aua/T

OBSERVATOIRE DES

COPROPRIÉTÉS

DE L'AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

OBSERVATOIRE PARTENARIAL **HABITAT** / FÉVRIER 2013

Analyse des transactions de 2002 à 2011

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aua-toulouse.org

SOMMAIRE

PROGRAMME PARTENARIAL 5

PRÉAMBULE 7
/ Les grands principes méthodologiques 8

PARTIE 1 : L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS 13

Une reprise des ventes en 2010 et 2011 mais à un niveau moins soutenu qu'avant la crise 14
/ Un quart des ventes dans l'ancien s'effectue au sein des grandes copropriétés 14
/ Un repli des ventes dans les copropriétés des années 60 en 2011 15
/ Le parc des copropriétés : un marché de logements familiaux... 16
/ ...mais des marchés différents selon les périodes de construction 17

Les copropriétés des années 60, un enjeu d'accès à la propriété en ville, pour les familles modestes 18
/ Le marché des grandes copropriétés : des écarts de prix qui tendent à diminuer avec le marché de l'ancien 18
/ Une pression persistante sur le parc des années 60, mais un marché qui demeure le plus accessible 19
/ Un marché des petits logements plus tendu que celui des grands logements, notamment sur le parc des années 60 .. 20

PARTIE 2 : LES PROFILS DES ACCEDANTS DANS LES COPROPRIÉTÉS 21

Un marché de plus en plus sélectif, notamment pour les jeunes primo-accédants 22

Un marché de moins en moins accessible aux classes populaires 24

PARTIE 3 : LES COTES IMMOBILIÈRES SELON LES PÉRIODES DE CONSTRUCTION 27

La cote immobilière des copropriétés 1955-1975 28
/ La politique de requalification des copropriétés en difficulté :
une intervention publique forte qui contribue à maintenir les copropriétés dans le marché 28
/ Le parc des années 60, un marché hétérogène 29

La cote immobilière des copropriétés 1976-1985 34
/ Un parc peu dégradé, des prix en hausse 34

La cote immobilière des copropriétés 1986-1990 40
/ Les grandes copropriétés récentes, un marché de plus en plus sélectif 40

ANNEXE 47

PROGRAMME PARTENARIAL

Elaborer un cadre commun de réflexions et d'études visant à la construction partagée du développement et à l'harmonisation des politiques publiques, constitue une mission permanente de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine. L'Observatoire des copropriétés s'inscrit dans le programme partenarial de l'auat qui encadre l'ensemble de ses activités, dont le contenu est arrêté collectivement, le coût pris en charge par tous les membres et dont les produits appartiennent à tous.

Un comité de pilotage a été constitué pour orienter, suivre et valider les étapes du travail menées par l'Observatoire. Il rassemble l'Etat, représenté par la Direction Départementale des Territoires et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, le Conseil Général, représenté par la Direction de la Politique de la Ville, de la Jeunesse et de l'Habitat, la Communauté Urbaine de Toulouse métropole et la Communauté d'Agglomération du Sicoval, représentées par leur Service Habitat. La mission Grand Projet de Ville de Toulouse, les Notaires, la CAF et l'ADIL sont associées à ce travail.

PRÉAMBULE

L'ampleur de la construction d'initiative privée d'habitat collectif dans les années 60 constitue une des spécificités de l'agglomération toulousaine. L'Observatoire porte sur les 458 grandes copropriétés (plus de 50 logements) construites entre 1955 et 1990 qui, au total, regroupent 51 000 logements. Plus des deux-tiers de ces ensembles datent des années 60 et représentent près de 34 000 logements.

Le vieillissement de ce parc et son poids sur le marché du logement ont justifié la mise en œuvre d'une politique globale en faveur des copropriétés, initiée par le Contrat de Ville et déclinée dans les PLH.

Mis en place en 1995, l'Observatoire des copropriétés de l'agglomération toulousaine répond à un double objectif : l'analyse du marché spécifique des grandes copropriétés construites entre 1955 et 1990 et l'identification des ensembles présentant des risques de fragilité au regard d'une décote immobilière.

A ce titre, l'Observatoire assure le suivi immobilier des copropriétés les plus fragilisées, initialement inscrites au Contrat de Ville de l'agglomération toulousaine. Ce suivi fait l'objet d'un document spécifique à diffusion restreinte

L'observatoire apporte aux intercommunalités et à l'Etat un premier niveau de connaissance des évolutions des copropriétés au regard de l'ensemble des segments du marché immobilier toulousain.

Il permet d'identifier d'éventuelles nouvelles copropriétés en décalage dans le marché immobilier, mais aussi le repositionnement progressif des ensembles les plus décalés vers le prix médian de l'ensemble de ce segment immobilier, ou tout au moins vers le prix médian observé sur le quartier.

L'Observatoire est complété, selon les besoins, par des monographies initiées dans le cadre d'interventions publiques (Plan de Sauvegarde, OPAH…), qui rassemblent des indicateurs plus qualitatifs sur le fonctionnement de la copropriété et l'évolution de son occupation sociale.

Les grands principes méthodologiques

Le champ d'observation

L'Observatoire porte sur les 458 copropriétés de logements collectifs de plus de 50 logements construits entre 1955 et 1990. Les copropriétés de logements individuels ne sont pas intégrées dans le champ de l'observatoire (marché immobilier spécifique).

La réunion avec Toulouse métropole du 5 décembre 2012 a reprécisé le champ de cette observation :

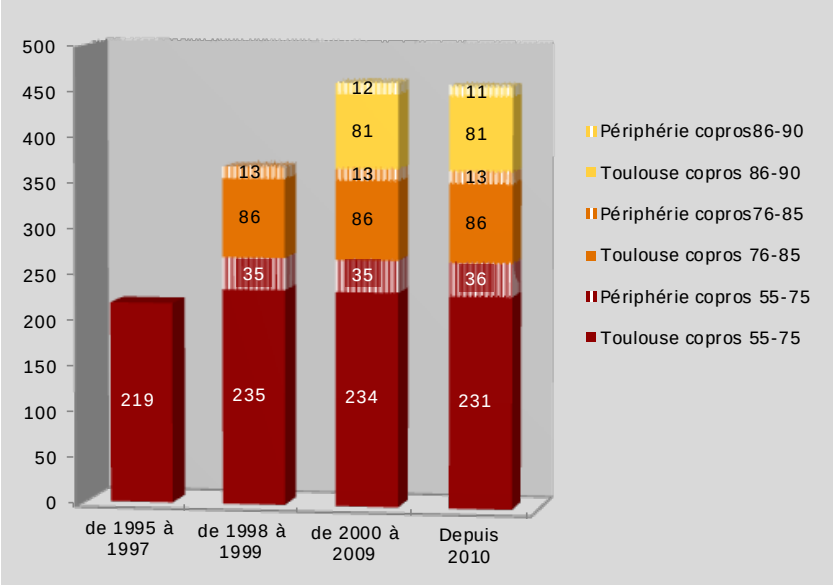
- les copropriétés issues de la vente HLM ne sont pas intégrées dans l'observatoire, elles font l'objet d'un suivi éventuel dans le cadre du Grand Projet de Ville. Elles concernent notamment Le Cher, Morvan et Tabar ; le prix de la première transaction étant fixé par les Domaines.
- les résidences en monopropriété locative ne font pas partie du champ de l'observatoire. C'est le cas de Canto Merle au Mirail géré par Ciléo Habitat.

L'étude distingue trois périodes de construction, caractérisées par des formes urbaines, des procédés constructifs, des typologies de logements, des financements, et aussi un positionnement différencié dans le marché immobilier :

- de 1955 à 1975,
- de 1976 à 1985,
- de 1986 à 1990.

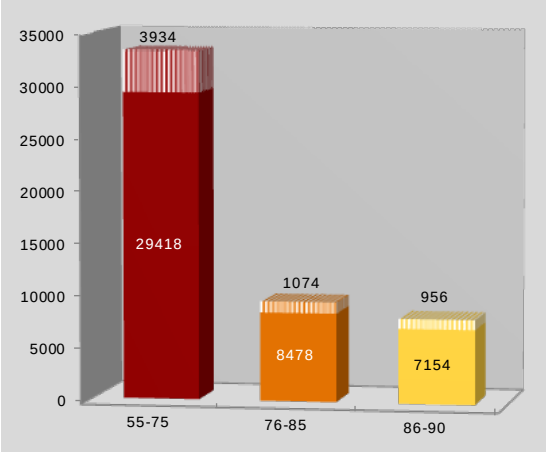
Le poids des copropriétés des années 60 est prépondérant puisqu'elles regroupent 65% des logements situés dans des grandes copropriétés. Par ailleurs, les copropriétés de plus de 50 logements sont majoritairement localisées sur la ville-centre : 398 copropriétés sont situées sur Toulouse et 60 en périphérie. Sur la ville-centre, elles sont principalement situées dans le centre toulousain, les faubourgs Est et les quartiers d'habitat social, inclus notamment dans le périmètre du Grand Projet de Ville.

Evolution du nombre de copropriétés étudiées selon la période de construction



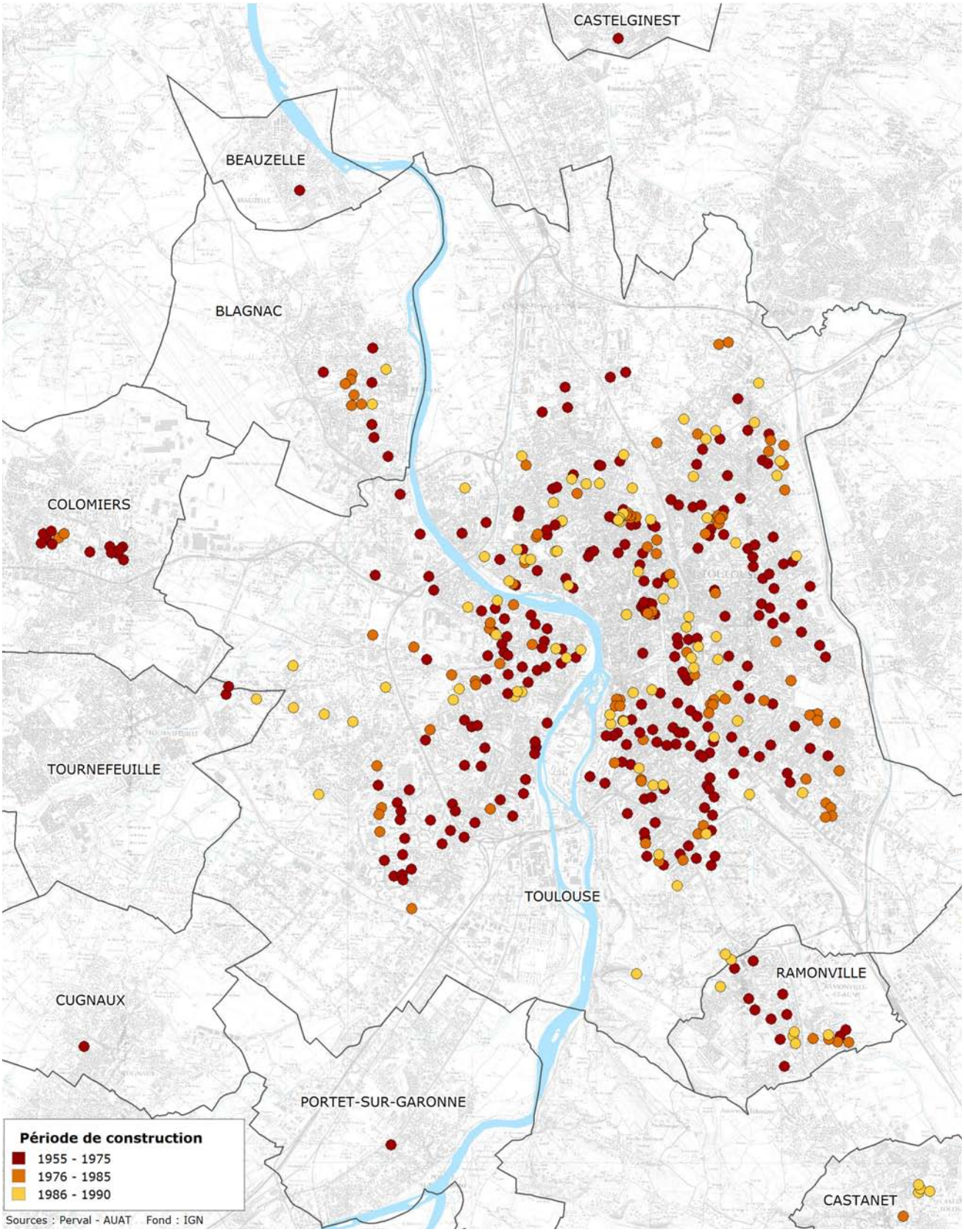
Source : aua/T

Nombre de logements dans les copropriétés étudiées selon la période de construction



Source : aua/T

Les copropriétés de 50 logements ou plus par période de construction



Les données mobilisées

L'analyse du marché des copropriétés est réalisée à partir de la base de données immobilières PERVAL alimentée par les notaires sur la base du volontariat.

Cette base de données fournit le prix réel des transactions. Sur l'agglomération toulousaine, sa représentativité est estimée à environ 60 % du marché immobilier de l'ancien.

L'accès aux données PERVAL s'effectue dans le cadre d'un partenariat entre la Chambre des Notaires, PERVAL, les EPCI et l'auat. Depuis 2010, une nouvelle convention a été mis en place entre PERVAL, Toulouse métropole et l'auat.

Avertissement

La convention avec la communauté d'agglomération du SICOVAL et PERVAL est en cours d'élaboration. Aussi, le présent document ne prend pas en compte les transactions qui ont eu lieu dans les copropriétés localisées sur le SIVOVAL pour les années 2010 et 2011 (25 grandes copropriétés sont recensées sur le SICOVAL avec 55 transactions par an en moyenne depuis 2002).

Le positionnement des copropriétés dans le marché immobilier

Le positionnement des copropriétés est effectué en deux temps :

- la constitution d'un indice de prix par copropriété qui correspond au prix au m² moyen des ventes identifiées dans le fichier PERVAL (moyenne des prix au m² des transactions réalisées de l'année étudiée).

- une classification des copropriétés est ensuite réalisée selon la dispersion des indices de prix des copropriétés, autour de l'indice de prix médian pour chaque période de construction (la référence à la médiane est plus stable qu'une référence à la moyenne, qui est fortement influencée par les valeurs extrêmes) :
  - classe 1 : le prix au m² moyen est supérieur à la médiane de l'ensemble des copropriétés
  - classe 2 : le prix au m² moyen est compris entre la médiane et 80 % de la médiane
  - classe 3 : le prix au m² moyen est compris entre 80 % de la médiane et 60 % de la médiane
  - classe 4 : le prix au m² moyen est inférieur à 60 % de la médiane.

Si la cotation immobilière a été retenue comme un indicateur de premier niveau pour différencier les copropriétés, la fragilité de la copropriété ne se résume pas à un seul indicateur. L'occupation sociale, l'état de l'immeuble et le fonctionnement de la copropriété sont autant d'indicateurs complémentaires à mobiliser. L'agence d'urbanisme a participé à une expérimentation nationale menée depuis 2010 par la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages) visant à proposer une méthode pour repérer et classer les copropriétés selon un degré de fragilité. Les résultats devraient être disponible localement en 2013. Ils permettront d'enrichir l'observatoire des copropriétés.

Les chiffres clés

ENSEMBLE DES COPROPRIÉTÉS

- 458 copropriétés, soit 51 014 logements
- 1 152 ventes en 2011
- 2 355 € le m² en 2011 (prix médian)

2010-2011, LE MARCHE DES COPROPRIETES EN BREF

Après la baisse liée à la crise, le marché des copropriétés se maintient avec une reprise des ventes. Les prix repartent à la hausse, notamment sur le parc des copropriétés des années 60. Si la pression persiste sur le parc des copropriétés anciennes, ce marché demeure le plus accessible. Néanmoins, la suppression du PTZ+ dans l'ancien et les conditions d'accès aux crédits plus difficiles fragilisent ce marché. Et, pour une partie des ménages, les plus modestes, les perspectives de parcours résidentiel vers l'accession à la propriété se réduisent, sauf à s'éloigner dans un périurbain éloigné.

