



1. Le marché de l'accession

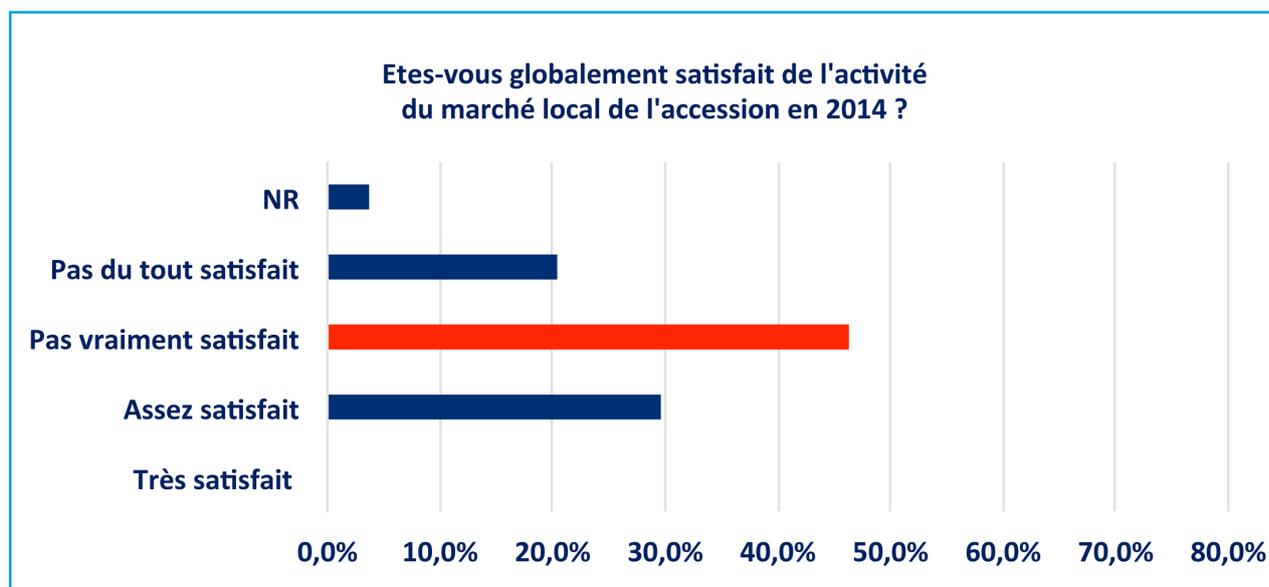


Activité globale

● Les acteurs de l'immobilier interrogés dans le cadre de cette 10^{ème} édition mettent en évidence les évolutions suivantes :

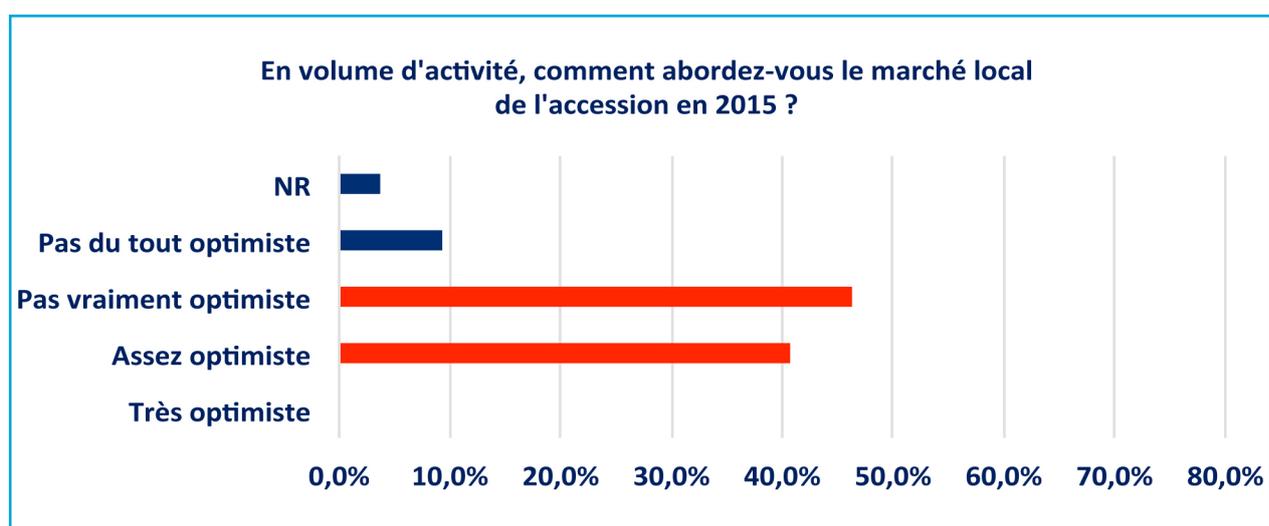
- Le marché en 2014 et en ce premier semestre 2015 reste globalement dans la continuité des années précédentes, marqué par un attentisme certain de la part des acheteurs malgré la persistance de taux d'intérêt attractifs. « *Beaucoup d'acquéreurs potentiels attendent que les prix baissent et que la conjoncture économique soit plus sûre* » résume une étude notariale du département.
- Malgré tout, un léger frémissement de reprise depuis le début de l'année est perceptible pour plusieurs professionnels de l'immobilier auditionnés, soit sur des produits d'entrée de gamme (« *petits budgets* »), soit au contraire sur des biens qualitatifs (ne nécessitant pas de travaux, de type notamment appartements en résidences de bon standing).
- « *Les acquéreurs potentiels se renseignent mais encore peu de concrétisation* » précise toutefois un agent immobilier.
- Pour un professionnel de l'immobilier rencontré sur Brive : « *le marché se partage entre les jeunes qui croient en l'avenir (mais ne sont pas toujours suffisamment solvables) et les retraités qui disposent de certains moyens financiers* ».
- Même perception du côté des constructeurs de maisons individuelles : un frémissement de la demande depuis le premier semestre 2015, mais encore peu de prises de commandes.
- Dans l'ensemble, et ce constat vaut aussi pour le secteur locatif, beaucoup de professionnels déplorent un nombre insuffisant de nouveaux arrivants suite à mutations pour réellement animer significativement le marché.
- Pour la deuxième année consécutive, les professionnels également font part des difficultés à vendre un bien situé dans une copropriété suite à la loi ALUR.
- Au fil des années néanmoins, les professionnels du secteur constatent qu'un changement sociétal s'opère dans le rapport des ménages à l'immobilier. Bien que l'envie d'accéder à la propriété perdure, « *beaucoup ne veulent pas tout sacrifier, en particulier en matière de loisirs, pour l'acquisition d'un bien immobilier* ».
- Dans l'ancien, un retour certain vers les zones urbanisées (hameaux, bourgs et villes) est observé, l'habitat isolé trouvant désormais très difficilement preneur.
- A noter par ailleurs le développement de procédés de construction innovants (éco-lotissements, maisons passives, maisons à énergies positives, toits végétalisés, maisons intergénérationnelles...). Parallèlement, de nouvelles formes d'habitat apparaissent, en particulier quelques projets de villages collectifs et durables.
- Des professionnels rencontrés dans leur agence sur Brive résument ainsi la situation : « *La bulle immobilière est terminée, le marché se reconstitue sur de nouvelles bases* ».

