

INDICATEUR IGC - DRIMKI

POUR EN FINIR AVEC L'IMMOBILIER EN TROMPE L'OEIL

* * *

*

Avril 2011



CONSTATS

A/ LE DISCOURS ACTUEL PORTE SUR :

1. des prix moyens par pays, région, ville,
2. des évolutions moyennes de prix par pays, région, ville,
3. essentiellement les grandes agglomérations.

B/ LE PROFIL DE LA POPULATION

❖ *Où vit-elle principalement ?*

70% dans les communes de 50 000 habitants et moins.

❖ *Quel est son pouvoir d'achat ?*

- Dans 67 % des communes, le revenu moyen net mensuel est \leq à 2.600 €
- Dans 25% des communes, le revenu moyen net mensuel est \leq à 2.000 €



CONSEQUENCES

**A/ CELA INDUIT UNE IMAGE FAUSSE ET TRES REDUCTRICE DU MARCHE
(vecteur de désinformation).**

B/ CELA MAINTIENT SON OPACITE.

**C/ CELA PERTURBE LE COMPORTEMENT DES ACTEURS ET ENTRAVE LA BONNE
FLUIDITE DE L'ECONOMIE IMMOBILIERE.**

Et contribue en conséquence :

- à contingenter l'offre,
- à minorer la baisse des prix depuis 2008,
- à maintenir une surévaluation générale du prix des logements.

**D/ DE PLUS EN PLUS DE MENAGES NE SE RECONNAISSENT PLUS DANS CE
DISCOURS TROP GENERALISTE ET PARFOIS TENDANCIEUX.**



IL FAUT PROPOSER UNE GRILLE DE LECTURE NOVATRICE QUI REFLETE AUTANT QUE POSSIBLE LES REALITES DU MARCHE

CETTE GRILLE INTEGRE PLUSIEURS CRITERES :

A/ LE PROFIL DE LA COMMUNE

- **Taille**
- **Niveau de performance économique**
- **Critère géographique: secteurs cotés/CV et périphérie courante**

B/ LE PROFIL DU LOGEMENT

- **Typologie**
- **Classement énergétique**
- **Qualité (biens avec ou sans défauts)**

C/ DES PRIX EXPRIMES EN VALEUR ABSOLUE AFIN DE MIEUX APPREHENDER L'ENVELOPPE BUDGETAIRE DES MENAGES



PREMIERS RESULTATS

A/ ECART DE PRIX ENTRE QUARTIERS COTES ET ORDINAIRES

- **Métropoles : entre 25% et plus de 50%**
- **Agglomérations dynamiques de 50 000 à 100 000 habitants : entre 5% et 20%**
- **Agglomérations peu dynamiques de 50 000 à 100 000 habitants : entre 5% et 30%**

B/ INFLUENCE DE LA QUALITE DES BIENS SUR LEUR PRIX

- **Les logements avec défauts sont pénalisés quel que soit le secteur.**
- **L'écart en matière d'évolution annuelle des prix entre biens avec défauts et biens sans défauts peut grimper à 5%.**
- **Les biens sans défaut résistent assez bien en secteurs peu dynamiques.**
- **Les écarts de prix entre biens sans et avec défauts**
 - **De 3 à 18% quelle que soit la taille de la commune.**
 - **A performance énergétique équivalente, écart de 10 à 20% pour les communes peu dynamiques et de 5 à 15% pour les communes dynamiques.**

C/ INFLUENCE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE SUR LES PRIX

- **Les marges de négociation ont été plus importantes concernant les logements à performance énergétique défavorable.**
- **L'évolution des prix a donc été plus favorable pour les logements performants quel que soit le secteur.**
- **Les logements performants ont bénéficié d'une inflation de prix plus importante en secteurs cotés ou dynamiques (jusqu'à 11%).**



➤ **Les écarts de prix entre biens performants et non performants**

- **Ecart de 5 à 20% entre les logements à haute performance et ceux à faible performance énergétique**
- **Cet écart est plus fort en secteur ordinaire et dans les communes moins dynamiques ou isolées**

D/ ECART DE PRIX ENTRE QUARTIERS COTES DES METROPOLES ET COMMUNES RURALES ISOLEES: 350 à 450 %

E/ PRIX EXPRIMES EN VALEUR ABSOLUE AFIN DE MIEUX APPREHENDER L'ENVELOPPE BUDGETAIRE DES MENAGES

BONS QUARTIERS

Type	Métropoles	Villes moyennes dynamiques	Villes moyennes peu dynamiques	Petites communes isolées	Petites communes recherchées
Appartement T2	130/200.000	90/195.000	80/150.000	-	-
Appartement T4	240/400.000	190/375.000	145/245.000	-	-
Maison 4 pièces	345/680.000	200/620.000	150/585.000	130/425.000	175/465.000

QUARTIERS COURANTS

Type	Métropoles	Villes moyennes dynamiques	Villes moyennes peu dynamiques	Petites communes isolées	Petites communes recherchées
Appartement T2	99/160.000	90/170.000	70/140.000	-	-
Appartement T4	160/280.000	180/306.000	135/175.000	-	-
Maison 4 pièces	240/400.000	175/445.000	145/420.000	130/425.000	175/465.000



F/ L'INFLUENCE DE LA TAILLE ET DU DYNAMISME ECONOMIQUE DES COMMUNES SUR LES PRIX

- 1. Les villes peu dynamiques ou mal desservies se caractérisent par une baisse des prix (jusqu'à - 2,5% sur un an) ou une hausse modérée.**
- 2. La hausse des prix est significative en secteur coté de métropoles régionales (+ 4 à + 8% sur un an) et de villes moyennes dynamiques (+ 3 à + 7%).**

G/ EVOLUTIONS MOYENNES DES PRIX PAR SECTEURS TOUS BIENS CONFONDUS

- **Métropoles secteurs cotés : de + 4 à + 8%**
- **Villes de taille moyenne dynamiques secteurs cotés : de + 3 à + 7%**
- **Villes de taille moyenne peu dynamiques secteurs cotés : de + 0,5 à + 4%**
- **Communes rurales isolées : - 0,2 à - 2,5 %**
- **Communes rurales bien desservies : + 2 à + 6%**
- **Métropoles secteurs ordinaires : de - 0,5 à + 7%**
- **Villes de taille moyenne dynamiques secteurs peu cotés : de + 4 à + 5%**
- **Villes de taille moyenne peu dynamiques secteurs peu cotés : de - 1,5 à + 3%**

Evelyne COLOMBANI

Jean-Michel CIUCH

