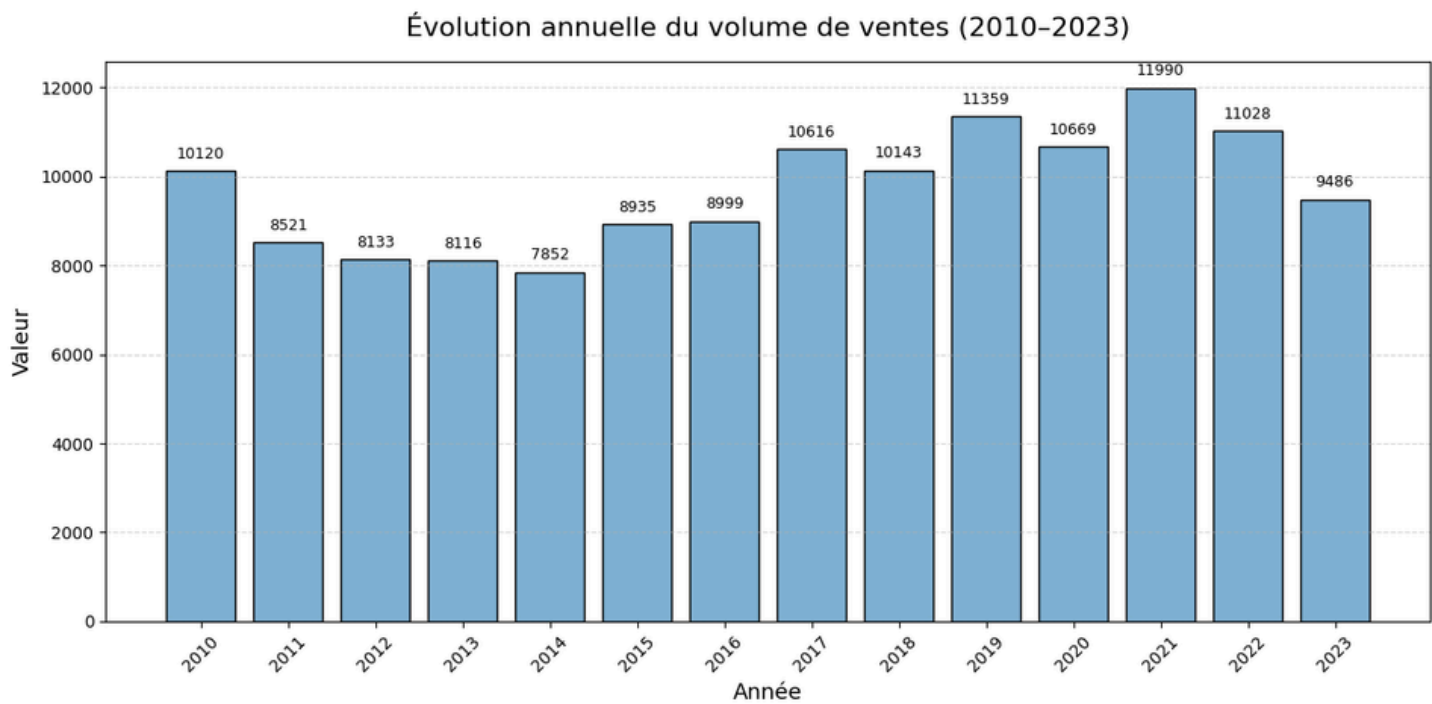


# ECHELLE DEPARTEMENT

Codtypbien (12:appartements et 11: maisons)

## Evolutions du nombre de ventes



Entre **2010 et 2014**, les ventes de logements ont **baissé**.  
À partir de **2015**, le marché repart à la **hausse**, atteignant un **pic en 2019**.  
👉 La tendance globale montre une **reprise nette après 2014**.

## Répartition en Fonction du Nombre de communes concernés par année

### Tableau Récapitulatif

Année	Ventes 1 commune	Total ventes	% à 1 commune	Autres ventes
2010	9972	10064	99.09 %	92
2011	8435	8478	99.49 %	43
2012	8049	8093	99.46 %	44
2013	8009	8053	99.45 %	44
2014	7739	7813	99.05 %	74
2015	8843	8895	99.42 %	52
2016	8905	8947	99.53 %	42
2017	10434	10574	98.68 %	140
2018	9814	10087	97.29 %	273
2019	10994	11216	98.02 %	222
2020	10520	10644	98.83 %	124
2021	11813	11976	98.64 %	163
2022	10918	11023	99.05 %	105
2023	9319	9451	98.60 %	132

✅ La **grande majorité** des ventes concernent **1 seule commune**, chaque année.

📊 Le **pourcentage de ventes à une seule commune** reste **au-dessus de 97 %**, atteignant **jusqu'à 99,5 %** (en 2011).

🔍 Les **ventes multi-communes** sont **très rares**, avec seulement **1 599 ventes au total entre 2010 et 2023**.

📈 Légère hausse ponctuelle des ventes multi-communes en **2017-2019**, mais sans remettre en cause la tendance globale.

On se retrouve avec **555 mutations** impliquant plusieurs communes (multi-communes),  
mais où tous les biens de type "**Maison**" ou "**Appartement**" sont localisés dans **une seule commune**.  
Les autres biens (comme des **dépendances** ou du **bâti mixte**) peuvent, eux, être répartis sur d'autres communes.