ACTIVITÉ 2014 EN MATIÈRE DE VENTES



Source = Enquête 2015 – 54 répondants - Observatoire économique CCI de la Corrèze

ACTIVITÉ 2015 EN MATIÈRE DE VENTES



Source = Enquête 2015 – 54 répondants - Observatoire économique CCI de la Corrèze

EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTES DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

- Les statistiques des Services de la publicité foncière de la Corrèze traduisent une baisse des ventes de – 10,7 % entre 2013/ 2014 : une baisse qui concerne les bassins de Tulle et d'Ussel (-20,6%), tandis que le marché se stabilise dans le bassin de Brive (-0,8%).

	2013	2014	Evolution 2014/2013
Bassin de Brive	2822	2799	-0,8%
Bassins de Tulle et d'Ussel	2796	2220	-20,6%
Total Corrèze	5618	5019	-10,7%

Source : Services de la publicité foncière de la Corrèze



Profil des acquéreurs

PAR TYPOLOGIE DE CLIENTÈLE

Primo-accédants :

- Une hausse sensible de la demande émanant des primo-accédants est perceptible depuis quelques mois selon plusieurs professionnels de l'immobilier interrogés. Ce mouvement s'explique principalement par la baisse des prix car cette catégorie d'acquéreurs est généralement à la recherche de biens d'entrée de gamme. Ce segment se heurte régulièrement toutefois à des problèmes de solvabilité : « *Dès que l'acquéreur est en CDD et cumule un crédit contracté pour l'achat d'une automobile, l'obtention du prêt est souvent très difficile* », précise un agent immobilier rencontré sur Tulle.

Secundo-accédants :

- Avant de se porter acquéreur d'un bien, cette clientèle, de l'avis des professionnels auditionnés, se montre très soucieuse des conditions dans lesquelles pourrait s'opérer la revente. La responsable d'une agence immobilière sur Tulle résume ainsi la situation : « *La question de la revente est souvent évoquée sur Tulle par cette clientèle. A défaut de réaliser une plus-value comme ce fut le cas par le passé, l'objectif est au moins que le bien ne perde pas de sa valeur* ».
- Cette clientèle (sauf exceptions) a tendance par ailleurs à limiter le montant de l'acquisition (rarement au-delà de 200 000 € par exemple sur Tulle) car elle doit souvent faire face à d'autres postes de dépenses, notamment les études des enfants.

Seniors :

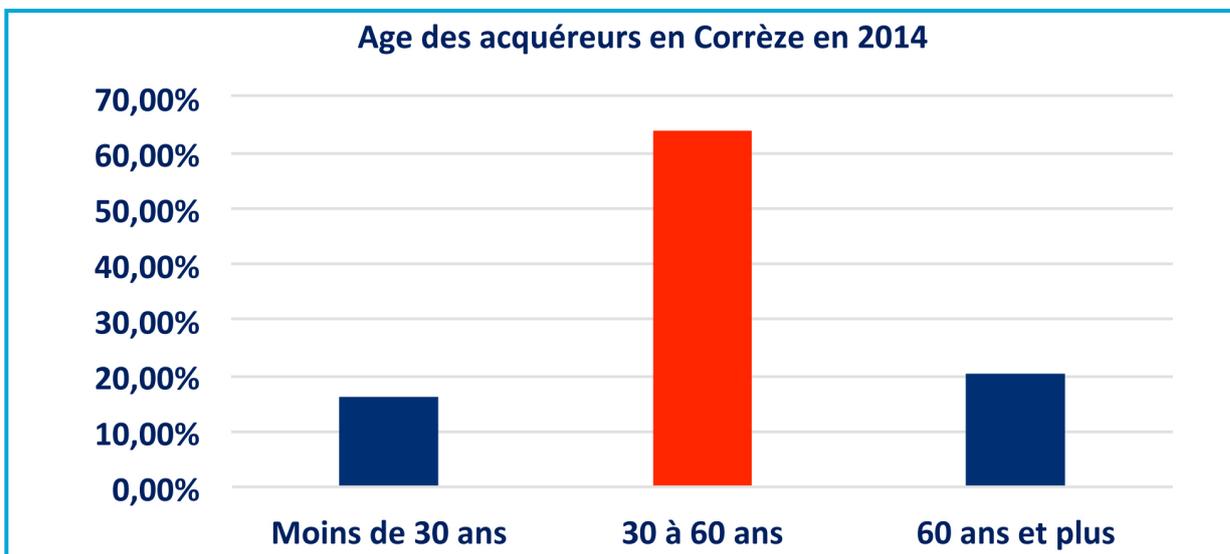
- C'est actuellement la clientèle la plus solvable, n'ayant pas besoin, la plupart du temps, de recourir à l'emprunt car ayant précédemment vendu un bien pour en acquérir un autre.
- Un segment porteur, se caractérisant par une demande d'appartements de standing en centre-ville (Brive, Tulle, Ussel).
- Une clientèle exigeante et difficile à satisfaire en raison d'un manque de produits adaptés.
- Pour cette clientèle, « *le confort de vie prime sur toute autre considération, notamment sur la question des charges liées au logement* », résume un agent immobilier sur Brive.

Investisseurs :

- Une certaine baisse du nombre d'investisseurs, en particulier dans l'ancien.
- Pourtant deux mesures prises en 2014 sont de nature à conforter l'investissement dans le neuf sur Brive (voir plus loin sur la promotion immobilière).

AGE DES ACQUÉREURS

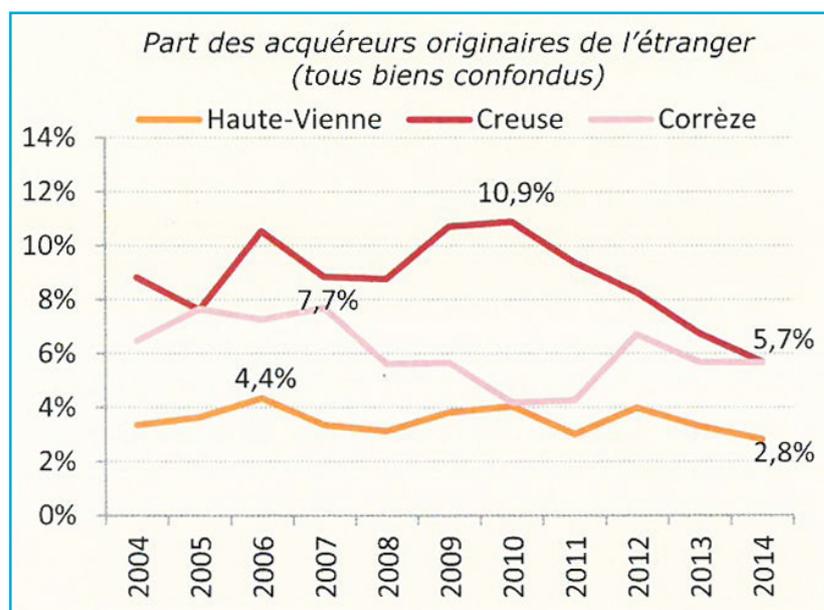
- En 2014, la part des acquéreurs de moins de 30 ans et celle des plus de 60 ans ont très légèrement progressé, passant de 15,8% à 16,0% pour les premiers et de 18,7% à 20,1% pour les seconds.
- Ces données confirment une très légère reprise de la primo-accession constatée par certains acteurs de l'immobilier, grâce à la baisse des prix.
- Ces indicateurs attestent par ailleurs la demande émanant de la clientèle senior.



