

AVEYRON

Novembre 2023



DOSSIER DE PRESSE LES MARCHÉS IMMOBILIERS



Chambre des notaires
de l'Aveyron

Chambre des notaires de l'Aveyron

Cause Comtal

12740 SEBAZAC CONCOURES

Tél. : 05.65.46.90.63

chambre.notaires.aveyron@notaires.fr

www.chambre-aveyron.notaires.fr



M^e Benoit LANCHON

Notaire à Naucelle,
Président de la Chambre
des notaires de l'Aveyron

2023 - Une année charnière

C'est peu dire que 2023 aura été une année importante pour ce qui concerne le marché immobilier. Après une activité soutenue, (atteignant en 2022 le chiffre record de 1,13 millions de transactions), nous observons une forte correction.

Le marché de l'immobilier neuf précédant celui de l'ancien, le secteur de la promotion immobilière a été le premier touché. À la hausse des taux d'intérêt bancaire, à l'envolée du prix des matériaux de construction, et aux normes de construction toujours plus onéreuses, s'ajoute la fin des avantages fiscaux (fin du dispositif Pinel). Ces dispositifs, coûteux pour les finances publiques, devaient permettre de soutenir un secteur très pourvoyeur d'emplois, la question de son maintien s'est donc posée, alors que de nombreux secteurs économiques peinent à recruter.

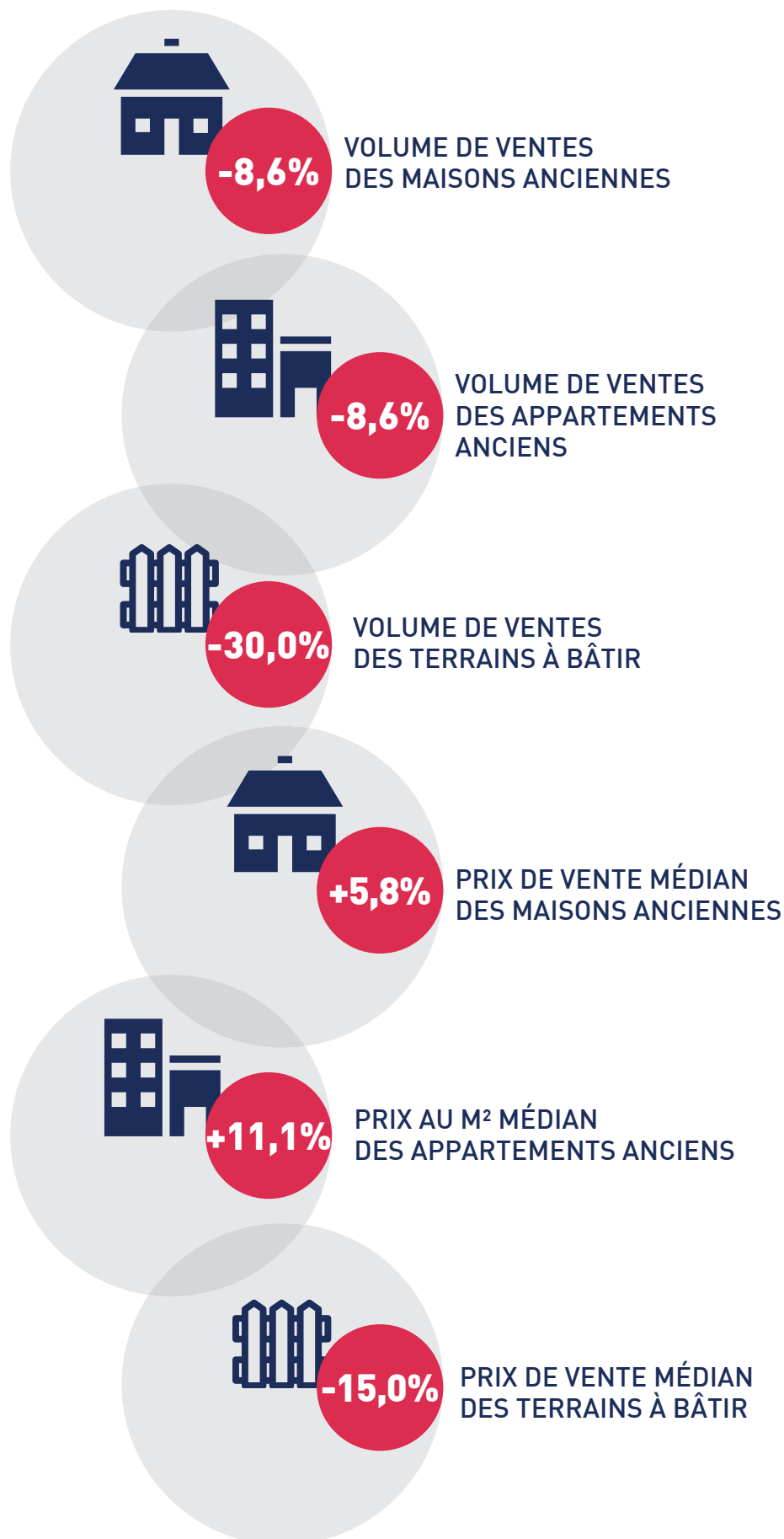
Toujours dans le neuf, la construction des maisons individuelles marque aussi le pas. Les causes sont là aussi le renchérissement de leur coût (crédit immobilier, prix des matériaux, normes environnementales), mais pas seulement. La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a posé l'objectif d'une fin de l'artificialisation des terres (loi « ZAN » pour « zéro artificialisation nette »), avec pour conséquence une forte réduction de la disponibilité des terrains à bâtir. Il s'agit de mettre un terme à l'étalement urbain et à la consommation de terres agricoles. La priorité est désormais à la sauvegarde de notre souveraineté alimentaire, mise à mal par l'artificialisation des terres. Il s'agit d'une véritable révolution, tant la construction de la « maison-individuelle-avec-jardin » en périphérie des villes demeurent pour nos concitoyens, une ambition forte.