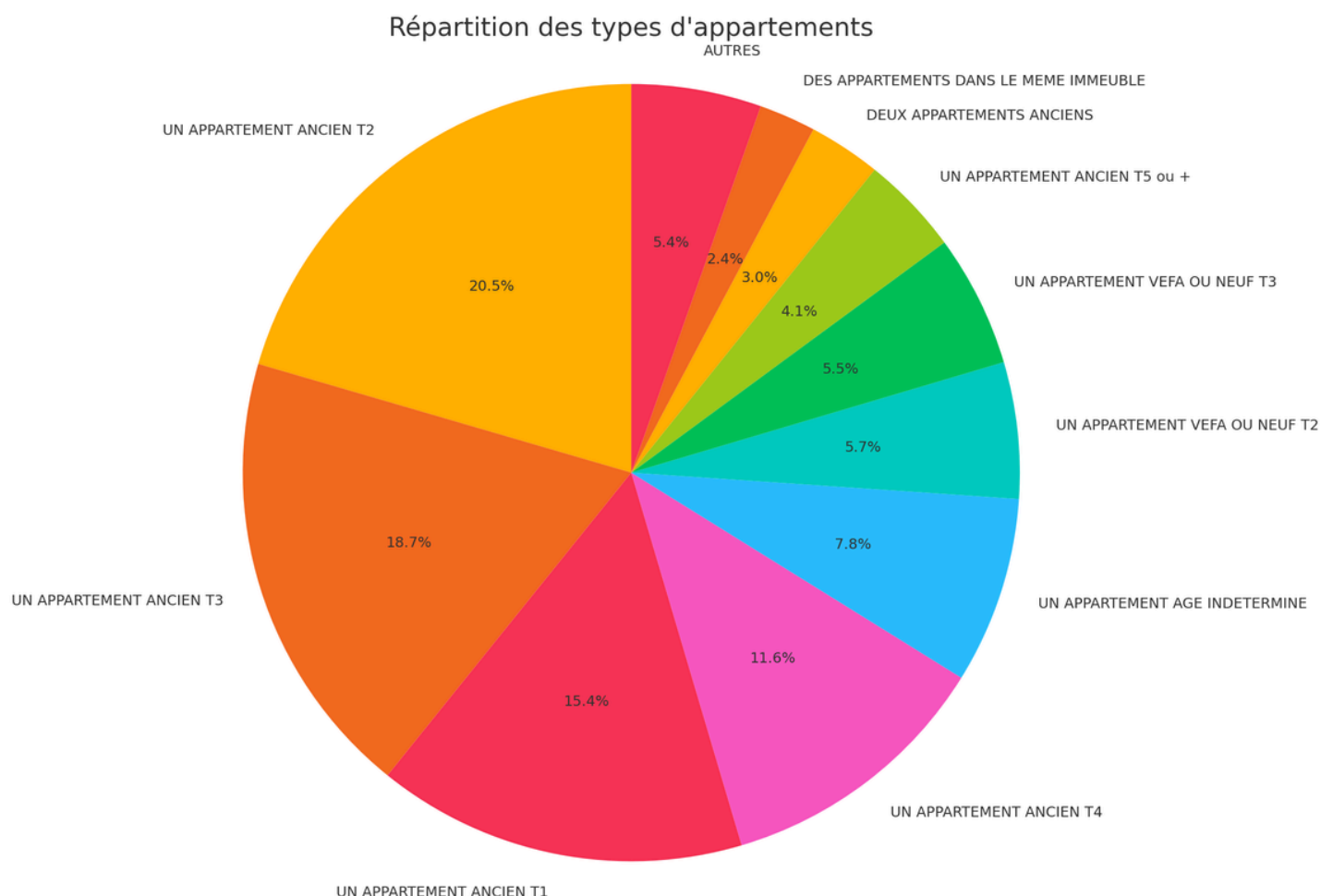
Année	Nb de mutations
2010	19
2011	21
2012	21
2013	22
2014	26
2015	17
2016	27
2017	28
2018	44
2019	57
2020	49
2021	62
2022	51
2023	55

## Mutations multi-communes avec biens principaux (Maison/Appartement) localisés dans une seule commune

On se retrouve avec **555 mutations** multi-communes, où tous les biens de type **Maison** ou **Appartement** sont situés dans **une seule commune**, sur un total de **1 599 mutations** de ce type.

♦ Les **1 044 mutations restantes** incluent des biens principaux (Maison/Appartement) répartis sur **plusieurs communes**, donc **elles ne seront pas prises en compte pour l'analyse des prix**, car les logements ne sont **pas localisés dans la même commune**.

### Répartition des types d'appartement



Le type le plus vendu est "**UN APPARTEMENT ANCIEN T2**" avec **8 562 ventes**, suivi de **T3 ancien (7 824)** et **T1 ancien (6 427)**.

