



L'Observatoire de l'HABITAT

Edito

Depuis sa création en 1989, l'Agence d'urbanisme et de développement de la région nîmoise poursuit sa mission fondamentale d'observation du territoire, capitalisant une connaissance précieuse de son évolution. Récemment, la création de structures intercommunales et la mise en place de projets de territoires, l'émergence des Pays et des S.Co.T, ont conduit l'agence à repenser cette mission tant en termes de périmètres que de champs d'investigation.

La relance de cette mission a été l'occasion de définir des modalités de travail nouvelles, fondées sur l'échange et le dialogue afin de faire de l'observatoire de l'agence un lieu de connaissance partagée du territoire et de mise en perspective des dynamiques à l'œuvre.

Cette stratégie ne pouvait se passer du renforcement de la diffusion des informations produites. Le présent numéro, qui inaugure une publication trimestrielle, répond à cet objectif.

Ce premier numéro de l'observatoire traite d'un sujet d'actualité auquel tous les Élus, partenaires institutionnels et professionnels sont confrontés : la flambée des prix de l'immobilier qui signifie certes que nous sommes dans une région dynamique et attractive mais qui révèle aussi que le logement est un enjeu majeur pour notre territoire et son développement harmonieux.

Jacques BECAMEL
Président de l'Agence d'urbanisme

L'observatoire partenarial de l'habitat se décline en trois volets : le foncier (ses disponibilités, prix, mutations), les tendances du marché (construction neuve, commercialisation, transactions) et le logement social dans ses deux dimensions, l'offre et la demande exprimée.

Pour cela, l'agence s'appuie sur ses partenaires institutionnels que sont l'État, le Conseil Général du Gard, la communauté d'agglomération Nîmes Métropole, la Ville de Nîmes, les communautés de communes Leins-Gardonnenque et Rhône-Vistre-Vidourle et travaille en étroite collaboration avec l'ADIL du Gard, la SAFER, la CAF et la MSA.



Le périmètre d'observation de l'AUDRN

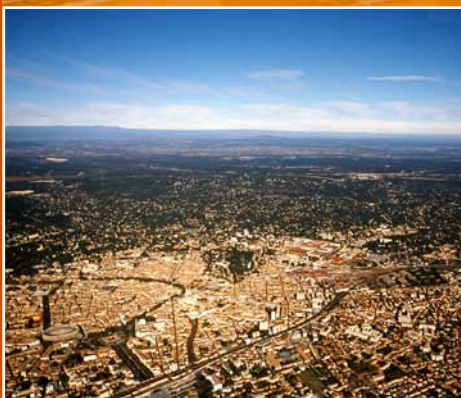


Le périmètre d'observation de l'AUDRN varie selon les sujets traités. Dans le cas présent, il englobe l'aire d'influence de Nîmes sur le territoire gardois dans les domaines de l'habitat, des déplacements, de l'emploi, des modes de vie et, afin de prendre la mesure des actions conduites au sein des territoires de projets, il intègre la totalité des communes concernées par une structure intercommunale. Il englobe enfin la totalité du S.CoT du Sud du Gard.

Sont donc traitées 116 communes dont 106 fédérées en communautés d'agglomération ou de communes.



Le marché de l'immobilier dans le bassin de vie nîmois



À l'image de nombreux territoires français, le bassin de vie nîmois connaît depuis plusieurs années une forte évolution des prix de l'immobilier qui touche toute la chaîne du logement, du terrain à bâtir, à la promotion jusqu'au marché de la revente et de la location. Ce phénomène s'inscrit ici dans un contexte de forte croissance démographique et a des effets sur les populations locales dont les parcours résidentiels sont désormais souvent contraints, voire bloqués.

LA FORTE HAUSSE DES PRIX DE L'IMMOBILIER

DANS LE BASSIN DE VIE NÎMOIS...

À l'image de nombreux territoires français et des régions méditerranéennes, le bassin de vie nîmois connaît depuis plusieurs années une forte évolution des prix de l'immobilier qui touche toute la chaîne du logement, du terrain à bâtir, à la promotion jusqu'au marché de la revente et de la location.

Terrains à bâtir :

Une hausse de 220 % en six ans

La plus forte hausse des prix concerne les terrains à bâtir dont la valeur a triplé dans le bassin de vie nîmois entre 2000 et 2005 alors qu'elle doublait en Languedoc-Roussillon.

Dans certains secteurs du périmètre étudié, l'inflation des prix est considérable. C'est le cas du Sommiérois notamment où les prix ont été multipliés par quatre en six ans et surtout de la Gardonnenque où le coefficient multiplicateur constaté est proche de cinq.

