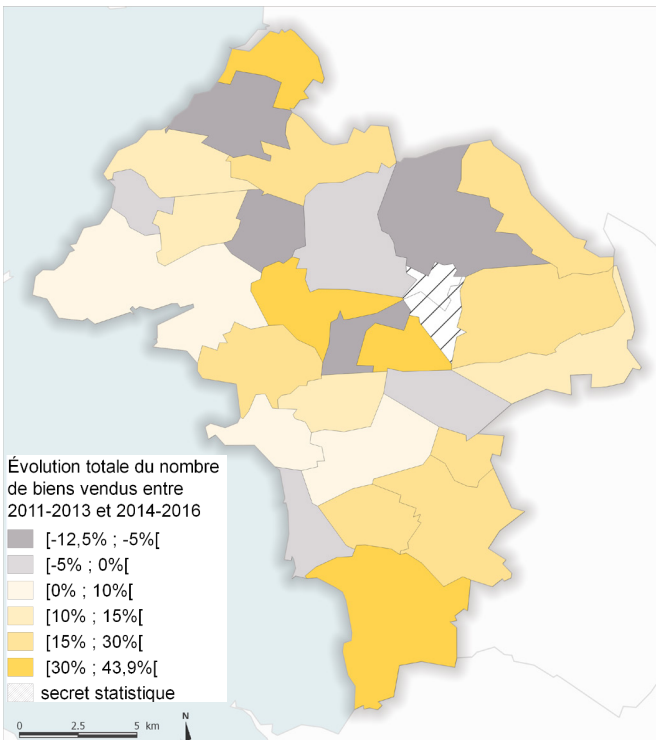
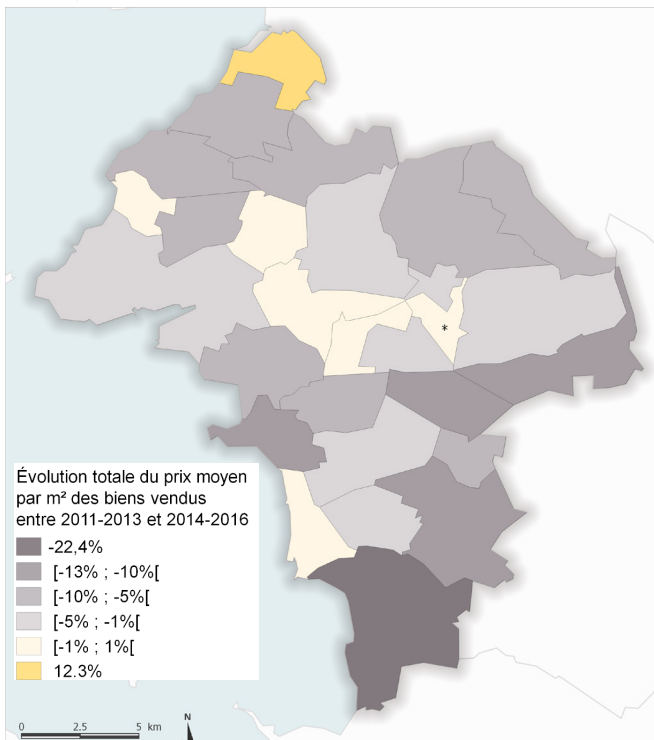


● LA CARTE ÉVOLUTION DES VENTES ET DES PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES

Nombre de biens immobiliers individuels vendus



Prix moyen en €/m² des biens individuels vendus



Champ : dans la première carte, l'analyse porte sur le total des maisons vendues sans distinction entre le neuf et l'ancien. Les données relatives au prix moyen/m² (carte 2) ne portent que sur les transactions à un seul bien.
* À Montroy, la valeur du prix moyen/m² n'est pas diffusée en 2011 (secret statistique), l'évolution est donc basée sur les périodes 2012-2013 et 2014-2016.