COPROPRIÉTÉS 1955 - 1975

- 267 copropriétés, soit 33 352 logements
- 740 ventes en 2011
- 2 095 € le m² en 2011 (prix médian)

COPROPRIÉTÉS 1976 - 1985

- 99 copropriétés, soit 9 552 logements
- 205 ventes en 2011
- 2 489 € le m² en 2011 (prix médian)

COPROPRIÉTÉS 1986 - 1990

- 92 copropriétés, soit 8 110 logements
- 207 ventes en 2011
- 2 655 € le m² en 2011 (prix médian)

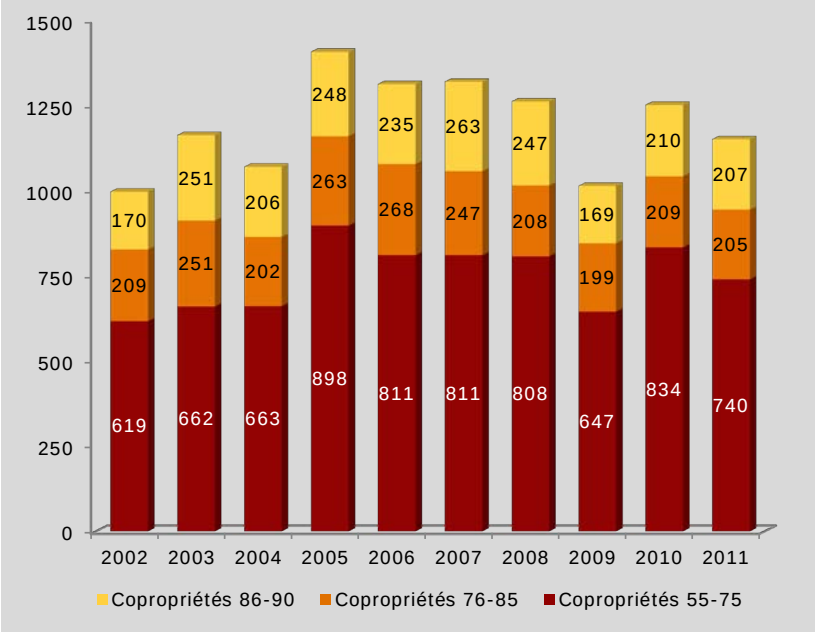
ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES COPROPRIÉTÉS

Une reprise des ventes en 2010 et 2011 mais à un niveau moins soutenu qu'avant la crise

Un quart des ventes dans l'ancien s'effectue au sein des grandes copropriétés

Comme l'ensemble du marché immobilier, celui des copropriétés a été impacté par la crise immobilière. Cependant, ce marché connait une reprise des ventes avec 1 200 transactions en moyenne sur 2010 et 2011 (pour 888 en 2009 et 1060 en 2008). Ainsi, sur ces deux années, un quart des ventes d'appartements anciens sur Toulouse métropole se fait au sein des copropriétés de plus de 50 logements. Toutefois, si entre 2009 et 2010 les ventes ont progressé de 23%, elles diminuent de 8% entre 2010 et 2011, alors que les ventes sur le marché de l'ancien hors grandes copropriétés ne diminuent que de 3%.

Nombre de ventes par période de construction des copropriétés sur Toulouse métropole depuis 2002



Sources : PERVAL - aua/T

Un repli des ventes dans les copropriétés des années 60 en 2011

Si la hausse des ventes concerne l'ensemble des segments en 2010, l'année 2011 se démarque par une baisse des transactions pour les appartements situés dans les grandes copropriétés des années 60 (-11%), alors que les autres segments tendent à stagner. Ainsi, sur ce segment, les taux de ventes atteignent 2,3% en 2011 pour 2,6% en 2010. Toutefois, en lien avec la structure du parc, le marché des grandes copropriétés est toujours porté par celui des années 60 puisqu'elles regroupent les deux-tiers des ventes. Cette baisse est la conjonction de plusieurs facteurs liés aux mesures gouvernementales, telles que la mise en place des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) et la suppression du PTZ+ dans l'ancien. En effet, selon les segments de marché on observe des stratégies résidentielles différenciées. Pour une partie des ménages, l'achat en copropriété des années 60 constitue un tremplin dans le parcours résidentiel et considère ce premier investissement comme un capital à réinvestir plus tard, dans un habitat plus adapté à leurs besoins. Or, le DPE peut rendre ces appartements moins attractifs auprès de ces accédants car ils sont souvent qualifiés de « passoires thermiques ». D'autre part, l'achat dans les grandes copropriétés répond également à une demande de ménages plus modestes pour qui ce marché représente une opportunité pour devenir propriétaire. Dans ce contexte, la suppression du PTZ+ et les conditions d'accès aux crédits de plus en plus difficiles pour les ménages fragilisent ce marché.

Sur 2010 et 2011, le marché des appartements situés en copropriétés construites entre 1976 et 1985 a moins été impacté par la crise que les autres segments en raison d'une contraction des ventes amorcée dès 2006. Ainsi, depuis trois ans les taux de ventes se stabilisent sur ce parc pour atteindre 2,2% en 2011 et 2,3% en 2010 pour 2,2% en 2009.

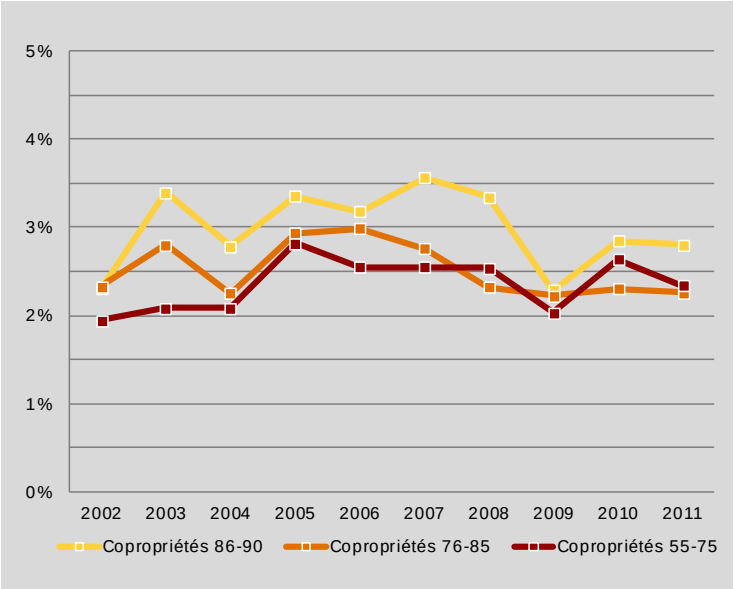
Si le marché des appartements des copropriétés construites entre 1986 et 1990 se stabilisent entre 2010 et 2011, les taux de ventes restent bien inférieurs aux moyennes observées d'avant crise : 2,8% en moyenne sur 2010 et 2011 alors qu'ils étaient supérieurs à 3% de 2005 à 2008.

CHIFFRES CLÉS

Taux de vente :

- 1955 - 1975 : 2,63 % en 2010
  2,34 % en 2011
- 1976 - 1985 : 2,31 % en 2010
  2,26 % en 2011
- 1986 - 1990 : 2,84 % en 2010
  2,80 % en 2011

Taux de vente par période de construction des copropriétés sur Toulouse métropole depuis 2002

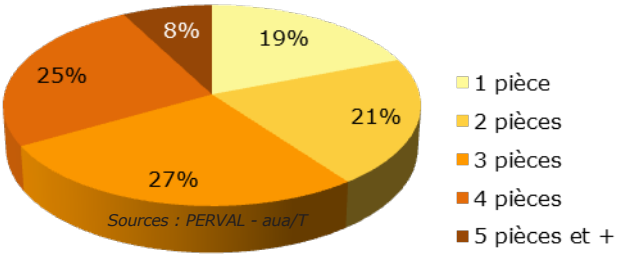


Sources : PERVAL - aua/T

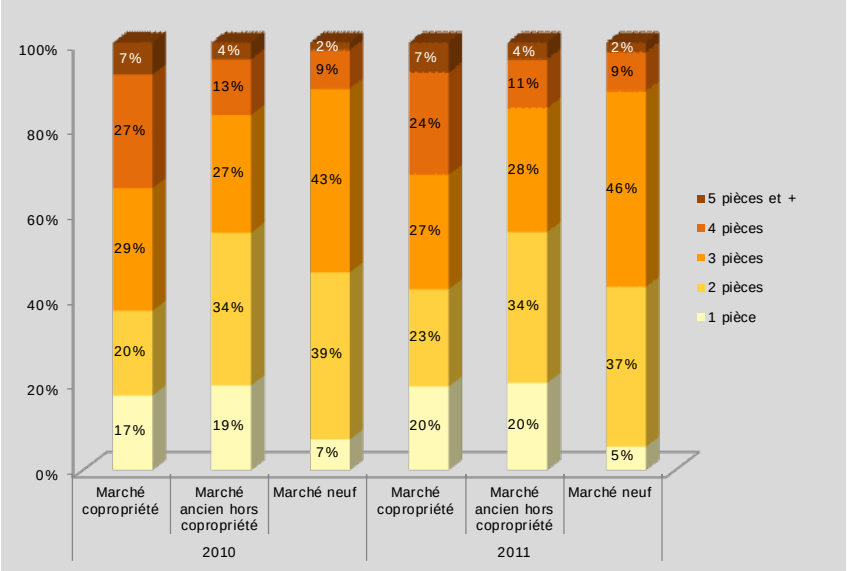
Le parc des copropriétés : un marché de logements familiaux...

Selon les segments de marché, la structure des ventes diffère. Sur le marché du collectif ancien hors grandes copropriétés, plus de la moitié des ventes sont des petits logements. Sur le marché du neuf, la majorité des ventes sont des T2-T3, le marché de la promotion immobilière étant porté par les programmes investisseurs. En revanche, sur le marché des grandes copropriétés construites entre 1960 et 1990 près des trois quart des ventes concernent des grands logements (T3 et +).

Répartition des ventes par typologie de logements dans les copropriétés de 2002 à 2011



Répartition des ventes en appartement par typologie de logements selon les différents marchés sur Toulouse métropole en 2010 et 2011



Sources : marché de l'ancien copropriété et hors copropriété : Perval -aua/T
marché du neuf : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

... mais des marchés différents selon les périodes de construction

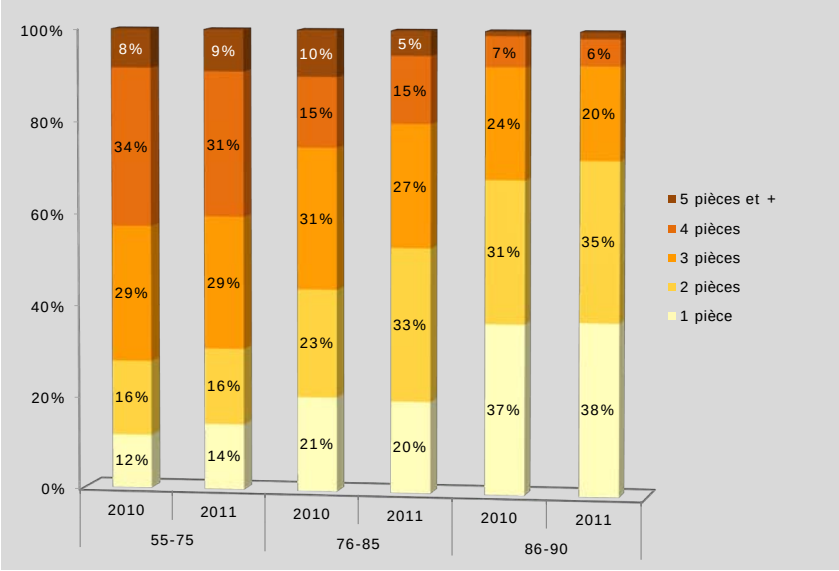
Toutefois, si le marché des copropriétés demeure familial avec, en moyenne depuis 2002, deux-tiers de ventes de grands logements (T3 et +), l'année 2011 se démarque par une proportion de petits logements (T1-T2) plus importante que pour les autres années. Entre 2010 et 2011, la part des petits logements vendus progressent de 13% alors que la part des grands logements (T3 et +) diminue de 8%.

La proportion de T1 vendus dans des copropriétés des années 60 est plus importante en 2011 par rapport à 2010, contrairement aux appartements de plus de 4 pièces. Le repli des ventes constaté sur ce parc a davantage impacté les logements familiaux même s'ils demeurent majoritaires en lien avec la structure du parc (69% des ventes sont des appartements de plus de trois pièces).

Sur le parc des copropriétés construites entre 1976 et 1985, la part des ventes de T2 progresse en 2011, pour représenter un tiers des ventes, alors que celle des T3 et des T5 diminue.

Sur le parc des copropriétés récentes, la part des petits logements demeure majoritaire, et se renforce en 2011, notamment sur le marché des T2. Cette proportion est liée à la structure du parc dont une partie est issue du dispositif « Méhaignerie ».

Répartition des ventes par typologie de logements selon la période de construction des copropriétés sur Toulouse métropole en 2010 et 2011



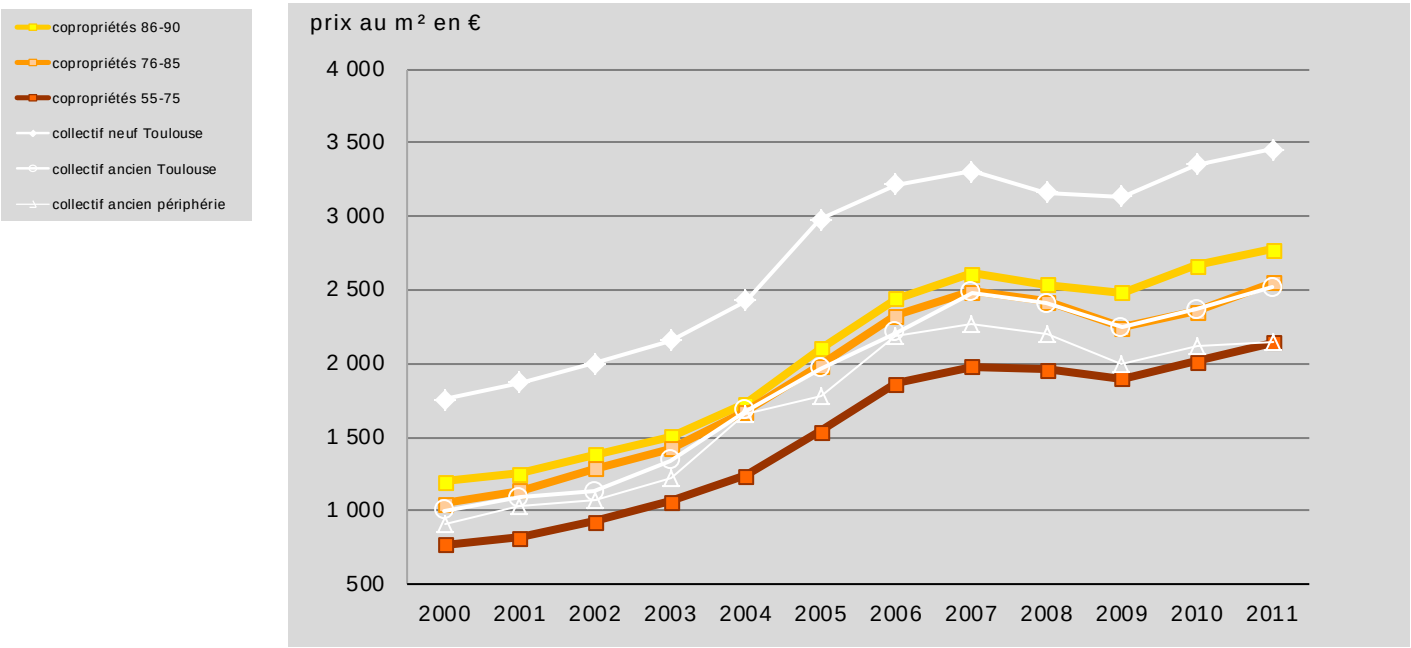
Sources : PERVAL - aua/T

Les copropriétés des années 60, un enjeu d'accès à la propriété en ville, pour les familles modestes

Le marché des grandes copropriétés : des écarts de prix qui tendent à diminuer avec le marché de l'ancien

L'évolution des prix dans les grandes copropriétés suit les tendances du marché. Sur le marché des copropriétés, les prix s'accélèrent à partir de 2003 puis tendent à ralentir à partir de 2006, voire s'infléchissent en 2008-2009 pour repartir à la hausse en 2010 et 2011. Toutefois, entre 2009 et 2011, la hausse est plus marquée sur le marché des grandes copropriétés où les prix moyens ont augmenté de 13% pour 12% pour des appartements anciens sur Toulouse et 10% pour des appartements neufs. Ainsi, avec un prix moyen de vente des appartements dans les grandes copropriétés de 2 220 €/m² en 2010 et 2 365 €/m² en 2011 pour 2 370€ et 2 515€/m² pour des appartements anciens sur Toulouse, les écarts de prix tendent à diminuer entre le marché des grandes copropriétés et celui de l'ancien : -6% en 2010 et 2011 alors qu'il était en moyenne de -10% de 2002 à 2008. En revanche, les écarts avec le neuf se stabilise, le prix d'un appartement dans les grandes copropriétés est en moyenne un tiers moins cher qu'un appartement neuf.

