

## LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES EN 2011

### Note méthodologique

*L'observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques a permis d'expertiser une nouvelle source de données concernant les mutations foncières et immobilières : la base Demande de Valeurs Foncières.*

*La Note 7 de l'Observatoire 64 a pour but de mettre en visibilité cette nouvelle base de données et d'éclairer le volume des mutations à l'échelle du département car contrairement à Perval cette source est exhaustive. ■*

### Cadre juridique

L'article L135 B du Livre des Procédures Fiscales prévoit, à la demande des collectivités locales et de certains établissements publics, la transmission gratuite par l'administration fiscale des éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations et nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement.

L'instruction BOI 13K-10-07 du 28 décembre 2007 précise ces dispositions (disponible en ligne sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr)> Documentation> Documentation fiscale).

*Seules sont restituées les mutations portant sur les cinq dernières années précédant la date de demande.*

Les périodes de recherche proposées sont mises à jour deux fois par an. A la fin du premier trimestre : on dispose des cinq dernières années complètes.

### Intérêt

- Permettre aux collectivités territoriales de mettre en œuvre leurs politiques foncières et d'aménagement.
- Fiabiliser les dispositifs d'observation des marchés immobiliers.

### Contenu

Les informations restituées par le service « Demande de valeurs foncières » sont issues du système d'information de la Direction Générale des Finances Publiques et regroupent :

- des données d'enregistrement du fichier de la conservation des hypothèques (code service CH, référence document...);
- du descriptif des biens (à l'exception de la surface Carrez) de l'application de mise à jour des données cadastrales, suite à la déclaration du propriétaire (construction, modification).

Pour chaque mutation à titre onéreux, sont délivrés :

- la nature des biens (maison, appartement, dépendance, local industriel ou commercial), leur situation (adresse) et leur contenance (superficie) ;
- les références cadastrales ;
- la date et le prix de la mutation ;
- les références de publication au fichier immobilier (date, volume, numéro).

Les lots, notion juridique immobilière, sont définis dans un État Descriptif de Division (EDD) et dans les documents de mutation. Ils permettent d'identifier une partie d'un immeuble et ainsi d'y associer un droit de propriété spécifique (propriété, usufruit, etc...). En revanche, les locaux, notion fiscale, identifient les mêmes parties d'un immeuble pour les besoins de la taxe foncière et de la taxe d'habitation en regroupant plusieurs lots. La correspondance entre le découpage en lots et en locaux n'est pas retracée.

Quand une disposition comporte plusieurs locaux ou plusieurs natures de culture (cf : lexique immobilier « subdivision fiscale »), le fichier de restitution comporte autant de lignes qu'il y a de locaux ou de natures de culture concernés par la mutation. Ainsi, pour une même référence de publication, il peut y avoir 1 à n ligne(s) de restitution. Les données génériques (ainsi que le prix) sont alors répétées sur chaque ligne.

La restitution de la surface Carrez est associée au lot lorsqu'elle est indiquée. Il est possible d'effectuer des tris sur les colonnes.

Les mutations mises en exergue dans cette note concernent les mutations des appartements et maisons effectuées durant l'année 2011. Sont exclus des traitements les mutations autres que ventes et Ventes et État Futur d'Achèvement, les terrains et les locaux.

La base brute a été nettoyée afin d'éliminer les valeurs extrêmes qui peuvent distordre les traitements.

**'' Important : Le format CSV des fichiers est optimisé pour les traitements informatiques de données.**

## Des mutations d'appartements très localisées sur un faible nombre de communes

En 2011, sur les 547 communes du département, 93 ont connu au moins 1 transaction d'appartement (soit 17 %). 454 communes n'ont pas enregistré de transaction.

### Prix moyen au m<sup>2</sup> en fonction du nombre de transactions à la commune

Transactions / commune	Nb de communes	Total transactions	Nb de biens	Prix/m <sup>2</sup>
1	30	30	61	1 212
2	16	32	55	1 321
3	5	15	17	2 008
4	4	16	20	1 944
5 et +	38	3 622	3 930	2 786
Aucune	454	-	-	-

Si l'on applique un seuil de 5 transactions par commune, le prix moyen des appartements est donc de 2 786 €/m<sup>2</sup>. Notons qu'un petit nombre de communes tire la moyenne vers le haut, avec des prix extrêmement élevés. Il y a en effet de très grandes disparités entre les communes.

### Des communes littorales hors de portée des jeunes ménages

Communes	Nb de transactions	Nb de biens	Prix €/m <sup>2</sup>
Guéthary	28	37	<b>4 860</b>
Biarritz	482	504	4 359
Saint-Jean-de-Luz	253	279	4 146
Arcangues	9	9	3 915
Bidart	62	64	<b>3 629</b>

Il existe de grandes différences de prix entre les communes de la Côte basque. On note un écart de plus de 1 200 €/m<sup>2</sup> entre la commune la plus chère et la 5ème du classement.