Source : DGFIP - DVF (téléchargements décembre 2016 et 2017)
Conception-Réalisation : CA de La Rochelle/SCT/Observatoire/ER

Une tendance baissière des prix entre 2011 et 2016 dans l'agglomération.

Globalement entre 2011 et 2016, le prix moyen/m² des maisons diminue régulièrement. Situé en moyenne autour de 2 601€/m² entre 2011 et 2013, il passe à 2 458€/m² entre 2014 et 2016 soit une baisse de 5,5% entre les 2 périodes. Le volume de biens vendus, qui diminuait jusqu'en 2014, connaît depuis une forte augmentation, soit 8% de plus en moyenne sur la période 2014-2016 par rapport à 2011-2013.

Très marquée dans les communes du sud-est de l'agglomération.

Si l'ensemble des communes de l'agglomération enregistre une stabilisation ou une diminution du prix moyen/m² entre les 2

périodes de référence, excepté à Esnandes, ce sont dans les communes du sud-est que le prix moyen au m² a diminué le plus fortement. Notamment à Yves où le prix moyen au m² est passé de 2 572€ à 1 995€ ce qui représente une baisse de 22%.

Ce sont également dans ces communes que le nombre de ventes a très fortement augmenté entre les 2 périodes. C'est le cas de Clavette (+43,9%) et de Yves (+40,4%).

Des logiques similaires en Nouvelle-Aquitaine.

En Nouvelle-Aquitaine aussi, le volume de ventes de biens individuels, après avoir diminué jusqu'en 2014, a augmenté significativement depuis, enregistrant ainsi une hausse de 10,4% entre les deux périodes

d'analyse. Toutefois, si les prix moyens au m² ont également diminué, la baisse a été moins significative que dans l'agglomération, représentant alors -2,3%. Les niveaux de prix restent cependant largement supérieurs dans l'agglomération de La Rochelle.

Mais une reprise à la hausse depuis 2017 en France.

Selon le réseau des notaires, les prix de l'immobilier repartent à la hausse depuis 2017 et les ventes sont stimulées du fait de la faiblesse des taux immobiliers et de certaines mesures incitatives dont les effets deviennent aujourd'hui visibles. À confirmer donc à l'échelle locale lors de la prochaine diffusion des données actualisées.

8 736 607 ● **LE CHIFFRE** – C'est le nombre de validations enregistrées sur le réseau de bus de l'agglomération de La Rochelle en 2017. La fréquentation est en hausse de 7,4% par rapport à l'année 2016. Source : RTCR, rapport d'activité 2017

● ZOOM SUR LES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Selon les derniers chiffres de l'INSEE, les 3 quartiers de la géographie prioritaire de l'agglomération, à savoir Mireuil, Villeneuve-les-Salines et Port-Neuf, représentent 18% de la population rochelaise et 8% de la population de l'agglomération.

Des quartiers au profil démographique particulier

La population y est jeune, notamment à Villeneuve-les-Salines qui compte 202 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus. La part des familles nombreuses est également plus importante qu'ailleurs (4,5% de ménages d'au moins 6 personnes à Mireuil contre 1% à La Rochelle). Le quartier de Port-Neuf a un profil qui se rapproche davantage de celui de La Rochelle, au regard de la structure par âge et de la composition des ménages, la part des 60 ans et plus est davantage représentée (23,5%, 27,3% à La Rochelle) et les ménages d'une personne sont plus nombreux égalant le niveau de La Rochelle (environ 51%).

Mais ces quartiers concentrent davantage de fragilité

Le taux de pauvreté très élevé continue d'augmenter plus vite qu'ailleurs depuis 2012 pour atteindre 45,5% à Villeneuve-les-Salines en 2014, exception faite à Port-Neuf où la hausse est plus modérée.