Les ventes de maisons et d'appartements anciens sont également touchées. La correction est là, si les prix se maintiennent, le volume des transactions baisse sensiblement (-15% sur un an) et concerne les achats de résidences principales et les investissements locatifs. Pour ces derniers, la rénovation énergétique (exclusion de la location pour les « passoires-thermiques ») imposée aux propriétaires-bailleurs contraint ces derniers à céder leur bien s'ils n'ont pas les moyens financiers de faire les travaux nécessaires. Pourtant les taux d'intérêt bancaires demeurent à des niveaux raisonnables (autour de 5%), surtout après déduction du différentiel d'inflation. La confiance des acquéreurs (stabilité de leur emploi, pérennité de leur revenu...) est un facteur important et les crises qui se sont accumulées des derniers mois (troubles sociaux, guerre en Ukraine, perspectives économiques moroses malgré la bonne tenue du marché de l'emploi...) ont probablement pesé sur le moral des candidats à l'acquisition.

Et l'**Aveyron**... notre département vit les cycles du marché de l'immobilier avec retard et de façon atténuée. L'absence de spéculation immobilière permet le maintien d'une activité saine et solide, les candidats à l'acquisition achètent d'abord pour se loger. L'attractivité de notre département ne se dément pas. Une population venue du midi (Gard, Hérault, Var, Vaucluse, Bouches-du-Rhône) à la recherche d'une tranquillité rurale et de biens à des prix plus accessibles, soutient la demande, principalement en dehors des grands centres urbains. La bonne tenue du marché de l'emploi dans notre département est également un facteur favorable à l'investissement immobilier... Notre département dispose des atouts pour conserver une activité immobilière qui à défaut d'être forte, devrait se rapprocher de celle des années d'avant COVID.

Benoit LANCHON

ÉVOLUTION SUR UN AN DU ...



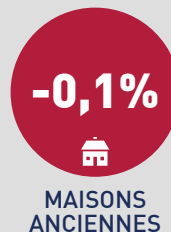
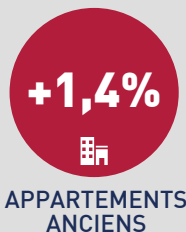
CHIFFRES CLÉS DANS L'AVEYRON



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

À fin août 2023, en France (hors Île-de-France et DROM) : les **indices** des prix des logements anciens affichent une légère croissance annuelle de **+1,4%** pour les appartements anciens, tandis qu'ils demeurent stables pour les maisons anciennes (-0,1%).

