

# La Lettre de l'habitat

## LES MARCHÉS IMMOBILIERS DE L'AGGLOMÉRATION

### LES APPARTEMENTS

#### SOMMAIRE

p.1 : Localisation des appartements vendus

p.2 : Prix de vente par secteurs

p.3 : Prix de vente par typologies

p.4 :

- les facteurs explicatifs des variations de prix

- Surface des appartements et volume de vente par typologies

p.5 :

- Provenance des acquéreurs

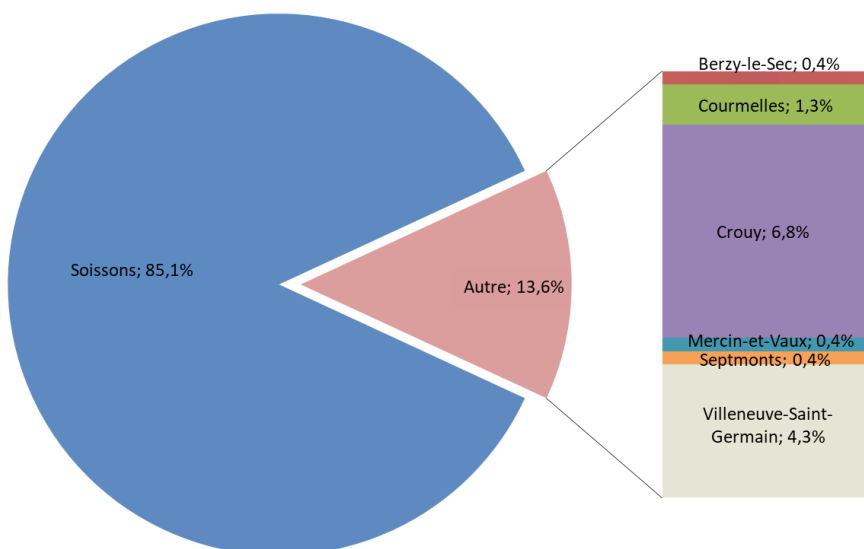
- Prix moyens d'acquisition selon l'origine des acquéreurs

p.6 :

- Présentation de la base de données Perval

- Volume de vente par typologies

#### Localisation des appartements vendus (neufs et anciens) entre 2014 et avril 2018 dans le GrandSoissons\*



L'ensemble des données présentées dans ce document est issu de : « Notaires de France—base de données Perval » (voir en p.10).

L'ensemble des traitements graphiques et cartographiques a été réalisé par le service Territoire - Habitat du GrandSoissons Agglomération.