Source = PERVAL – Notaires de France – au 31/12/2014

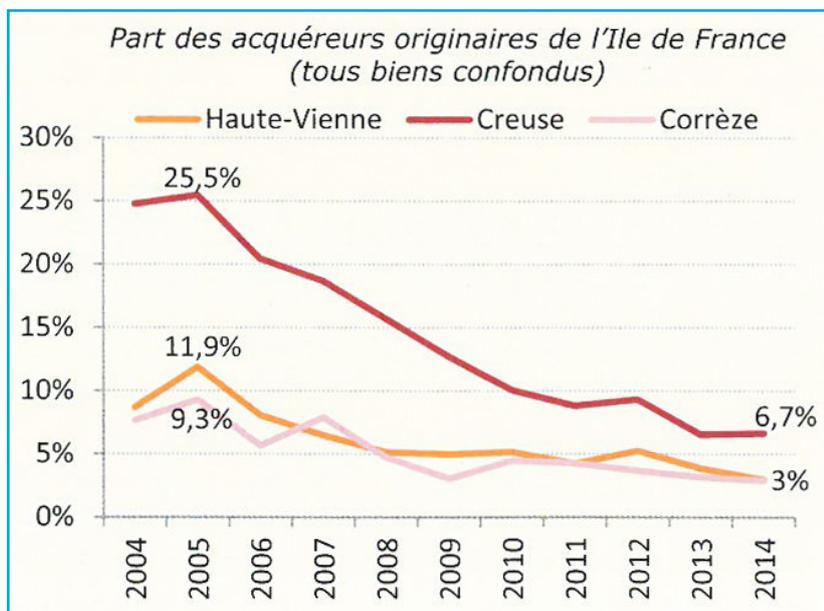
ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES ACQUEREURS

- Après avoir diminué de 2007 à 2011, la part des acquéreurs originaires de l'étranger s'est redressée en 2012 et se stabilise depuis aux alentours de 6%.



Source = PERVAL – Notaires de France – au 31/12/2014

- La part des acquéreurs franciliens est en forte diminution, passant de 9.3% en 2005 à 3% en 2014, ce qui confirme notamment l'atonie du marché de la résidence secondaire et le faible volume de nouveaux arrivants suite à mutations constatés par les agents immobiliers ayant pris part à notre enquête.



Source = PERVAL – Notaires de France – au 31/12/2014



Evolution des prix

- Les professionnels de l'immobilier interrogés notent les évolutions suivantes :
 - Dans l'ensemble, les vendeurs ont réellement pris conscience de la baisse des prix : « *ils sont enfin devenus plus réalistes* » résume le responsable d'une agence immobilière sur Brive.
 - Pour plusieurs professionnels rencontrés, est nettement perceptible « *un mouvement de reprise sur les transactions d'entrée de gamme* ».
 - D'après une agence interrogée sur Brive : « *les candidats à l'accession recherchent en priorité des biens se situant entre 90 000 € et 140 000 €, mais ce type de produit, bien placé, est encore relativement rare sur le marché* ».
 - De manière concomitante, une demande se manifeste à contrario pour des biens qualitatifs n'exigeant pas de travaux de rénovation (d'un montant supérieur à 200 000 €, voire 300 000 € pour certains segments de clientèle).
 - « *Du beau sans travaux, voilà ce que recherche une part de la clientèle, notamment sur Brive, en particulier la clientèle senior* », résume un responsable d'agence immobilière. Ce qui est recherché par cette clientèle disposant d'un certain pouvoir d'achat : « *des biens rénovés récemment, sans travaux, au goût du jour, au prix du marché* », précise une autre agence. Même si cette clientèle n'est pas majoritaire, elle est très solvable, mais il manque de produits correspondants à son niveau d'exigence, de l'avis de plusieurs professionnels consultés. « *Nous ne disposons pas suffisamment d'appartements de standing* », selon plusieurs agences immobilières rencontrées dans le cadre de cette enquête, principalement sur Brive, également mais dans une moindre mesure sur Tulle et Ussel.

- Dans les résidences, le chauffage collectif, relativement répandu dans les constructions des années 1960-1970, est devenu relativement rédhibitoire pour les acquéreurs potentiels et freine considérablement la vente. Les acheteurs veulent en effet pouvoir maîtriser leurs charges et gérer ce poste de manière indépendante. Cette remarque vaut également pour les candidats à la location.
- Globalement les prix pratiqués en Corrèze restent très inférieurs à ceux observés au plan national :

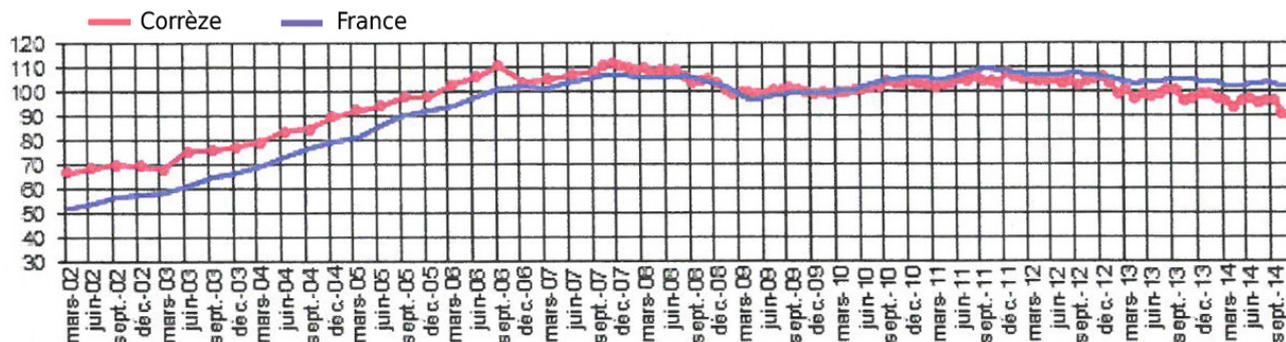
Prix de vente par typologie de biens :

	Corrèze	France (hors IDF)
Maisons anciennes	108 700 €	156 000 €
Appartements anciens	1 130 €/M ²	2 280 €/M ²
Terrains à bâtir	24 500 €	58 000 €

