

FICHE N° 2

Suivre l'évolution des marchés de l'immobilier

Le marché de l'immobilier est la principale clé de l'avenir des copropriétés, et un indicateur essentiel de leur évolution : son attraction à l'égard de candidats à l'accession solvables est plutôt une garantie de son bon entretien, alors que le déclassement dans les marchés (marché de relégation pour occupants démunis, bailleurs marchands de sommeil) est toujours l'un des premiers signes des processus de déqualification graves. Le marché nazairien est très chahuté ces dernières années, et l'amélioration de sa vision globale dans le cadre du PLH comme la détection des immeubles rentrant dans des processus spéculatifs sont essentiels à une veille active sur l'évolution des copropriétés.

OBJECTIFS A ATTEINDRE

- ▶ Assurer un suivi fin et opérationnel du marché des copropriétés du centre ville permettant de repérer les ventes à la découpe et les opérations très spéculatives (notamment sur le parc indigne), et éventuellement d'alimenter en données de marché l'outil de veille sur l'évolution des copropriétés proposé dans la fiche n°1, dans une démarche cohérente entre le suivi des DIA assuré par la Ville (pour St-Nazaire) par la CARENE (pour les autres communes).
- ▶ Améliorer le suivi rétrospectif du marché (évolution progressive des prix, de l'activité, de l'attractivité, rôle dans les marchés de l'habitat), actuellement irrégulier et partiel (fichier Perval), et le compléter de notes de conjoncture pour étayer les politiques publiques de gestion urbaine (DPU renforcé, secteurs de veille foncière...).
- ▶ Poursuivre l'observation des loyers

DIFFICULTES A RESOUDRE

- ▶ Modifier le dispositif d'observation existant pour concilier
 - le recul nécessaire à la rigueur de l'analyse globale des marchés ;
 - la rapidité d'un suivi de conjoncture ;
 - les garanties légales nécessaires à l'alimentation permanente d'un outil de veille à l'immeuble (agrément CNIL probablement nécessaire, à demander sur maquette prévisionnelle du dispositif).

CONTENU ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'ACTION

- ▶ Poursuivre l'homogénéisation des méthodes de suivi des DIA par la Ville et la CARENE (modification des enregistrements, paramétrages des fichiers), pour améliorer la collecte et l'exploitation pré-opérationnelle des données collectées : alimentation de l'outil de veille à l'immeuble, contrôle sur le terrain des ventes « atypiques » par leur nature (immeubles entiers, batteries de garages, greniers...) ou par leur prix.
- ▶ Assurer l'exhaustivité du suivi statistique des données de marché (activité, nature, prix, caractéristiques des acquéreurs), avec changement de source si nécessaire (fichier des valeurs foncières DGFIP).
- ▶ Organiser un suivi de conjoncture rapide au travers des DIA, pour identifier les quartiers et produits « qui bougent ».

PARTENAIRES A MOBILISER

Ville de Saint-Nazaire, CARENE, ADDR.N.
Eventuellement autres agences d'urbanisme ayant expérimenté le fichier DGFIP

MOYENS FINANCIERS

Temps passé des agents des collectivités et de l'ADDRN à estimer.

CALENDRIER : ■

Optimisation des DIA : selon démarche engagée et calendrier de l'outil de veille.
Amélioration du suivi des marchés : selon plans de charge.