Évolution des prix des appartements selon les différents segments de marché sur Toulouse métropole depuis 2002 (en €/m²)



Sources : marché de l'ancien et marché des copropriétés : Perval - Chambre des Notaires - aua/T
marché du neuf : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

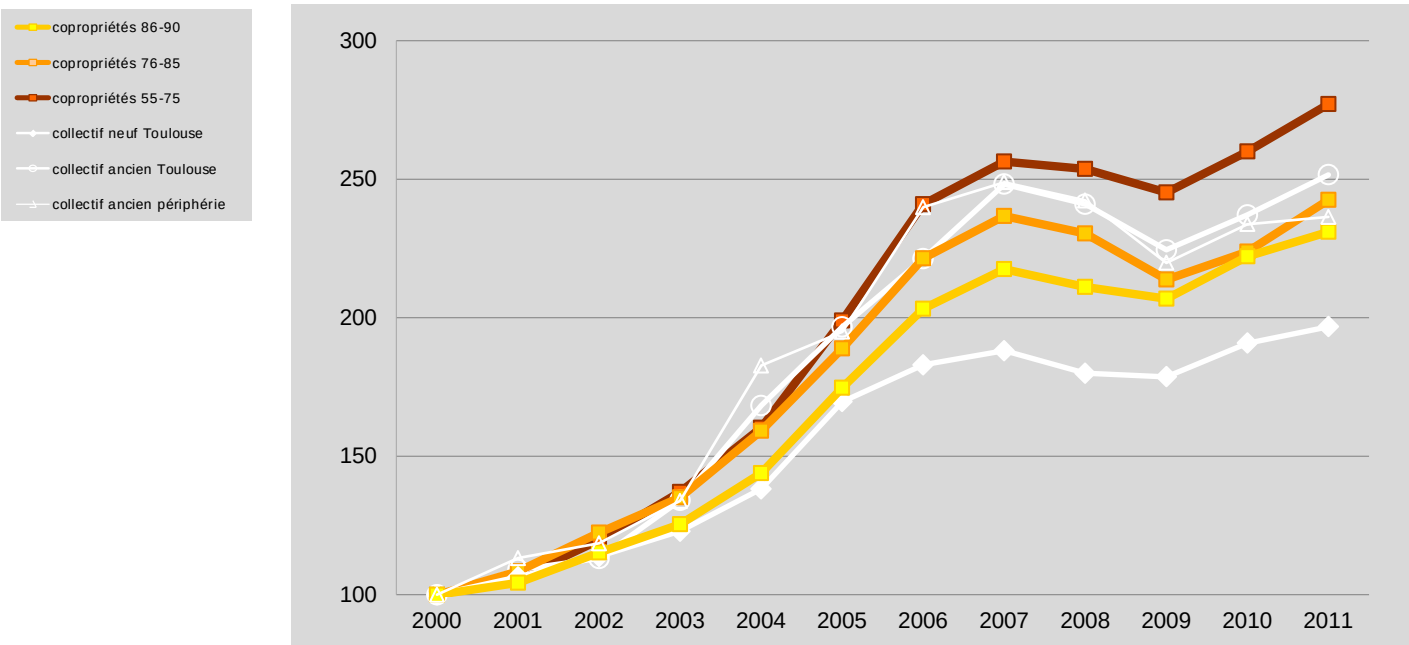
Une pression persistante sur le parc des années 60, mais un marché qui demeure le plus accessible

Le marché des copropriétés des années 60 demeure le plus abordable, les appartements se vendent en moyenne 15% moins cher que les appartements anciens et 38% de moins que les appartements neufs (Toulouse). Quelle que soit la typologie de logements, les copropriétés des années 60 offrent les logements les meilleurs marché à l'achat et constituent un parc d'accession sociale de fait, notamment pour les familles modestes. Pour autant, c'est aussi celui qui enregistre les plus fortes évolutions de prix depuis 2002 passant la barre des 2 000€/m² sur les deux dernières années.

Alors que le marché des copropriétés construites entre 1976 et 1985 enregistrait entre 2008 et 2009 une baisse du prix moyen plus importante que pour les autres segments (-7%), le rattrapage entre 2010 et 2011 y est plus fort (+8%), passant ainsi la barre des 2 500€/m² en 2011. Ainsi, ce marché se situe dans la moyenne des prix des appartements anciens sur Toulouse.

En revanche, avec 2 775€/m² en 2011 pour 2 670€/m² en 2010, soit une augmentation plus faible que pour les deux autres segments (+4%), le marché des copropriétés construites entre 1986 et 1990 est le moins abordable. Pour autant, il demeure 20% moins cher que le collectif neuf.

Évolution des prix des appartements selon les différents segments de marché sur Toulouse métropole depuis 2002 (base 100 en 2002)

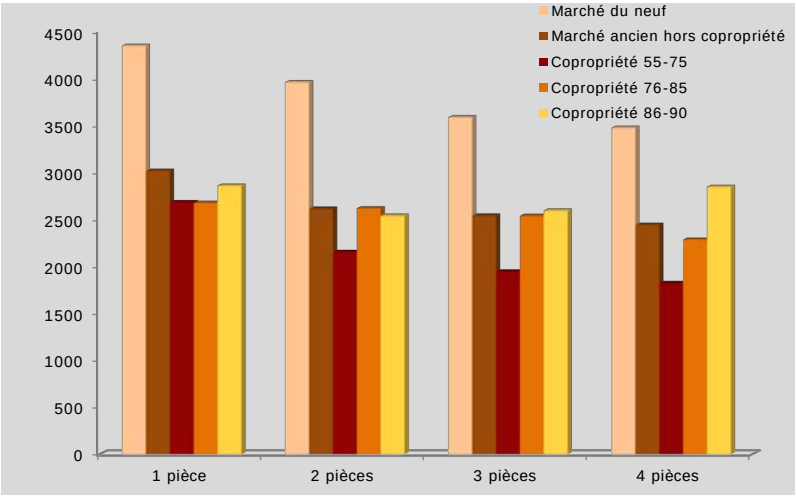


Sources : marché de l'ancien et marché des copropriétés : Perval - Chambre des Notaires - aua/T
marché du neuf : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Un marché des petits logements plus tendu que celui des grands logements, notamment sur le parc des années 60

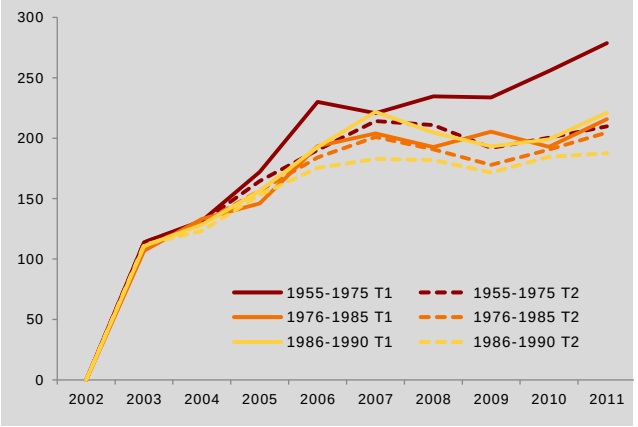
Entre 2010 et 2011, toutes les typologies de logements quelles que soient la période de construction sont en hausse de prix, hormis les T4 construits entre 1985 et 1990 qui enregistrent d'importantes baisses. Ainsi, quelle que soit la période de construction, la pression s'accentue sur les T1 creusant l'écart entre petits et grands logements. En effet, depuis plusieurs années, la hausse des prix est plus marquée sur les petits logements, notamment ceux des années 60 alors que la progression des prix de vente des grands logements y est moins soutenue. Par ailleurs, au cours des années, les écarts de prix des T1 se réduisent entre les différents segments de marché : les T1 des années 60 ayant connu les plus fortes évolutions de prix. L'homogénéisation des prix des petits logements, quel que soit l'époque de construction, interroge sur l'extension du marché investisseur sur les petits logements des années 60.

Prix moyens au m² des appartements par typologie de logements selon les différents segments de marché en 2011



Sources : marché de l'ancien copropriété et hors copropriété : Perval - aua/T
marché du neuf : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Evolution des prix des petits logements selon la période de construction des copropriétés de 2002 à 2011 (base 100 en 2002)



Sources : PERVAL - aua/T

Evolution des prix moyens au m² par typologie de logements selon la période de construction des copropriétés en 2010 et 2011

	Copropriétés 1955-1975			Copropriétés 1976-1985			Copropriétés 1986-1990		
	2010	2011	Variation 10-11	2010	2011	Variation 10-11	2010	2011	Variation 10-11
T1	2 466	2 687	9%	2 408	2 694	12%	2 584	2 870	11%
T2	2 060	2 156	5%	2 432	2 613	7%	2 510	2 549	2%
T3	1 871	1 937	4%	2 302	2 542	10%	2 424	2 558	6%
T4	1 694	1 835	8%	2 247	2 297	2%	3 163	2 845	-10%
Total	1 900	2 041	7%	2 339	2 552	9%	2 575	2 704	5%

Sources : PERVAL - aua/T

LES PROFILS DES ACCÉDANTS DANS LES COPROPRIÉTÉS

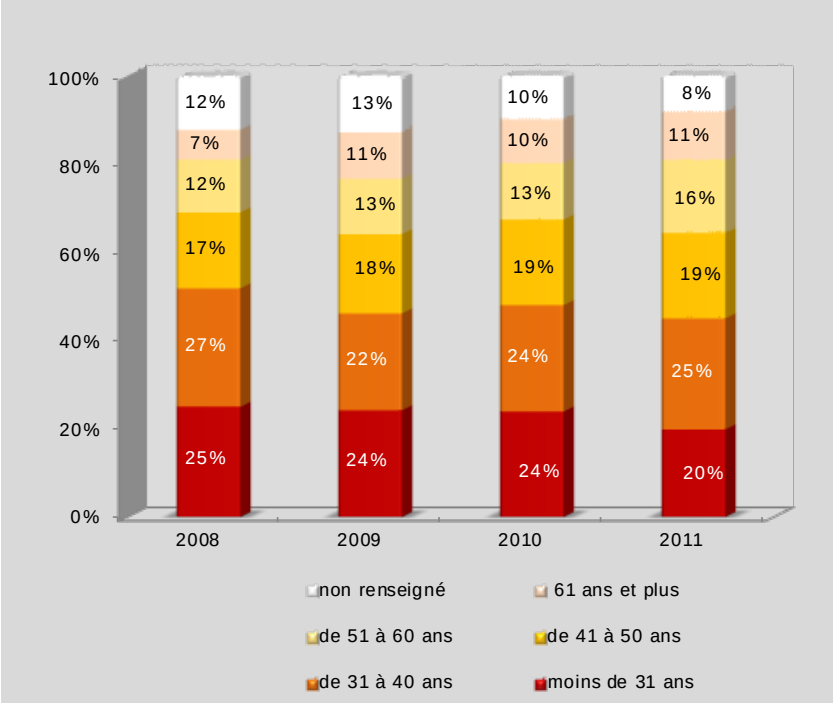
Un marché de plus en plus sélectif, notamment pour les jeunes primo-accédants

Le marché des grandes copropriétés est porté par la primo-accession avec une majorité de jeunes acquéreurs : près de la moitié ont moins de 40 ans. Toutefois, alors que depuis plusieurs années les profils des acquéreurs en copropriété rajeunissaient, en raison d'un marché du logement neuf de plus en plus sélectif notamment auprès des primo-accédants, depuis trois ans, la proportion de jeunes acquéreurs est en diminution, et ce quelle que soit la période de construction.

La part des moins de 40 ans passe de 52% en 2008 à 45% en 2011 alors que celle des plus de 50 ans passe de 19% en 2008 à 27% en 2011. La diminution des moins de 31 ans est plus marquée que celle des 31-40 ans, un quart des acheteurs avait moins de 30 ans en 2008 pour 20% en 2011. En revanche, la proportion d'acquéreurs de plus de 60 ans progresse.

Selon les Notaires, qui participent au groupe de travail Copropriété, différents facteurs expliquent la diminution de la part des primo-accédants.
Pour ces jeunes ménages, la suppression du PTZ+ dans l'ancien, conjugué à des conditions d'accès plus restreintes aux crédits fragilise leur accès au marché immobilier, même dans les segments les plus abordables, malgré des taux d'intérêts bas sur les dernières années. De plus, les solidarités familiales évoluent. En effet, l'allongement de la durée de la vie conjugué à l'évolution des modes de vie et aux incertitudes économiques sur les niveaux de retraites, rendent les parents prudents sur leurs dépenses et les aides familiales.
Par ailleurs, si auparavant les retraités achetaient peu dans les grandes copropriétés, ils deviennent plus présents sur ces marchés. En effet, pour une partie d'entre eux l'achat en copropriété permet d'effectuer un investissement en vue de compléter leur retraite. Pour d'autres, l'achat d'un appartement s'avère plus adapté à leur besoin qu'un maintien en maison.

L'âges des acquéreurs par tranche de 2008 à 2011

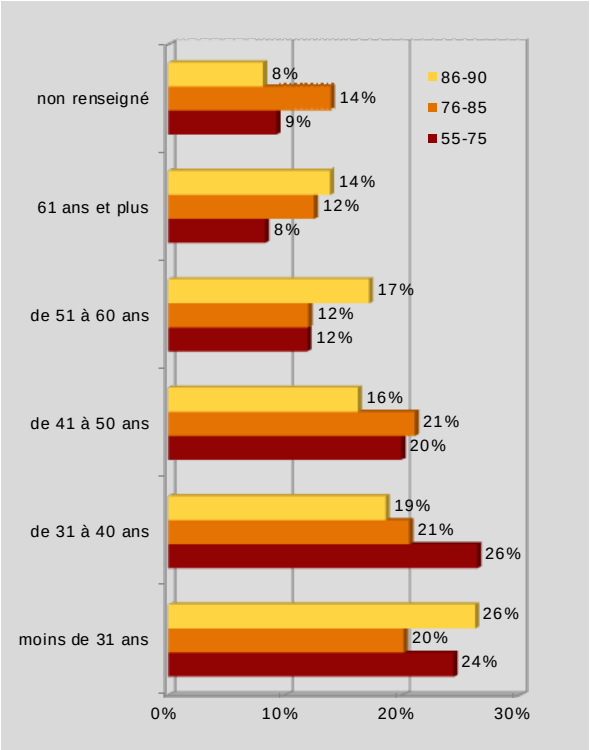


Sources : PERVAL - aua/T

C'est sur le marché des copropriétés anciennes et récentes que la part relative des acquéreurs de moins de 31 ans est la plus élevée. De même, les 30-40 ans sont plus nombreux à acheter un appartement dans une copropriété des années 60. A l'inverse, les plus de 60 ans achètent davantage un appartement dans les copropriétés récentes dont les prix de vente sont moins abordables que les deux autres segments. Ainsi, et ce malgré la hausse des prix, le marché des copropriétés des années 60 favorise encore la primo-accession et représente une alternative au marché du neuf, inaccessible aux classes moyennes, et au marché de l'ancien de moins en moins régulateur.