Pour comparaison, les progressions mesurées l'année précédente, étaient d'environ +8% sur ces deux marchés.



INDICES DE PRIX

FRANCE
(hors Île-de-France et DROM)

Évolutions sur un an à fin août 2023

À fin août 2023, en Occitanie, les prix sur les marchés du bâti ancien croissent au même rythme, enregistrant une hausse annuelle d'environ **+3%**, qu'il s'agisse du **collectif** (2 720 €/m²) ou de l'**individuel** (205 000 €).

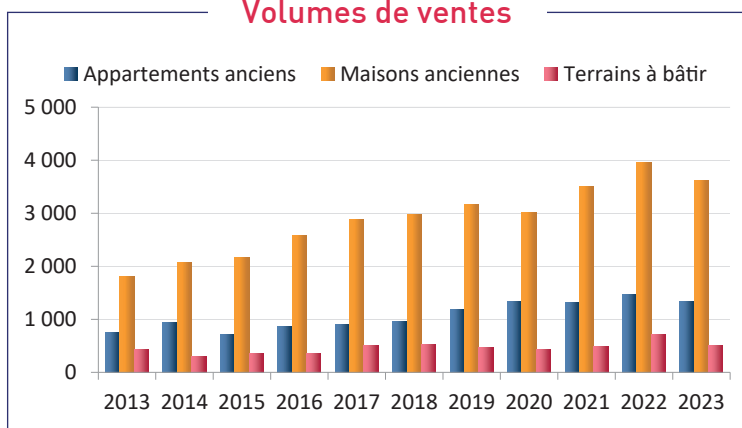
Dans l'**Aveyron**, cette tendance à la hausse est plus prononcée avec une augmentation de **+11,1%** pour les appartements anciens, pour un prix au m² médian de 1 820 €/m². Les prix des maisons anciennes affichent une hausse de **+5,8%** s'établissant à 128 000 €.

Prix médians et évolutions

Appartements anciens	Prix au m ² médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	2 720 €/m ²	+3,7%	+24,7%	+18,5%
Aveyron	1 820 €/m ²	+11,1%	+50,2%	+42,9%
Rodez	1 980 €/m ²	+7,2%	+43,7%	+46,8%
Maisons anciennes	Prix de vente médian	Évolution sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	205 000 €	+3,3%	+22,0%	+17,1%
Aveyron	128 000 €	+5,8%	+16,4%	+6,7%
Rodez	239 500 €	n.s.*	n.s.*	+49,7%

* Non significative

Volumes de ventes



Les volumes sont estimés par année glissante arrêtée au second trimestre

Tous types de biens confondus, le nombre de transactions immobilières sur les douze derniers mois dans l'**Aveyron**, soit environ 5 400 transactions, a chuté de 11% à fin août 2023. Cette baisse contraste fortement avec la croissance positive de +15% enregistrée l'année précédente. Les volumes de transactions enregistrés un an plus tôt demeurent parmi les plus élevés de la décennie.

Par type de biens, les évolutions par rapport à l'année précédente sont les suivantes :

- Appartements anciens : -8,6%
- Maisons anciennes : -8,6%
- Terrains à bâtir : -30%

II - PROFILS DES INTERVENANTS (tous types de biens confondus)