**'' Le prix de chaque bien a été calculé en fonction de la part de chaque bien dans la transaction.**

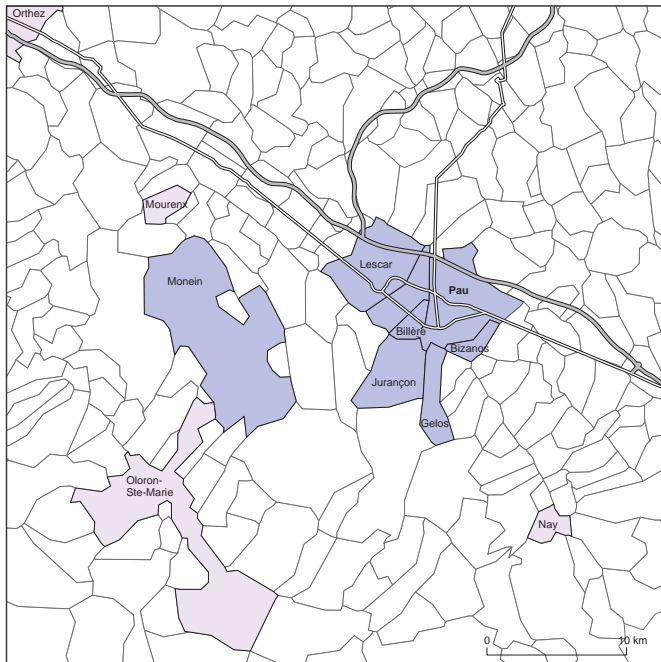
### Des marchés accessibles mais dans les pôles intermédiaires

Nb communes	Prix/m <sup>2</sup>	
4	4088-4860	1,5 fois supérieur à la moyenne du dép
12	2725 - 4088	Supérieur à la moyenne du dép
	<b>2 725</b>	<b>Moyenne du département</b>
27	1817-2725	Inférieur à la moyenne du dép
23	1363-1817	1,5 fois inférieur à la moyenne du dép
27	505-1363	2 fois inférieur à la moyenne du dép

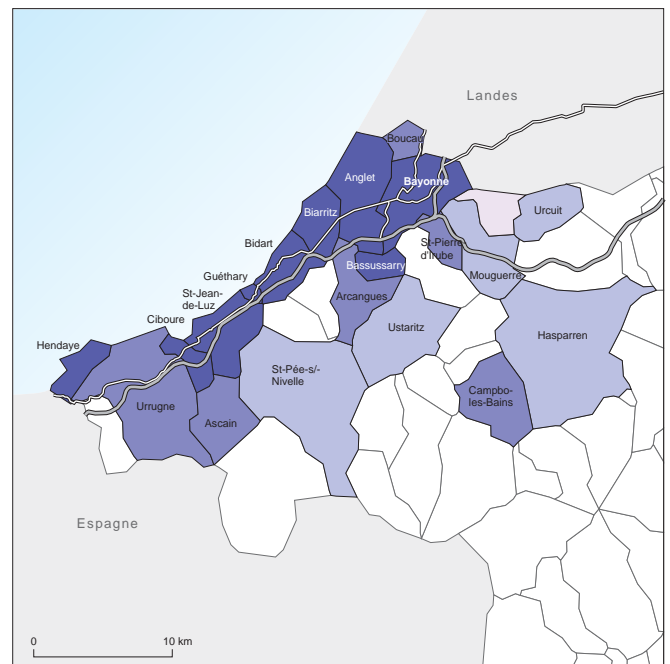
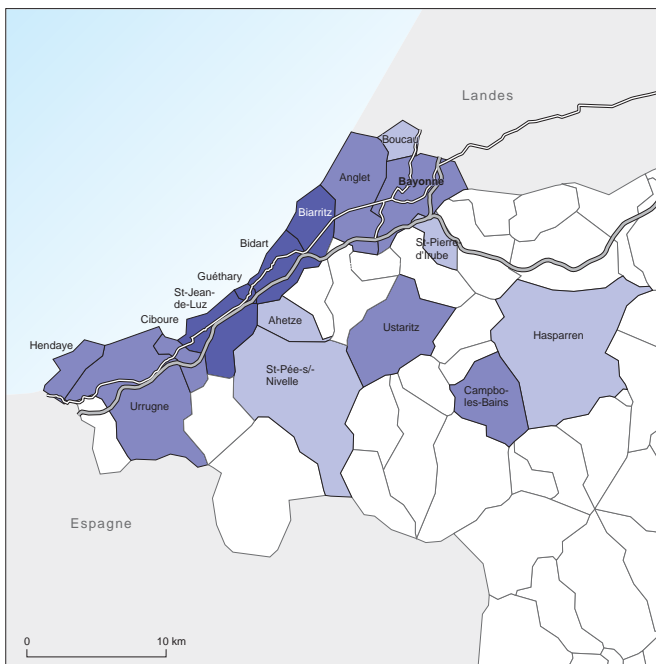
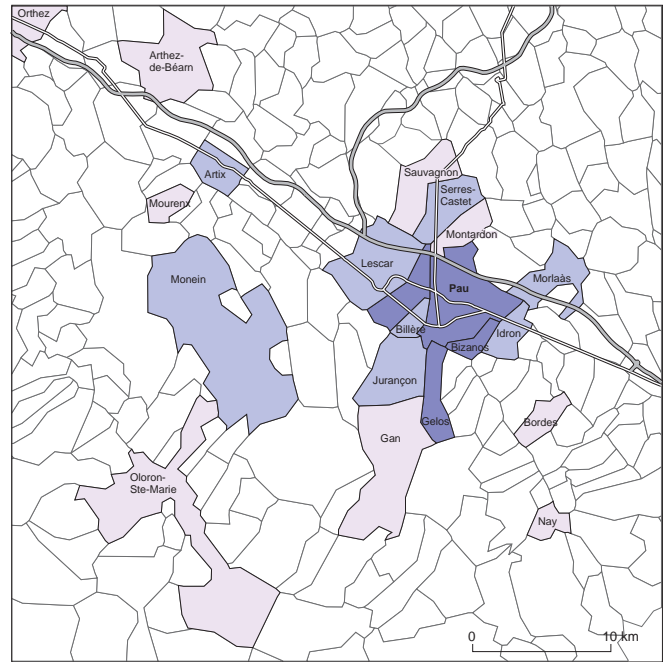
Le prix moyen au m<sup>2</sup> des appartements dans le département se monte à 2725 €. 16 communes présentent des prix au m<sup>2</sup> supérieurs à la moyenne, quand 77 communes présentent des prix inférieurs.

