

DOSSIER DE PRESSE

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

PYRÉNÉES-ORIENTALES

AVRIL 2019



Chambre des notaires
des Pyrénées-Orientales

Chambre des notaires des Pyrénées-Orientales
21 boulevard Clémenceau - 66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 35 14 79
<https://chambre-66.notaires.fr/>



Nicolas Ribot

Président de la chambre
départementale des notaires
des Pyrénées-Orientales

2018, un bon cru, mais...

Il y a un an, nous avons souligné la confirmation de la reprise du marché immobilier, notamment dans notre département, après de nombreuses années de morosité.

L'année 2018 a conservé cette bonne dynamique.

Au plan national, le volume annuel de transactions a atteint un niveau record. Ce fort niveau d'activité est également observé dans les Pyrénées-Orientales, où le volume des ventes s'apprécie de 4,6% sur l'année, tous types de biens confondus. Sur les 10 dernières années, le nombre de ventes de logements anciens n'a jamais été aussi élevé.

Le prix médian des logements anciens est resté stable sur un an, avec toujours de fortes disparités selon les secteurs. Et pour la 3^{ème} année consécutive, le prix médian du terrain à bâtir dans notre département a progressé (+3,3%), confirmant l'intérêt des acquéreurs pour la construction.

Enfin, dans des volumes modestes mais en progression, le prix des appartements neufs a également augmenté sensiblement (+3,4%).

S'agissant du profil des acquéreurs, et tous biens confondus, les retraités qui représentent un quart des acquéreurs, demeurent les plus représentés dans le département.

Cette conjoncture immobilière positive depuis deux ans est en partie due à un effet de rattrapage, faisant suite à un marché atone pendant plusieurs années.

On peut penser que ce dynamisme des volumes se maintiendra en 2019. Les conditions de crédit demeurent exceptionnelles ; les taux d'intérêt sont proches de leur point le plus bas et les banques ont assoupli leurs exigences en termes d'apports personnels. Les prix dans beaucoup de secteurs de notre département n'ont pas engagé une remontée, mais simplement atteint une stabilisation après des années de baisses marquées.

Tous les ingrédients sont donc réunis pour décider les acquéreurs à concrétiser leur projet.

Mais, quelques nuages pourraient venir assombrir le ciel. Les décisions politiques et fiscales ont une influence importante. Ainsi, la suppression de la plupart des aides à l'accession à la propriété n'a pas été accompagnée d'un dispositif de substitution. L'immobilier est devenu une classe d'actifs plus lourdement taxée qu'un autre placement, et les pouvoirs publics appellent à l'abolition de la rente immobilière. Mais ils ne pourront se passer des investisseurs privés, pour pallier des bailleurs sociaux beaucoup plus contraints.

Enfin, l'achat immobilier étant un engagement financier important et pour une durée longue, le facteur psychologique reste déterminant.

Au-delà des chiffres et des tendances positives, le marché immobilier est fortement corrélé à la conjoncture économique et à la confiance des ménages.



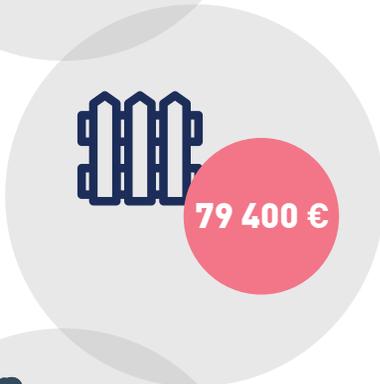
LA HAUSSE SUR UN AN
DU VOLUME DE VENTES



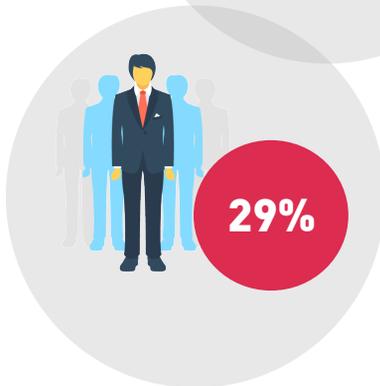
LE PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES MAISONS ANCIENNES



