

LE MARCHÉ IMMOBILIER dans l'Indre en 2013

VENTES D'APPARTEMENTS

En 2013, 212 logements collectifs ont fait l'objet d'une mutation dans l'Indre pour un montant médian de 1014 €/m².

Le volume des ventes d'appartements a diminué de 9% en deux ans. Ainsi, 212 biens ont fait l'objet d'une mutation à titre onéreux, contre 234 en 2011.

Sur la même période, le niveau des prix a légèrement fléchi (-1%), pour se situer à 1014 €/m², contre 1025 € en 2011.

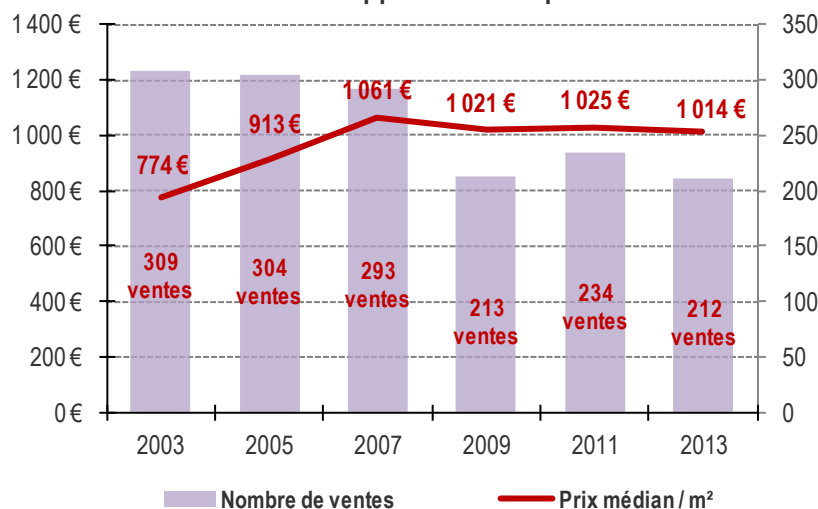
Ces appartements sont, pour 80% d'entre eux, situés sur le marché castelroussin. Portant sur 165 mutations, le prix médian dans le collectif à Châteauroux s'élève à 1020 €/m² (1018 € dans la Communauté d'Agglomération Castelroussine), alors que les 38 ventes recensées dans les autres villes du département se situent à une médiane de 981 €.

	Nb ventes	Prix / m ²
Châteauroux	165	1 020 €
Centre ville - Les Marins	64	1 127 €
Quartier Sud	40	971 €
Quartier Est	37	984 €
Quartier Nord	24	1 075 €
CAC	174	1 018 €
HORS CAC	38	981 €
INDRE	212	1 014 €

Le marché collectif dans la CAC

	Nb ventes	Prix / m ²		
		mini.	médian	maxi.
Type 1	23	676 €	938 €	1 684 €
Type 2	60	612 €	1 064 €	2 598 €
Type 3	53	591 €	1 043 €	2 267 €
Type 4	30	556 €	941 €	1 611 €
Type 5 +	8	-	-	-
Copropriété	132	556 €	1 044 €	2 598 €
Monopropriété	42	615 €	955 €	1 786 €
Total	174	556 €	1 018 €	2 598 €

Les ventes d'appartements depuis 2003



Source statistique

Les données exploitées sont issues d'un fichier de valeurs foncières (DVF) obtenu par le Conseil Général auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques.

L'analyse se fonde sur les mutations à titre onéreux de logements collectifs destinés exclusivement à l'habitation (hors locaux professionnels ou mixtes).

Le prix médian indique que la moitié des ventes est supérieure à ce montant alors que l'autre moitié lui est inférieure. Rapportés à la surface utile, ces prix ne prennent pas en compte les caves, parkings, balcons, terrasses...

Alimenté par les opérations de primo-accession des jeunes, les achats d'appartement en ville des seniors quittant leur maison en périphérie, ou encore le regain d'intérêt pour le placement dans la pierre, le marché collectif castelroussin reste stable, en volume de ventes comme en montants de transaction.

Les prix au m² débutent ainsi à 971 € dans la partie sud de la ville pour atteindre une médiane de 1127 € dans le centre-ville.

Les ventes de type 2 et type 3 ont été majoritaires en 2013, désignant 65% du marché. Ces tailles de logement présentent les valeurs médianes les plus élevées puisque le type 2, qui a généré 60 mutations, se situe à 1064 €/m², tandis que le type 3 se positionne à 1043 €/m².