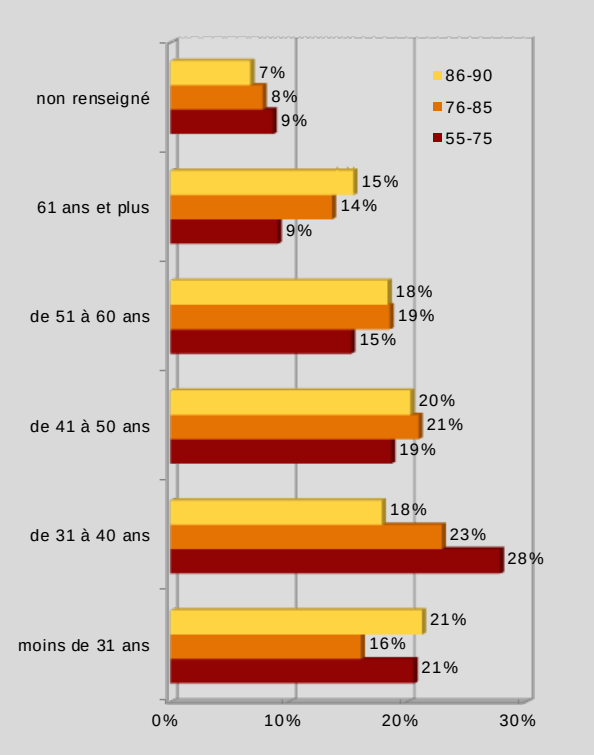
L'âges des acquéreurs selon la période de construction des copropriétés

en 2010



Sources : PERVAL - aua/T

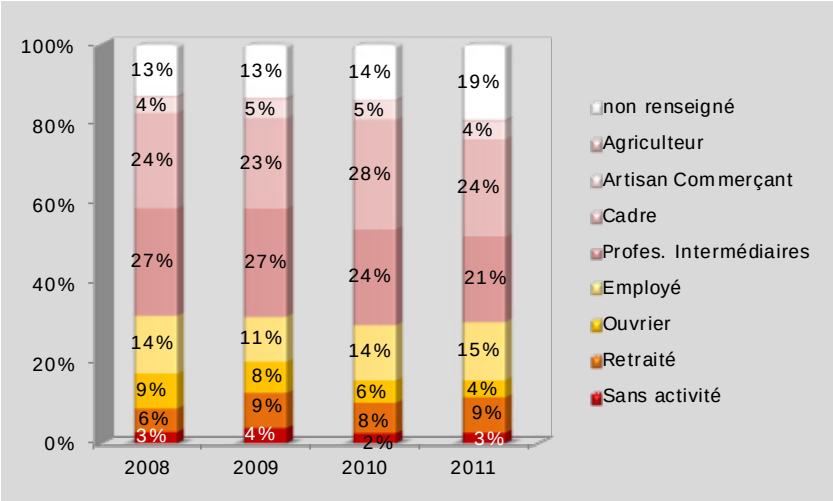
en 2011



Sources : PERVAL - aua/T

Une marché de moins en moins accessible aux classes populaires

Les professions des acquéreurs de 2008 à 2011



Sources : PERVAL - aua/T

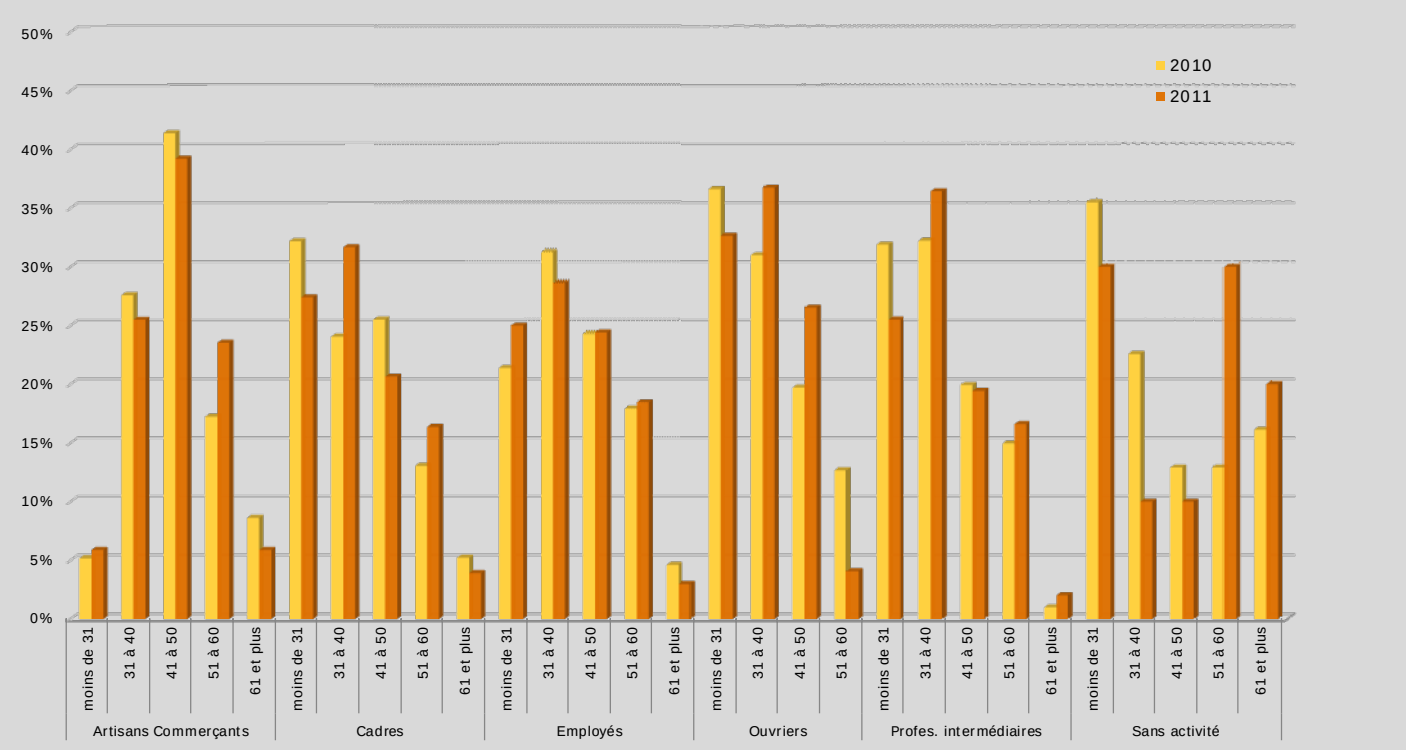
Depuis plusieurs années, les cadres et professions intermédiaires sont majoritaires parmi les accédants dans les grandes copropriétés. Toutefois, si en 2008 ils représentaient un acheteur sur deux (respectivement 24% et 27%), leur part relative en 2011 tend à diminuer au profit des retraités et des employés.

A l'inverse, les ouvriers demeurent minoritaires et leur représentativité tend à diminuer passant de 9% en 2008 à 4% en 2011. Par ailleurs, si en 2011 un tiers des ouvriers qui accèdent dans les copropriétés ont moins de 31 ans, leur représentativité tend à diminuer, (33% en 2011 pour 37% en 2010).

En revanche, la part des employés se stabilisent sur les quatre dernières années (14% des accédants en 2011). De plus, la part des employés de moins de 31 ans progresse, alors que la représentativité des moins de 31 ans diminue quelle que soit la profession.

Dans un contexte de hausse des prix conjugué à la précarité de l'emploi et aux resserrements des conditions d'accès aux crédits, la part des plus jeunes dans la primo-accession est de moins en moins importante, quelle que soit leur catégorie sociale.

Répartition des acquéreurs selon leur profession et leur classe d'âge en 2010 et 2011



Sources : PERVAL - aua/T

Près de la moitié des accédants dans le parc des années 60 sont des cadres et des professions intermédiaires. Leur représentativité tend à stagner au sein de ce parc alors qu'ils diminuent sur les deux autres segments. Par ailleurs, les cadres et professions intermédiaires sont plus jeunes dans les copropriétés des années 60 : les deux-tiers ont moins de 40 ans pour 56% sur les copropriétés construites après 1975.

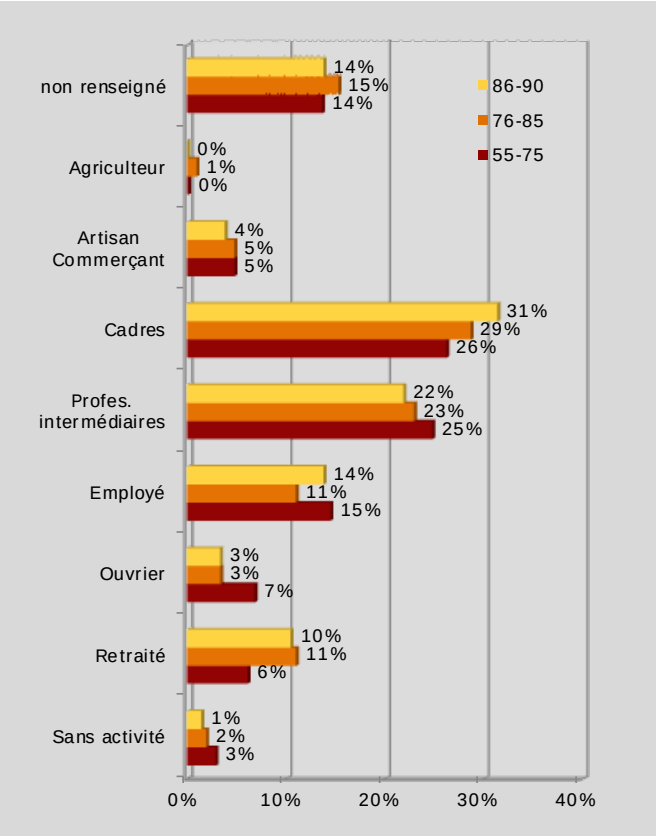
Si les ouvriers accèdent majoritairement sur le parc le plus abordable, celui des années 60 (88%), leur représentativité a diminué de moitié entre 2008 et 2011, passant de 12% à 6%. Les ouvriers sont peu représentés sur les deux autres segments et leur représentativité continue de diminuer. Parmi les ouvriers qui achètent un appartement des années 60, 74% ont moins de 40 ans (un tiers a moins de 31 ans).

En revanche, la part des employés qui accèdent au sein des copropriétés anciennes continue de progresser (16% en 2011 pour 14% en 2008), alors qu'elle diminue sur les deux autres segments. Paradoxalement, parmi les acquéreurs de catégorie employé, c'est la part des jeunes qui s'accroit : 57% ont moins de 40 ans en 2011 pour 55% en 2010.

Si la moitié des retraités accède dans les copropriétés anciennes, avec une représentativité qui se stabilise (7% en 2011), ils représentent 12% des acquéreurs sur le marché des copropriétés construites entre 1976 et 1985 et celui des copropriétés récentes, et leur part a doublé par rapport à 2008 sur ces deux segments.

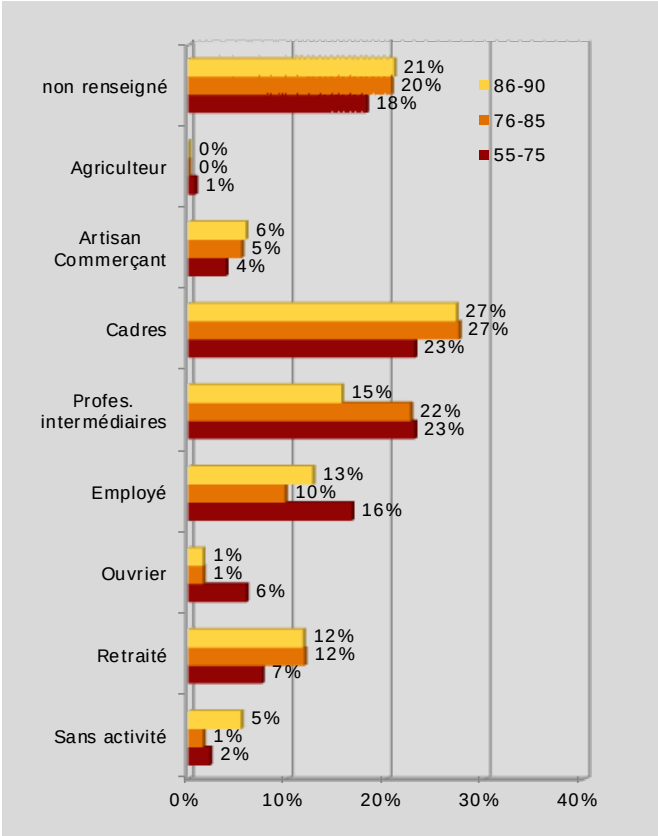
Les profession des acquéreurs selon la période de construction des copropriétés

en 2010



Sources : PERVAL - aua/T

en 2011



Sources : PERVAL - aua/T

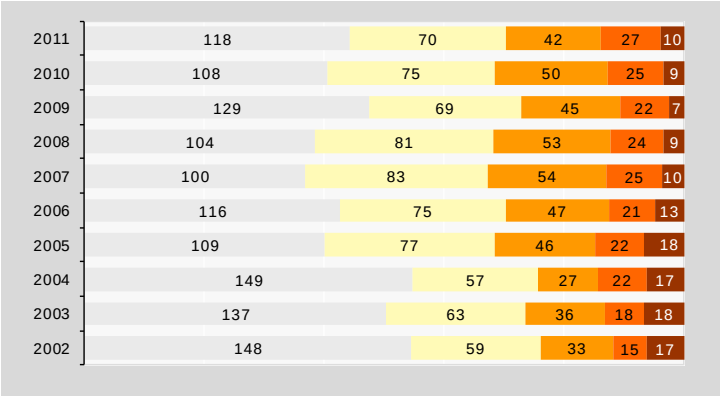
LES COTES IMMOBILIÈRES SELON LES PÉRIODES DE CONSTRUCTION

La cote immobilière des copropriétés 1955-1975

La politique de requalification des copropriétés en difficulté : une intervention publique forte qui contribue à maintenir les copropriétés dans le marché

Après avoir connu des hausses de prix annuelles importantes au début des années 2000, la croissance des indices de prix médians des grandes copropriétés anciennes ralentit à partir de 2005 pour diminuer sur 2008 et 2009. Depuis la crise, les indices de prix repartent à la hausse mais de manière moins soutenue que pour les années précédentes, pour atteindre un prix médian de 2 095€/m² en 2011. Ainsi, depuis 2002, le nombre de copropriétés dont l'indice de prix est inférieur à 60% du prix médian (classe 4) ne cesse de diminuer passant de 17 copropriétés en 2001 à 10 en 2011. En effet, certains ensembles de ce parc connaissent des phénomènes de déqualification marqués qui ont justifié la mise en œuvre d'une politique globale en faveur des copropriétés. Ainsi, initié en 2005, le Contrat de Ville a mis en œuvre une palette d'actions graduées et adaptées à la difficulté des contextes. C'est pourquoi, les actions publiques engagées depuis plusieurs années sur les copropriétés de classe 4 ont participé à leur valorisation en terme de dynamique de marché. Toutefois, quelques copropriétés se positionnent toujours en classe 4, dont des copropriétés sur lesquelles des actions de requalification sont engagées ou en projet telles que Ronsard, les Castalides ou Messager.

Nombre de copropriétés par classe de prix de 2002 à 2011



Sources : PERVAL - aua/T

CHIFFRES CLÉS

Indices de prix :

- en 2010 : 1 938 € / m²
- en 2011 : 2 095 € / m²

Evolution des indices de prix de 2002 à 2011

	Médiane des indices de prix	Cote la plus basse	Cote la plus haute
2002	978	233	2 028
2003	1 152	305	2 338
2004	1 442	353	3 625
2005	1 715	413	3 661
2006	1 992	658	4 050
2007	2 109	554	3 467
2008	2 032	904	3 869
2009	1 817	779	4 297
2010	1 938	775	4 067
2011	2 095	784	4 219

Sources : PERVAL - aua/T

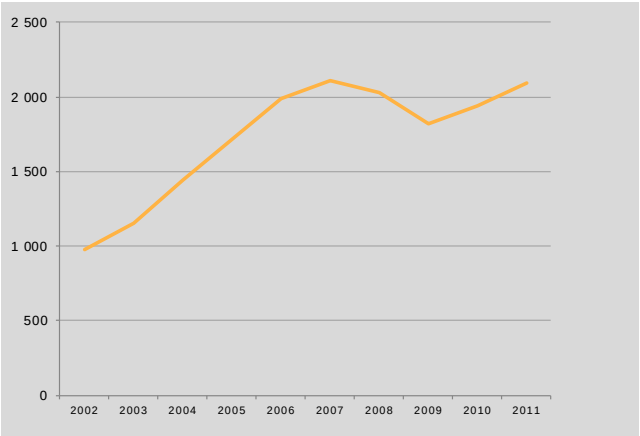
Le parc des années 60, un marché hétérogène

Si de 2002 à 2008, le prix de vente le plus bas progresse, les trois dernières années se démarquent par une relative stabilité des cotes les plus basses. De plus, elles se positionnent à un niveau bien inférieur à celui de la classe 4 (1 255€/m² en 2011). Des actions de requalification sont engagées ou en projet sur ces copropriétés.