## Evolution du prix TTC de vente annuel moyen des appartements anciens dans le GrandSoissons Agglomération

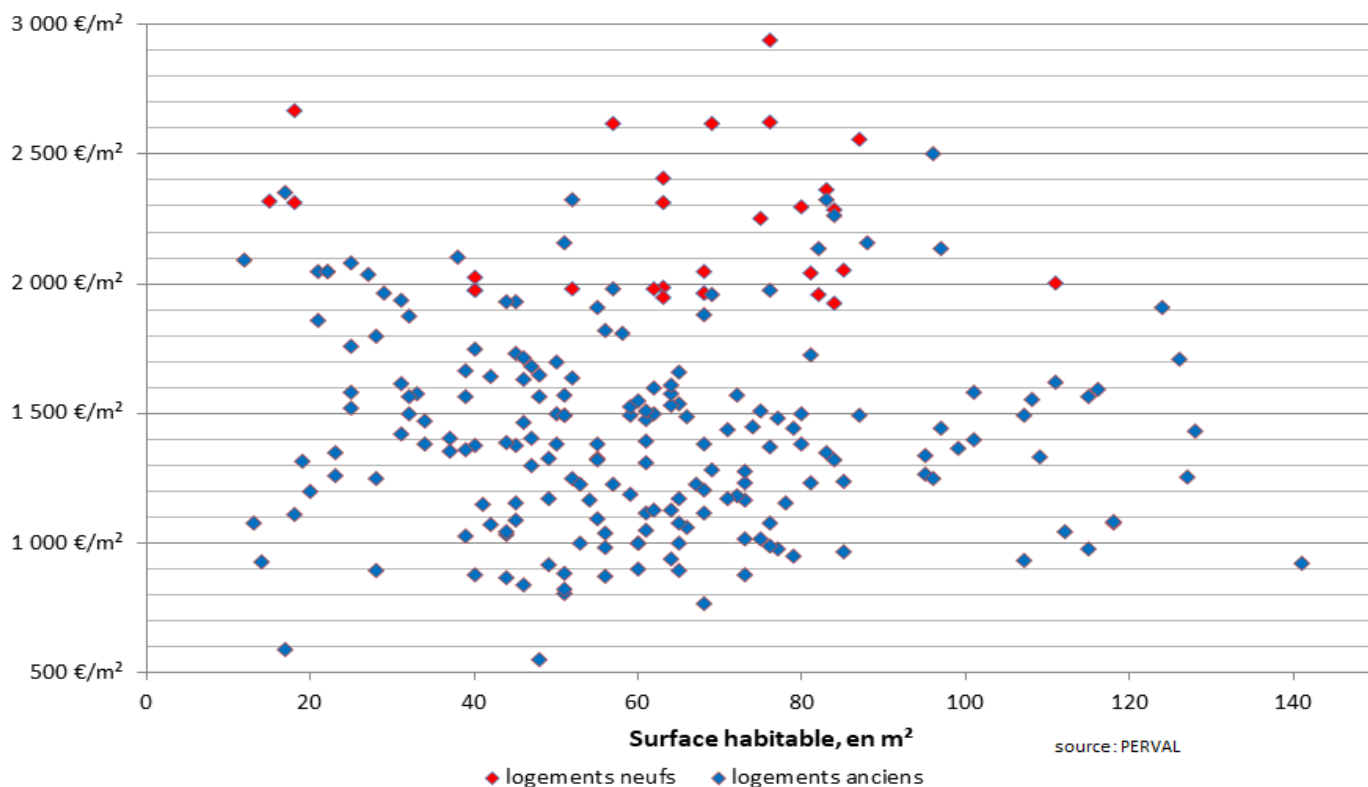


*Les prix moyens sont tendanciellement en baisse depuis 2011. Cela provient surtout d'une forte diminution des ventes des appartements dont le prix est supérieur à 2000 €/m<sup>2</sup>.  
Du fait du faible nombre de ventes enregistrées, les prix moyens par typologie peuvent fortement varier d'une année sur l'autre.*

## Évolution du prix TTC annuel moyen des appartements anciens dans le GrandSoissons Agglomération, en fonction de leur typologie



## Prix TTC au m<sup>2</sup> des appartements vendus dans le GrandSoissons Agglomération en fonction de leur surface habitable (de 2014 à avril 2018)