Typologies les plus représentées dans l'Aveyron



TRANCHE D'ÂGE
des acquéreurs

25%

60 ANS ET +

21%

30 À 39 ANS

18%

50 À 59 ANS



CATÉGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE
des acquéreurs

27%

PROFESSION INTERMÉDIAIRE

18%

RETRAITÉ

16%

EMPLOYÉ



DURÉE DE DÉTENTION
DES LOGEMENTS ANCIENS
par les vendeurs

34%

PLUS DE 15 ANS

30%

MOINS DE 5 ANS

23%

ENTRE 5 ET 10 ANS

III - RODEZ ET ENVIRONS*

(*) Ensemble des communes de la CA Rodez Agglomération

Appartements anciens



Maisons anciennes



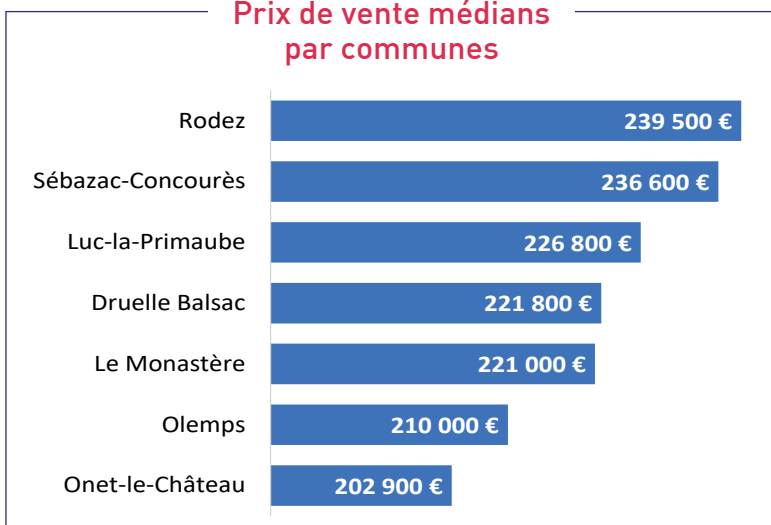
Terrains à bâtir



ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX MÉDIAN

PRIX MÉDIAN

Maisons anciennes Prix de vente médians par communes



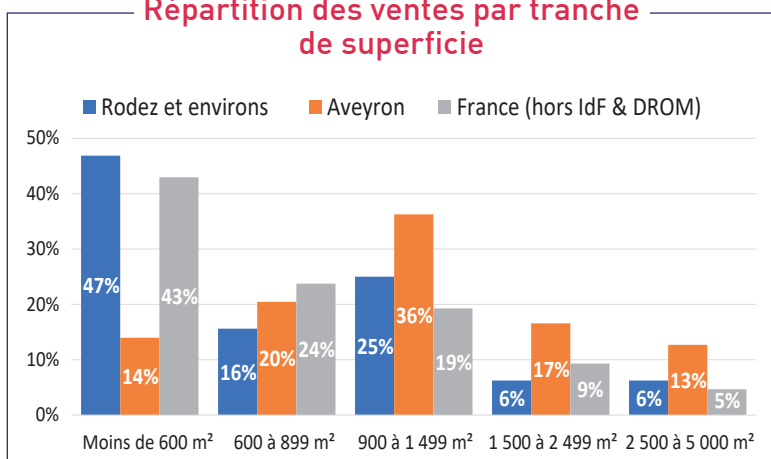
À fin août 2023, les prix sur le **marché du collectif ancien** dans le secteur de *Rodez et environs* continuent de croître, affichant une hausse annuelle de **+7,3%**. Le prix au m² médian atteint désormais **2 050 €/m²**.

Cette hausse de prix se retrouve également sur le **marché de l'individuel ancien et celui du foncier**, avec des augmentations annuelles respectives de **+7,9%** et **+8,6%**. Les prix de vente médians s'établissent à **220 000 € pour les maisons anciennes** et **84 200 € pour les terrains à bâtir**.

Dans la commune de *Rodez*, le prix au m² médian des appartements anciens est passé de 1 850 €/m² à 1 980 €/m² en l'espace d'un an. En ce qui concerne les maisons anciennes, le prix de vente médian a également augmenté passant de 198 000 € à 239 500 €.

Dans la commune de *Luc-la-Primaube*, on observe une baisse annuelle de -4,3% du prix de vente médian des maisons anciennes (226 000 €).

Terrains à bâtir Répartition des ventes par tranche de superficie



Dans le secteur de *Rodez et environs*, les parcelles de terrain de moins de 600m² sont les plus vendues, de même au niveau national (hors *Île-de-France* & *DROM*), tandis que dans l'*Aveyron*, ce sont les parcelles de 900 à 1499m² qui sont plus demandées.

Les appartements anciens les plus vendus dans le secteur de *Rodez et environs* sont les 3 pièces (35% des transactions) et les 2 pièces (31% des transactions), tandis que les maisons anciennes les plus recherchées sont les 4 pièces (38% des transactions) et les 5 pièces (28% des transactions).