Seules 4 communes enregistraient des prix moyens au m<sup>2</sup> supérieurs à 4000 €/m<sup>2</sup>.

Prix moyen des appartements au m<sup>2</sup> en 2011



Prix moyen des maisons au m<sup>2</sup> en 2011



Prix des appartements en €/m<sup>2</sup>

- 1 100 - 1 500
- 1 500 - 2 500
- 2 500 - 3 500
- 3 500 - 4 900
- données non significatives (< 10 transactions)

Source : ©IGN-Géofla® ; Demande de valeur foncière, dgflp, 2011  
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2012

Prix des maisons en €/m<sup>2</sup>

- 1 010 - 1 500
- 1 500 - 2 000
- 2 000 - 2 500
- 2 500 - 3 520
- données non significatives (< 10 transactions)

Source : ©IGN-Géofla® ; Demande de valeur foncière, dgflp, 2011  
Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées, 2012

## Une hétérogénéité forte des prix au m<sup>2</sup> des maisons

En 2011, sur les 547 communes du département, 352 ont connu au moins 1 transaction de maison (soit 64 %). 195 communes n'ont enregistré aucune transaction.

Si l'on applique un seuil de 5 transactions par commune, le prix moyen des maisons est donc de 2 010 €/m<sup>2</sup> dans le département des Pyrénées-Atlantiques en 2011.

Sans surprises on constate que les communes de la Côte basque occupent les 5 premières places des communes les plus chères du département.

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des maisons dans le département se monte à 1 808 €. 57 communes présentent des prix au m<sup>2</sup> supérieurs à la moyenne, quand 293 communes présentent des prix inférieurs.

Seules 10 communes enregistraient des prix moyens au m<sup>2</sup> supérieurs à 2 700 €/m<sup>2</sup>. ■

### Prix moyen au m<sup>2</sup> en fonction nombre de transactions à la commune

Transactions / commune	Nb de communes	Total transactions	Nb de biens	Prix/m <sup>2</sup>
1	137	137	193	1 043
2	64	128	173	1 122
3	32	96	128	1 256
4	24	96	134	1 166
5 et +	95	1 671	2 084	2 010
Aucune	195	-	-	-

### Biarritz, commune la plus chère du département pour les maisons

Communes	Nb de transactions	Nb de biens	Prix €/m <sup>2</sup>
Biarritz	91	107	3 517
Saint-Jean-de-Luz	33	40	3 450
Anglet	132	152	3 391
Hendaye	26	29	3 180
Ciboure	16	18	3 079

### Les prix les plus bas se trouvent dans l'espace rural isolé

Nb communes	Prix/m <sup>2</sup>	
10	2713-3517	1,5 fois supérieur à la moyenne du dép
47	1808-2713	Supérieur à la moyenne du dép
	<b>1 808</b>	<b>Moyenne du département</b>
117	1206-1808	Inférieur à la moyenne du dép
97	904-1206	1,5 fois inférieur à la moyenne du dép
79	520-904	2 fois inférieur à la moyenne du dép



Petite caserne  
2 allée des platanes - BP 628  
64106 Bayonne Cedex  
Tél. 05 59 46 50 10

4 rue Henri IV - Porte J  
64000 Pau  
Tél. 05 33 64 00 30

Fax. 05 59 46 50 30  
contact@audap.org

[www.audap.org](http://www.audap.org)

Les membres de droit de l'Observatoire partenarial des Pyrénées-Atlantiques



## A RETENIR

### 5 843

MUTATIONS en 2011 (transactions)

### 17 %

DES COMMUNES ont enregistré des mutations d'appartements en 2011

### 4 860 €/m<sup>2</sup>

GUÉTHARY, la plus chère pour les appartements

### 3 517 €/m<sup>2</sup>

BIARRITZ, la plus chère pour les maisons