



Les transactions immobilières dans les Pyrénées-Atlantiques de 2000 à 2010

Note n° 4
décembre 2011

Afin d'observer et d'analyser les marchés immobilier et foncier, l'AUDAP acquiert chaque année la base de données des notaires de France, dénommée Perval. Ces données sont mises à disposition des partenaires de l'Observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques⁽¹⁾.

Le fichier Perval est constitué des extraits des actes notariés portant sur les ventes d'appartements, de maisons, de terrains et de locaux d'activité. Les informations qu'il contient sont nombreuses (surface du bien, prix du bien, âge de l'acquéreur, lieu de résidence du vendeur, etc.) mais le taux de renseignement des variables est inégal et peut limiter la fiabilité des données. A titre d'exemple, la société Perval estime que les Vente en Etat Futur d'Achèvement sont moins bien renseignées que les autres types de logements.

La présente note analyse les transactions immobilières concernant les appartements et les maisons.

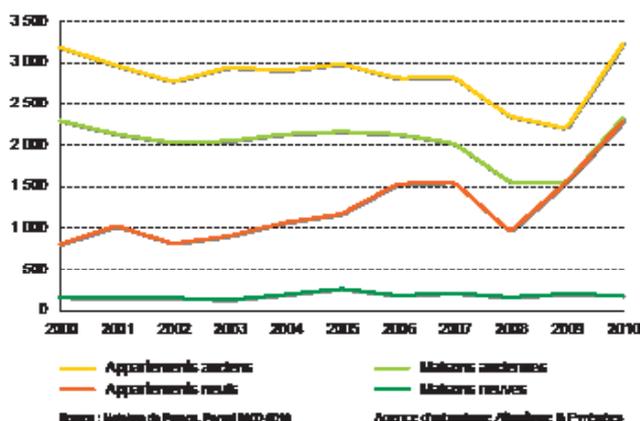
(1) : <http://www.observatoire-64.org>

Un marché immobilier dynamique

De 2000 à 2010, près de 70 000 transactions immobilières ont été enregistrées dans le département des Pyrénées-Atlantiques. Cela représente chaque année en moyenne plus de 4 000 appartements et quelque 2 200 maisons.

Près de 3/4 des transactions concernent l'ancien. Les ventes dans l'ancien sont stables entre 2000 et 2009. Ancien et neuf connaissent une forte augmentation durant les deux dernières années. Depuis 2009, le volume des appartements neufs atteint le même niveau que celui des maisons anciennes. L'évolution du segment maisons neuves est quant à lui assez uniforme sur la période (entre 140 et 215 transactions/an).

Evolution du nombre de transactions immobilières entre 2000 et 2010



Des territoires bien spécifiques

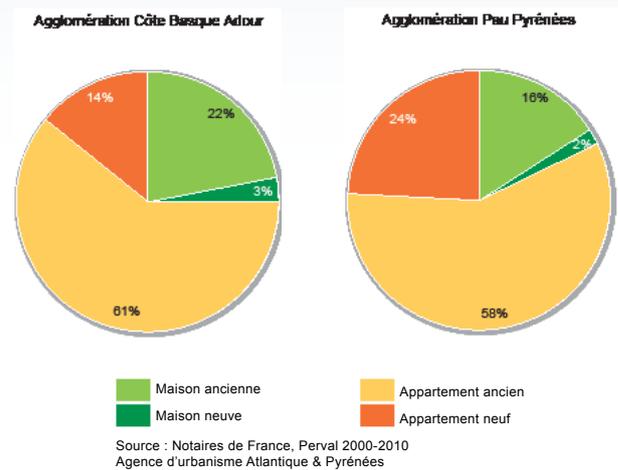
Trois EPCI concentrent 75 % des transactions (agglomérations Côte Basque Adour, Pau Porte des Pyrénées, et Communauté de communes Sud Pays Basque).

Selon la nature des biens des espaces se distinguent. En effet, sur la côte basque, l'agglomération paloise et dans les communautés de communes qui abritent une station de ski (la Vallée du Barétous avec Arette et la Vallée d'Ossau avec Eaux-Bonnes), les transactions d'appartements sont majoritaires (entre 56 et 80 %). A l'inverse, dans les zones périurbaines et surtout dans les zones très rurales, les transactions de maisons dépassent les 75 %.