Tous types de biens confondus, sur le secteur de *Rodez et environs* : 36% des acquéreurs exercent une profession « intermédiaire », 63% résidaient déjà à *Rodez et environs* lors de l'acquisition du bien, 46% des acquéreurs ont moins de 40 ans.

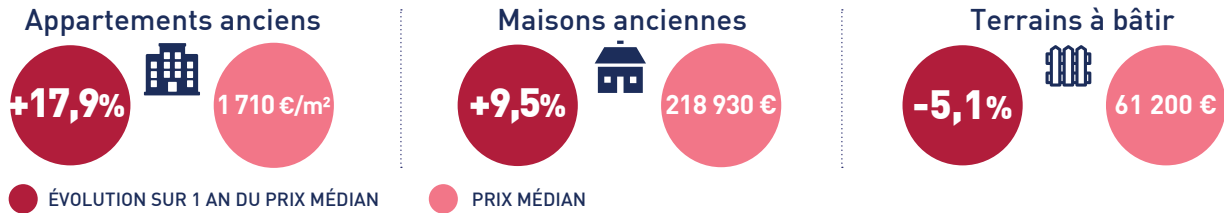
Appartements anciens Prix au m² médians et évolutions annuelles par quartier

	Prix au m ² médian	Évolution sur 1 an
RODEZ	1 980 €/m²	+7,2%
Bourran	2 190 €/m ²	+6,0%
Beteille - 122 RI	2 000 €/m ²	+0,1%
Gourgan - Pontuviel	1 960 €/m ²	+9,8%
Centre ancien	1 860 €/m ²	+1,3%
Penderie - Fayet	1 820 €	+10,3%
ONET-LE-CHÂTEAU	2 250 €/m²	+7,8%
Balquières-Secteur Rural	2 520 €/m ²	ns*
Quatre saisons	2 170 €/m ²	+6,3%

* Non significative

IV - MILLAU ET ENVIRONS*

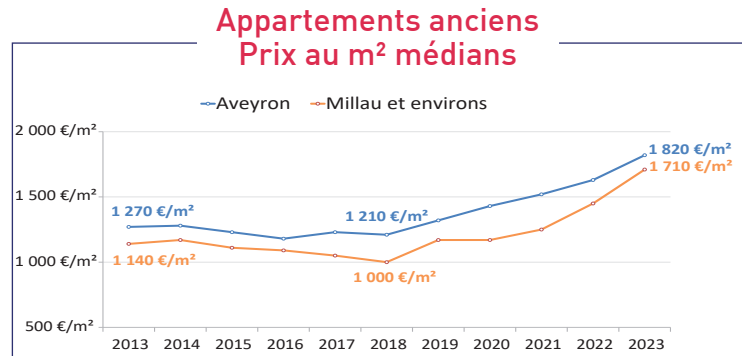
(*) Ensemble des communes de la CC de Millau Grands Causses



Depuis 2018, le prix au m² médian des **appartements anciens** dans le secteur de *Millau et environs* affiche une croissance annuelle continue. À fin août 2023, la progression atteint **+17,9%** sur un an, à **1 710 €/m²**. Sur la même période, le prix de vente médian des **maisons anciennes** a également augmenté, de **+9,5%** à **218 930 €**.

Sur le **marché des terrains à bâtir**, le prix de vente médian accuse une baisse annuelle de **-5,1%**, à **61 200 €**. Sur une période de 5 ans, la tendance demeure tout de même haussière (**+12%**).

Dans la commune de *Millau*, les progressions annuelles des prix sont de **+17,9%** pour les appartements anciens (1 720 €/m²) et **+8,4%** pour les maisons anciennes (231 400 €).