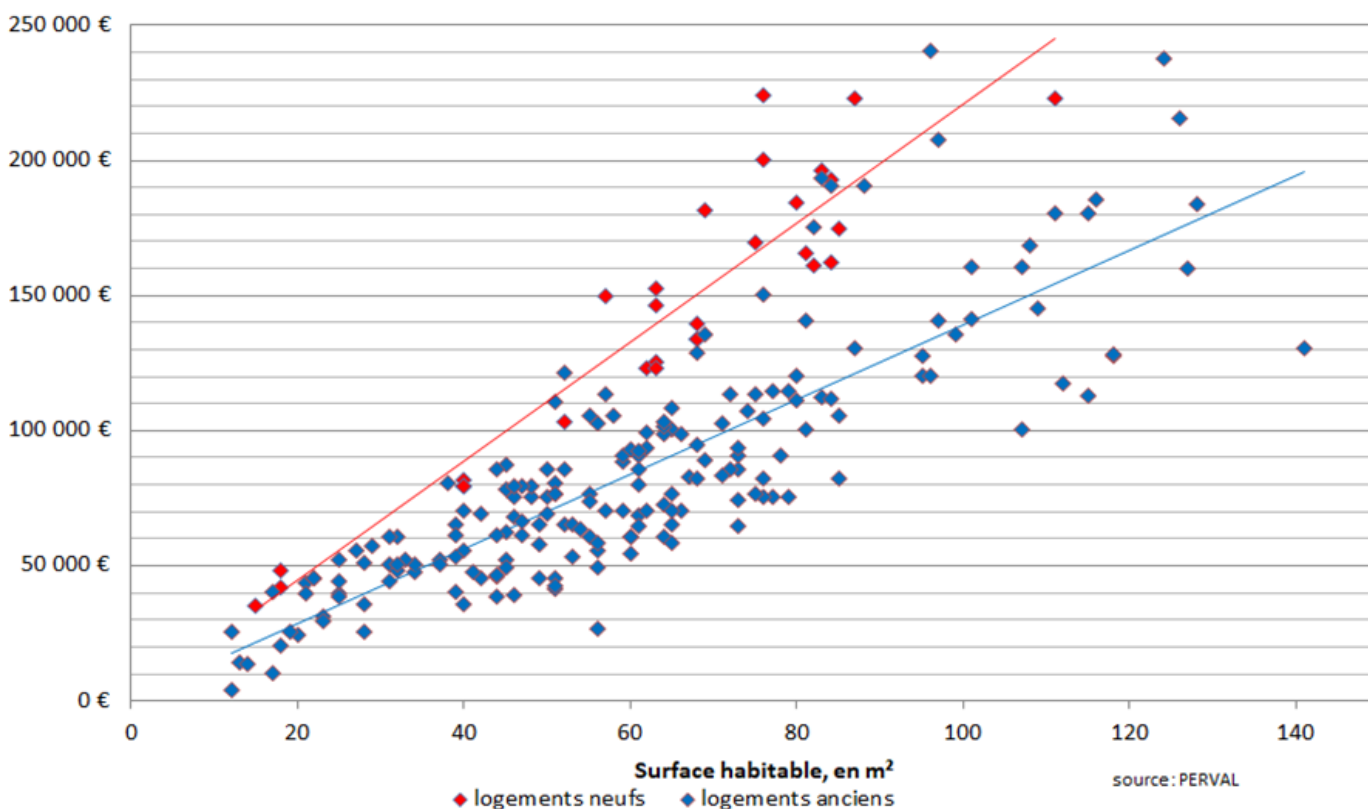


*Aucun appartement neuf n'est vendu sous 1900 €/m<sup>2</sup> TTC*

*Le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements ne diminue que très faiblement avec la surface (dispersion très élevée, pas de tendance clairement identifiable).*

*Dans l'ancien, les appartements >2000 €/m<sup>2</sup> tendent à disparaître au dessus de 100m<sup>2</sup> de surface habitable.*

## Prix TTC des appartements vendus dans le GrandSoissons Agglomération en fonction de leur surface habitable (de 2014 à avril 2018)



## Les ventes de logements neufs dans le GrandSoissons Agglomération

Localisation	Années de vente	Prix moyen	Typologies concernées	Volume statistique
Soissons Parc Gouraud	2015	1 947 €/m <sup>2</sup> HT	T2 au T4	17
		2 066 €/m <sup>2</sup> TTC (une partie des ventes effectuée en TVA 5,5 %)		
Soissons Centre-ville	2017	2 227 €/m <sup>2</sup> HT	T2 au T4	5
		2 673 €/m <sup>2</sup> TTC		

*Il y a peu d'opérations de logements neufs sur le territoire du GrandSoissons Agglomération.  
Les prix sont relativement dispersés, allant de 1 900 €/m<sup>2</sup> à 2 900 €/m<sup>2</sup> TTC environ  
(page précédente).*