Source : PERVAL - Notaires de France - au 31/12/2014

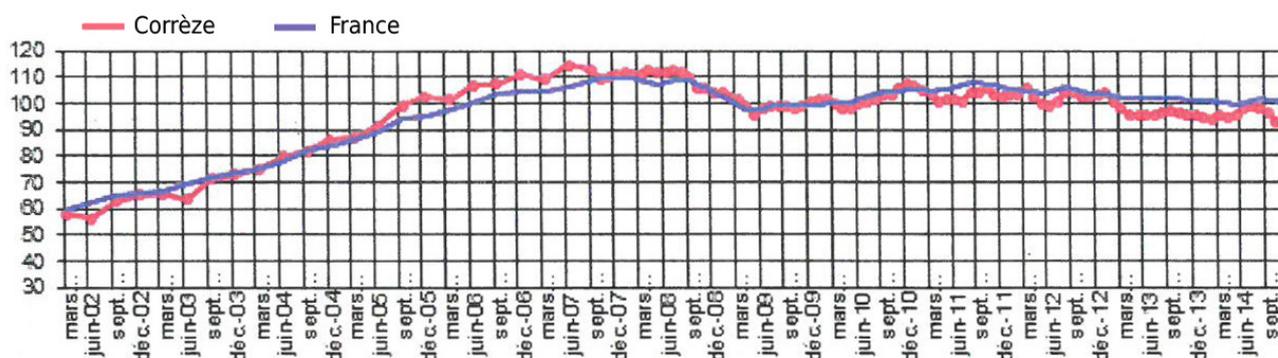
- Malgré la tendance baissière observée depuis 2008, les prix des biens dans l'ancien restent plus élevés en comparaison de ceux pratiqués par exemple en 2002.

Evolution de l'indice des prix des appartements anciens :



Source = PERVAL - Notaires de France - Base 100 en 2010T1 - d'après les actes signés au 30/11

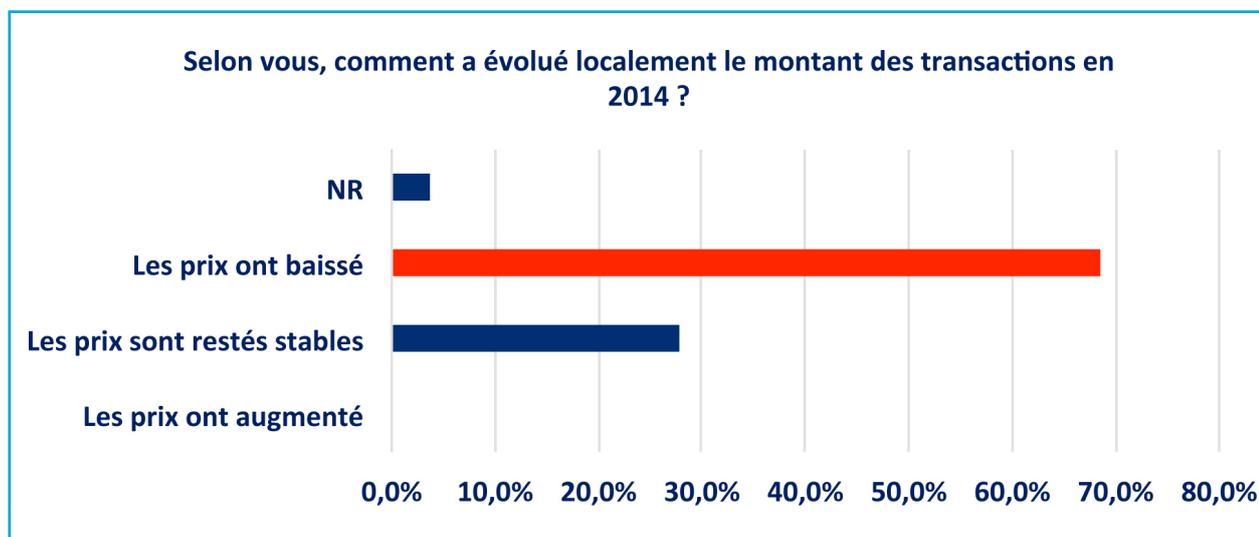
Evolution de l'indice des prix des maisons anciennes :



Source = PERVAL - Notaires de France - Base 100 en 2010T1 - d'après les actes signés au 30/11

MONTANT DES TRANSACTIONS EN 2014

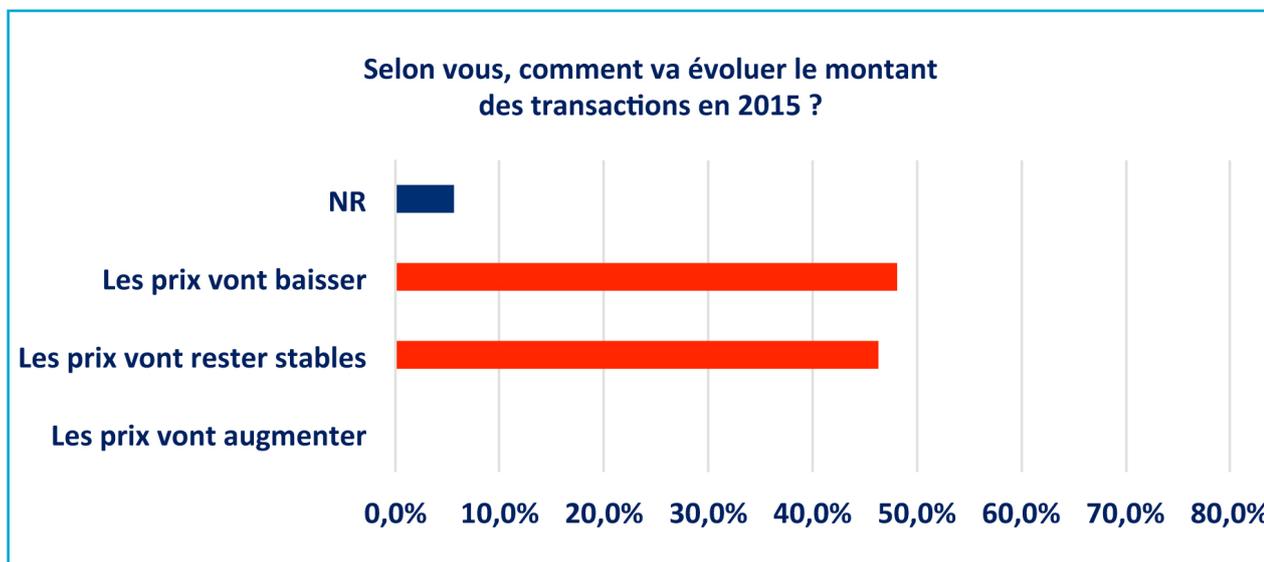
● Interrogé sur l'évolution des prix de mise sur le marché des biens et sur le montant des transactions en 2014, notre panel, composé de 54 agences immobilières ou études notariales réalisant de la négociation, considère à 68,5% que les prix ont baissé (78,9% dans ce cas l'an dernier).



Source = Enquête 2015 – 54 répondants - Observatoire économique CCI de la Corrèze

MONTANT DES TRANSACTIONS EN 2015

● Interrogé sur l'évolution prévisible des prix de l'immobilier en 2015, notre panel considère à 48,1% que les prix vont encore baisser (46,2% de cet avis l'an dernier) et à 46,3% qu'ils vont rester stables (44,2% dans ce cas l'an dernier).