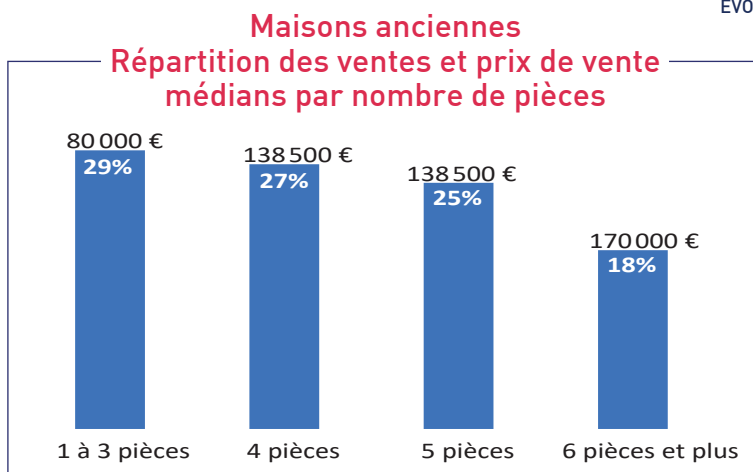
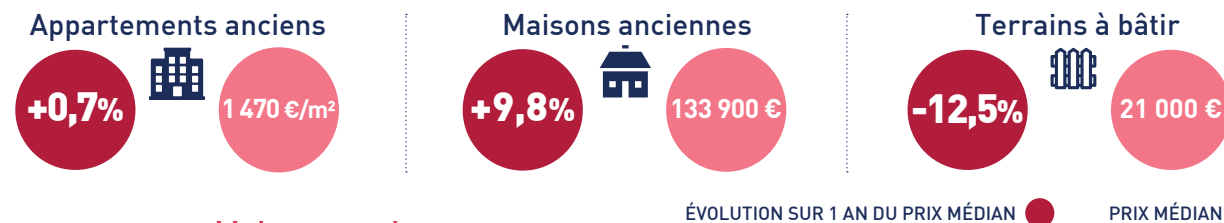


À fin août 2023, les biens les plus vendus dans le secteur de *Millau et environs* sont les 3 pièces pour les appartements anciens (35% des ventes) et les 6 pièces et plus pour les maisons anciennes (28% des ventes).

Tous types de biens confondus, les moins de 40 ans sont les plus représentés parmi les acquéreurs sur le secteur *Millau et environs* (47% des acquéreurs).

V - VILLEFRANCHE-DE-ROUERGUE ET ENVIRONS**

(**) Ensemble des communes de la CC Ouest Aveyron Communauté, de la CC du Plateau de Montbazens et de la CC Aveyron Bas Ségala Viaur



À fin août 2023, les **maisons anciennes de 1 à 3 pièces sont les plus vendues** dans le secteur de *Villefranche-de-Rouergue et environs* (**29% des transactions**), pour un prix de vente médian de **80 000 €**. Il est à noter qu'un an plus tôt, les maisons de 4 pièces étaient les plus vendues. Sur le **collectif ancien**, les plus vendues sont les **appartements de 2 à 3 pièces**, représentant **81% des ventes**.

Dans la commune de *Villefranche-de-Rouergue*, le prix médian d'un appartement ancien atteint **1 470 €/m²** (+10% sur un an) et celui d'une maison ancienne **132 000 €** (+13,9%).

VI - NORD-AVEYRON*

(*) Ensemble des communes de la CC Aubrac, Carladez et Viadène, de la CC Comtal Lot et Truyère, de la CC Conques-Marcillac et de la CC Decazeville Communauté

Appartements anciens



● ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX MÉDIAN

Maisons anciennes



● PRIX MÉDIAN

Terrains à bâtir



Dans le secteur *Nord-Aveyron*, à fin août 2023, le prix au m² médian des **appartement anciens demeure stable**.

Sur la même période, le prix de vente médian des **maisons anciennes connaît une hausse de +9%**, atteignant la valeur de 109 000 €.

La répartition des prix des maisons anciennes par communes laisse apparaître une forte hétérogénéité :

Le prix de vente médian est près de deux fois et demi plus élevé à *Espalion* (**160 100 €**) qu'à *Viviez* (**64 500 €**).