*La TVA à 5,5 % joue un rôle majeur pour modérer le prix de vente TTC.*

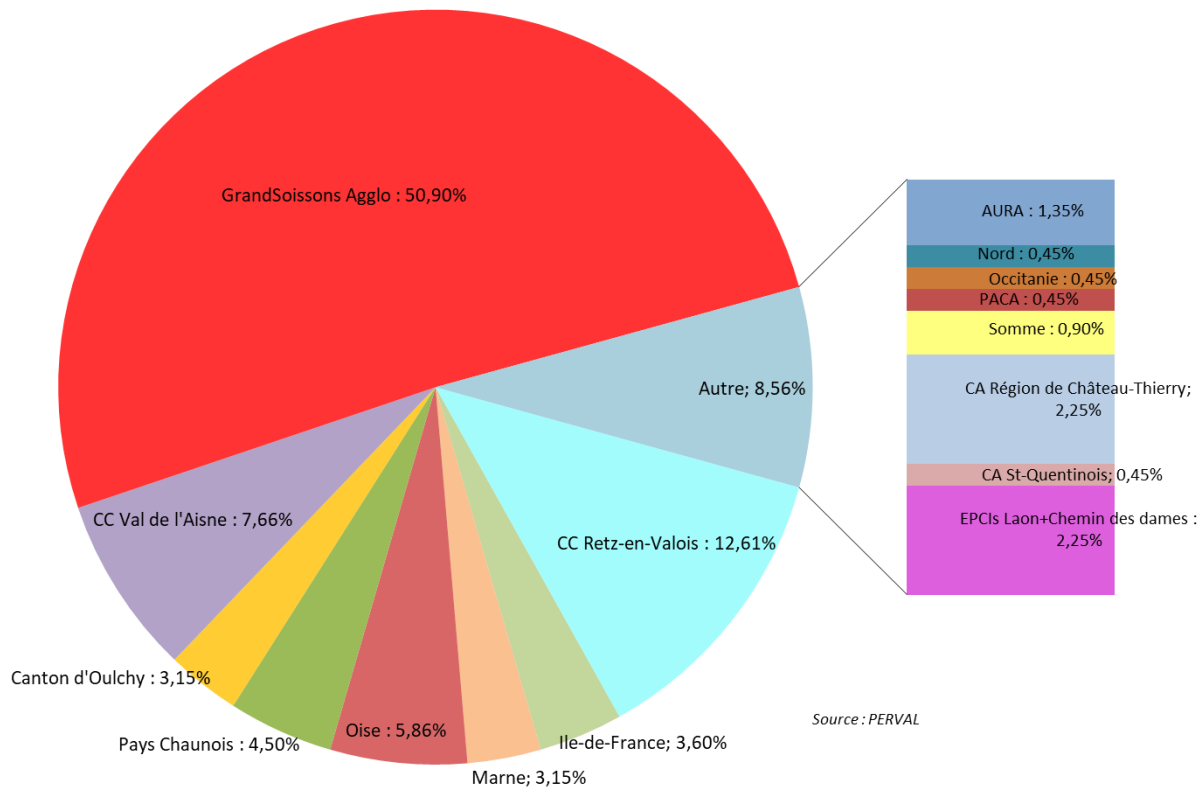
### **Les facteurs explicatifs des variations de prix immobiliers**

Contrairement à ce qui est parfois évoqué, les prix fonciers dépendent des prix immobiliers. C'est parce que l'usage (par exemple l'habitation) qui est fait du foncier varie que les prix fonciers varient, non pas l'inverse.

Il n'existe à ce jour aucune théorie scientifique qui a force de loi pour expliquer la formation et l'évolution des prix immobiliers. Les facteurs qui influent sur les prix sont nombreux, se combinent et sont difficiles à isoler entre :

- les revenus disponibles des ménages ;
- les taux d'intérêt, la durée des crédits, leurs conditions d'accès et les volumes prêtés par les banques (facteurs liés mais pouvant également évoluer indépendamment les uns des autres) ;
- les attentes des ménages en termes de niveau de confort et le confort effectif des logements vendus ;
- le nombre total de ménages dans le bassin de vie, lui-même dépendant de l'évolution démographique (nombre d'habitants ; âge moyen de la population), des modes de vie (divorces, décohabitation...) et de la structure socio-professionnelle de la population (part d'ouvriers, d'employés, de cadres, de professions dites « intellectuelles supérieures » et « créatives »...) ;
- le tourisme : part des résidences secondaires, part des locations type gîtes et « Air bnb » ;
- la localisation des biens vendus, l'image des communes et des quartiers, entraînant des phénomènes de gentrification et/ou de paupérisation ;
- la part de l'immobilier dans les patrimoines et l'évolution des inégalités patrimoniales ;
- le rendement du placement immobilier résidentiel par rapport aux placements : livrets d'épargne, comptes rémunérés, actifs financiers, autres actifs fonciers et immobiliers, titres obligataires... ;
- les politiques publiques nationales et locales sont très nombreuses, de nombreux types et directement liées au logement ou non.