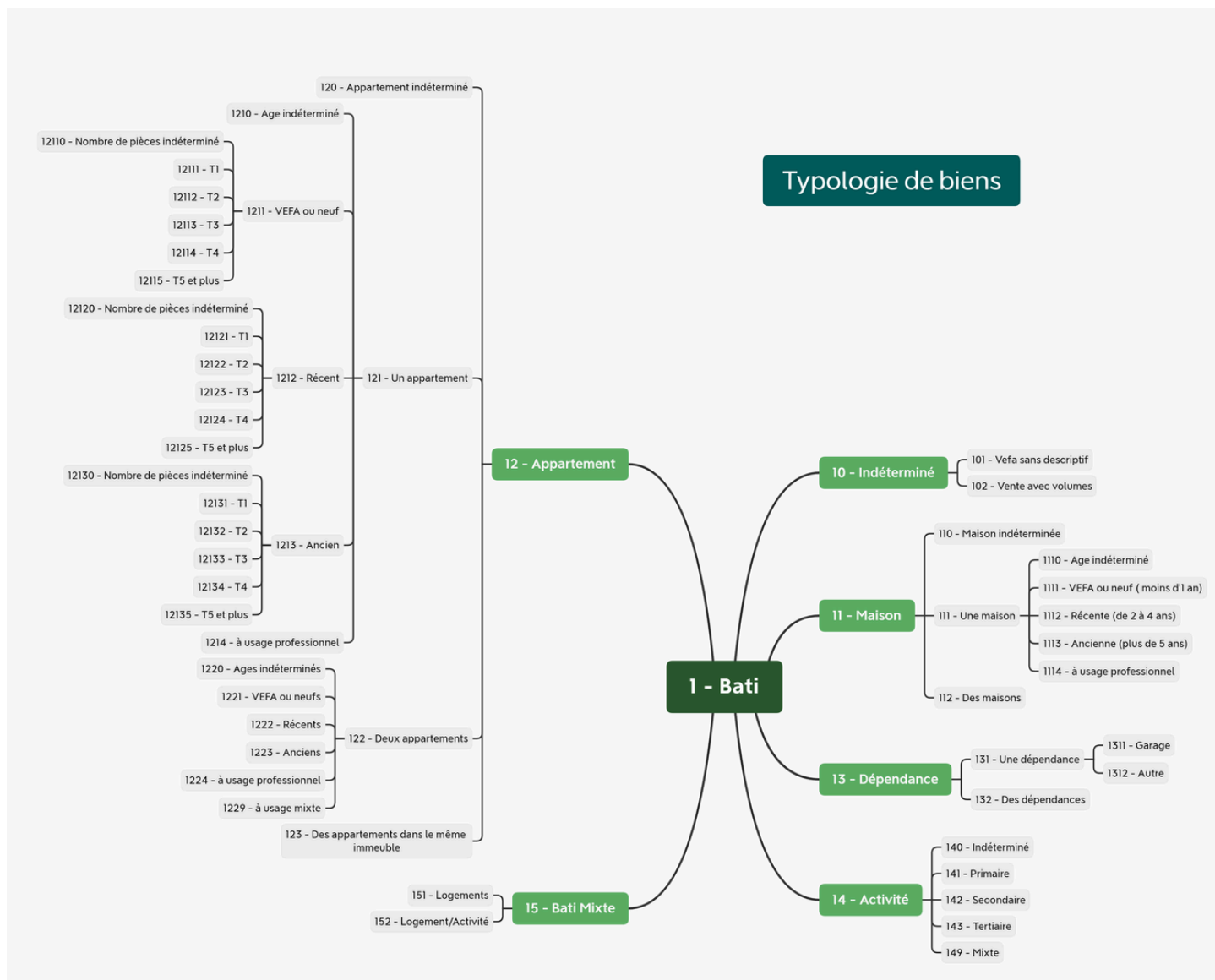
Les **T4 anciens** restent notables (**4 833 ventes**), tandis que les **T5 ou + anciens** sont bien plus rares (**1 729 ventes**).

Les appartements **neufs VEFA T2 et T3** arrivent ensuite (**2 369** et **2 298 ventes** respectivement), confirmant une **bonne part du neuf** sur le marché, surtout sur les **petites typologies**.

Les catégories comme **“Deux appartements anciens” (1 258)**, **“Dans le même immeuble” (986)** ou **“Âge indéterminé” (3 247)** restent présentes mais **plus marginales**.