En 2005, le bassin nîmois demeure globalement plus accessible que la région montpelliéraine, même si les prix moyens du littoral gardois – les plus chers du bassin nîmois – sont comparables à ceux du littoral héraultais. Les territoires les moins chers du périmètre sont situés à l'Est et au Nord de Nîmes, certains d'entre eux, comme le Beaucairois, connaissent une progression relativement modérée et se situent dans une gamme de prix trois fois inférieure à celle du littoral gardois.

Villas :

Une hausse de 86 % en six ans

Durant la même période, le marché des villas (neuves et d'occasion) a été aussi fortement valorisé mais de façon moins soutenue que celui du terrain à bâtir, puisqu'en moyenne, les prix ont augmenté de 86% sur l'ensemble du périmètre d'observation. La variation des prix au mètre carré habitable oscille entre 60% et 100% selon les secteurs.

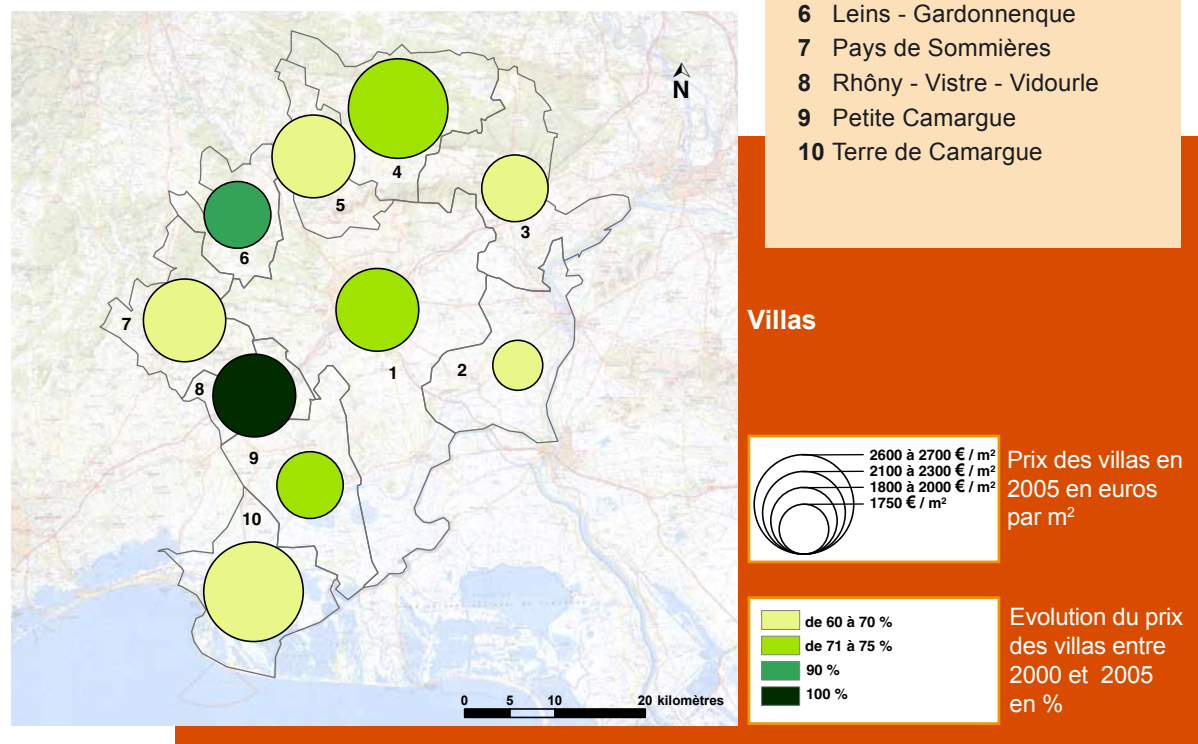
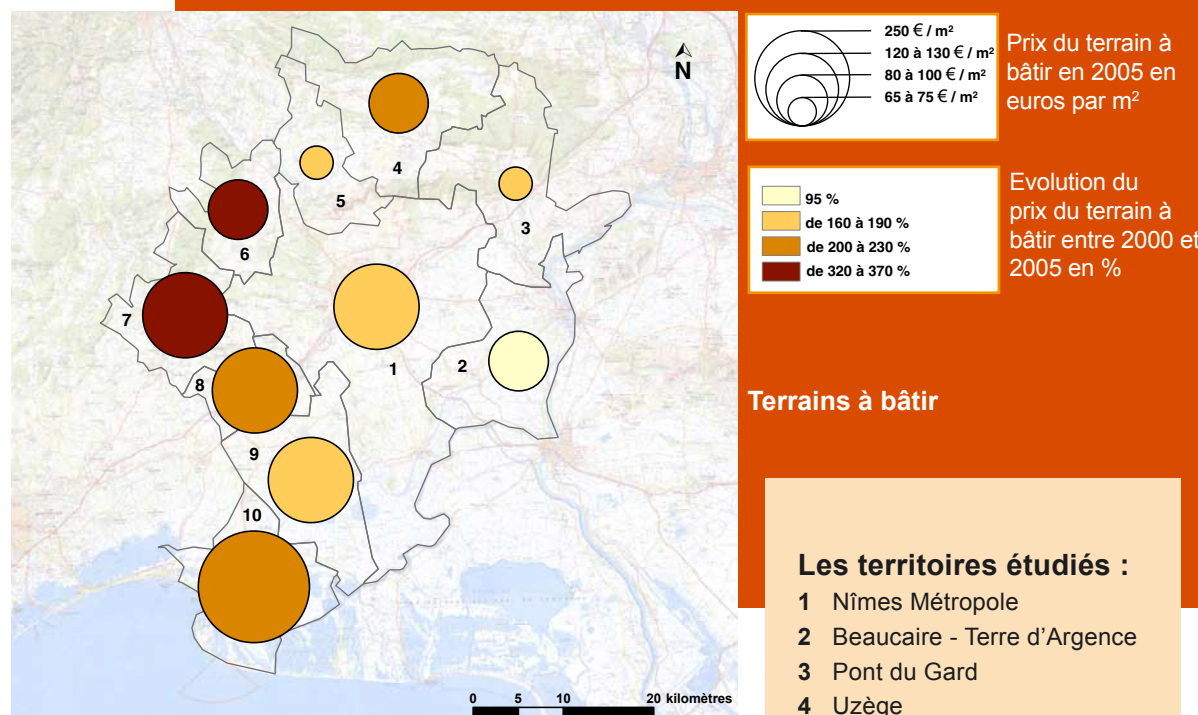
En 2005, les différences de prix sont sensibles d'un territoire à l'autre : l'Uzège et le littoral sont les secteurs les plus chers avec 2 600 à 2 700 € environ le m² habitable, soit 30 à 35 % de plus que dans le Beaucairois ou le secteur du Pont du Gard.