Les logements d'une seule pièce, aujourd'hui moins recherchés (23 ventes seulement), connaissent, à 938 €/m², une certaine dépréciation comparé aux valeurs observées lors de la dernière décennie.

Droits de mutation à titre onéreux

Afin de ne pas pénaliser les transactions immobilières, le Conseil Général de l'Indre a décidé de ne pas augmenter sa part sur les droits de mutation à titre onéreux (DMTO).

La part sur les DMTO est donc maintenue à 3.8% pour l'année 2014.



VENTES DE MAISONS

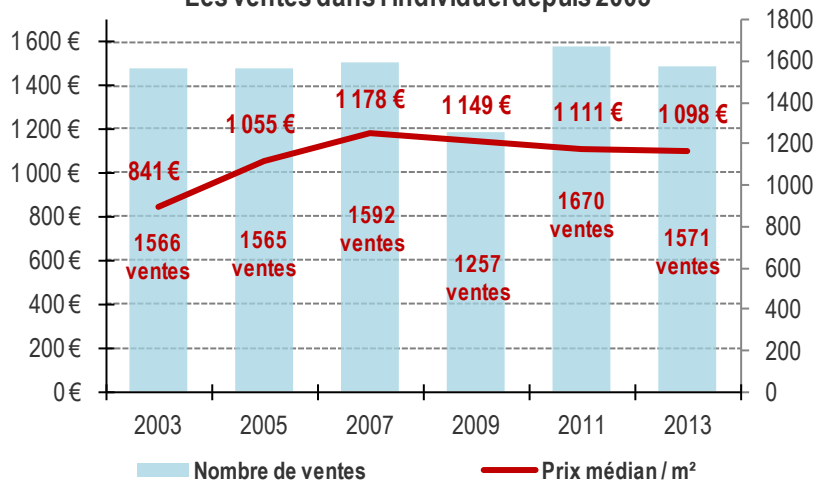
En 2013, le marché de la maison individuelle a enregistré dans l'Indre 1571 mutations, lesquelles présentent un prix médian de 1098 €/m².

Les tendances par territoire

PAYS	Nb ventes	Prix / m ²
Castelroussin Val de l'Indre	574	1 329 €
<i>DONT HORS CAC</i>	115	1 125 €
Valençay en Berry	207	978 €
Val de Creuse Val d'Anglin	202	1 023 €
Issoudun Champagne Berrichonne	198	1 093 €
La Châtre en Berry	197	950 €
PNR de la Brenne	193	958 €
INDRE	1571	1 098 €
CAC	459	1 364 €
HORS CAC	1112	1 000 €

VILLE	Nb ventes	Prix / m ²
Châteauroux	255	1 336 €
Issoudun	79	1 053 €
Déols	55	1 231 €
Argenton-sur-Creuse	51	1 143 €
Le Poinçonnet	39	1 496 €
Le Blanc	37	866 €
La Châtre	34	1 098 €
Ardentes	28	1 429 €
St-Maur	25	1 429 €
Villedieu-sur-Indre	22	1 508 €
Buzançais	21	1 015 €
Chabris	19	1 089 €
Le Pêchereau	19	1 031 €
Levroux	19	1 182 €
Ecueillé	17	905 €
Reuilly	17	1 098 €
Valençay	17	1 069 €
St-Gaultier	16	973 €
Neuvy-St-Sépulchre	15	929 €
Châtillon-sur-Indre	13	1 053 €

Les ventes dans l'individuel depuis 2003



Source statistique

Les données exploitées sont issues d'un fichier de valeurs foncières (DVF) obtenu par le Conseil Général auprès de la Direction Départementale des Finances Publiques.

Cette analyse du marché se fonde sur les mutations à titre onéreux de biens individuels (hors châteaux, manoirs, moulins, corps de ferme...).

Le prix médian indique que la moitié des ventes est supérieure à ce montant alors que l'autre moitié lui est inférieure. Rapportés à la surface utile, ces prix ne prennent pas en compte les caves, greniers, garages et dépendances.