LA BAISSSE SUR UN AN
DU PRIX AU M² MÉDIAN DES
APPARTEMENTS ANCIENS À
PERPIGNAN

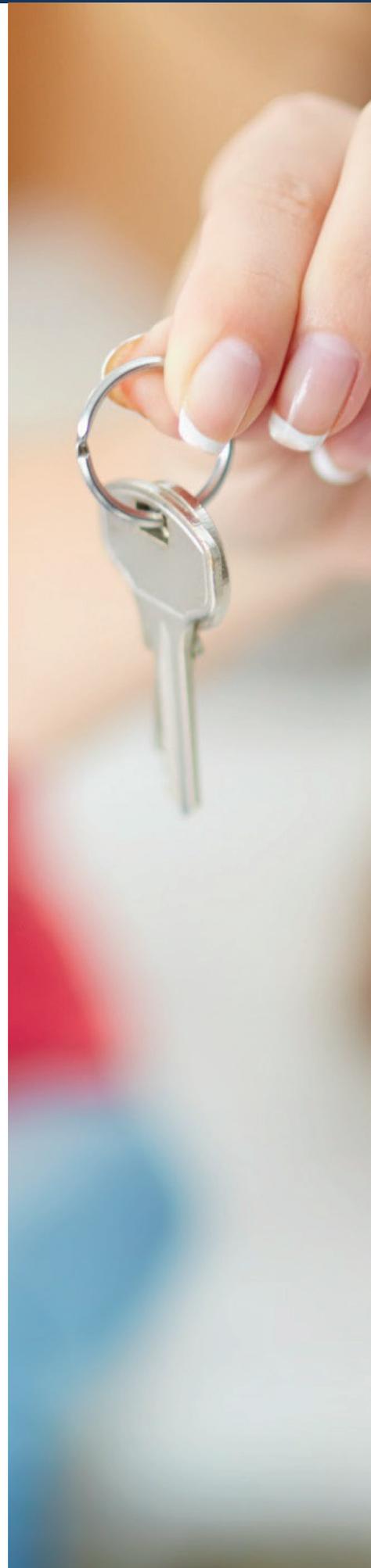


LE PRIX DE VENTE
MÉDIAN DES TERRAINS
À BÂTIR

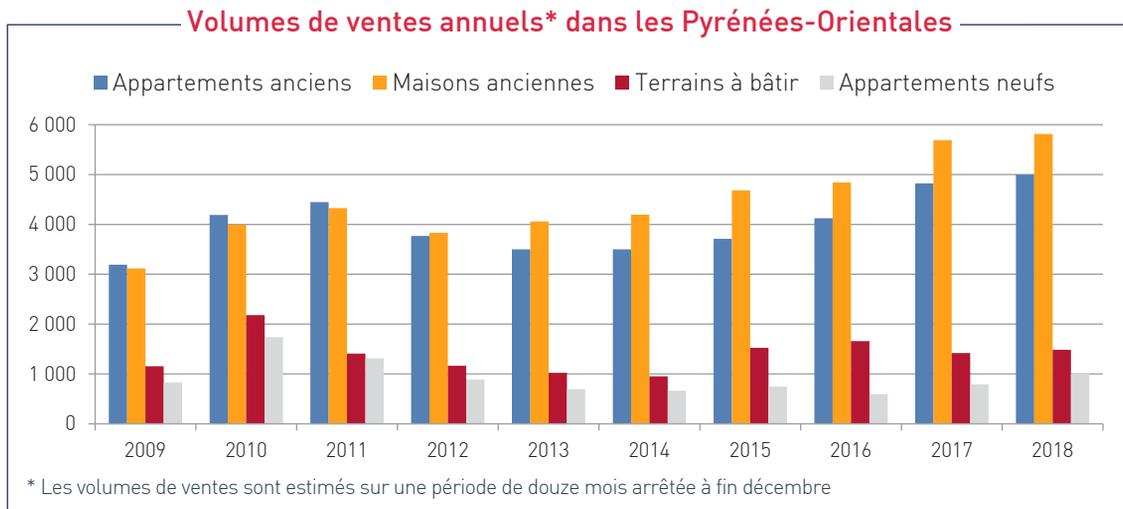


LA PART DES ACQUÉREURS DE
60 ANS ET PLUS

CHIFFRES CLÉS DANS LES PYRÉNÉES-ORIENTALES



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

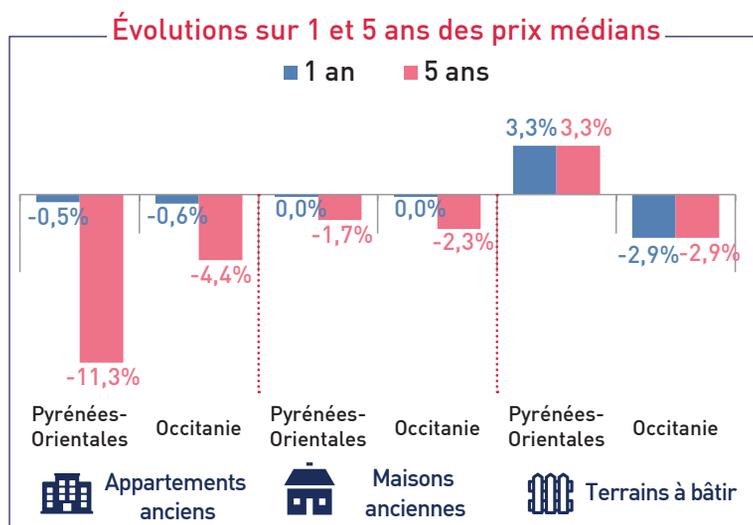


Le nombre de logements anciens vendus en France atteint un nouveau record en 2018 à 970 000 transactions. Le volume de ventes annuel n'est toutefois que très légèrement supérieur à celui constaté en 2017 (+0,2%). Il y a 1 an, la hausse atteignait +13,7% comparativement à 2016.

Ce fort niveau d'activité est également observé dans les Pyrénées-Orientales sur tous les mar-

chés immobiliers, le volume de ventes estimé sur 1 an est en hausse de 4,6% tous types de biens confondus.

Sur les 10 dernières années, le nombre de ventes de logements anciens n'a jamais été aussi élevé qu'en 2018. Les ventes d'appartements anciens prédominaient jusqu'en 2011 puis elles ont été dépassées en nombre par les transactions de maisons anciennes.



En 2018, les évolutions sur 1 an du prix au m² médian des appartements anciens sont similaires entre la région Occitanie et les Pyrénées-Orientales (-0,6% et -0,5% respectivement). La baisse est plus marquée sur 5 ans, notamment pour le département (-11,3%).

Dans l'individuel, les évolutions du département et de la région sont stables sur 1 an et en baisse

autour de 2% comparativement à il y a 5 ans.

Sur le marché des terrains à bâtir, les évolutions du prix de vente médian sur 1 an et 5 ans sont identiques, que ce soit pour la région Occitanie ou les Pyrénées-Orientales. Mais tandis que les prix ont baissé de 2,9% à l'échelle de la région, ils ont progressé de 3,3% dans le département.