Logement neuf et locatif privé :

Une hausse de 30 % à 35 %

Entre 2000 et 2005, les prix moyens du logement neuf dans le bassin nîmois ont augmenté de 33% pour le collectif et de 24% pour l'individuel en opération d'ensemble. Ce marché est encore très inférieur à celui de l'agglomération montpelliéraine, puisqu'à Nîmes le prix du m² en collectif est d'environ 2 600 € en 2005 contre 3 200 € à Montpellier.

Enfin, selon la FNAIM, le secteur locatif a également connu une variation des prix importante, de l'ordre de 30 % entre 2001 et 2004, année où le niveau moyen des loyers dépasse les 8 € le m². Toutefois, les premiers résultats de l'observatoire des loyers privés réalisé par l'ADIL sur le territoire de Nîmes Métropole font apparaître une stabilisation de la hausse des prix à la location en 2005, à hauteur de l'indice du coût de la construction en vigueur.



... ET SES EFFETS SUR LE MARCHÉ LOCAL

SELON LES PROFESSIONNELLS

Les professionnels de l'immobilier et de l'aménagement enquêtés entre juillet et septembre 2006 indiquent que cette envolée des prix du marché a désormais des effets directs sur l'offre elle-même mais aussi sur la mobilité résidentielle des ménages locaux.

Ils observent aujourd'hui une reconstitution des stocks et une augmentation des délais d'écoulement de l'offre, à la revente comme sur le segment locatif.

Ainsi, à la revente, ces tendances concernent certains types de biens jugés surévalués par les professionnels. Il s'agit par exemple de villas comprises entre 230 000 et 300 000 € et de produits plus haut de gamme pour les communes périurbaines. À Nîmes, c'est le cas de biens proposés à plus de 300 000 €, mais, ici aussi, du marché de la gamme intermédiaire

Aujourd'hui, c'est bien le budget qui conditionne les démarches et non le projet immobilier. Quel que soit le secteur, les prix sont en décalage avec le budget moyen local qui est compris entre 180 000 € et 200 000 €.

qui ne s'écoule plus aussi rapidement qu'avant ou qui peut faire l'objet de montages financiers aléatoires.

À la relocation, du fait de loyers globalement surestimés, les professionnels constatent une baisse notable des taux de renouvellement des baux et donc une augmentation du délai de vacance entre deux locataires. Le portefeuille locatifs s'étoffe à nouveau. L'adhésion de nombreux propriétaires aux garanties proposées contre les impayés constitue un obstacle supplémentaire à la location car elle implique des exigences, notamment un revenu au minimum égal à trois fois le loyer. Dans certaines agences immobilières, huit candidats sur dix sont écartés.

Le contexte actuel et les tensions qu'il génère sur le marché se traduisent concrètement dans les parcours résidentiels qui sont rendus

difficiles pour les ménages locaux et notamment pour les primo accédants, particulièrement contraints dans leurs recherches et leurs choix.