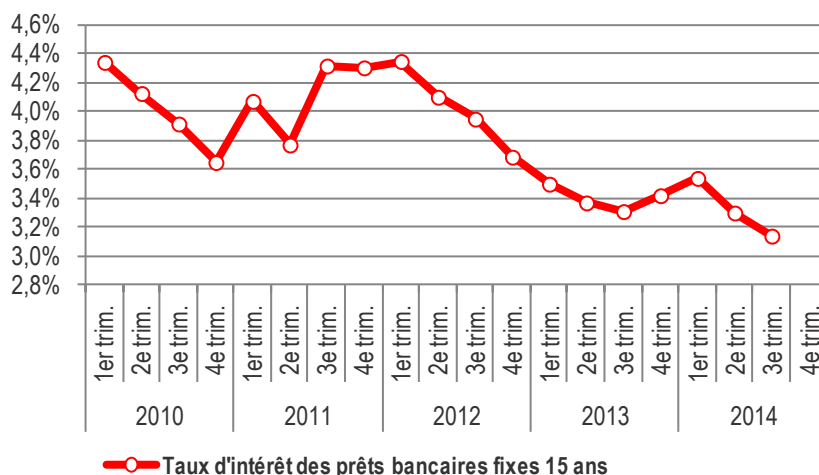
En baisse de 6% sur deux ans, le volume des ventes de maisons renoue avec le niveau des années 2003-2005. Ainsi, 1571 biens individuels ont connu une mutation à titre onéreux, contre 1670 en 2011.

En dépit d'un contexte économique difficile, l'activité dans le parc ancien résiste, stimulée par la faiblesse des taux d'intérêt des prêts bancaires et le déploiement des aides à la rénovation énergétique, a contrario du secteur de la construction neuve qui accuse un net repli.

Parallèlement, le niveau des prix, déjà modéré, a encore fléchi de 1%, pour se situer à 1098 €/m², contre 1111 € en 2011, ce qui a pu faciliter les projets d'acquisition dans l'ancien.

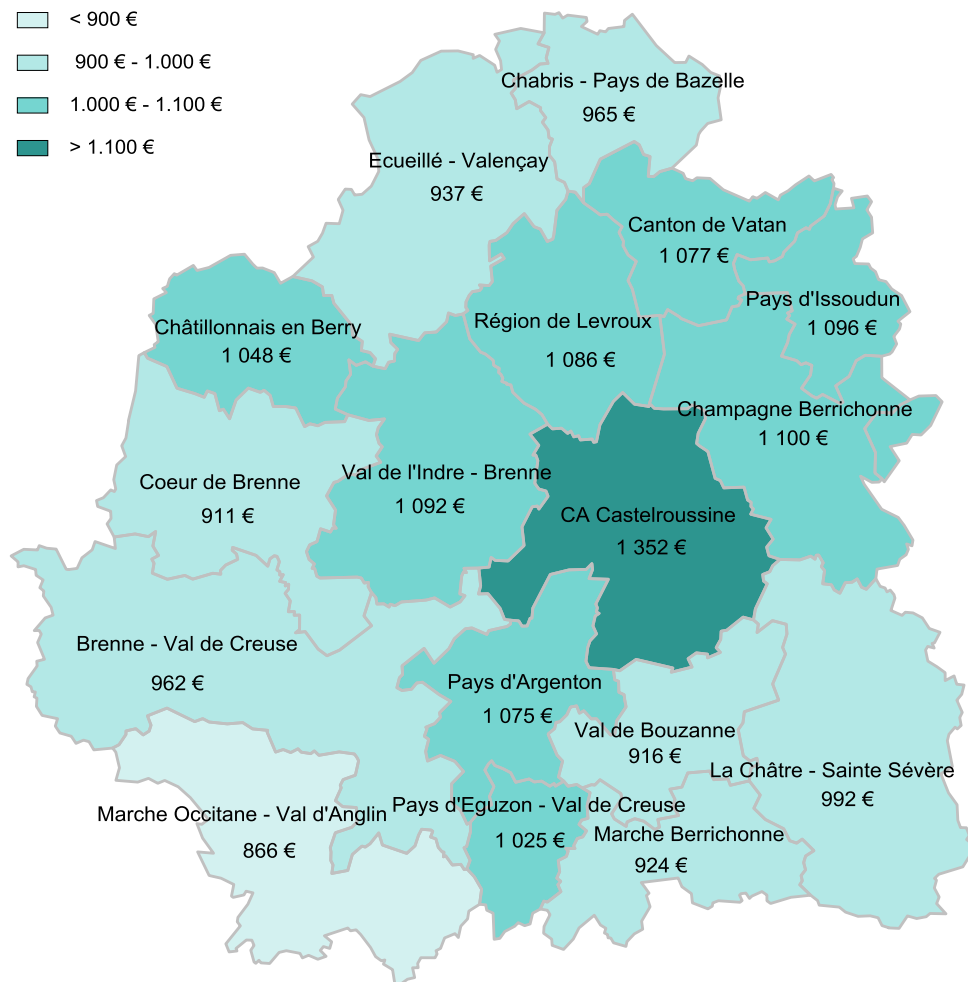
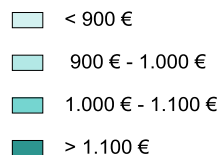
Ce prix médian, qui demeure inférieur à 1000 €/m² dans trois pays (Châtre en Berry, Brenne, Valençay en Berry), peut toutefois s'élever à 1364 € dans la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC), qui focalise 459 ventes, soit 29% du marché.