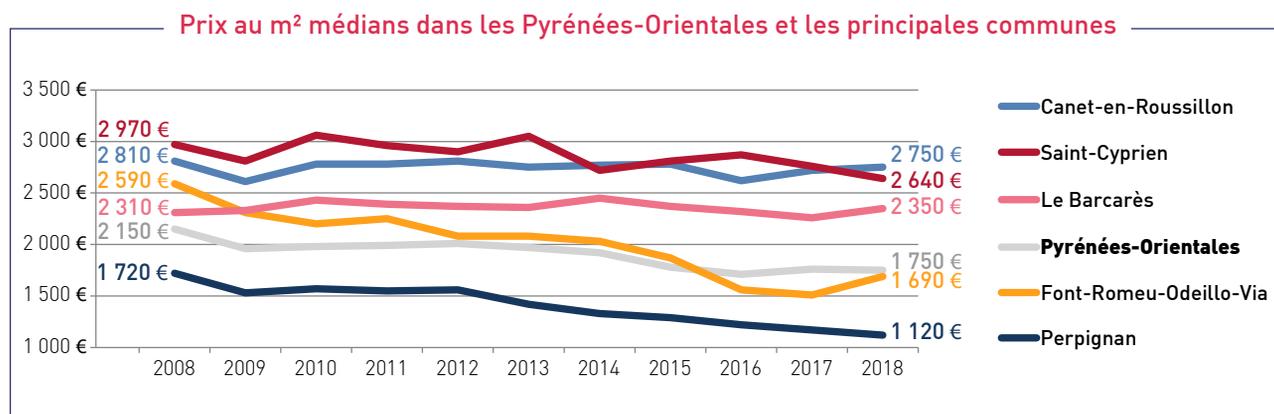
II - MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

1 750 €

PRIX AU M² MÉDIAN DANS LES
PYRÉNÉES-ORIENTALES

-0,5%

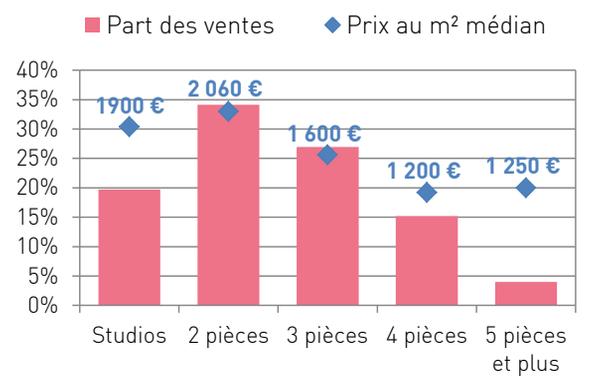
ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX AU M² MÉDIAN DANS
LES PYRÉNÉES-ORIENTALES



Sur la dernière décennie, le prix au m² médian des appartements anciens dans les Pyrénées-Orientales a lentement diminué et atteint 1 750 €, soit une baisse de 18,6% sur 10 ans. Dans les communes de Font-Romeu-Odeillo-Via et Perpignan, les prix ont baissé de 35% tandis qu'ils sont restés relativement stables au Barcarès et au Canet-en-Roussillon.

Les appartements de 2 pièces sont les plus vendus en 2018 dans les Pyrénées-Orientales (34% des ventes), avec un prix au m² médian de 2 060 €. La répartition des ventes par nombre de pièces a faiblement évolué en 1 an, hormis la baisse de la part des studios (-3 points).

Répartition des ventes et prix au m² médians par nombre de pièces dans les Pyrénées-Orientales



Prix au m² médians, évolutions sur 1 an et surfaces habitables médiane à Perpignan et ses quartiers

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an	Surface habitable médiane
Clos Banet	1 560 €	ns*	70 m ²
Clémenceau	1 530 €	ns*	56 m ²
Saint Martin	1 300 €	-0,8%	62 m ²
Kennedy	1 300 €	-0,1%	70 m ²
Platanes	1 280 €	-3,7%	53 m ²
Centre Historique	1 130 €	-8,2%	60 m ²
Perpignan	1 120 €	-3,8%	66 m²
Gare	1 100 €	3,4%	68 m ²
Las Corbas	1 030 €	-8,1%	71 m ²
Saint Assisclé	1 030 €	-6,6%	59 m ²
Moulin à Vent	990 €	-3,7%	70 m ²
Bas Vernet Ouest	820 €	-0,8%	68 m ²