Source = Enquête 2015 – 54 répondants - Observatoire économique CCI de la Corrèze

FINANCEMENT DE L'ACCESSION ET FISCALITE IMMOBILIERE

- Les professionnels de l'immobilier font état des principales évolutions suivantes :
 - D'un côté des conditions d'octroi de prêts certes plus drastiques (en application des Accords de Bâle III), de l'autre la persistance de taux d'intérêt attractifs augmentant le pouvoir d'achat immobilier des ménages (Depuis trois ans, les taux de crédit ont été divisés par deux, parvenant à fin mai 2015 à

un plancher historique de 2,01 % pour une durée moyenne d'un peu plus de dix-sept ans, selon le baromètre Crédit Logement/CSA).

- Des mesures gouvernementales de nature à soutenir l'accès à la propriété ont par ailleurs été adoptées récemment mais elles gagneraient à être davantage connues des professionnels et du grand public pour relancer de manière significative la primo-accession. Les principales dispositions :
- D'une part, un assouplissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) : le PTZ a été reconduit en 2014 par le décret n° 2013-1227 du 27 décembre 2013, il a été assoupli au 1^{er} octobre 2014 et à nouveau au 1^{er} janvier 2015. Il est prolongé jusqu'au 31 décembre 2017.
- D'autre part, depuis le 1^{er} janvier 2015, le prêt à taux 0 % est de nouveau ouvert à l'acquisition d'un logement ancien. Toutefois, le PTZ ne peut financer qu'un logement situé en zone rurale et qui fait l'objet d'importants travaux d'amélioration.

EVOLUTION DES PRIX PAR TYPE DE BIENS

Appartements anciens :

Les données notariales issues de PERVAL faisaient état d'une baisse des prix de vente de - 9 % en Corrèze entre 2012 et 2013. Ces mêmes données établissent une baisse de -4.4% sur 1 an entre 2013 et 2014. Les prix des appartements anciens sont désormais inférieurs à ceux de 2005.

Prix médian des appartements anciens :

Prix médian 2014	Prix médian	M ²	Evolution 2014/2013
Corrèze	60 000 €	1 128 € ↓	- 4.4%
Bassin de Brive	62 000 €	1 167 € ↓	- 4.3%
Commune de Brive	60 500 €	1 161 € ↓	- 4.1%

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés, au 31/12/2014

Courant 2013, les ventes d'appartements anciens selon la base notariale PERVAL s'établissaient en Corrèze entre 34 500 € (studio) et 98 650 € (appartement de 4 pièces). Ces mêmes données pour 2014 traduisent un tassement des prix de vente en Corrèze, entre 31 000 € (studio) et 95 500 € (appartement de 4 pièces).

Prix médian par typologie d'appartements dans l'ancien :

Prix médian 2014	Prix médian	Surfaces habitables	Prix/ M ² médian
Studios	31 000 €	30 M ²	1 113 € ↓
2 pièces	49 000 €	47 M ²	1 114 € ↓
3 pièces	82 500 €	66 M ²	1 314 € ↑
4 pièces	95 500 €	83 M ²	1 083 € ↓

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés, au 31/12/2014

L'évolution de l'indice des prix de vente entre 2009 et 2014 laisse apparaître :

- Une baisse en 2014 pour la deuxième année consécutive.
- Un indice des prix de vente 2014 < 2009.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Indice du prix de vente en Corrèze	99,9	103,7	103,7	105,4	97,7	90,3
Variation sur 1 an	- 5,3 %	+ 3,8%	0%	+1,6%	-7,4%	-7,5%

Source = PERVAL – Notaires de France - Base 100 en 2010T1 – d'après les actes signés au 30/11

Selon notre panel d'agents immobiliers, les moyennes des prix mini et maxi pour les appartements anciens s'établissent de la manière suivante dans les communes de Brive, de Tulle et d'Ussel :

Prix de vente mini/maxi des appartements anciens dans la commune de Brive :

Appartements anciens	Prix mini/maxi au M ² en 2014
Centre-ville de Brive	1 100 € / 2 300 €
Autres quartiers de Brive hors 2 ^{ème} ceinture de boulevards	1 250 € / 1 700 €

Source = Agents immobiliers – Estimations 2014 – non exhaustif

Prix de vente mini/maxi des appartements anciens dans la commune de Tulle :

Appartements anciens	Prix mini/maxi au M ² en 2014
Centre-ville de Tulle	800 € / 1 300 €

Source = Agents immobiliers – Estimations 2014 – non exhaustif

Prix de vente mini/maxi des appartements anciens dans la commune d'Ussel :

Appartements anciens	Prix mini/maxi au M ² en 2014
Centre-ville d'Ussel	800 € / 1 200 €

Source = Agents immobiliers – Estimations 2014 – non exhaustif

Maisons anciennes :

Les données notariales issues de PERVAL faisaient état d'une baisse des prix de vente de - 12.5% entre 2012/2013.

Ces mêmes données traduisent une hausse de +3.5% sur 1 an entre 2013/2014 en Corrèze du prix de vente des maisons anciennes mais avec des résultats différenciés selon les territoires.

Globalement, les données issues de PERVAL enregistrent une baisse de près de 14% depuis 2007.

Prix médian des maisons dans l'ancien :

Prix médian 2014	Prix médian	Evolution 2014/2013
Corrèze	108 650 €	+ 3.5% ↑
Bassin de Brive	130 000 €	+ 4 % ↑
Bassin de Tulle	90 000 €	= →
Bassin d'Ussel	80 300 €	+ 7.1% ↑

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés au 31/12/2014

Les ventes de maisons anciennes selon la base notariale PERVAL s'établissaient en Corrèze en 2013 entre 75 500 € (maison de 1 à 3 pièces) et 141 600 € (>= 6 pièces). Ces mêmes données pour 2014 traduisent un tassement des prix de vente en Corrèze, entre 67 000 € (maison de 1 à 3 pièces) et 134 010 € (>= 6 pièces).

Prix médian par typologie de maisons dans l'ancien :

Prix médian 2014	Prix médian	Surfaces habitables
1 à 3 pièces	67 000 € ↓	70 M ²
4 pièces	105 000 € →	96 M ²
5 pièces	120 575 € ↑	112 M ²
6 pièces et plus	134 010 € ↓	147 M ²

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés au 31/12/2014

Les prix de vente des maisons anciennes diffèrent toutefois selon les bassins d'emplois.

Prix médian des maisons anciennes dans le bassin de Brive :

Prix médian 2014	Prix médian	Surfaces habitables
1 à 3 pièces	87 500 € ↓	74 M ²
4 pièces	118 008 € ↓	97 M ²
5 pièces	139 000 € ↑	111 M ²
6 pièces et plus	171 500 € ↑	149 M ²

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés au 31/12/2014

Dans le bassin de Brive, les prix s'établissaient ainsi en 2013 entre 89 000 € (maison de 1 à 3 pièces) et 167 500 € (>= 6 pièces). Selon ces mêmes données, l'écart des prix de vente en 2014 se situe entre 87 500 € (maison de 1 à 3 pièces) et 171 500 € (>= 6 pièces).

Prix médian des maisons anciennes dans le bassin de Tulle :

Prix médian 2014	Prix médian	Surfaces habitables
1 à 3 pièces	64 000 € ↑	68 M ²
4 pièces	85 500 € ↓	94 M ²
5 pièces	106 000 € ↓	113 M ²
6 pièces et plus	110 000 € ↑	143 M ²

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés au 31/12/2014

Dans le bassin de Tulle, les prix s'établissaient en 2013 entre 62 000 € (maison de 1 à 3 pièces) et 106 500 € (5 pièces). En 2014, l'écart des prix de vente dans le bassin de Tulle se situe entre 64 000 € (maison de 1 à 3 pièces) et 110 000 € (>= 6 pièces).