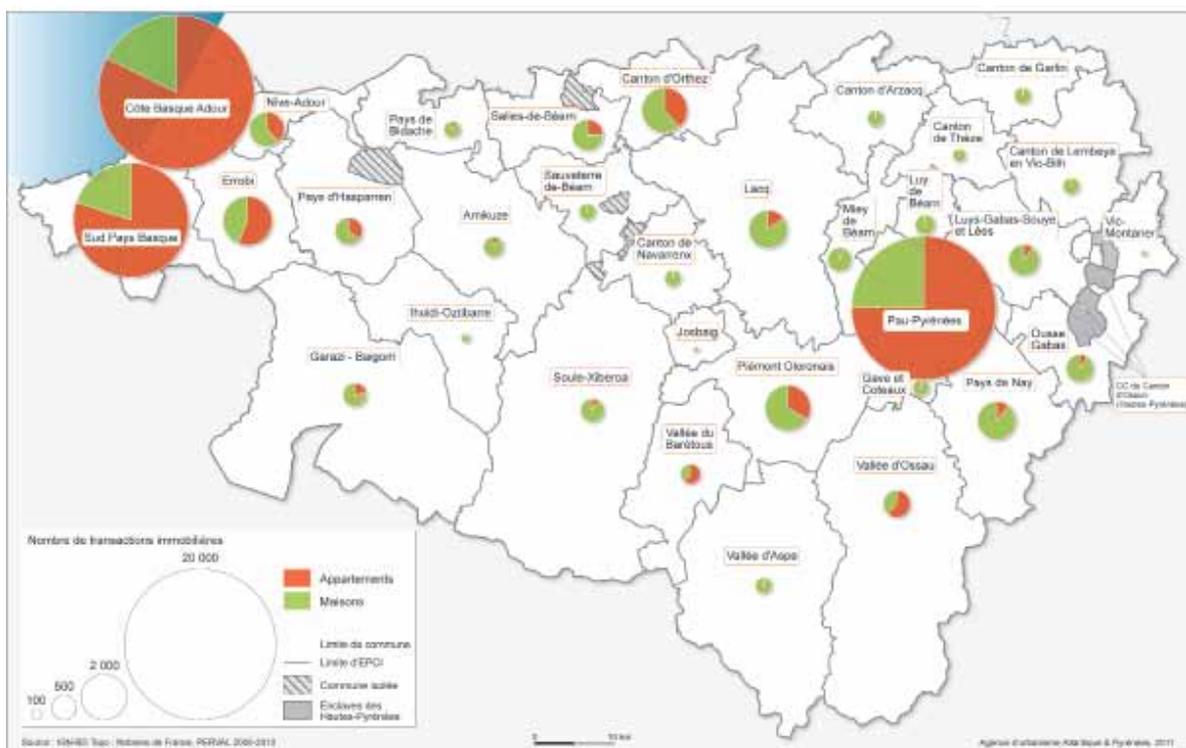
En regardant plus en détails la répartition des transactions selon les quatre types de biens, les deux communautés d'agglomération présentent une répartition similaire pour les maisons neuves (2-3 %) et les appartements anciens (61-58 %).

L'agglomération Pau Pyrénées se distingue par une part des transactions en appartements neufs importante (24 % contre 14 %) tandis que pour l'agglomération Côte basque Adour, celle des transactions en maisons anciennes est plus élevée (22 % contre 16 %).

Évolution du nombre de transactions immobilières entre 2000 et 2010 dans les agglomérations Côte basque Adour et Pau Porte des Pyrénées



Nombre de transactions immobilières par EPCI entre 2000 et 2010



Des prix qui ont fortement augmenté

Les prix moyen au m² ont, pour les quatre types de biens (maison ancienne, maison neuve, appartement ancien et appartement neuf), augmenté de façon régulière entre 2000 et 2008 pour les deux agglomérations de Pau et de Bayonne. Concernant le Béarn et le Pays basque (en excluant ces deux agglomérations et la Communauté de communes Sud Pays Basque afin de ne pas déformer la structure des prix), la tendance est certes moins linéaire mais l'évolution globale de hausse est la même.

Les prix ont plus que doublé sur cette période.