Entre 2002 et 2011, le prix de vente le plus élevé a plus que doublé pour atteindre plus de 4 000€/m² sur les trois dernières années, creusant ainsi l'écart entre la cote la plus basse et la cote la plus haute. Ce marché des copropriétés des années 60 est celui où l'écart entre les cotes basses et hautes est le plus marqué, traduisant ainsi la grande diversité de ce parc. Par ailleurs, notons qu'en 2011, l'indice de prix le plus haut se trouve dans une copropriété des années 60. En effet, plusieurs facteurs, corrélés entre eux, déterminent la valeur immobilière d'un appartement en copropriété :

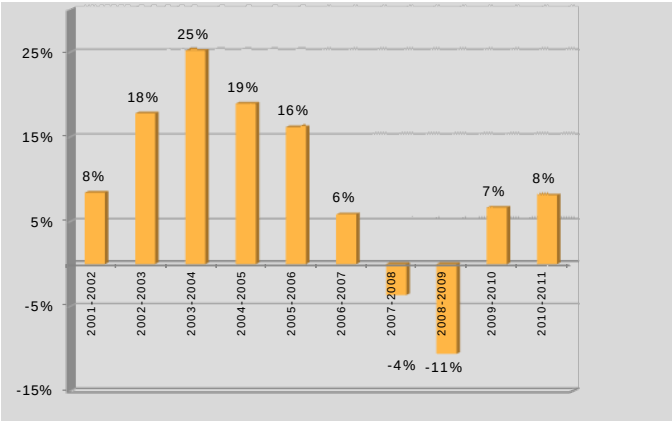
- la localisation est un élément majeur dans la détermination de sa valeur immobilière ;
- l'état de la copropriété (la qualité du bâti, la gestion de la copropriété, la qualité des espaces communs…) participe à la valorisation immobilière des appartements de l'immeuble ;
- la qualité de la gestion urbaine de proximité (les équipements et services, l'accessibilité, la qualité des espaces publics…) constitue également un facteur important dans la fixation des prix.

Les cotes les plus basses concernent des copropriétés localisées principalement dans le périmètre du Grand Projet de Ville pour lesquelles des actions publiques sont engagées ou en cours de définition, alors que les prix de vente les plus élevés concernent des copropriétés aux localisations plus centrales (centre-ville et faubourgs).



Sources : PERVAL - aua/T

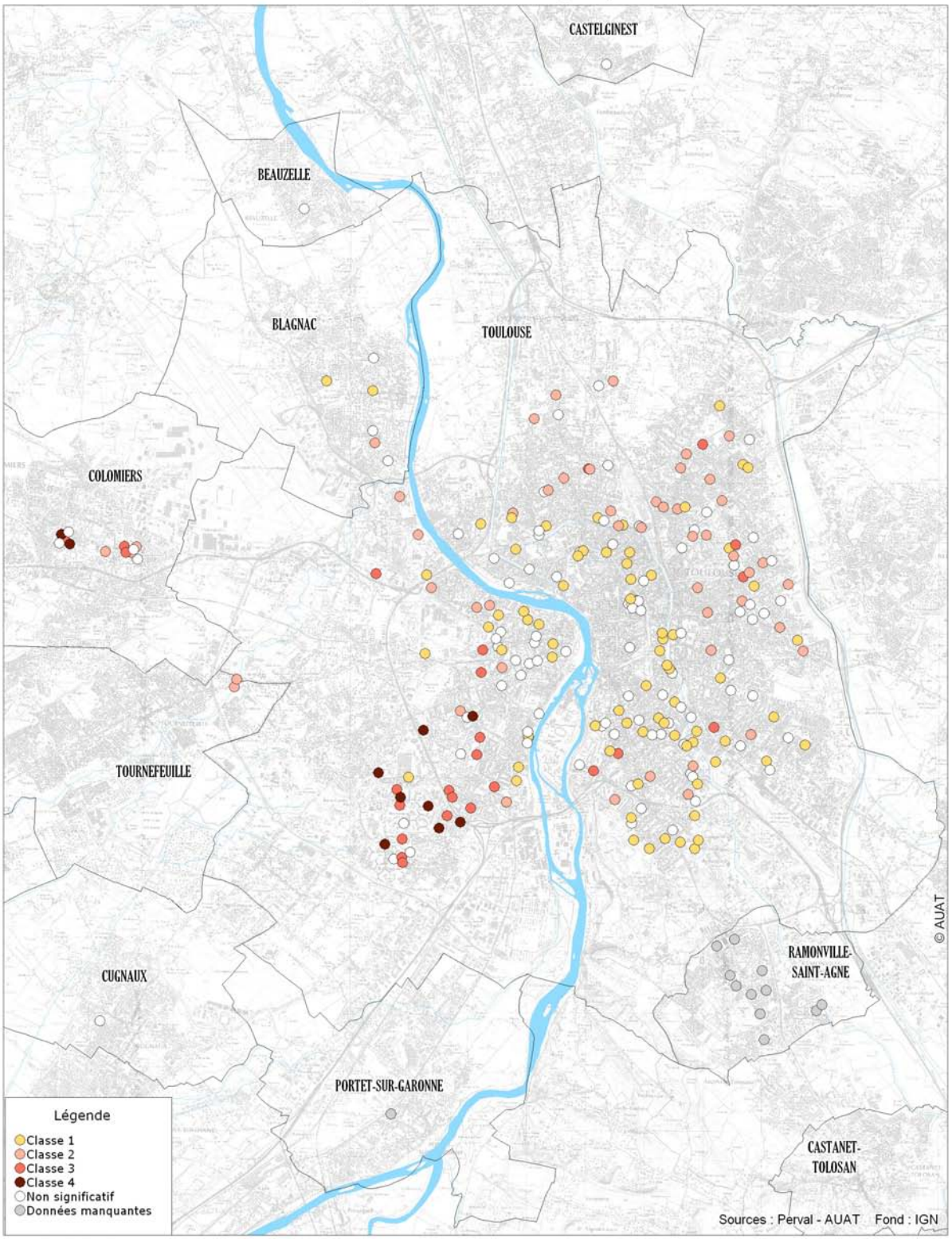
Evolution des indices de prix de 2002 à 2011



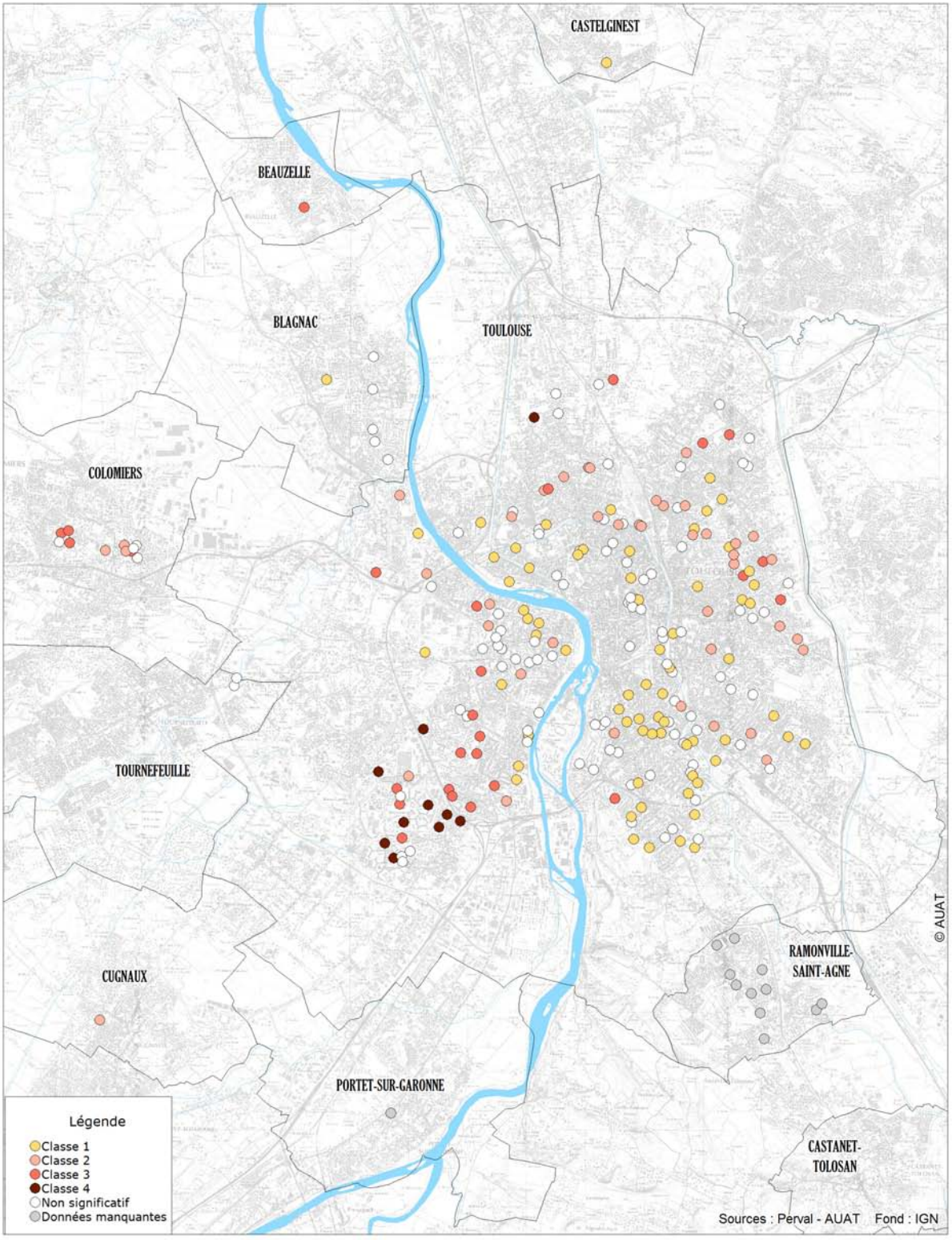
Sources : PERVAL - aua/T

Taux d'évolution des indices de prix de 2002 à 2011

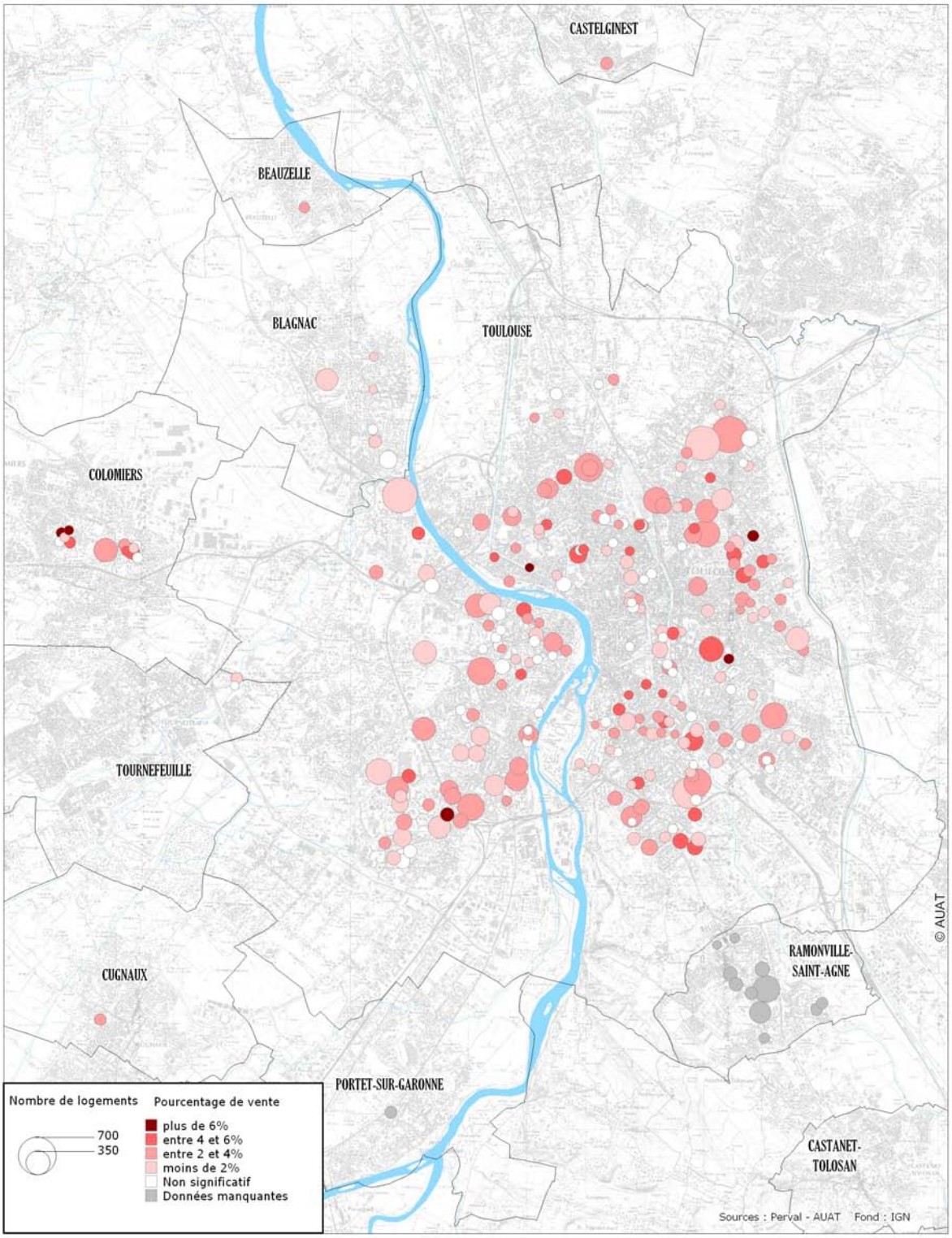
Les copropriétés construites entre 1955 et 1975 par classe de prix en 2010
(prix médian de l'ensemble des copropriétés 1955-1975 : 1 938 € / m²)



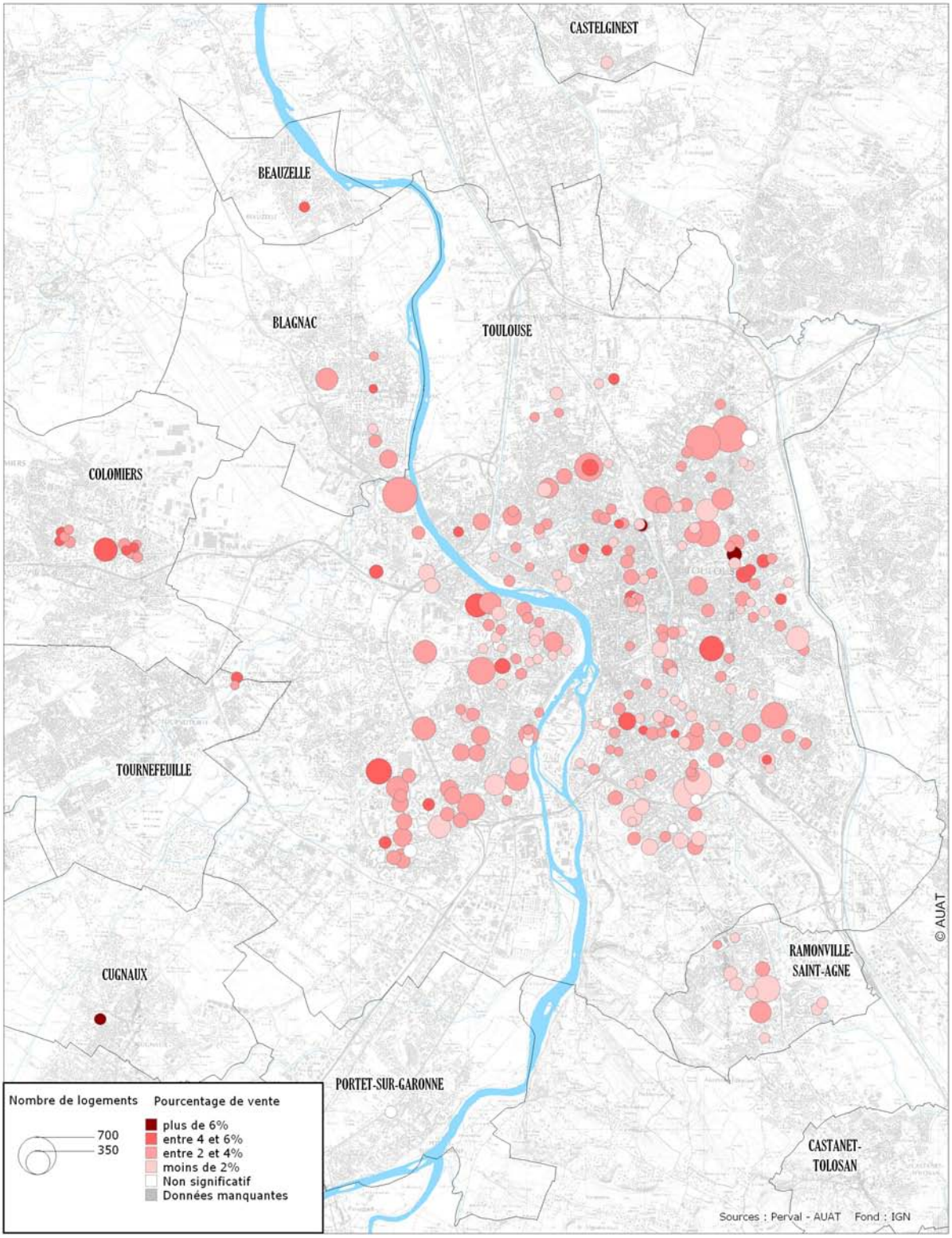
Les copropriétés construites entre 1955 et 1975 par classe de prix en 2011 (prix médian de l'ensemble des copropriétés 1955-1975 : 2 095 € / m²)