ns* : non significative

Au sein de la préfecture, les prix au m² médians sont compris entre 820 € dans le Bas Vernet Ouest et 1 560 € au Clos Banet (1,9 fois plus cher). Le quartier de la Gare se distingue avec une évolution annuelle en hausse (+3,4%), la seule constatée sur 1 an parmi les quartiers de Perpignan. Toutefois, cette hausse fait suite à une baisse de 10% observée en 2017. Dans les autres quartiers, l'évolution annuelle du prix au m² médian est comprise entre -0,1% (Kennedy) et -8,2% (Centre Historique).

La typologie des appartements vendus diffère sensiblement d'un quartier à l'autre. La surface habitable médiane est de 53 m² dans le quartier **Platanes (31% de studios)** et de 70 m² dans le quartier **Moulin à Vent (2% de studios)**.

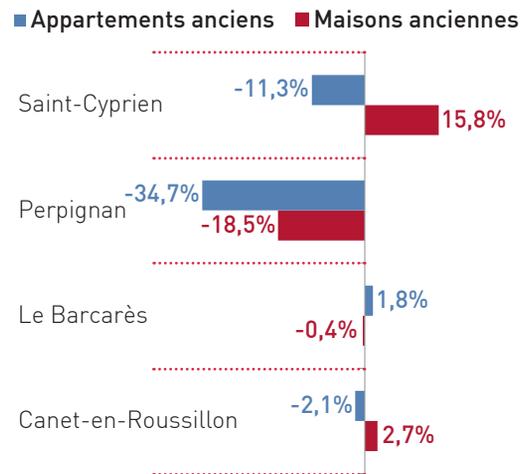


Évolutions des prix sur 10 ans

Les prix médians des appartements anciens et des maisons anciennes sont restés stables sur 1 an à l'échelle du département. Comparativement à il y a 10 ans, le prix médian a chuté de 18,6% dans le collectif et 7% pour l'individuel.

Au sein de la préfecture, les chutes sur 10 ans sont plus importantes (-34,7% pour les appartements et -18,5% pour les maisons). À Saint-Cyprien, tandis que le prix des appartements anciens a baissé de 11,3%, celui des maisons anciennes a progressé de 15,8%. Enfin, dans les communes du Barcarès et du Canet-en-Roussillon, les niveaux de prix sont comparables à ceux de 2008.

Évolutions sur 10 ans du prix médian dans les principales communes



III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

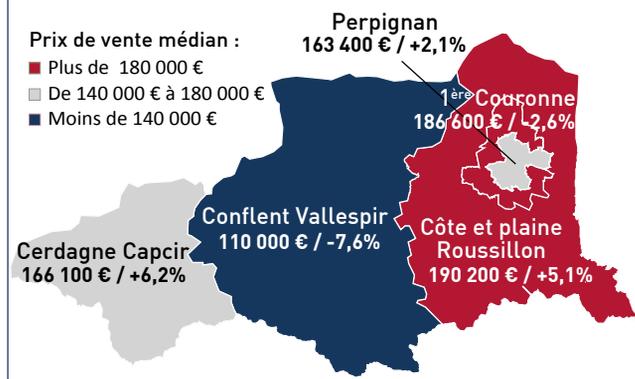
172 000 €

PRIX DE VENTE MÉDIAN DANS LES PYRÉNÉES-ORIENTALES

0%

ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX DE VENTE MÉDIAN DANS LES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Prix de vente médians et évolutions sur 1 an par secteur



Le prix de vente médian des maisons anciennes dans les Pyrénées-Orientales est de 172 000 €, stable sur 1 an. Il reste inférieur au prix observé en 2008 à 185 000 €, son record sur les 10 dernières années.

Par secteur, les prix sont compris entre 110 000 € dans le Conflent Vallespir et 190 200 € dans la Côte et plaine Roussillon. Ce dernier établit son record de prix sur les 10 dernières années et devient le secteur le plus onéreux du département (au détriment de la 1^{ère} Couronne de Perpignan).