Prix de vente des maisons anciennes dans le bassin d'Ussel :

Prix médian 2014	Prix médian	Surfaces habitables
1 à 3 pièces	41 500 € ↓	64 M ²
4 pièces	80 000 € ↑	100 M ²
5 pièces	87 500 € ↓	112 M ²
6 pièces et plus	105 000 € ↓	149 M ²

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés au 31/12/2014

Dans le bassin d'Ussel, les prix s'établissaient en 2013 entre 61 500 € (maison de 1 à 3 pièces) et 118 000 € (>= 6 pièces). En 2014, l'écart des prix de vente des maisons anciennes se situe entre 41 500 € (maison de 1 à 3 pièces) et 105 000 € (>= 6 pièces).

L'évolution de l'indice des prix de vente des maisons anciennes en Corrèze entre 2009 et 2014 traduit :

- Une baisse des prix de vente pour la quatrième année consécutive.
- Un indice des prix de vente 2014 < 2009.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Indice du prix de vente en Corrèze	98,8	106,2	103,3	102,2	95,4	92,7
Variation sur 1 an	- 7,0 %	+ 7,5 %	- 2,7 %	- 1,1 %	- 6,6 %	- 2,8%

Source = PERVAL – Notaires de France - Base 100 en 2010T1 – d'après les actes signés au 30/11



Selon notre panel d'agents immobiliers, les moyennes des prix mini et maxi pour les maisons anciennes s'établissent de la manière suivante dans les arrondissements de Brive, de Tulle et d'Ussel :

Prix de vente mini/maxi des maisons anciennes dans l'arrondissement de Brive :

Maisons anciennes	Prix mini/maxi au M ² en 2014
Centre-ville de Brive	1 100 € / 1 400 €
Autres quartiers de Brive hors 2 ^{ème} ceinture de boulevards	1 050 € / 1 350 €
Croissant urbain de Brive*	1 000 € / 1 310 €
Zone rurale de l'arrondissement de Brive	850 € / 1 500 €

* Croissant urbain : Cosnac, Larche, Malemort/Corrèze, Saint Pantaléon de Larche, Saint Viance, Ussac et Varetz

Source = Agents immobiliers – Estimations 2014 – non exhaustif

Prix de vente mini/maxi des maisons anciennes dans l'arrondissement de Tulle :

Maisons anciennes	Prix mini/maxi au M ² en 2014
Commune de Tulle	800 € / 1 400 €
Zone rurale de l'arrondissement de Tulle	500 € / 1 400 €

Source : Agents immobiliers - Estimations 2014 - non exhaustif

Prix de vente mini/maxi des maisons anciennes dans l'arrondissement d'Ussel :

Maisons anciennes	Prix mini/maxi au M ² en 2014
Commune d'Ussel	700 € / 1 100 €
Zone rurale de l'arrondissement d'Ussel	500 € / 1 000 €

Source : Agents immobiliers - Estimations 2014 - non exhaustif

Immobilier neuf :

Selon notre panel d'agents immobiliers, les moyennes des prix mini et maxi pour les appartements neufs (< 5 ans) s'établissent dans la commune de Brive entre 2 500 € et 3 200 €.

Appartements neufs	Prix mini/maxi au M ² en 2014
Commune de Brive	2 500 € / 3 200 €

Source : Agents immobiliers - Estimations 2014 - non exhaustif

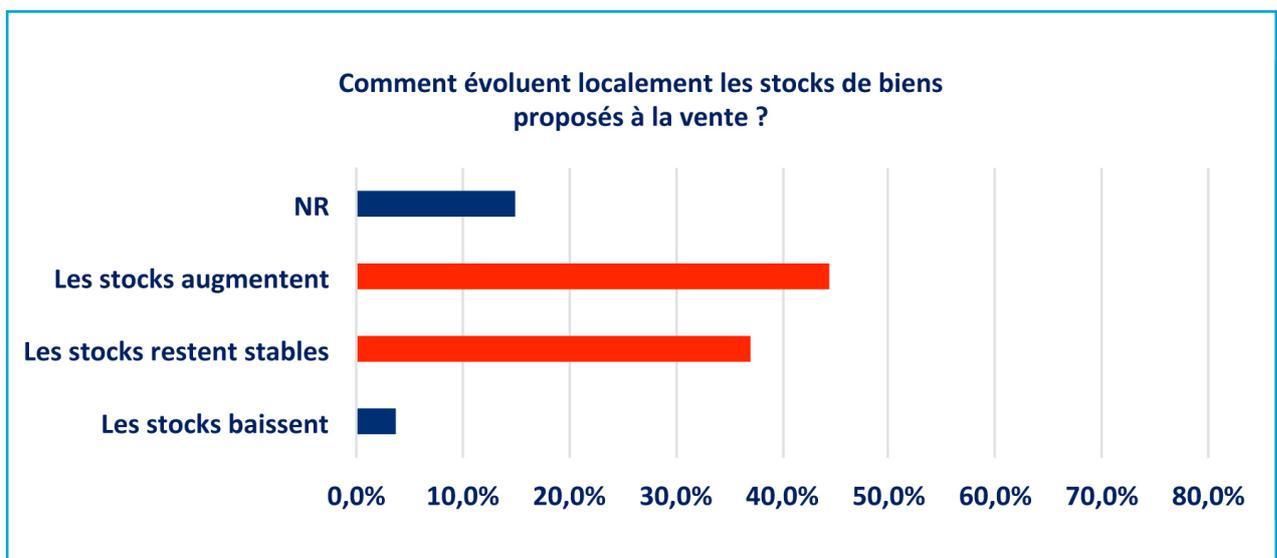


Stocks et délais de vente

- Pour les professionnels ayant participé à notre enquête, les stocks ont surtout tendance à augmenter dans l'ancien pour les biens (maisons et appartements) nécessitant des travaux importants et/ou surcotés.

Les professionnels de l'immobilier notent des délais très variables en fonction des produits :

- Les biens d'entrée de gamme et les appartements de standing bien situés ont vu leurs délais de vente considérablement diminuer.
- Les produits intermédiaires ont subi en revanche un allongement de leur durée de vente.