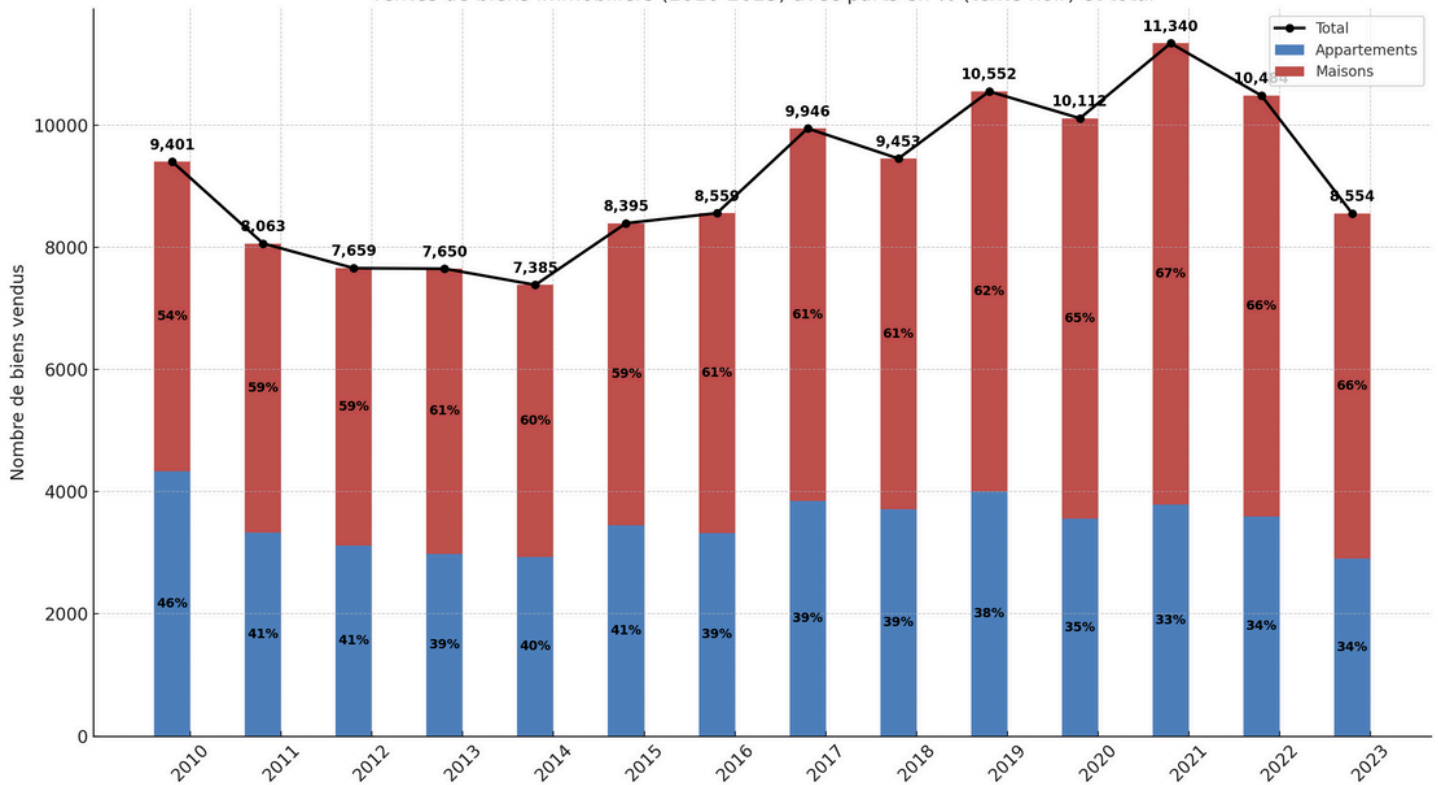
👉 Les types regroupés dans **"AUTRES"** (total : **2 229 ventes**, soit environ **5 % du total**) :

Type	Ventes
UN APPARTEMENT VEFA OU NEUF T1	621
UN APPARTEMENT VEFA OU NEUF T4	541
UN APPARTEMENT RECENT T3	278
APPARTEMENT INDETERMINE	215
UN APPARTEMENT RECENT T2	193
DEUX APPARTEMENTS INDETERMINEES	159
UN APPARTEMENT RECENT T4	97
DEUX APPARTEMENTS VEFA OU NEUFS	55
UN APPARTEMENT VEFA OU NEUF T5 ou +	53
UN APPARTEMENT RECENT T1	26
UN APPARTEMENT RECENT T5 ou +	15
DEUX APPARTEMENTS RECENTS	6



## Répartition des mutations et du nombre de biens immobiliers par catégorie en Indre-et-Loire (2010-2023)

Ventes de biens immobiliers (2010-2023) avec parts en % (texte noir) et total



## Tendances générales

- Le nombre total de ventes (appartements + maisons) a connu une hausse progressive entre 2010 et 2021, atteignant un pic en 2021 avec 11 340 ventes.
- Après 2021, les ventes diminuent nettement en 2022 (10 484) et encore plus en 2023 (8 554), ce qui pourrait refléter un ralentissement du marché immobilier (ex. hausse des taux d'intérêt, inflation, ou autres facteurs économiques).

## Appartements

- Les ventes d'appartements sont moins nombreuses que celles des maisons chaque année.
- Elles restent relativement stables entre 2010 et 2020, puis connaissent un léger rebond en 2021 (3790 ventes), avant de chuter en 2022 et 2023.

## Maisons

- Les ventes de maisons sont plus importantes que celles des appartements sur toute la période.
- On observe une croissance constante jusqu'en 2021 (7550 ventes), suivie d'une baisse marquée en 2022 et 2023.

## Part relative

- Malgré les fluctuations, les maisons représentent toujours la majorité des ventes (environ 60-70% selon les années).
- La demande pour les maisons semble avoir été plus dynamique, notamment entre 2015 et 2021.

Catégorie	Mutations	Nombre de biens	Part (%)
1 appartement	39308	39308	31.01
2 appartements	509	3018	2.38
Appartements (même immeuble)	986	4030	3.18
Maisons	71375	71375	56.31
Maisons (ventes groupées)	3252	7252	5.72
Maisons indéterminées	17	17	0.01
Appartements indéterminés	215	1745	1.38

## Vue globale du marché des logements et appartements

Le tableau ci-dessus présente les différentes catégories de biens concernés par des mutations immobilières, ainsi que le nombre total de mutations et de biens associés à chacune.