Aujourd'hui, c'est bien le budget qui conditionne les démarches et non le projet immobilier. En effet, quel que soit le secteur, les prix sont souvent en décalage avec les capacités de financement des ménages qui sont comprises entre 180 000 et 200 000 €. Ainsi, les biens proposés à moins de 150 000 € « s'arrachent » et l'achat d'une maison de village, sans extérieur mais à un prix abordable, est souvent le choix par défaut des clients.

Mais l'engouement pour la construction est tel que les ménages gardois cherchent des alternatives : soit ils s'éloignent pour trouver le terrain à bâtir au prix idéal - évalué à 100 000 € par les aménageurs - soit ils font construire des maisons de taille plus restreinte en se laissant la possibilité de l'agrandir plus tard ou encore ils bâtissent sur de petites parcelles.

Dans un tel contexte, certains ménages acceptent des conditions de financement proposées encore attractives mais peu optimales puisqu'ils s'endettent sur trois décennies ou plus. D'autres renoncent, restent ou se reportent sur le parc locatif qui, de fait, enregistre une forte demande dans le bassin nîmois. À Nîmes en particulier, le phénomène de sédentarisation dans le parc locatif est avéré et laisse à penser que de nombreux parcours résidentiels sont bloqués.

Dans ce marché fortement valorisé, les difficultés sont accrues pour les personnes défavorisées et les professionnels alertent sur l'importance des besoins en logement social sur l'ensemble du territoire.



Les professionnels de l'immobilier et de l'aménagement constatent un ralentissement de la hausse des prix depuis le début de l'année 2006 qu'ils relient aux dysfonctionnements décrits précédemment.

Selon eux, cette accalmie porte surtout sur le marché de la revente pour les biens haut de gamme et les villas dont la hausse des prix est nettement ralentie. Ils relèvent toutefois que certains secteurs en phase de rattrapage vis-à-vis de Nîmes échappent encore à ce phénomène : la Gardonnenque ou le Beaucairois par exemple où les prix progressent toujours.

Les premiers signes de tassement apparaissent aussi sur le marché locatif privé, en particulier au moment de la relocation. L'augmentation du délai de vacance observée entre deux locataires et la reconstitution des stocks favorisent le réajustement des loyers, voire des arbitrages des investisseurs quant à leur patrimoine : certains revendent, d'autres choisissent d'y résider. Ainsi, les agents immobiliers constatent un phénomène nouveau de portefeuille instable.

En revanche, le prix du foncier continue à progresser pour les terrains à bâtir comme pour les terrains à aménager. Désormais, selon l'enquête réalisée par l'AUDRN en 2006, les terrains à bâtir mis à la vente en opération d'ensemble sur le bassin de vie oscillent entre 80 € le m² (Beaucaire) et 200 à 250 € le m² en première

couronne de Nîmes. Les prix les plus courants se situent entre 130 000 € et 140 000 € pour des lots d'une superficie variant de 700 à 800 m².

Tous les professionnels s'accordent pour affirmer que les tendances du marché de l'immobilier dans le bassin de vie nîmois ne devraient pas s'inverser à court terme, même si on assiste à un ralentissement sur certains produits.

Les raisons évoquées relèvent de tendances nationales et surtout du contexte local. En effet, l'explosion des prix ne s'apparente pas à la bulle spéculative des années 1990, les acquéreurs n'achetant pas pour réaliser une plus value mais pour se loger ou par crainte de voir leur capital s'amenuiser. Par ailleurs, le marché du bassin de vie s'inscrit dans un contexte de forte croissance démographique qui alimente le phénomène. L'attractivité du territoire et la poursuite pressentie de la hausse du marché sont ici renforcées par la persistance de prix plus abordables que dans les agglomérations voisines, de Montpellier notamment.

Méthode utilisée

Le présent numéro a été élaboré grâce au partenariat étroit engagé avec la Direction Régionale de l'Équipement du Languedoc-Roussillon dont le traitement spécifique du fichier des transactions immobilières et foncières a permis de caractériser le bassin de vie nîmois.

Pour compléter cette approche, l'agence d'urbanisme a réalisé une enquête auprès des professionnels de l'immobilier et de l'aménagement pour connaître les tendances actuelles du marché, les effets des évolutions constatées sur la mobilité résidentielle et restituer leurs perceptions des phénomènes en cours.



Prochain numéro

L'observation de la production nouvelle de logements est aussi un élément essentiel pour comprendre le fonctionnement du marché de l'immobilier. Nous verrons dans le prochain numéro que le bassin de vie nîmois se caractérise non seulement par une valorisation soutenue des biens mis sur le marché mais aussi par un fort rythme de construction.