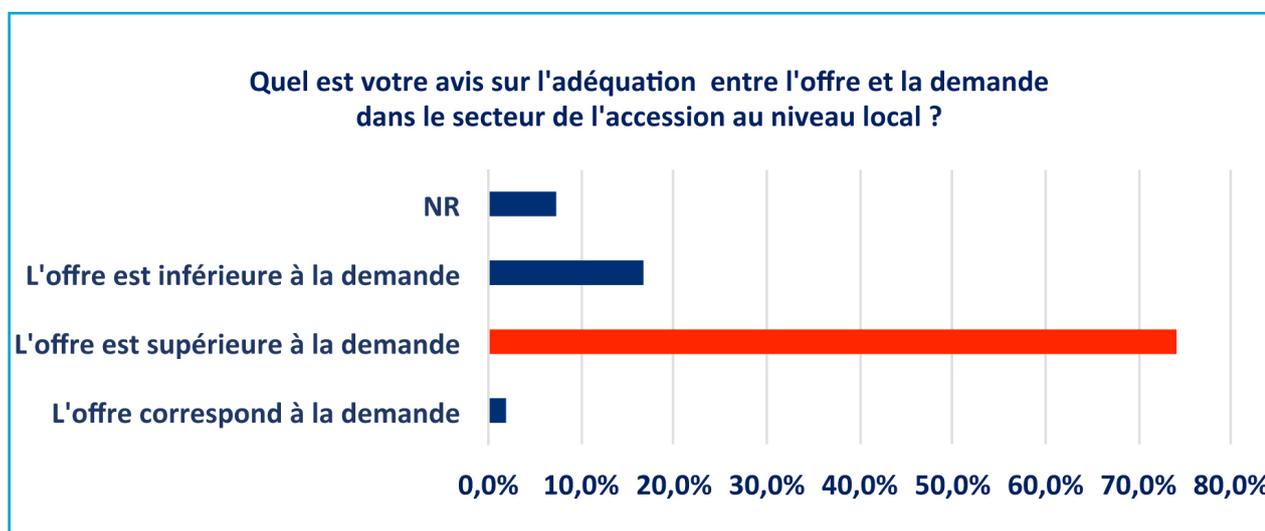
Source = Enquête 2015 – 54 répondants - Observatoire économique CCI de la Corrèze



Adéquation entre l'offre et la demande

- Les professionnels auditionnés dans le cadre de cette 10^{ème} enquête notent :
 - Une certaine inadéquation entre l'offre et la demande par rapport au prix (*recherche de produits d'entrée de gamme avec peu de travaux et de charges fixes*).
 - Même si une baisse s'est opérée, certains prix de vente sont souvent encore trop élevés par rapport aux attentes et possibilités de la clientèle. « *L'offre est importante car certains vendeurs ne baissent pas les prix, donc les biens restent sur le marché* », selon une étude notariale située dans un secteur touristique du département.
 - Dans l'ancien, un nombre insuffisant de biens réhabilités ou correspondant aux exigences de la clientèle : « *de nombreux biens dans l'ancien ne correspondent plus à la recherche des acquéreurs pour diverses raisons (manque de stationnement, chauffage collectif, manque d'ascenseur, mauvaise isolation)* », selon une agence briviste.

- Une certaine sur-offre de biens construits entre les années 1960 et 1990. « *Les pavillons importants trop typés années 80 ont du mal à se vendre. Il y a 4 ou 5 ans, ils se négociaient entre 250 000 € et 270 000 €* » précise par exemple une agence située sur Brive.
- Pour les biens des années 1930 en revanche, relativement nombreux sur le marché, la mode ne tarit pas et les acquéreurs sont encore nombreux à s’y intéresser, même si des travaux sont souvent à prévoir.
- Les résidences avec ascenseurs sont relativement rares et manquent sur le marché.
- Globalement, le marché propose beaucoup de biens intermédiaires (de milieu de gamme) entre 175 000 € et 200 000 € alors que la demande se concentre soit sur des logements d’entrée de gamme (entre 70 000 € et 150 000€) ou sur des biens très qualitatifs (aux alentours de 200 000 € et de 300 000 €, voire plus).
- Sur certains territoires, en particulier en Haute-Corrèze (PNR Millevaches), un habitat très dispersé et des biens éloignés des zones urbanisées trouvant de ce fait difficilement preneurs actuellement.



Source = Enquête 2015 – 54 répondants - Observatoire économique CCI de la Corrèze

Construction individuelle

- Les professionnels de la construction individuelle auditionnés dans le cadre de cette mission d’étude font état des évolutions suivantes :
 - La tendance baissière du marché se poursuit mais un frémissement de la demande est perceptible par un certain nombre de professionnels en ce premier semestre 2015.
 - Ils constatent avec satisfaction que plusieurs communes ces dernières années ont aménagé des lotissements, ce qui soutient l’activité.
 - En raison de la baisse de la construction individuelle, le marché des ventes de terrain est atone. Certaines agences qui avaient cherché un temps à se diversifier dans la vente de terrains s’en détournent pour le moment : « *alors que le marché de la construction enregistre de fortes baisses, les vendeurs de terrains sont encore trop souvent déconnectés du marché, particulièrement sur Brive. Les prétentions sont trop élevées* » précise une agence.

PERMIS DE CONSTRUIRE ET MISES EN CHANTIER

- Concernant les logements individuels autorisés et commencés à fin avril 2015, les données de la DREAL de Limousin traduisent une nouvelle baisse. Le nombre de logements autorisés est cependant supérieur à celui des logements commencés, ce qui n'était pas le cas l'an dernier.
- Toutefois, la baisse des logements individuels commencés est très supérieure à celle que nous enregistrons l'an dernier à même époque sur 1 an (-8% au lieu de -25% cette année).
- Concernant les logements individuels autorisés, nous constatons une évolution différente : la baisse sur 1 an est moins forte comparativement à l'an dernier à même époque (-36% au lieu de -6% cette année).

Nombre de logements individuels en Corrèze *	Au cours des 12 derniers mois (à fin 04/2015)	Evolution sur 1 an entre 04/2014 et 04/2015
Commencés	486	- 25 % ↓
Autorisés	531	- 6 % ↓

Source = DREAL du Limousin - * Logements retenus correspondant à une création de surface – Les variations en % sont calculées par rapport aux 12 mois précédents.

PERMIS DE CONSTRUIRE ET MISES EN CHANTIER

En matière de terrains constructibles, les données PERVAL sur l'évolution des prix de vente des terrains à bâtir traduisent :

- Une baisse des prix de vente en Corrèze entre 2013/2014.
- C'était déjà le cas l'an dernier entre 2012/2013 (-3,4%).
- Le prix médian des ventes est similaire au niveau des années 2007/2008.
- Par secteur géographique, les écarts de prix sont importants.
- Une hausse dans le bassin de Brive et surtout dans celui de Tulle entre 2013/2014.
- La typologie des terrains vendus est cependant similaire avec une taille de parcelles majoritairement de 1 500 M2 et plus (62% des ventes).

Les données PERVAL traduisaient en 2013 des prix de vente de terrains à bâtir en Corrèze entre 7 € et 46 € / M². En 2014, l'écart de prix se situe entre 7 € et 41 €.

Prix médian des terrains à construire :

Prix médian 2014	Prix médian	Prix / M ² médian	Evolution 2014/2013
Corrèze	24 500 €	14 €	-2 % ↓
Bassin de Brive	31 495 €	19 €	+5 % ↑
Bassin de Tulle	15 790 €	9 €	+21,5% ↑
Bassin d'Ussel	NR	NR	NR

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés au 31/12/2014

Prix médian selon la superficie des terrains :

Prix médian 2014 Corrèze	Prix médian	Prix / M ² médian
< 600 M ²	-	-
600 - 900 M ²	30 990 € ↑	41 €
900 - 1500 M ²	30 203 € ↑	22 €
1500 - 2500 M ²	21 575 € ↓	10 €
2500 - 5000 M ²	22 500 € →	7 €

Source = PERVAL – Notaires de France – d’après les actes signés au 31/12/2014

Ces prix de vente diffèrent selon le bassin d’emploi.