- **1 appartement** : 39 308 mutations, chacune portant sur un seul appartement. Cela correspond à 39 308 biens.
- **2 appartements** : 509 mutations impliquant deux appartements, soit un total de 3 018 biens concernés.
- **Appartements dans le même immeuble** : 986 mutations portant sur des lots multiples situés dans un même immeuble, représentant 4 030 biens.
- **Appartements indéterminés** : 215 mutations correspondant à 1 745 appartements. Il s'agit de ventes groupées pour lesquelles la typologie des logements n'est pas précisée (ex. : un appartement, deux appartements ou bien plusieurs sans détail exact), d'où la classification en 'appartement indéterminé'
- **Maisons** : 71 375 mutations, chacune correspondant à une maison, soit également 71 375 biens.
- **Maisons (ventes groupées)** : 3 252 mutations regroupant plusieurs maisons, pour un total de 7 252 biens.
- **Maisons indéterminées** : 17 mutations pour 17 biens

La dernière colonne du tableau indique, en pourcentage, la part que représente chaque catégorie en nombre de biens par rapport à l'ensemble du marché observé.

## Pour les appartements

Dans cette section, l'analyse se concentre sur les mutations portant sur un seul appartement.

Ce cas représente **39 308 biens**, soit environ **81,7 %** du total des 48 101 appartements recensés dans l'ensemble du marché (en tenant compte de toutes les configurations



d'appartements : un appartement, deux appartements, même immeuble, et appartements indéterminés).

**Un Appartement**

Analyse des ventes d'un seul appartement selon le type

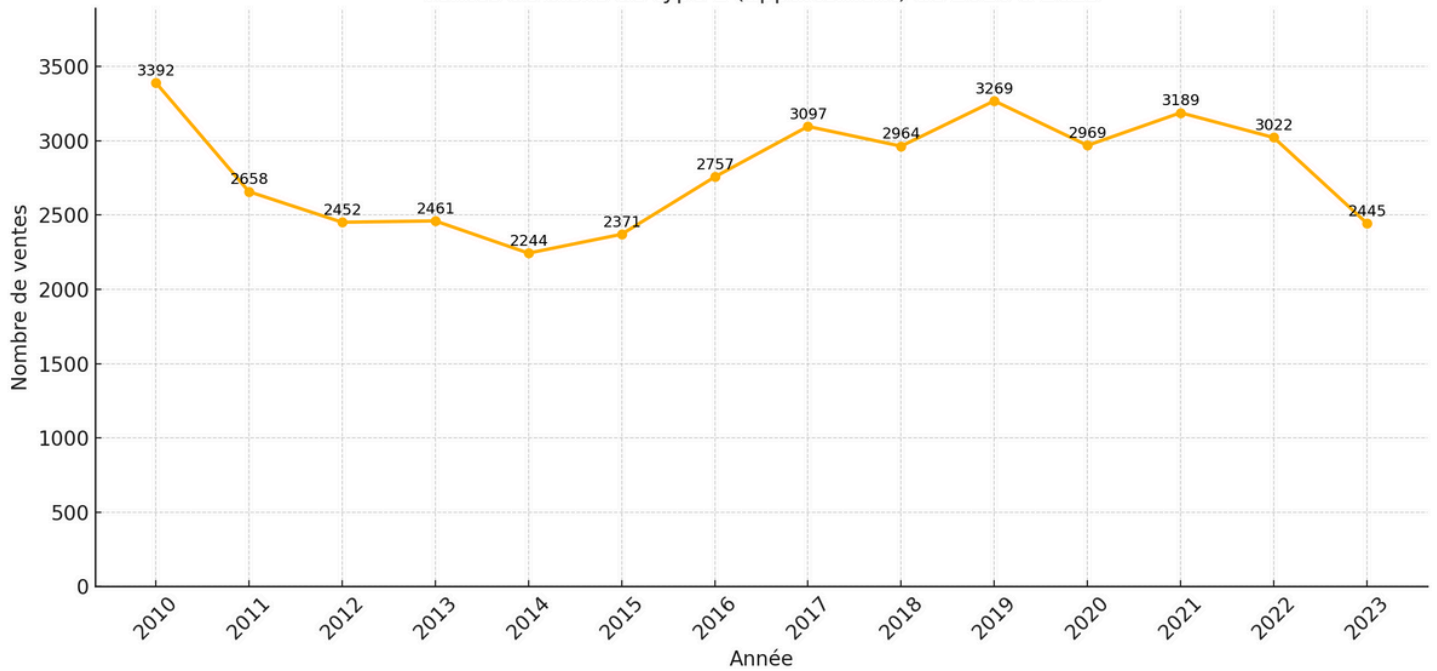
- Les appartements anciens dominant largement, représentant 79,76 % des ventes (soit 29 393 sur 39 308). Cela confirme leur prédominance dans le marché des appartements individuels.
- Les appartements neufs ou en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) représentent 15,96 % des ventes, avec 5 882 transactions, ce qui constitue la deuxième catégorie la plus importante.
- Les appartements récents, bien qu'existants, ne représentent qu'une petite part (1,65 %), soit 609 ventes.
- Les appartements à usage professionnel sont marginaux, avec seulement 177 ventes (0,47 %).
- Enfin, 8,81 % des ventes concernent des appartements à âge indéterminé, ce qui peut refléter un manque d'information dans les données.