## Provenance des acquéreurs d'appartements (neufs et anciens) dans le GrandSoissons Agglomération (de 2014 à avril 2018)

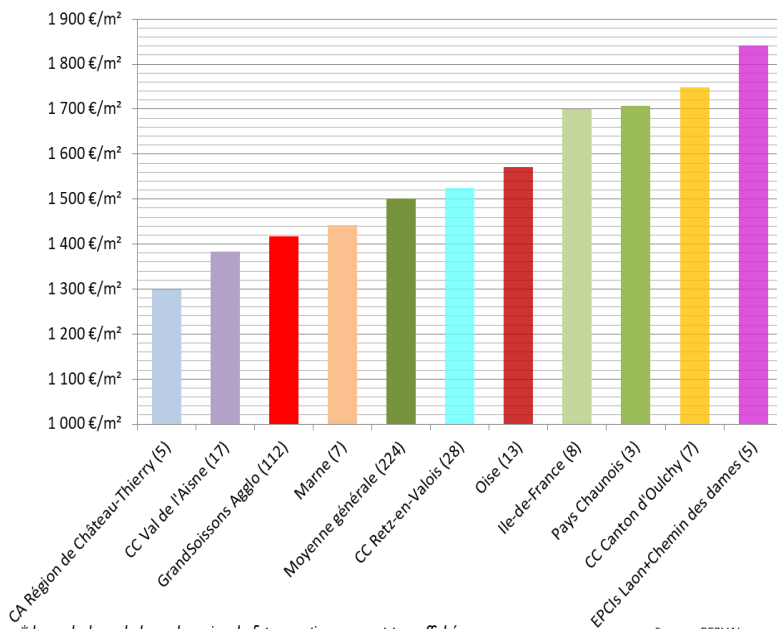


**Le marché soissonnais des appartements est dominé par des logiques locales (à l'échelle du PETR). Il n'est pas un marché de « grande banlieue parisienne » et il n'y a pas de « phénomène RN2 » prédominant :**

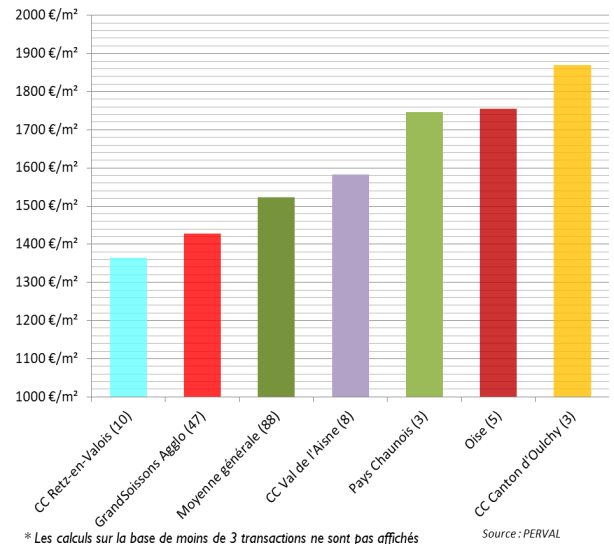
- Plus de la moitié des acquéreurs d'appartements habitent déjà dans l'agglomération.
- Les acquéreurs en provenance d'Ile-de-France et de l'Oise représentent moins de 10% de la demande totale.

**Les acquéreurs d'Ile-de-France achètent en moyenne leurs appartements 280 €/m<sup>2</sup> plus chers que les habitants du GrandSoissons Agglomération.**

### Prix TTC moyen d'achat des appartements, selon l'origine des acheteurs, entre 2014 et avril 2018 (entre parenthèse : échantillon statistique\*)



### Prix TTC moyen d'achat des T3, selon l'origine des acheteurs, entre 2014 et avril 2018 (entre parenthèse : échantillon statistique\*)



## La base de données

### Perval

Cette base de données est constituée à partir des informations transmises par les notaires à la société Min.Not., sur la base du volontariat.

**La base ne recense pas l'ensemble des transactions foncières et immobilières.** Dans l'Aisne, le taux de couverture varie entre 43% en 2015 et 57% en 2017. Ces chiffres sont suffisants pour en tirer des données statistiques fiables, mais ils ne permettent pas d'en tirer des conclusions sur les volumes de vente au niveau infra-départemental.

**Toutes les informations proviennent des actes notariés d'enregistrement des ventes.** Les données se rapprochent donc davantage des prix réels que les montants indiqués dans les Déclarations d'intention d'aliéner ou dans les petites annonces.