Taux de vente par copropriété construite entre 1955 et 1975 en 2011



Taux de vente par copropriété construite entre 1955 et 1975 (moyenne annuelle 2002 - 2011)



La cote immobilière des copropriétés 1976-1985

Un parc peu dégradé, des prix en hausse

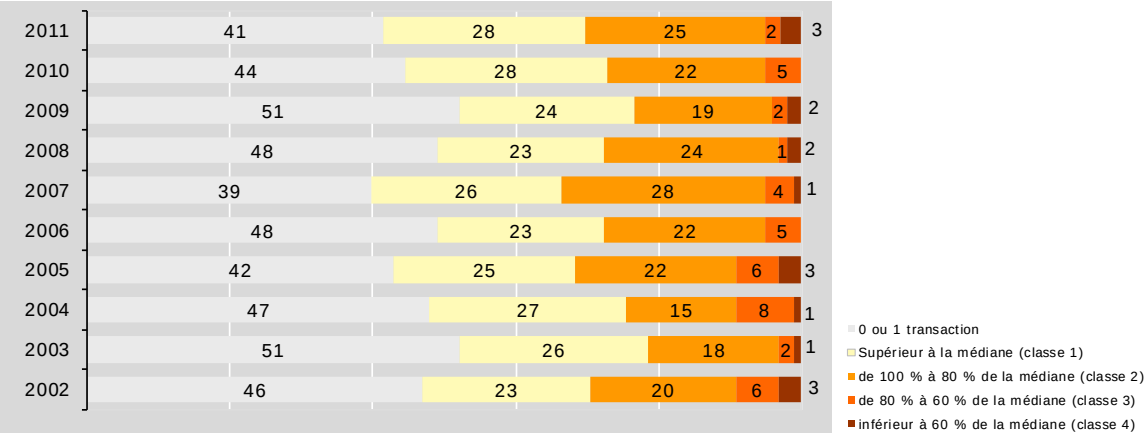
Après une baisse de 5% entre 2008 et 2009 de l'indice de prix médian des copropriétés construites entre 1976 et 1985, ce marché repart à la hausse mais à un rythme moins soutenu que pour les années précédant la crise. Pour plus de la moitié des copropriétés construites entre 1976 et 1985, les indices de prix sont supérieurs au prix médian (classe 1) ou compris entre la médiane et 80% du prix médian (classe 2). Seules quelques copropriétés ont des indices de prix inférieurs à 60% du prix médian (classe 4), soit un prix de vente moyen inférieur à 1 495€/m².

CHIFFRES CLÉS

Indices de prix :

- en 2010 : 2 349 € / m²
- en 2011 : 2 489 € / m²

Nombre de copropriétés par classe de prix de 2002 à 2011



Sources : PERVAL - aua/T

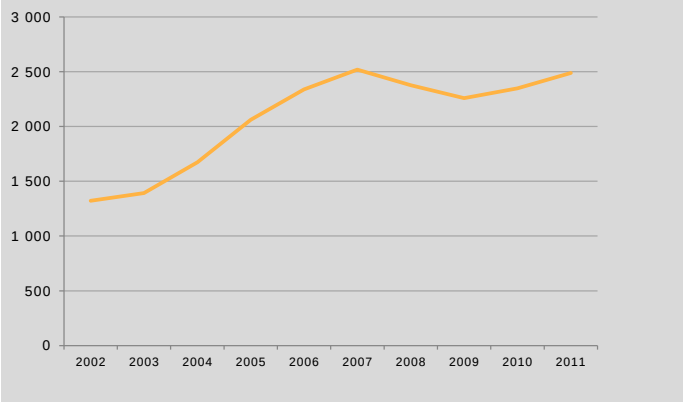
Evolution des indices de prix de 2002 à 2011

	Médiane des indices de prix	Cote la plus basse	Cote la plus haute
2002	1 322	598	2 032
2003	1 392	645	2 810
2004	1 673	983	2 745
2005	2 061	1 144	3 275
2006	2 339	1 128	3 538
2007	2 520	1 073	3 774
2008	2 377	1 176	3 493
2009	2 259	1 268	2 940
2010	2 349	1 508	3 893
2011	2 489	1 382	3 952

Sources : PERVAL - aua/T

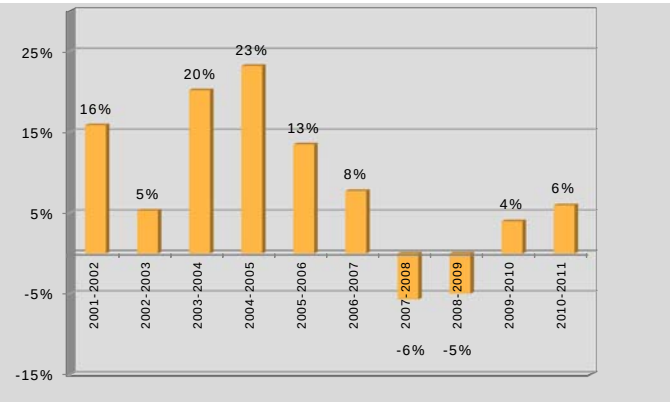
Entre 2002 et 2011, le prix de vente le plus bas a plus que doublé. Toutefois, en 2011, la cote la plus basse se positionne a un niveau de prix proche à celui de la classe 4 des copropriétés des années 60.
Les écarts de prix entre les cotes basses et hautes des copropriétés construites entre 1976 et 1985 sont moins importants que pour les copropriétés des années 60. Pour autant, depuis 2005, les cotes les plus hautes ont des indices de prix supérieurs à 3 000€/m² et concernent principalement des copropriétés localisées dans le centre, Rangueil et les faubourgs toulousains.

Evolution des indices de prix de 2002 à 2011



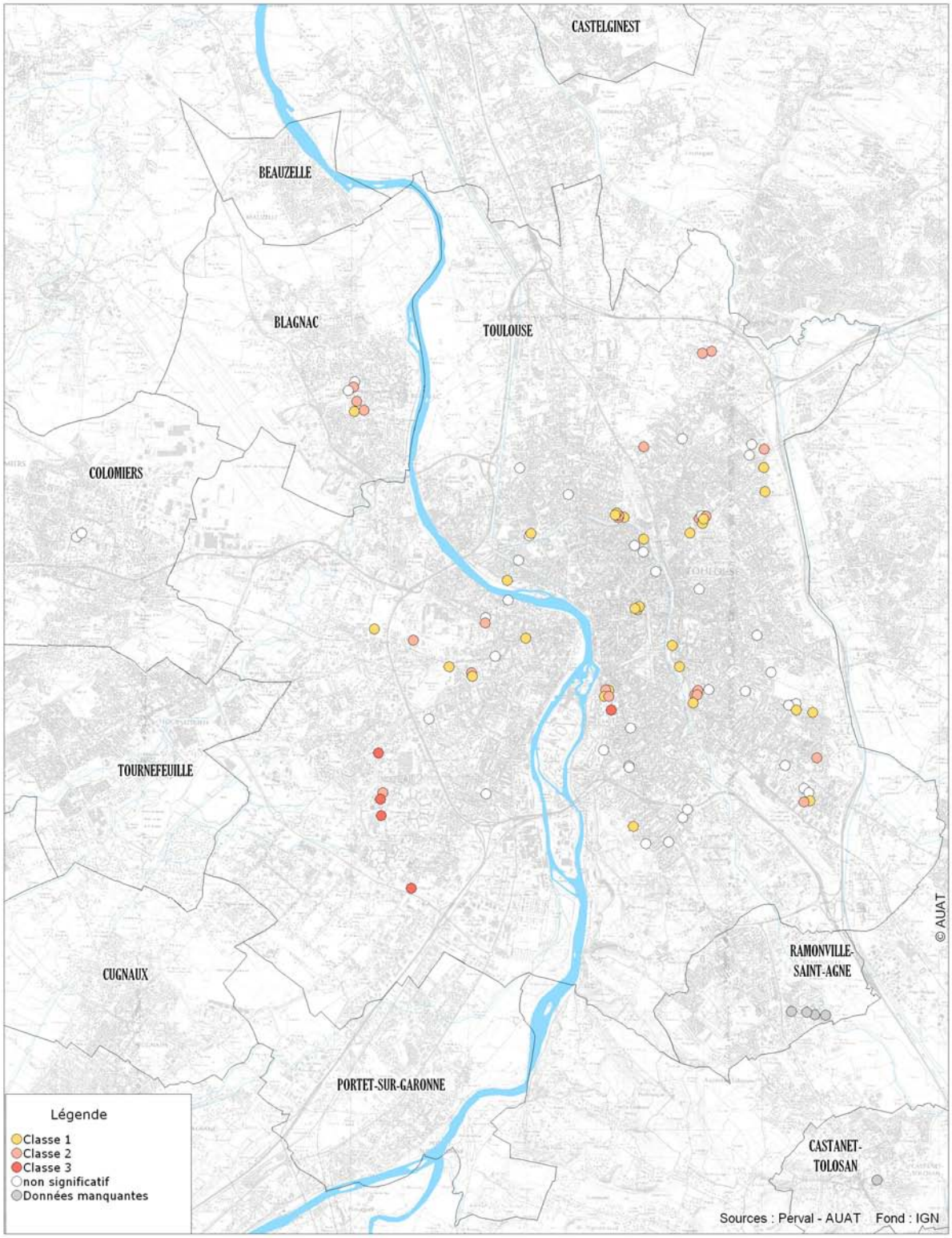
Sources : PERVAL - aua/T

Taux d'évolution des indices de prix de 2002 à 2011

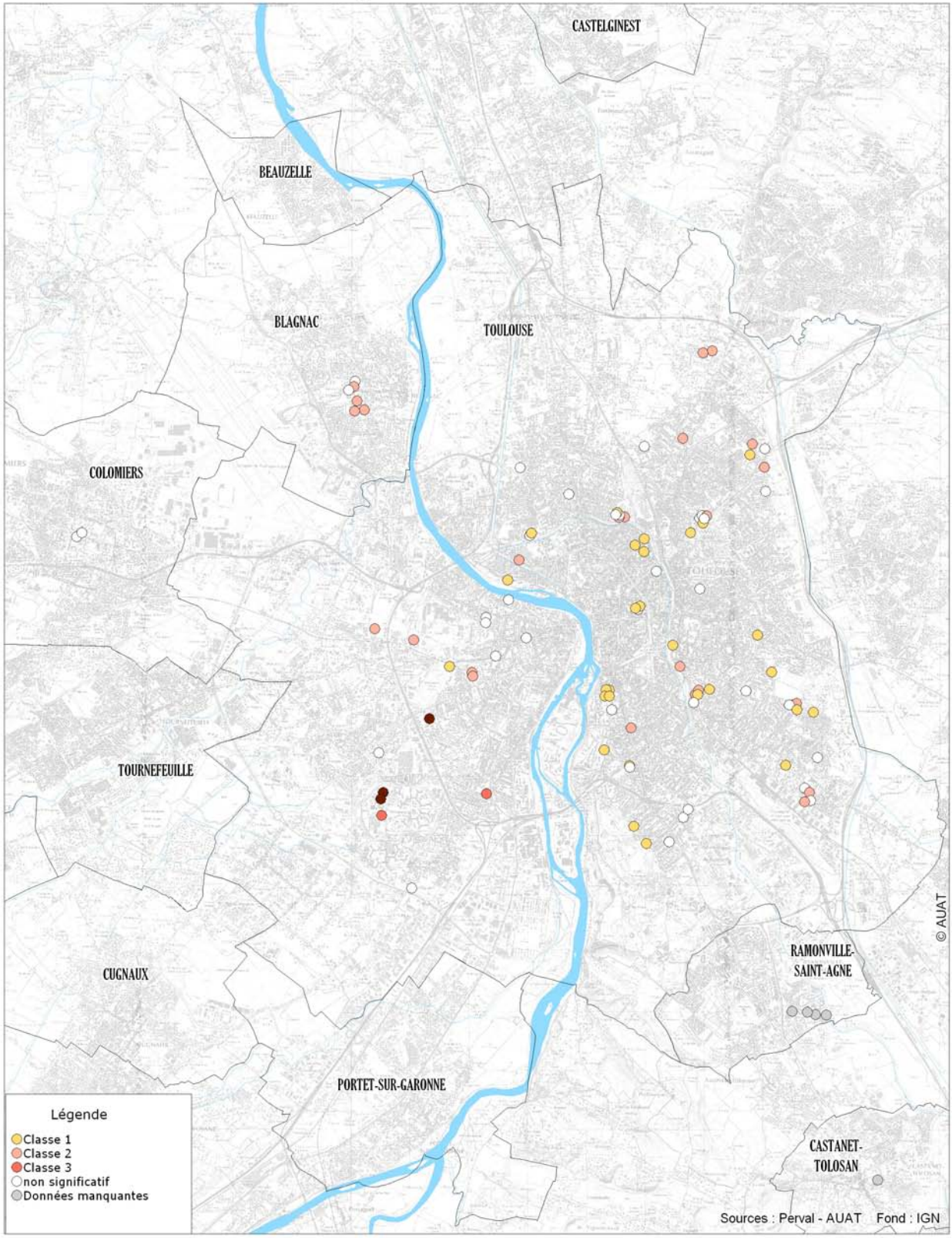


Sources : PERVAL - aua/T

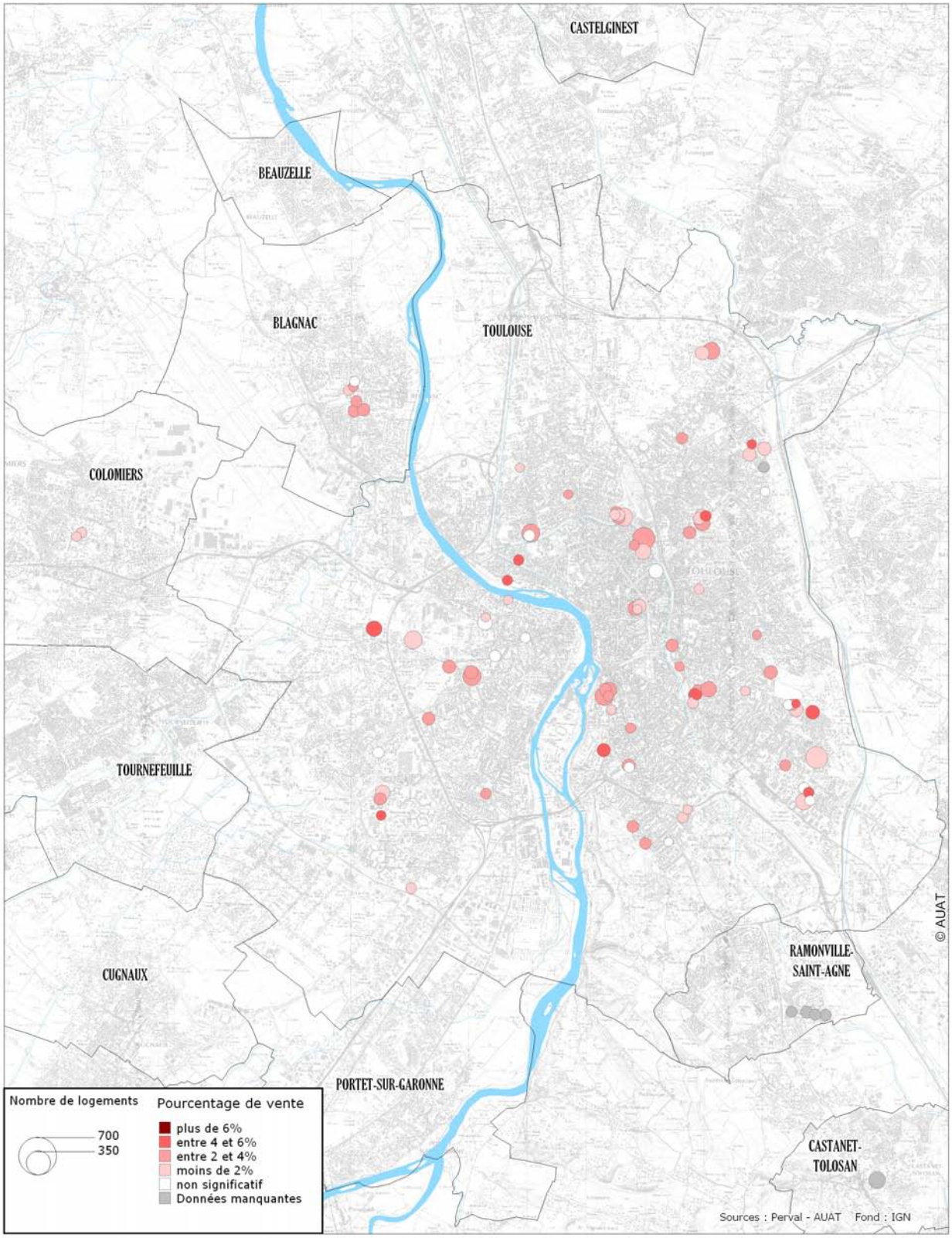
Les copropriétés construites entre 1976 et 1985 par classe de prix en 2010
(prix médian de l'ensemble des copropriétés 1976-1985 : 2 349 € / m²)