Les prix de vente des terrains à bâtir dans le bassin de Brive en 2013 étaient entre 7 € et 50 € / M².
En 2014, l’écart des prix de vente des terrains dans le bassin de Brive se situe entre 10 € et 51 € / M².

Prix médian des terrains à construire dans le bassin de Brive :

Prix médian 2014 Bassin de Brive	Prix médian	Prix / M ² médian
< 600 M ²	-	-
600 – 900 M ²	35 929 € ↑	51 €
900 – 1500 M ²	34 500 € ↑	30 €
1500 – 2500 M ²	26 000 € ↓	14 €
2500 – 5000 M ²	31 000 € ↑	10 €

Source = PERVAL – Notaires de France – d’après les actes signés au 31/12/2014

Les prix de vente des terrains à bâtir dans le bassin de Tulle en 2013 étaient entre 6 € et 17 € / M².
En 2014, l'écart des prix de vente des terrains à bâtir dans le bassin de Tulle s'établit entre 5 € et 9 €/M².

Prix médian des terrains à construire dans le bassin de Tulle :

Prix médian 2014 Bassin de Tulle	Prix médian	Prix / M ² médian
< 600 M ²	-	-
600 – 900 M ²	-	-
900 – 1500 M ²	6 000 € ↓	5 €
1500 – 2500 M ²	18 068 € ↑	9 €
2500 – 5000 M ²	19 762 € ↓	6 €

Source = PERVAL – Notaires de France – d'après les actes signés au 31/12/2014



Promotion immobilière

- Des mesures adoptées courant 2014 sont de nature à conforter l'investissement locatif sur Brive :
 - D'une part, dans le cadre du nouveau zonage A/B/C applicable depuis le 1er octobre 2014, il est à noter le maintien en zone B2 de 5 communes du département qui avaient été menacées d'un classement en C. Il s'agit des communes de Brive, Larche, Malemort/Corrèze, St Pantaléon de Larche et Ussac.
 - D'autre part, le dispositif d'investissement locatif PINEL, qui remplace la Loi DUFLOT, mais applicable seulement sur la commune de Brive. En effet, des 5 communes maintenues en B2 (zones « moins tendues »), seule Brive bénéficie de l'agrément préfectoral permettant la défiscalisation de l'investissement locatif. Parmi les mesures nouvelles du dispositif PINEL : la possibilité de louer à un ascendant ou à un descendant et de choisir la durée de la location (6, 9 ou 12 ans). La défiscalisation est calculée sur le montant du bien immobilier et varie en fonction de la durée de location. La réduction d'impôts peut ainsi atteindre 21% du montant de l'investissement pour une période de 12 ans. Le dispositif PINEL permet de ce fait de générer jusqu'à 63 000 € de réduction d'impôts sur 12 ans.

EVOLUTION DU NOMBRE DE VEFA

	2013	2014	Evolution 2014/2013
Bassin de Brive	27	43 ↑	+ 59.3 %
Bassins de Tulle et d'Ussel	0	0	-
Total Corrèze	27	43 ↑	+ 59.3 %

Source = Services de la publicité foncière de la Corrèze

Pour mémoire, la construction de manière importante et concomitante de programmes neufs dans les années 2000 a surtout concerné l'agglomération briviste (621 VEFA dans l'arrondissement de Brive en 2006). Une inversion de tendance en matière de programmes neufs s'est produite à compter de 2007-2008 mais le volume restait alors soutenu (332 VEFA dans l'arrondissement de Brive en 2007, 105 en 2008).



Synthèse

Analyse SWOT* du marché de l'accession

*SWOT : de l'anglais Strengths (forces), Weaknesses (faiblesses), Opportunities (opportunités), Threats (menaces)

● L'analyse du marché 2014-2015 de la transaction en Corrèze fait apparaître des forces et des faiblesses (intrinsèques au secteur de l'immobilier) ainsi que des menaces et des opportunités (interactions entre le secteur de l'immobilier et l'environnement socio-économique, juridique et fiscal), certains invariants comparativement à notre précédente édition et certaines nouveautés :

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">▶ Prix en baisse dans l'ancien▶ Prix parmi les plus bas de l'hexagone▶ Taux de propriété élevé▶ Croissance démographique dans l'aire urbaine de Brive▶ Réactivité des courtiers en prêt immobilier▶ Prêt immobilier produit d'appel▶ Quelques signaux permettant d'envisager une stabilisation voire une reprise du marché	<ul style="list-style-type: none">▶ Attentisme de la part des ménages▶ Baisse de la primo-accession (<i>très légère reprise en 2014-2015</i>)▶ Frilosité des investisseurs▶ Baisse du nombre de transactions (<i>stabilisation dans le bassin de Brive entre 2013/2014</i>)▶ Baisse du nombre de logements individuels commencés et autorisés (<i>frémissement de la demande en 2015</i>)▶ Augmentation des prix dans le neuf (<i>RT 2012</i>)▶ Perte d'habitants dans certains espaces les plus éloignés des villes▶ Climat concurrentiel pouvant se traduire par une surestimation de certains biens▶ Fermeture d'agences immobilières▶ Déficit d'image de la profession immobilière (<i>qui doit valoriser son expertise et sa capacité de conseil auprès de la clientèle</i>)
Menaces	Opportunités
<ul style="list-style-type: none">▶ Contexte socio-économique dégradé (<i>mais une conjonction d'indicateurs macro-économiques permettant d'envisager une reprise</i>)▶ Instabilité et flou juridiques et au plan fiscal▶ Poids de la fiscalité immobilière (<i>plus-values, frais de mutations</i>)▶ Situation des finances publiques se traduisant par une certaine baisse des aides (<i>accession, rénovation</i>)▶ Application de la loi ALUR concernant les ventes en copropriété (<i>frais, formalités administratives et délais supplémentaires</i>)▶ Délais d'instruction des Certificats d'urbanisme et Permis de construire▶ Empilement des normes de construction▶ Règles prudentielles appliquées par les organismes bancaires dans l'octroi des prêts▶ Certaines incompréhensions de la part des consommateurs sur les modèles de rémunération (<i>ce qui impliquerait à l'avenir de détailler d'avantage les honoraires</i>)▶ Légère érosion de parts de marché (<i>développement des ventes de PAP et par les réseaux de mandataires</i>)	<ul style="list-style-type: none">▶ Taux d'intérêts historiquement bas▶ Territoire de projets▶ Qualité de vie▶ Gain de population (<i>+ 0.9% entre 2006/2011</i>)▶ Besoins spécifiques de la part des seniors▶ Impact d'Internet (<i>nécessitant la définition et la mise en œuvre d'une stratégie WEB</i>)▶ Mesures de soutien à la primo-accession (<i>extension à l'ancien et assouplissement du PTZ</i>) et à l'investissement locatif (<i>dispositif PINEL</i>)▶ Maintien de 5 communes du département en B2 avec agrément préfectoral pour Brive en matière de défiscalisation▶ Taux de change Euro/Livre sterling