Type d'appartement	Nombre de ventes	Ratio (%)
Usage professionnel	177	0.47
VEFA ou neuf	5 882	15.96
Récent	609	1.65
Appartement ancien	29 393	79.76
Appartement à âge indéterminé	3 247	8.81
Total	39 308	100%

**Répartition des ventes d'un appartement par année**

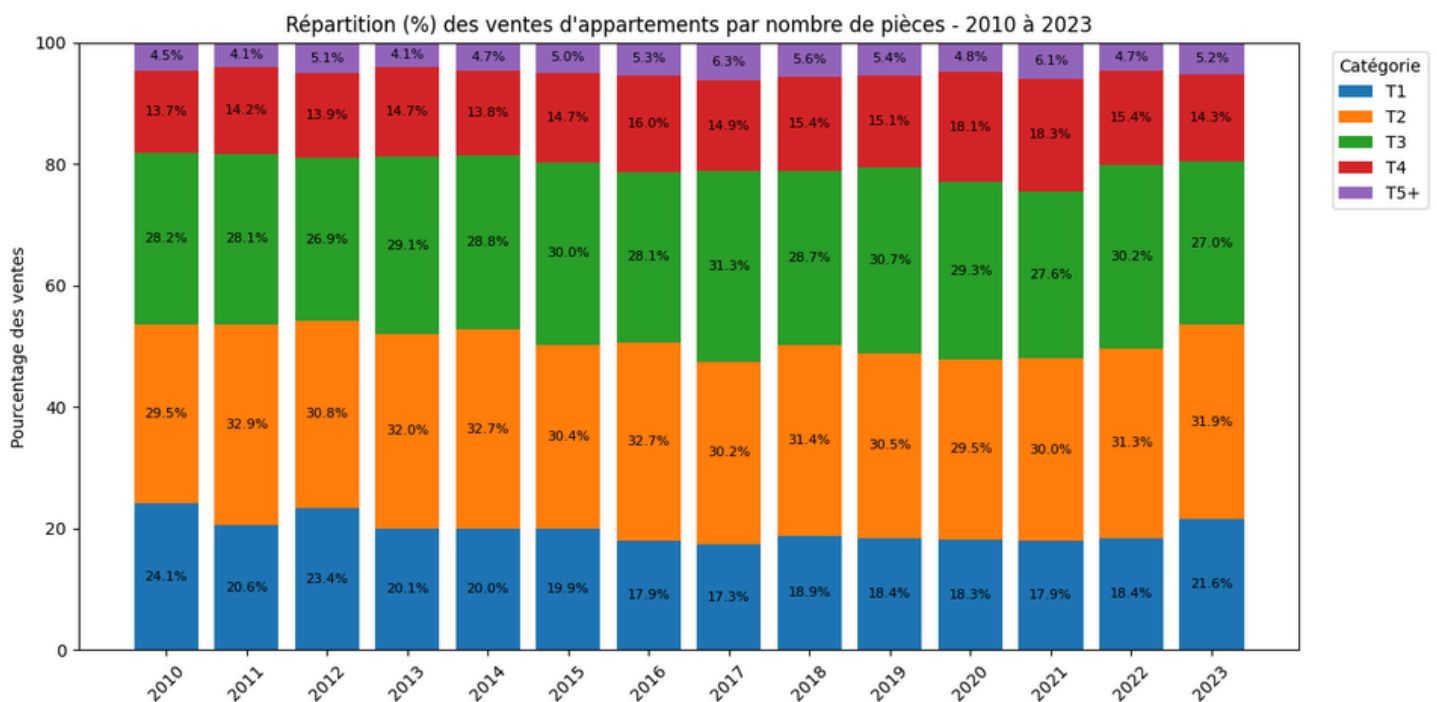
Cette courbe présente l'évolution des ventes de biens de type 1 (appartement) entre 2010 et 2023, mettant en évidence une baisse initiale, une reprise modérée, puis un net recul en 2023.