La chute des taux d'intérêt





Prix médian /m² des maisons / EPCI



EPCI	Nb ventes
CA Castelroussine	459
C O m u n a u t é Ecueillé Valençay	128
O m u n i c i p a l i t é La Châtre Ste-Sévère	127
O m u n i c i p a l i t é Brenne Val de Creuse	127
O m u n i c i p a l i t é Pays d'Issoudun	127
O m u n i c i p a l i t é La Châtre Ste-Sévère	106
O m u n i c i p a l i t é Ecueillé Valençay	95
O m u n i c i p a l i t é Val de l'Indre Brenne	93
O m u n i c i p a l i t é Marche Occitane	57
O m u n i c i p a l i t é Chabris Pays de Bazelle	50
O m u n i c i p a l i t é Val de Bouzanne	50
O m u n i c i p a l i t é Région de Levroux	47
O m u n i c i p a l i t é Pays d'Eguzon Val de Creuse	46
O m u n i c i p a l i t é Châtillonnais en Berry	43
O m u n i c i p a l i t é Champagne Berrichonne	41
O m u n i c i p a l i t é Marche Berrichonne	39
O m u n i c i p a l i t é Coeur de Brenne	33
O m u n i c i p a l i t é Canton de Vatan	30

L'agglomération castelroussine

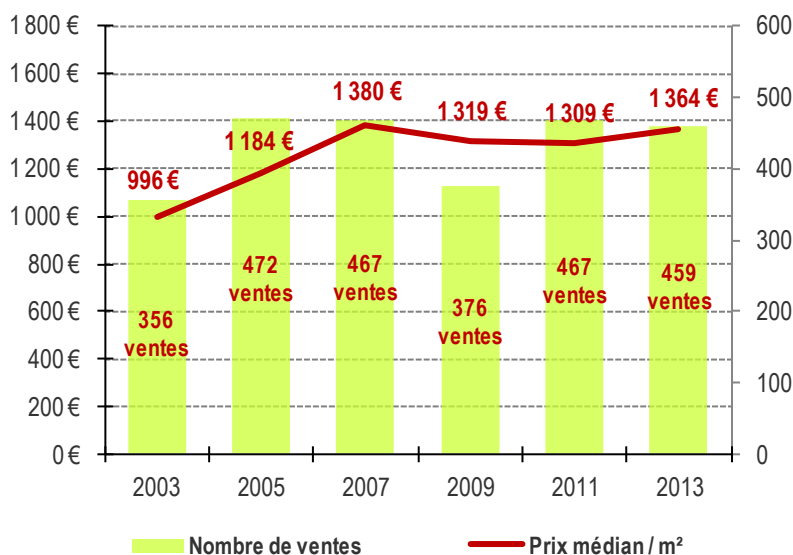
Le marché immobilier se recentre sur la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC), un secteur offreur qui a enregistré l'an passé 459 mutations de biens individuels, contre 467 en 2011, tandis que les ventes ont sensiblement reculé dans les territoires ruraux.

De plus, à l'inverse de ce qui est observé en secteur rural, les prix au m² constatés dans la CAC sont repartis à la hausse (+4% en deux ans), avec une médiane qui atteint 1364 € et un montant maximum de 1496 € au Poinçonnet qui demeure la commune la plus chère du territoire.

Si 55% des transactions sont réalisées sur Châteauroux (255 ventes), les communes pôles d'appui (Ardentes, Déols, Le Poinçonnet et St-Maur) représentent, avec 147 mutations, près d'un tiers du marché. De l'ensemble de leurs ventes résulte un prix médian de 1379 €/m², bien supérieur au marché castelroussin, situé à 1336 €.

De même, le prix médian des ventes réalisées dans les communes résidentielles (57 mutations), plus éloignées de la ville-centre, s'élève à 1293 €/m², soit 18% de plus qu'à l'échelle départementale.

