont les plus impactés par la baisse des prix

Le bassin de vie de Sauveterre-de-Béarn a connu la plus forte chute des prix du département. Le prix médian d'une maison en 2006-2008 s'élevait à 177 000 €. Il n'est plus que de 128 000 € dans la période 2012-2014 (-28 %). De même, les prix médians du bassin de vie de Garlin ont chuté de 30 000 €, pour atteindre moins de 130 000 € en 2012-2014 (soit une baisse de 19 %). Il s'agit des deux bassins de vie qui recensent le plus faible volume de transactions (environ 200 chacun, sur 9 ans) et les prix les plus bas. ■

## ... QUI FAVORISENT LES TRANSACTIONS SANS IMPACTER LES SURFACES

*La baisse des prix des maisons entre 2006 et 2014 a favorisé une augmentation globale du volume de transactions. Pour autant, la taille des maisons et des terrains n'a pas été impactée, les analyses ne montrent pas un effet d'aubaine pour acquérir des biens de plus grandes surfaces.*

### Deux tiers des ventes de maisons réalisées dans les bassins de vie de Bayonne, Pau, Oloron-Sainte-Marie et Orthez

De 2006 à 2014, près de 21 800 transactions d'une maison ont été réalisées dans le département des Pyrénées-Atlantiques. Plus d'un tiers a été effectué dans le bassin de vie palois, un quart dans le bassin de vie bayonnais. Par ailleurs, les bassins de vie de Oloron-Sainte-Marie et Orthez représentent respectivement 6 et 4 % des transactions réalisées dans le département. Les autres bassins de vie représentent chacun entre 2,6 et 0,2 % des transactions.

### Hausse généralisée du nombre des ventes de maisons

Les volumes de transactions ont marqué le pas lors de la crise des *subprimes* de 2008 à 2009. Le rebond s'est produit dès 2010, avec un nombre de ventes post-crise souvent supérieur à la période précédente. Ce dynamisme s'est maintenu dans la majorité des bassins de vie, à l'exception de quatre à savoir : Salies-de-Béarn (-10 %), Sauveterre-de-Béarn (-27 %), Lembeye (-30 %) et Tarbes\* (-33 %).

### Une relative stabilité des surfaces de bâti (105 m<sup>2</sup>)

En 2014, la moitié des maisons vendues dans les Pyrénées-Atlantiques ont une superficie comprise entre 85 et 135 m<sup>2</sup>. La médiane se situe à 105 m<sup>2</sup>. Elle a peu évolué depuis 2006, fluctuant entre 102 et 106 m<sup>2</sup> selon les années. La baisse des prix n'a donc pas modifié les comportements des acquéreurs. Ces derniers n'ont pas particulièrement favorisé l'achat de plus grandes surfaces.

Les variations les plus importantes sont recensées dans les territoires ruraux. Pour exemple, la surface du bâti a augmenté de 12 % dans le bassin de vie de Pontacq (passant de 101 à 113 m<sup>2</sup>). A contrario, elle a diminué de 14 % dans le bassin de vie de Sauveterre-de-Béarn (de 109 à 94 m<sup>2</sup>).

### De fortes disparités de surfaces de terrains dans les ventes de maisons : de 700 m<sup>2</sup> sur le bassin de vie de Bayonne à 3 000 m<sup>2</sup> sur celui de Lembeye

La moitié des transactions de maisons du département s'accompagne d'un terrain compris de 500 à 1800 m<sup>2</sup>, pour une surface médiane de 971 m<sup>2</sup> en 2014.

Cependant, de fortes disparités géographiques, liées à la typologie des territoires, sont identifiées. C'est dans les espaces agglomérés et les plus dynamiques que la surface des terrains dans la vente de maisons est la plus faible : 700 m<sup>2</sup> pour le bassin de vie de Bayonne en 2014, 850 m<sup>2</sup> pour le bassin de vie de Pau. A l'opposé, elle atteint près de 3 000 m<sup>2</sup> dans le bassin de vie de Lembeye en 2014. A noter que dans le bassin palois, cette surface connaît une baisse continue depuis 2006-2008 (-5,6 %), tandis qu'elle reste relativement stable sur le littoral (-1,5 %). Enfin, le bassin de vie de Saint-Palais connaît la plus forte augmentation des surfaces de terrains vendus avec une maison : +18 % entre les périodes 2006-2008 (1 670 m<sup>2</sup>) et 2012-2014 (1 970 m<sup>2</sup>). Garlin connaît quant à lui la plus forte baisse : -23 %, passant de 2 600 à 2 000 m<sup>2</sup>. ■

\*Seules sont comptabilisées les communes situées dans le département des Pyrénées-Atlantiques



## SOURCES ET CHOIX MÉTHODOLOGIQUES

DVF est une base fiscale dont l'objectif initial n'est pas l'observation des marchés. Pour cette raison, il n'est donc pas possible de différencier les logements neufs des anciens. Au-delà, pour illustrer les différents marchés immobiliers, l'AUDAP a retenu le zonage bassin de vie de l'INSEE. Cette échelle permet d'obtenir des zones de marchés relativement homogènes, nonobstant la présence de micro-marchés spécifiques et localisés. La note #32 se focalise sur les maisons car ce type de transaction est présent sur l'ensemble du territoire, ce qui n'est pas le cas des appartements absents des territoires ruraux.

### De DVF à une base de données sur les marchés immobiliers

Les données DVF sont mises à jour deux fois par an, en avril et en octobre. Les prix présentés dans la note #32 sont issus de la fusion de 4 millésimes, le dernier étant d'avril 2016. Du fait des délais d'intégration des données par la DGFIP, l'année 2015 n'est complète qu'aux trois quarts. Pour cette raison, elle a été exclue de l'analyse.

Chaque millésime DVF est livré brut par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). En l'état, les données ne sont pas directement exploitables. Il est nécessaire d'utiliser les scripts "DVF+" du CEREMA diffusés à l'automne 2015 afin de configurer les données.

L'AUDAP met à disposition de ses partenaires sur le site de l'Obs'64 - <http://www.observatoire-64.org/> - les données DVF sous forme de tableaux de données, d'indicateurs et de cartographies.

### Expertise des données

Si les scripts du CEREMA permettent de disposer d'une base de données exploitable, il n'en demeure pas moins qu'un travail de nettoyage reste nécessaire pour obtenir des indicateurs pertinents, notamment en supprimant des données aberrantes voire des valeurs extrêmes.

Pour ce faire, l'AUDAP s'appuie sur un standard national élaboré par l'Établissement Public Foncier de Bretagne et validé par le Groupe National DVF. Les données ont été calculées selon ce standard, et représentent un peu plus de la moitié de la base. Seules les ventes composées d'une seule maison de 9 à 300 m<sup>2</sup> et entre 0 et 8 pièces ont été conservées. Les ventes à 0 ou 1 € et les prix extrêmes (5 % les plus hauts et les plus bas) ont été exclus. Une secrétisation a été appliquée afin de respecter l'anonymat des données : seuls les territoires comptant plus de 5 mutations par an ont été retenus. ■



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](http://www.audap.org)



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

## A RETENIR

### 200 000 €

Le prix médian d'une maison dans le département des Pyrénées-Atlantiques en 2014.

### -10 %

L'évolution du prix médian d'une maison dans le département des Pyrénées-Atlantiques entre 2006 et 2014.

### 105 m<sup>2</sup>

La surface médiane d'une maison dans le département des Pyrénées-Atlantiques en 2014.

**Contact :**

Déborah Sauvignet : [deborah.sauvignet@audap.org](mailto:deborah.sauvignet@audap.org)