Prix de vente médians et évolutions sur 1 an par commune

Commune	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an
Saleilles	255 000 €	12,6%
Canet-en-Roussillon	235 300 €	3,2%
Saint-Cyprien	220 000 €	15,8%
Saint-Laurent-de-la-Salanque	210 500 €	ns*
Toulouges	208 500 €	-0,7%
Le Soler	203 500 €	10,6%
Cabestany	200 000 €	0,6%
Argelès-sur-Mer	194 200 €	8,2%
Bompas	183 500 €	-0,8%
Saint-Estève	175 000 €	-7,9%
Pia	172 000 €	-1,7%
Sainte-Marie	165 000 €	-7,3%
Perpignan	163 400 €	2,1%
Elne	159 500 €	16,4%
Arles-sur-Tech	150 000 €	ns*
Torreilles	132 500 €	-19,7%
Le Barcarès	124 500 €	0,2%

ns* : non significative

Selon les communes, les prix de vente médians des maisons anciennes passent du simple au double. La forte hausse constatée à Saint-Cyprien s'explique en partie par la typologie des biens vendus. Les maisons de 4 pièces et plus représentaient 46% des ventes en 2017 contre 63% en 2018.

IV - MARCHÉ DES TERRAINS À BATIR

79 400 €

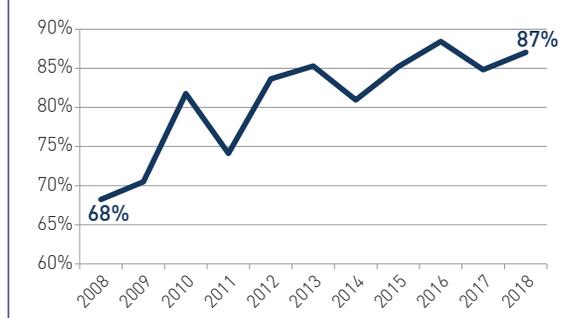
PRIX DE VENTE MÉDIAN DANS
 LES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Le prix de vente médian des terrains à bâtir est en hausse (+3,3%) pour la 3^e année consécutive dans les Pyrénées-Orientales. Il reste néanmoins bien en-deçà des 100 000 € atteint en 2008. **La baisse de prix survenue de 2008 à 2015 (de 100 000 € à 66 400 €) est à rapprocher de la hausse de la part des ventes des terrains de moins de 600 m² (passée de 68% à 85%).** La superficie de terrain médiane s'est réduite progressivement jusqu'en 2015 puis a très légèrement augmenté pour 350 m².

+3,3%

ÉVOLUTION SUR 1 AN
 DU PRIX DE VENTE MÉDIAN DANS
 LES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Part des ventes de terrains de moins de 600 m²



V - PROFIL DES ACQUÉREURS

Typologies les plus représentées

Retraité



La Catégorie Socio-Professionnelle
 des acquéreurs la plus représentée

60 ans et plus



La tranche d'âge
 des acquéreurs la plus représentée

Pyrénées - Orientales



L'origine géographique
 des acquéreurs la plus représentée

Plus de 15 ans



La durée de détention
 des biens vendus la plus représentée

■ Tous biens confondus, les retraités sont les acquéreurs les plus représentés au sein du département. **Leur part a gagné 5 points en 2 ans et devance celles des professions intermédiaires (21%) et des employés (20%).** Sur le marché du foncier, la part des acquéreurs «employés» atteint 26% tandis que celle des retraités n'est plus que de 13%.