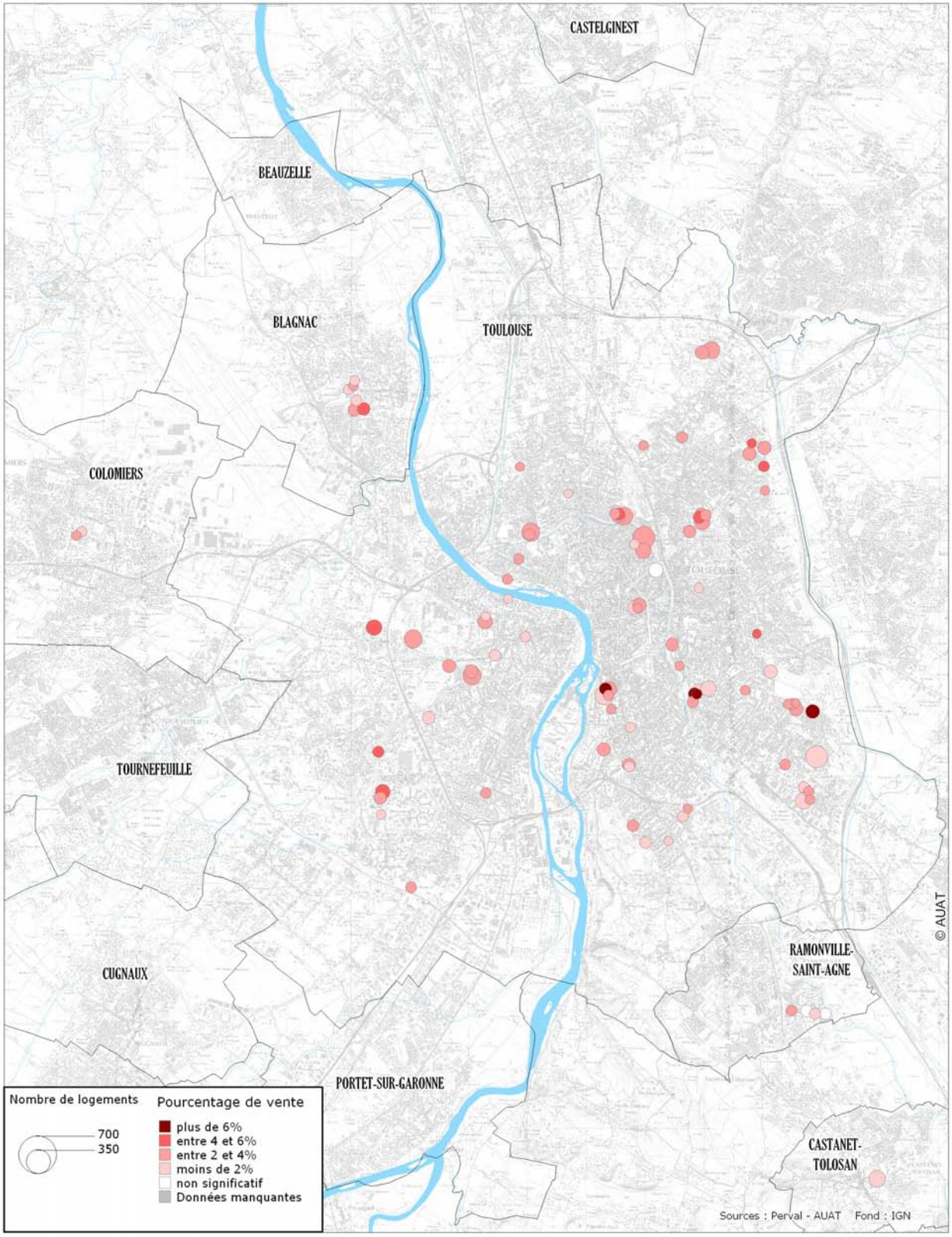
Les copropriétés construites entre 1976 et 1985 par classe de prix en 2011 (prix médian de l'ensemble des copropriétés 1976-1985 : 2 489 € / m²)



Taux de vente par copropriété construite en 1976 et 1985 en 2011



Taux de vente par copropriété construite en 1976 et 1985 (moyenne annuelle 2002 -2011)



La cote immobilière des copropriétés 1986-1990

Les grandes copropriétés récentes, un marché de plus en plus sélectif

Comme pour les deux autres segments, après la baisse liée à la crise, les indices de prix médians repartent à la hausse mais à un rythme de croissance moins soutenu que pour les deux autres segments, les niveaux de prix de ventes initiaux étant plus élevés.

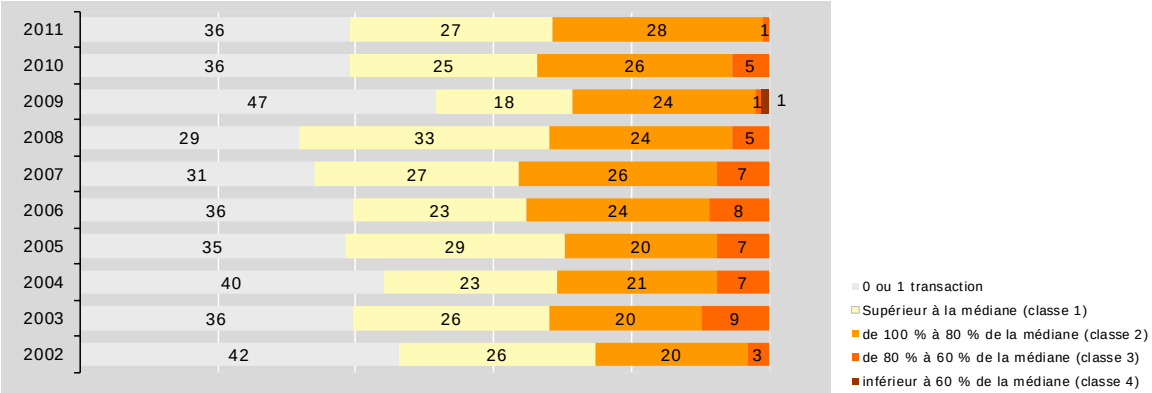
Les copropriétés construites entre 1986 et 1990, dont une part important est issue du dispositif « Méhaignerie », ont en majorité des indices de prix positionnés en classe 1 ou 2. En effet, seule une copropriété a basculé de la classe 3 à la classe 4 en 2009 mais avec un indice de prix équivalent à la classe 3 des copropriétés des années 60.

CHIFFRES CLÉS

Indices de prix :

- en 2010 : 2 550 € / m²
- en 2011 : 2 655 € / m²

Nombre de copropriétés par classe de prix de 2002 à 2011



Sources : PERVAL - aua/T

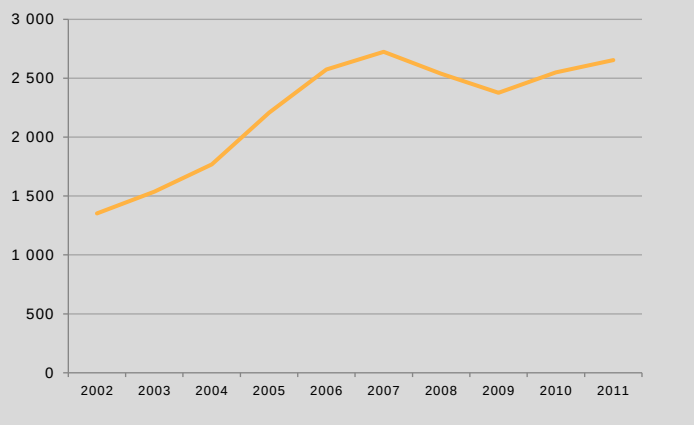
Evolution des indices de prix de 2002 à 2011

	Médiane des indices de prix	Cote la plus basse	Cote la plus haute
2002	1 352	858	2 167
2003	1 536	984	2 916
2004	1 768	1 131	2 794
2005	2 207	1 000	3 303
2006	2 574	1 634	3 592
2007	2 724	1 724	3 909
2008	2 539	1 739	3 673
2009	2 377	1 357	3 380
2010	2 550	1 729	4 600
2011	2 655	2 100	4 153

Sources : PERVAL - aua/T

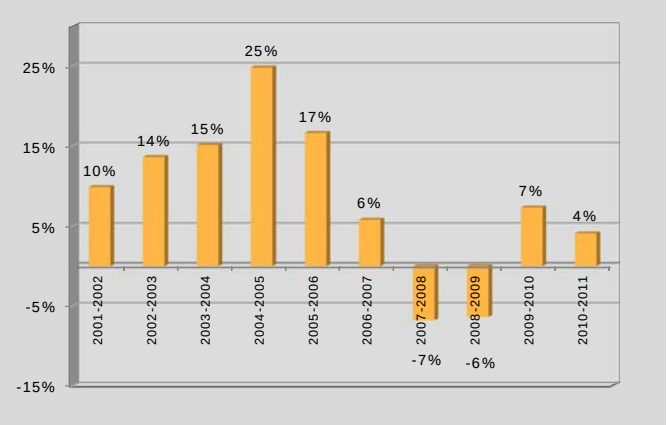
Entre 2002 et 2011, le prix de vente le plus bas a été multiplié par 2,5, pour en 2011 passer les 2 000€/m² (prix médian). Parallèlement, depuis deux ans, les cotes les plus hautes atteignent plus de 4 000€/m². Les écarts de prix entre les cotes basses et hautes sont moins importants que pour les deux autres segments, le marché des copropriétés récentes étant plus homogène. Notons que depuis plusieurs années, les copropriétés aux indices de prix médians les plus bas sont majoritairement localisées dans le nord de Toulouse.