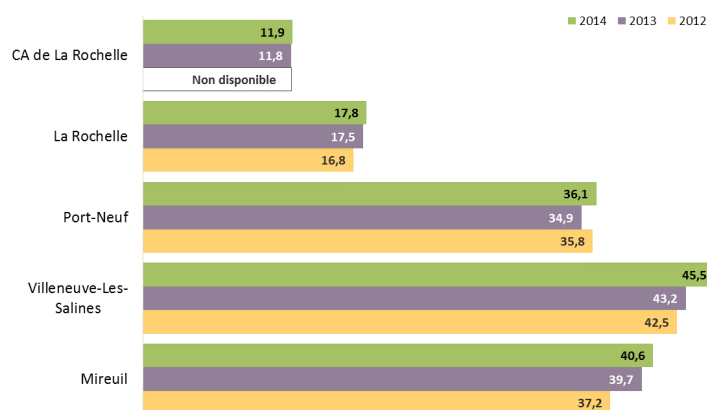
Les niveaux de vie sont moins élevés et les revenus des ménages dépendent davantage des prestations sociales. Dans les 3 quartiers politique de la ville, le revenu est constitué à hauteur de 23 à 25% par les prestations sociales (dont environ 10% de minimas sociaux) contre seulement 5 à 6% dans l'agglomération et à La Rochelle.

L'accès à l'emploi est également plus difficile

La composition des revenus, marquée par une plus faible contribution de la part des revenus d'activité, reflète des difficultés d'accès à l'emploi. En effet, la part des personnes ayant un emploi dans ces quartiers est nettement plus faible que dans l'agglomération (environ 45% contre 60%). L'accès à l'emploi pour les femmes est également plus limité et la part des emplois précaires est plus importante, notamment à Villeneuve-les-Salines où elle s'élève à 25% pour seulement 14% à l'échelle de l'agglomération de La Rochelle.

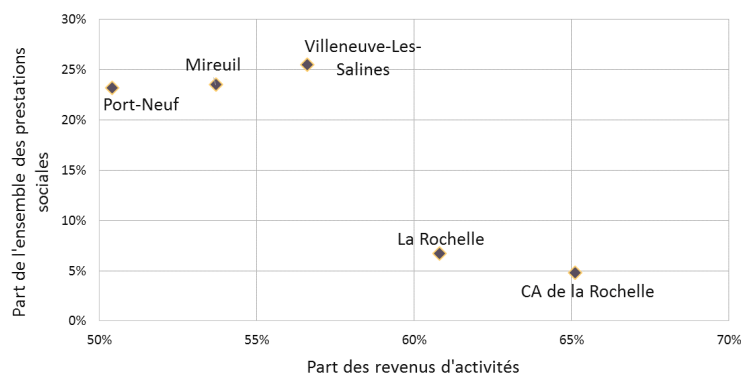
Taux de pauvreté au seuil de 60% du niveau de vie médian métropolitain en %

Source: INSEE, FILOSOFI 2012 à 2014



Structure des revenus disponibles

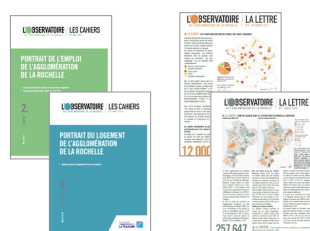
Sources: INSEE-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, FILOSOFI 2014



Libellé géographique	Part des personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi	Taux d'emploi des femmes	Part des emplois précaires parmi les emplois *
Mireuil	45%	41%	22%
Villeneuve-Les-Salines	45%	41%	25%
Port-Neuf	44%	43%	24%
La Rochelle	54%	52%	18%
CA de la Rochelle	60%	58%	14%

Source: INSEE, estimations démographiques 2010

* Les emplois précaires comprennent les contrats d'apprentissage, placés par une agence d'intérim, emplois-jeunes, CES, contrats de qualification, stagiaires rémunérés en entreprise, autres emplois à durée limitée parmi les personnes ayant un emploi.



● LES PUBLICATIONS

Retrouvez les parutions de l'Observatoire sur notre site Internet : les Lettres n°1 à 7 et le Cahier n°3 consacré au logement.