Ventes de biens de type 1 (appartement) de 2010 à 2023

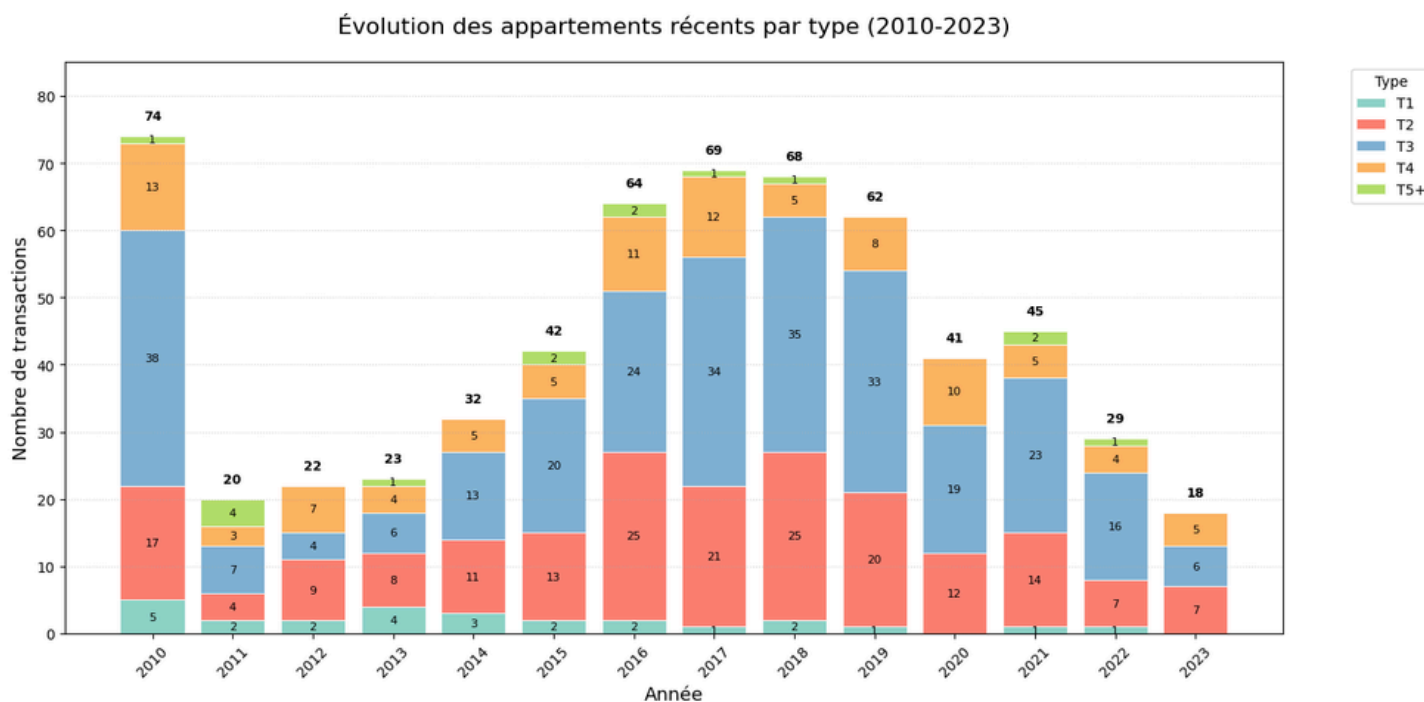


- ◆ **Baisse forte** entre 2010 et 2014
- ◆ **Reprise lente** entre 2015 et 2019
- ◆ **Stabilité** autour de 3000 ventes entre 2020 et 2022
- ◆ **Chute nette** en 2023 (2445 ventes)

### Répartition des ventes d'un appartement en fonction du nombre de pièces entre 2010 et 2023



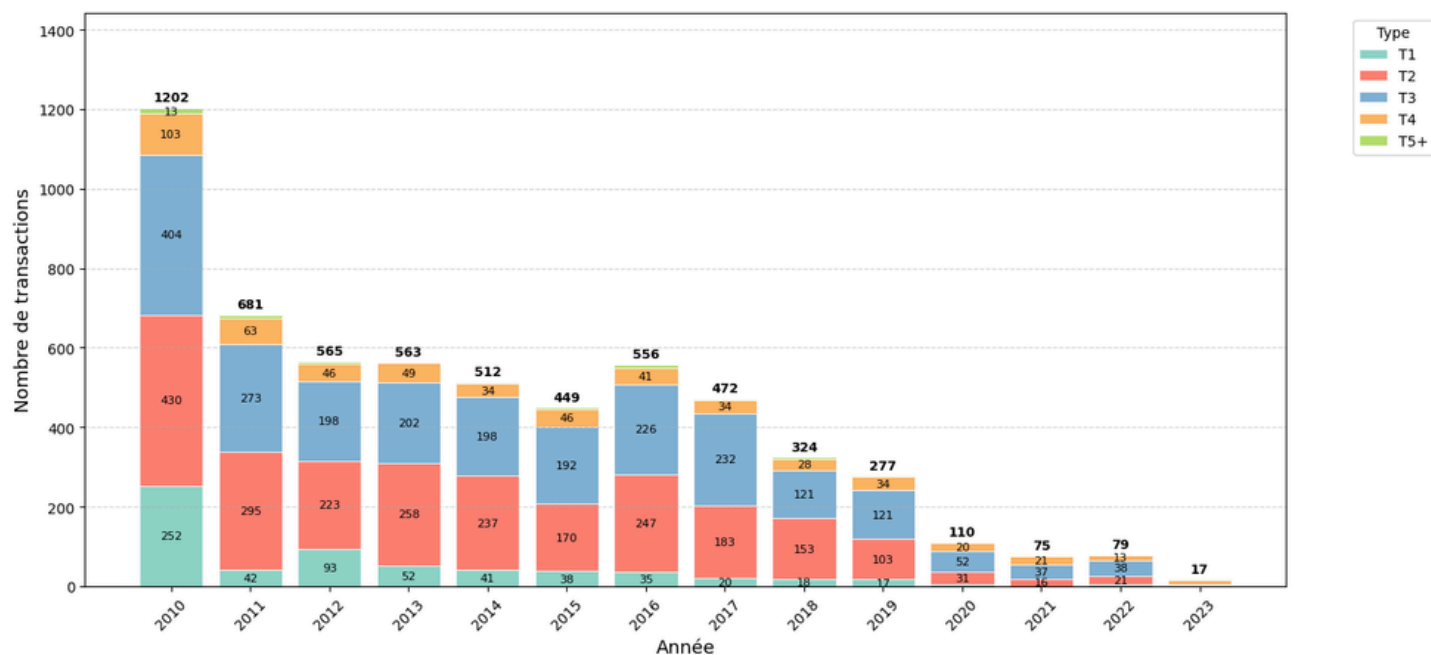
- T2 et T3 = cœur du marché (≈ 60 % des ventes).
- T1 en déclin constant → moins attractif.
- T4 et T5+ en légère hausse → besoin d'espace (effet post-Covid).
- 2023 : forte chute du volume total (hausse des taux, prudence des acheteurs).