■ Les acquéreurs âgés de 60 ans et plus sont à l'origine de 29% des transactions dans les Pyrénées-Orientales. Les parts des acquéreurs âgés de 30 à 39 ans, 40 à 49 ans et 50 à 59 ans sont similaires, autour de 20%. **Seuls 9% des acquéreurs ont moins de 30 ans. Ils privilégient les secteurs de Perpignan et de sa 1^{ère} Couronne (14% et 12% des acquéreurs respectivement).**

■ 60% des biens immobiliers sont acquis par des personnes qui résidaient déjà dans le département des Pyrénées-Orientales. **Cette proportion augmente jusqu'à 78% dans la 1^{ère} couronne de Perpignan et descend à 37% dans le secteur Cerdagne Capcir.** Ce dernier se distingue par sa proportion d'acquéreurs étrangers (20%).

■ En 2008, la part des logements anciens revendus moins de 5 ans après achat atteignait 34%, contre 19% en 2018. A contrario, les biens détenus au-delà de 15 ans représentaient 23% des transactions en 2014, contre 32% aujourd'hui. L'allongement de la durée de détention est similaire pour les appartements et les maisons (+3 ans comparativement à 2008). **La durée moyenne de détention d'un appartement ancien est de 12 ans et 5 mois, celle des maisons anciennes est de 13 ans et 2 mois.**

LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

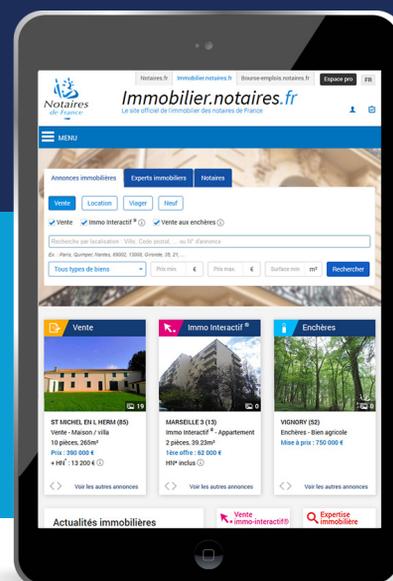
Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée de façon volontaire par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.



Immobilier.notaires.fr,

Site officiel de l'immobilier des notaires de France

À destination du grand public et des professionnels 1^{er} site immobilier notarial en audience, en nombre d'annonces et en nombre d'offices utilisateurs. Ergonomique, facilitant la recherche d'annonces, d'experts immobiliers, de notaires...



LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.

Le notaire est le seul professionnel à offrir à ses clients 3 méthodes de vente : la vente classique, la vente aux enchères et la vente en Immo-Interactif®. Il est également le seul à prendre en charge l'intégralité des démarches juridiques, offrant ainsi, outre une garantie de sécurité, la simplicité d'un interlocuteur unique en intervenant à toutes les étapes de la mise en vente : valorisation du bien, prise du mandat, publication des annonces immobilières, rédaction du compromis et de l'acte authentique. Le notaire peut pratiquer la négociation immobilière sur tout le territoire français et pour tout type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble, fonds de commerce, local d'activités, bien agricole ou viticole...

ET POUR L'ÉVALUATION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

L'expertise immobilière est une activité traditionnelle du notaire car la valeur des biens immobiliers est au cœur de chaque projet immobilier. L'estimation et l'évaluation d'un bien immobilier permet aux notaires de conseiller, d'assister et de défendre leurs clients dans des situations comme les donations, liquidations de communauté, successions, IFI, redressements fiscaux...

L'expert immobilier notarial est compétent pour tous types de biens (maison, appartement, terrain, immeuble...). Il utilise différentes méthodes (capitalisation, comparaison, bilan promoteur...) et s'appuie sur des outils exclusifs tels que le logiciel notarial Evalu@not et les bases de données immobilières des notaires (Base Perval/Base BIEN).

Rendez-vous sur Immobilier.statistiques.notaires.fr

© 2019 - Réalisé par Min.not, une entreprise du Groupe ADSN - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 14,7 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (hors IDF). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'Insee. Toutes les analyses contenues dans cette lettre d'information ont été réalisées sur la base des informations communiquées par les notaires des Pyrénées-Orientales. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.