Evolution des indices de prix de 2002 à 2011



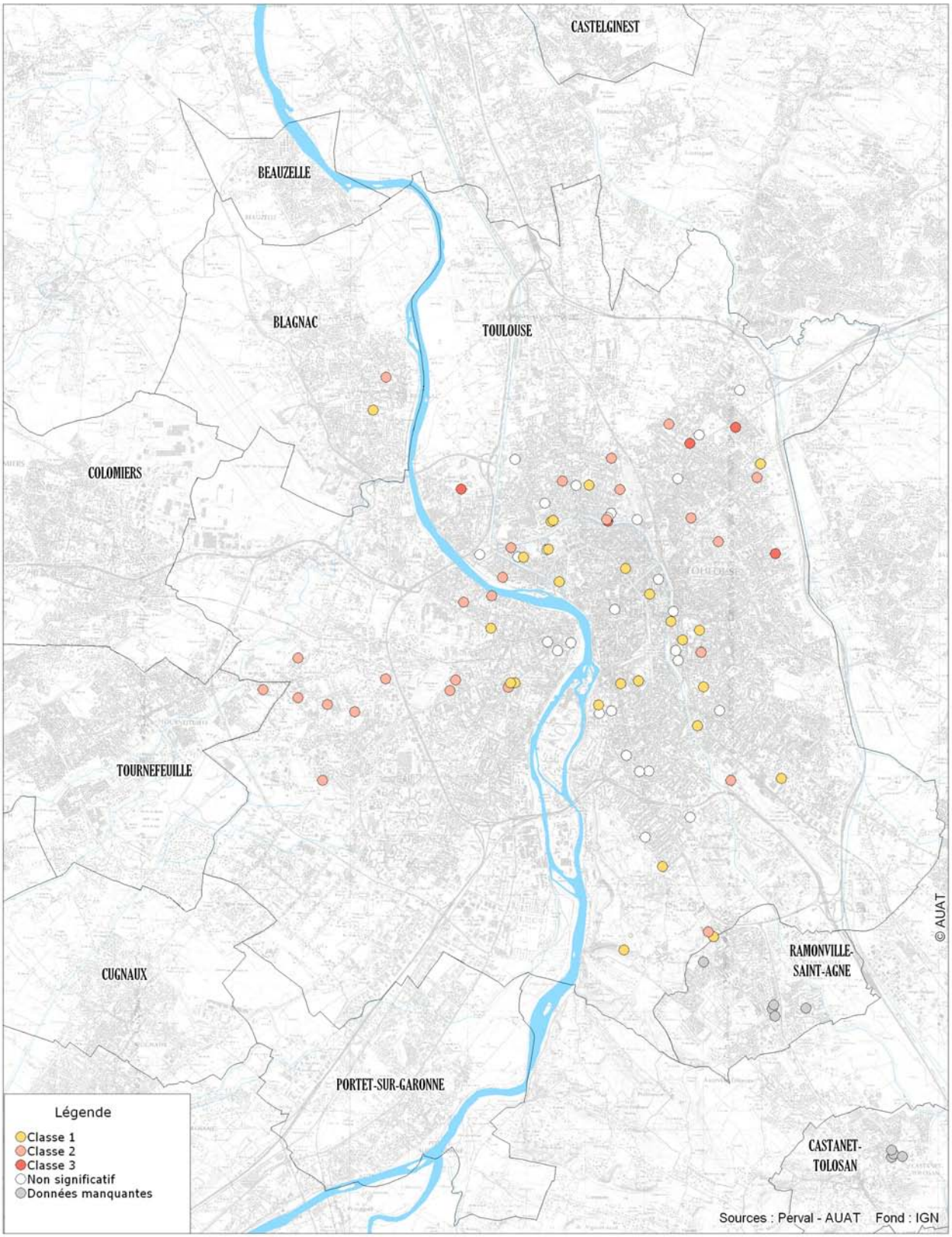
Sources : PERVAL - aua/T

Taux d'évolution des indices de prix de 2002 à 2011

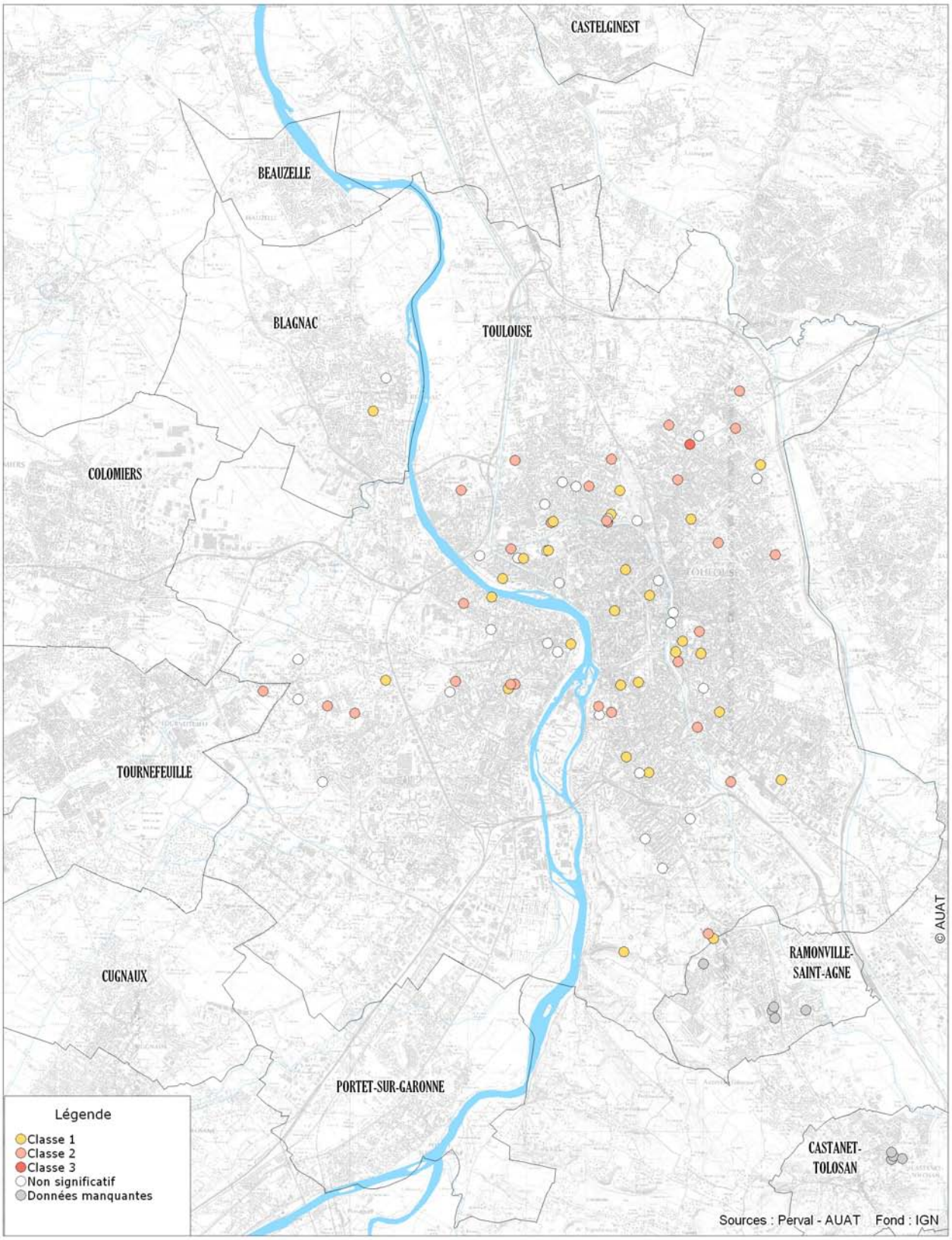


Sources : PERVAL - aua/T

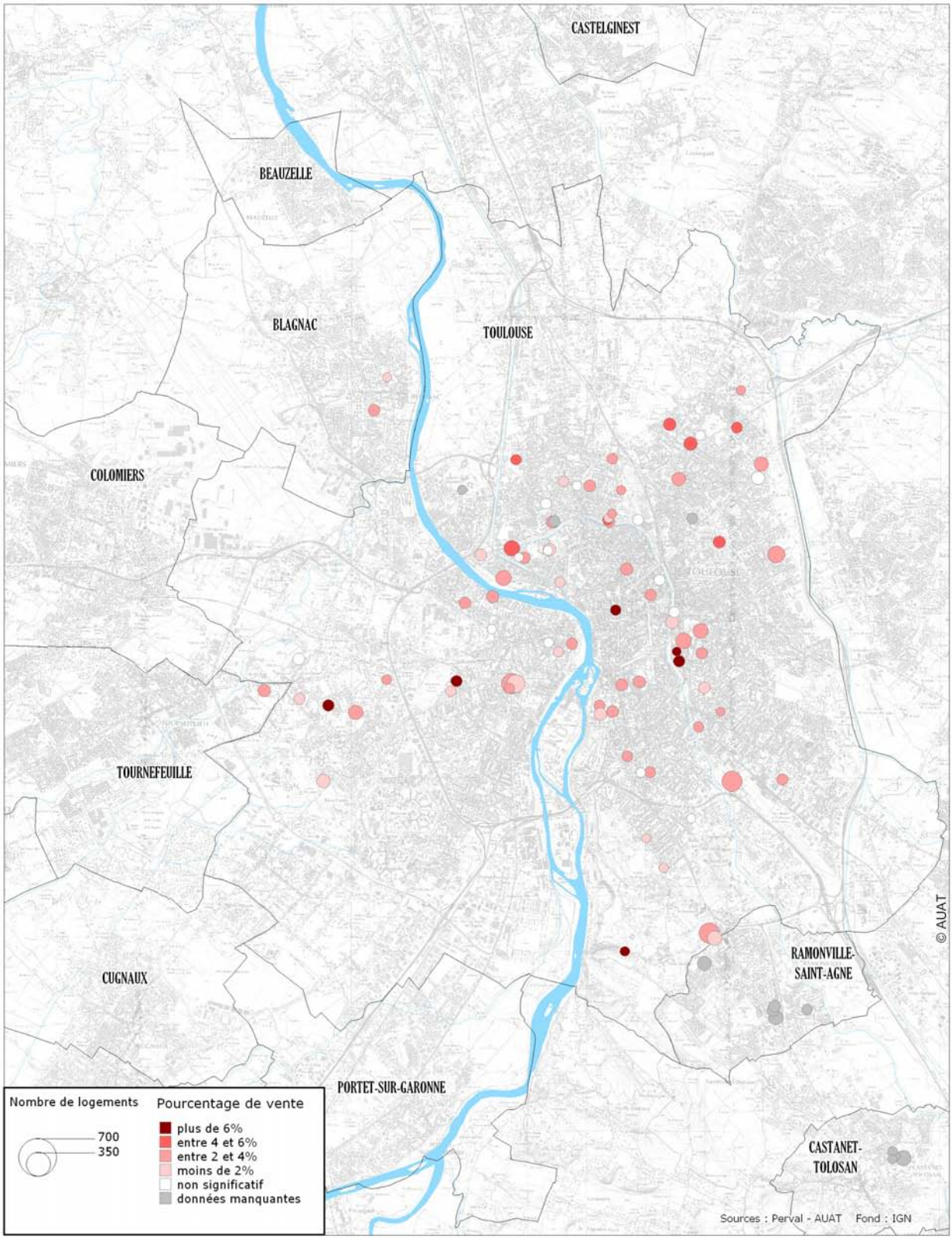
Les copropriétés construites entre 1986 et 1990 par classe de prix en 2010
(prix médian de l'ensemble des copropriétés 1986-1990 : 2 550 € / m²)



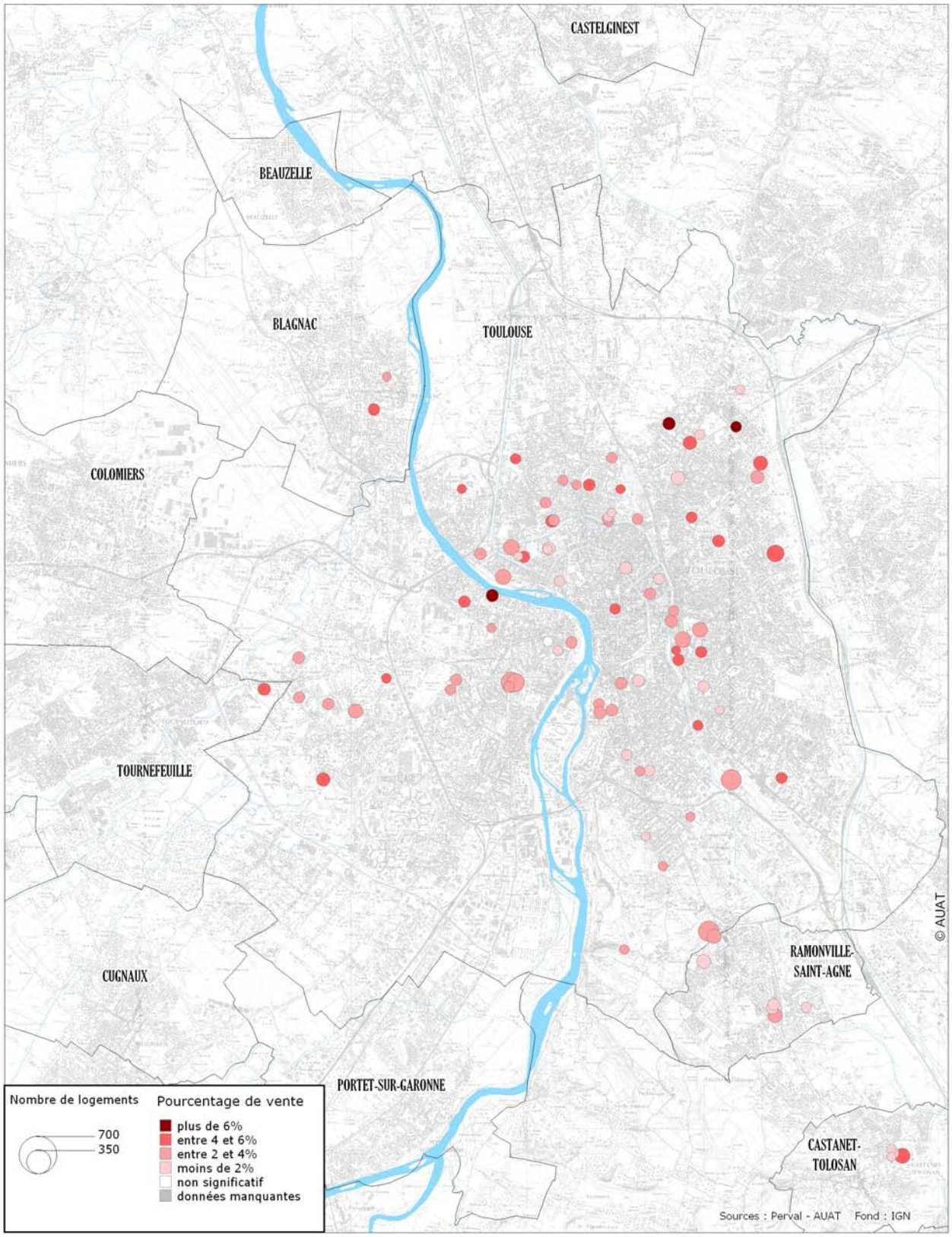
Les copropriétés construites entre 1986 et 1990 par classe de prix en 2011 (prix médian de l'ensemble des copropriétés 1986-1990 : 2 655 € / m²)



Taux de vente par copropriété construite entre 1986 et 1990 en 2011



Taux de vente par copropriété construite entre 1986 et 1990 (moyenne annuelle 2002-2011)



ANNEXE

Les données traitées

Les données ne sont pas exhaustives, aussi il est difficile d'étudier l'évolution des volumes de transactions. De plus, le volume des transactions diffère fortement d'une copropriété à l'autre.

Comme on s'intéresse aux copropriétés, la variable d'intérêt est, pour chaque année, le prix au m² de la copropriété, défini comme la moyenne des prix au m² des transactions réalisées dans cette copropriété cette année là. L'analyse est alors centrée sur l'évolution du prix au m² moyen par copropriété pour les trois catégories de copropriétés (des années 55-75, des années 76-85, des années 86-90).

Pour chaque transaction, on dispose du prix de vente, du nombre de pièces, de la surface habitable en m² et du prix au m². Cette dernière donnée correspond bien au rapport du prix par la surface habitable en m². Cette redondance d'information permet de retrouver des données manquantes (prix, surface habitable ou prix au m²), lorsque sont renseignées les deux autres données. Quand le nombre de pièces est manquant, la bonne connaissance des copropriétés permet de retrouver aisément cette donnée. Quand le prix, la surface habitable et le prix au m² ne sont pas renseignés, on utilise une méthode d'imputation: c'est la moyenne des prix au m² de la copropriété qui est imputée.

Une comparaison des évolutions

De 1995 à 1999, l'analyse du marché des copropriétés était basée sur la détermination de 5 classes « fixes » définies à partir de l'histogramme de distribution des valeurs 1995 et 1996, puis calées sur des valeurs arrondies (- 3 000 F/m², 3 à 4 000 F/m², 4 à 5 000 F/m², 5 à 6 000 F/m², + 6 000 F/m²).

A partir de 2001, en raison de la forte augmentation des valeurs immobilières et d'une évolution des zonages géographiques utilisés par la Chambre des Notaires, le choix a été fait d'une méthode autoréférencée sur le marché des copropriétés, centrée sur l'analyse de la dispersion des prix au m² des copropriétés autour de la moyenne. Quatre classes de copropriétés sont construites :

- la classe « ++ » correspond aux copropriétés dont le prix au m² est supérieur à la moyenne augmentée d'un écart-type
- la classe « + » correspond aux copropriétés dont le prix au m² est compris entre la moyenne et la moyenne augmentée d'un écart-type
- la classe « – » correspond aux copropriétés dont le prix au m² est compris entre la moyenne et la moyenne diminuée d'un écart-type
- la classe « – – » correspond aux copropriétés dont le prix au m² est inférieur à la moyenne diminuée d'un écart-type

Cette méthode a permis de faire évoluer les bornes des classes en lien avec l'évolution du marché : à chaque nouvelle analyse des transactions immobilières dans les copropriétés, de nouvelles classes de cotation sont calculées. Les nouvelles bornes sont comparables aux précédentes et tiennent compte de l'évolution du marché immobilier.

Une nouvelle méthode en 2007 pour suivre l'évolution du marché : la médiane et un prix au m² moyen annuel
En 2006, la méthode utilisée depuis 2001 trouve ses limites : la moyenne qui détermine les quatre classes analysées, est fortement influencée par les valeurs extrêmes, ce qui rend les quatre classes beaucoup moins stables. Le choix d'une fonction statistique plus robuste s'impose : la médiane ; la détermination des seuils de classe est fait alors par référence au « seuil de pauvreté » (le seuil de pauvreté est égal à 60% du revenu médian) utilisé en sciences sociales, le choix du pourcentage étant déterminé en fonction du meilleur raccord avec les classes précédemment analysées.

Les nouvelles classes analysées sont :

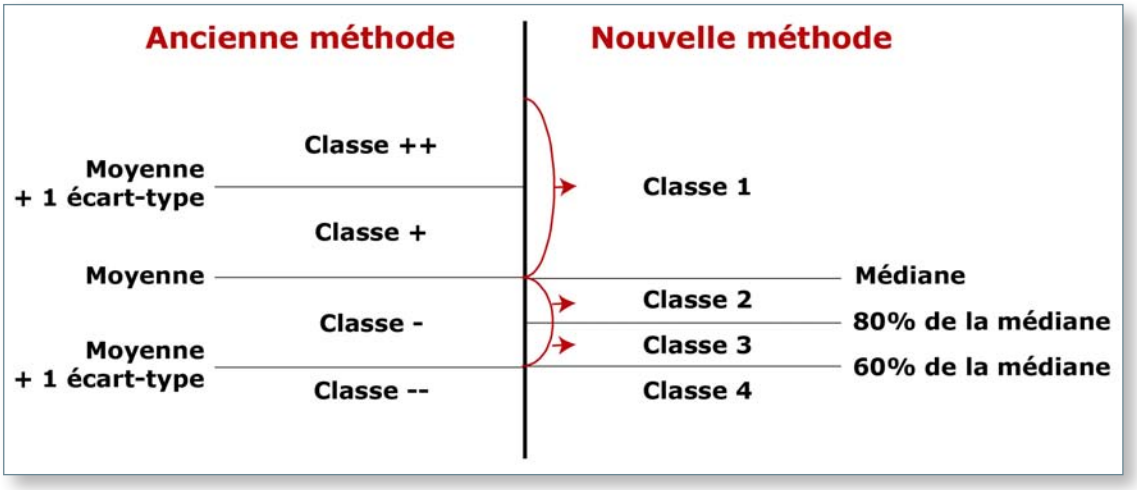
- classe 1 : copropriétés dont le prix au m² moyen est supérieur à la médiane de l'ensemble des copropriétés
- classe 2 : copropriétés dont le prix au m² moyen est compris entre la médiane et 80 % de la médiane
- classe 3 : copropriétés dont le prix au m² moyen est compris entre 80 % de la médiane et 60 % de la médiane
- classe 4 : copropriétés dont le prix au m² moyen est inférieur à 60 % de la médiane

Ainsi, quelques soient les années, les valeurs de la « moyenne – un écart type » sont peu différentes de « 60 % de la médiane » ; en dessous de cette valeur, on retrouve donc les copropriétés de la classe 4 ou classe « - - ». Cette classe rassemble les copropriétés les plus décalées vers le bas du point de vue du marché immobilier.

La classe définie par les bornes de 60 % de la médiane jusqu'à la valeur médiane (ancienne classe « - ») rassemble désormais de nombreuses copropriétés, compte tenu de l'accroissement de la dispersion des valeurs immobilières. Cependant elle regroupe des situations très différentes du point de vue des valeurs immobilières. Pour ces raisons, il a été choisi de scinder en deux cette classe pour identifier les copropriétés les plus « proches » de la classe 4.

Cette correspondance entre les bornes de deux méthodes a bien été vérifiée pour toutes les années précédentes.

Toujours pour être plus en phase avec les prix de marché, compte tenu des évolutions fortes d'une année à l'autre, le choix est fait d'utiliser un prix au m² moyen annuel et non plus lissé sur 2 années consécutives. Ce choix est rendu possible par une meilleure identification des transactions dans les copropriétés étudiées.



Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aua-toulouse.org