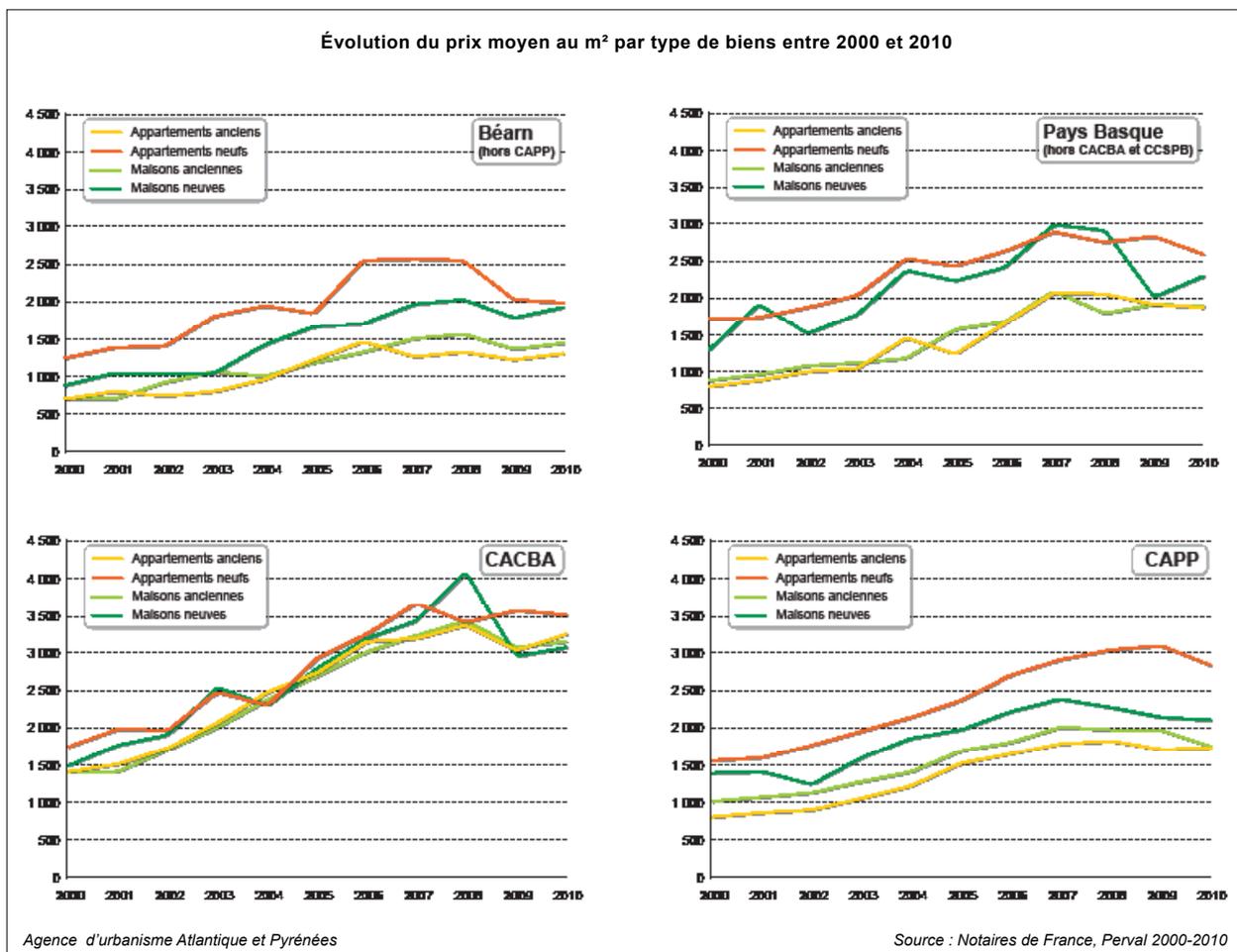
Les plus fortes hausses ont concerné le Pays basque en général (+ 158 % pour les appartements anciens) et l'Agglomération Côte basque Adour en particulier (+ 175 % pour les maisons neuves). Ce sont les maisons neuves dans l'agglomération Pau Pyrénées et les appartements neufs en général pour tous les territoires qui ont subi l'augmentation la « moins sensible » (entre 65 % et 105 %).

Depuis 2008 par contre, excepté le segment maisons anciennes dans le Pays basque, tous les types de biens et tous les territoires ont subi une baisse des prix liée à la crise. La diminution varie selon les cas et les territoires entre 5 et 20 %. Les prix moyens au m² de 2010 ont ainsi retrouvé les niveaux atteints en 2006-2007.