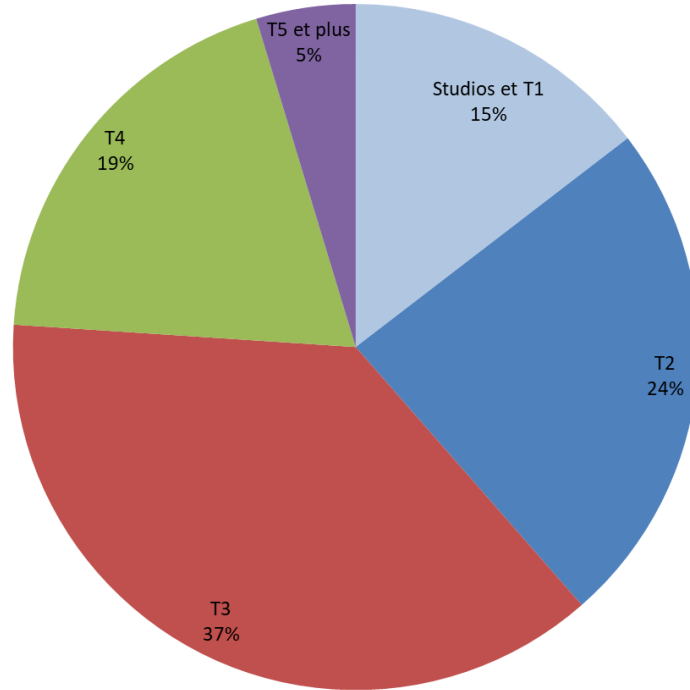
Pour chacune des transactions, Perval diffuse au moins 75 variables, sur 7 segments de marché : appartements, maisons, terrains, immeubles, locaux d'activité, garages, biens agricoles, biens viticoles.

Communauté d'agglomération du  
Soissonnais

Service Territoire - Habitat  
rmaurice@agglo-soissonnais.com

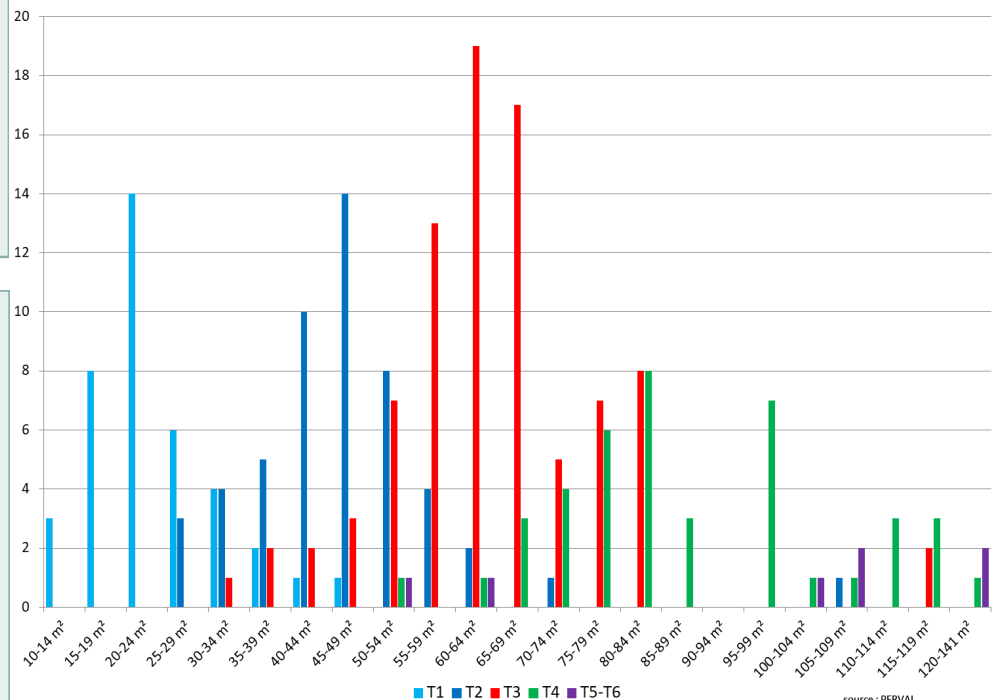


## Répartition des volumes de ventes d'appartements par typologie (de 2014 à avril 2018)



*62 % des appartements vendus sont des T2 et T3.  
La répartition des ventes d'appartements est très différente de celle des maisons, où 55 % des ventes concernent des T4 - T5 (voir lettre de l'habitat n°4).*

## Appartements vendus, selon leur typologie et leur surface, de 2014 à avril 2018



NB : Ce graphique ne présente pas l'ensemble des ventes, seulement celles enregistrées dans Perval (voir encart ci-contre)

*La dispersion des surfaces des T4 vendus est bien plus importante que pour les autres typologies*