Sur le marché du collectif ancien, les ventes annuelles se répartissent comme suit dans le secteur :

- studios : 6%
- 2 pièces : 34%
- 3 pièces : 36%
- 4 pièces : 16%
- 5 pièces et plus : 8%

Maisons anciennes Prix médians, évolutions et surfaces

Communes	Prix de vente médian	Évolution sur 1 an	Surface habitable médiane
Espalion	160 100 €	-2,4%	107 m ²
Firmi	100 000 €	-16,2%	101 m ²
Cransac	97 200 €	+13,4%	105 m ²
Decazeville	90 000 €	+7,5%	110 m ²
Aubin	68 000 €	-10,6%	100 m ²
Viviez	64 500 €	ns*	80 m ²

* Non significative

Sur le marché du foncier, les parcelles les plus vendues correspondent aux terrains de 900 à 1 499 m², soit 41% des transactions dans le secteur *Nord-Aveyron*.

Tous types de biens confondus, sur le secteur *Nord-Aveyron* : 23% des acquéreurs exercent une profession « intermédiaire », 43% résidaient déjà dans le secteur lors de l'acquisition du bien, et 28% des acquéreurs ont 60 ans et plus.



ZOOM

SUR LE DPE** DANS L'AVEYRON

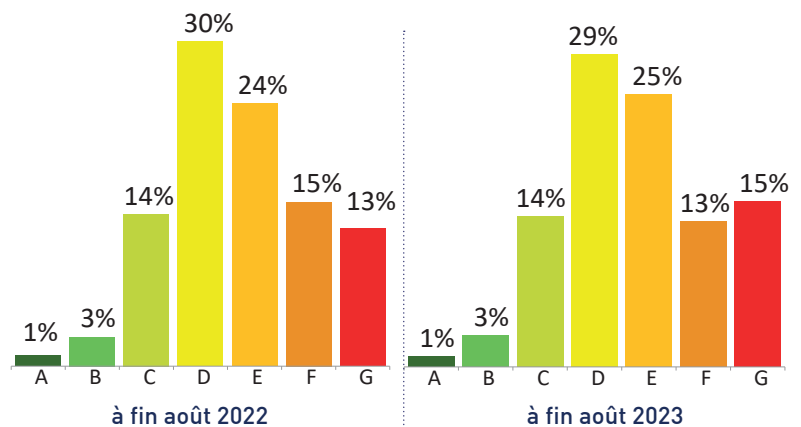
À fin août 2023, la répartition des ventes par **étiquette énergie** montre une forte représentation **des logements anciens** des classes **D** et **E**.

La part de logements anciens vendus les plus énergivores a diminué de 2 points pour la classe F, tandis qu'elle a augmenté de 2 points pour la classe G.

La proportion des logements anciens vendus les plus économes demeure stable.

**Diagnostic de performance énergétique

Répartition des ventes annuelles de logements anciens selon l'étiquette énergie



LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

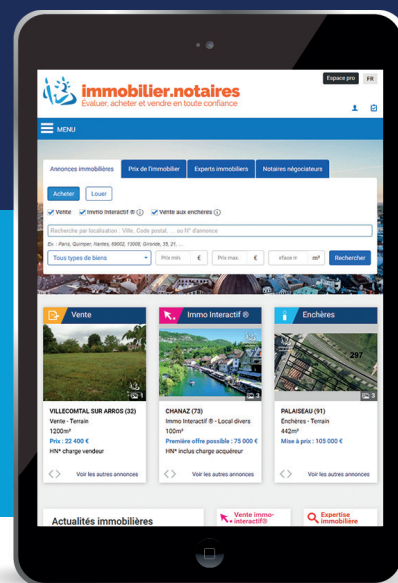
Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée 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

À destination du grand public et des professionnels, immobilier.notaires.fr est le site immobilier historique des notaires de France. Il présente au grand public toute l'offre immobilière notariale : annonces immobilières, prix de l'immobilier, annuaire des notaires négociateurs et experts en estimation immobilière...



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 EvaluaNot et les bases de données immobilières des notaires (Base Perval/Base BIEN).

© 2023 - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 18 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 (DROM compris). 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. Les analyses contenues dans cette lettre d'information ont été réalisées sur la base des informations communiquées par les notaires de l'Aveyron. 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} septembre 2022 au 31 août 2023.

ADNOV SASU au capital de 2 421 820 euros - RCS Aix-en-Provence : 381 000 611 - 95 avenue des Logissons - 13107 Venelles cedex