Les prix très élevés ne permettent pas aux primo-accédants d'acheter des biens correspondant à leurs souhaits et dans biens des cas à leur structure familiale.

Le constat est particulièrement criant pour l'agglomération Côte basque Adour où les quatre types de biens en 2010 dépassaient les 3 000 €/m².

Si l'on exclut les deux agglomérations et la Communauté de communes du Sud Pays Basque pour de ne pas déformer la structure des prix, l'évolution globale de hausse est la même sur le Béarn et le Pays basque.



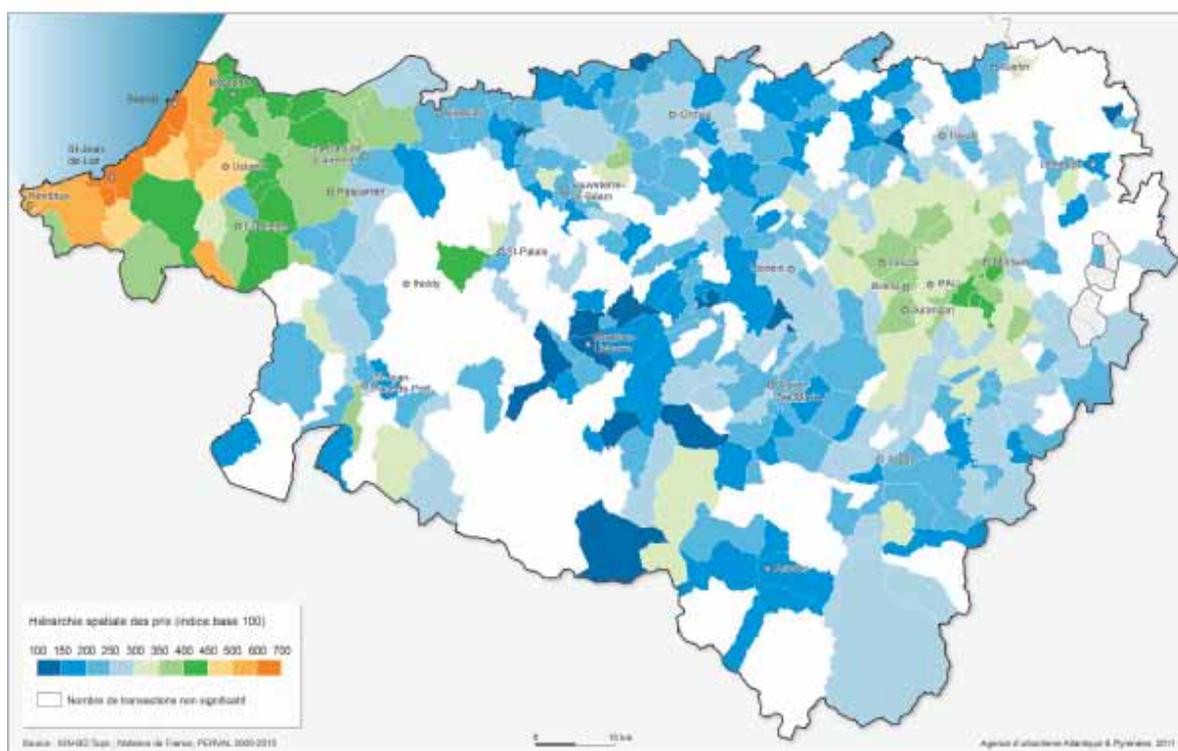
De forts écarts de prix dans le département

En examinant les écarts de prix infra-départementaux, il convient de noter de forts écarts entre les communes littorales (tout particulièrement d'Anglet à St-Jean-de-Luz) et le reste du département. On peut observer une zone de prix très élevés dans 5 communes littorales, une bande rétro littorale au prix légèrement moins élevés et, enfin, une troisième couronne dont les prix se rapprochent de l'Agglomération de Pau Porte des Pyrénées.

Si les prix de l'agglomération paloise sont supérieurs à ceux du Béarn, ils restent bien en deçà de ceux de la côte basque.

Les prix les moins élevés du territoire sont principalement localisés dans la communauté de communes de Soule-Xiberoa.

Les zones de prix dans les Pyrénées-Atlantiques en 2010



Grille de lecture :

Il faut lire par exemple qu'une commune possédant un ratio de 400 (Bayonne) a un prix moyen au m² deux fois supérieur à une commune possédant un ratio de 200 (Bidache).