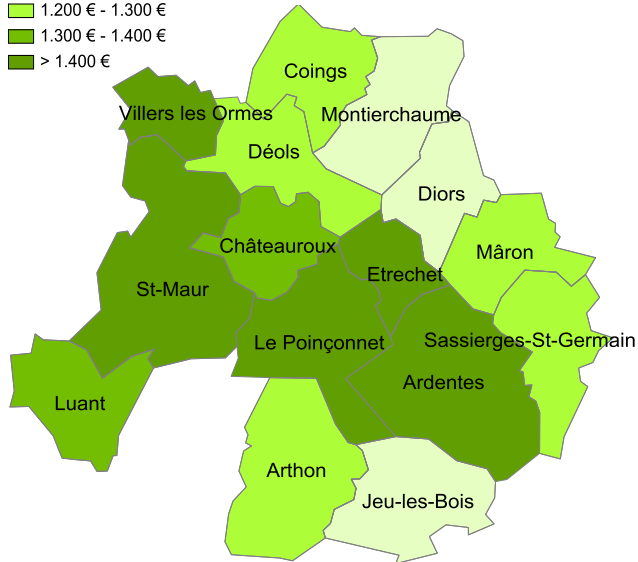
Les ventes de maisons dans la CAC depuis 2003





Prix médian /m² des maisons dans la CAC

- < 1.200 €
- 1.200 € - 1.300 €
- 1.300 € - 1.400 €
- > 1.400 €



Le marché individuel dans la CAC

	Nb ventes	mini.	Prix / m ² médian	maxi.
CAC	459	500 €	1 364 €	2 895 €
Châteauroux	255	500 €	1 336 €	2 895 €
Pôles d'appui ⁽¹⁾	147	714 €	1 379 €	2 470 €
Déols	55	964 €	1 231 €	2 426 €
Le Poinçonnet	39	714 €	1 496 €	2 265 €
Ardenes	28	923 €	1 429 €	2 470 €
St-Maur	25	796 €	1 429 €	2 188 €
Comm. résidentielles ⁽²⁾	57	571 €	1 293 €	2 826 €

⁽¹⁾ Ardenes, Déols, Le Poinçonnet, St-Maur

⁽²⁾ Arthon, Coings, Diors, Etrechet, Jeu Les Bois, Luant, Mâron, Montierchaume, Sassierges-St-Germain, Villers-les-Ormes

VENTES DE TERRAINS

En 2013, le marché foncier a enregistré dans l'Indre 228 mutations de terrains à bâtir, pour un prix médian de 22,4 €/m².

Portant sur 228 mutations à titre onéreux, contre 443 en 2011, les ventes de terrains à bâtir affichent un recul de 48% sur deux ans.

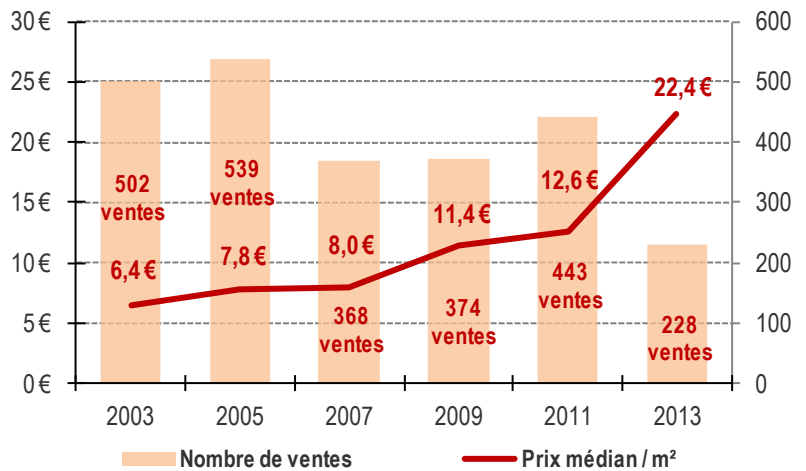
Cette chute est à corréliser avec la baisse de 40% du volume de maisons mises en chantier depuis 2011, en lien avec les exigences de la nouvelle réglementation thermique et les restrictions relatives au Prêt à Taux 0%.

La forte élévation du prix médian départemental, qui est passé de 12,6 €/m² à 22,4 €/m² en deux ans, témoigne avant tout d'un recentrage du marché sur le foncier loti, plus cher car incluant le coût de la viabilisation.

La disparité des prix demeure importante, débutant à 11,9 €/m² en Brenne pour atteindre 36,8 €/m² dans la Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC).

PAYS	Nb ventes	Prix / m ²
Castelroussin Val de l'Indre	101	30,7 €
Val de Creuse Val d'Anglin	35	18,5 €
PNR de la Brenne	27	11,9 €
La Châtre en Berry	23	14,1 €
Valençay en Berry	23	20,1 €
Issoudun Champagne Berrichonne	19	29,5 €
INDRE	228	22,4 €
HORS CAC	150	18,5 €
CAC	78	36,8 €

Les ventes de terrains à bâtir depuis 2003



Le marché de la construction neuve individuelle