### Évolution des appartements récents – par typologie (2010-2023)

- Le nombre de transactions d'appartements récents a connu une hausse progressive entre 2010 et 2017, atteignant un pic en 2017 avec 69 ventes, avant de diminuer progressivement.
- Les typologies **T2 et T3** sont les plus fréquemment **représentées** tout au long de la période. Elles concentrent la majorité des ventes, notamment entre 2016 et 2019.
- Les T1 restent présents de manière régulière, bien que moins nombreux chaque année.
- Les T4 et T5+ apparaissent en plus petit nombre, mais restent visibles sur l'ensemble des années, avec quelques pics ponctuels.
- À partir de 2020, on observe une baisse marquée des transactions, particulièrement en 2022 et 2023 où les volumes sont parmi les plus faibles de la période étudiée.

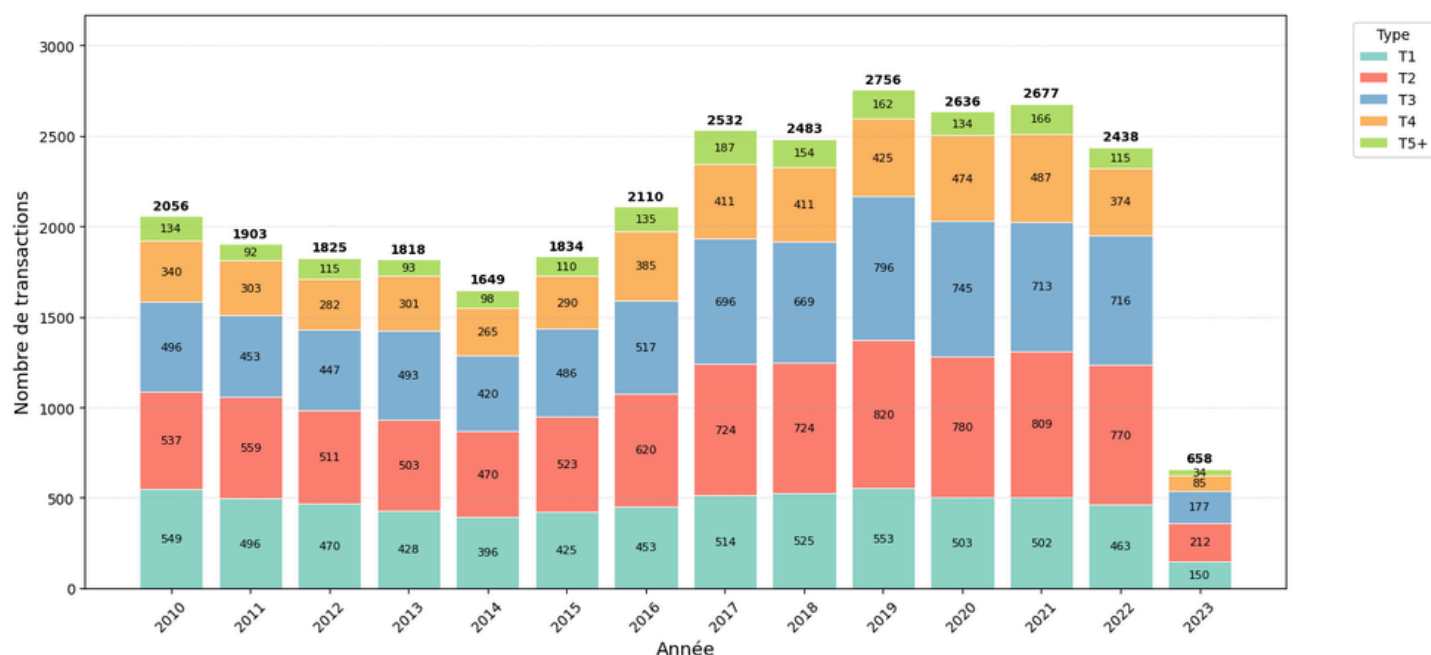
Évolution des appartements neufs (VEFA) par type (2010-2023)



### 🏠 Évolution des appartements neufs (VEFA) – par typologie (2010-2023)

- L'année 2010 se démarque très nettement avec un pic exceptionnel de 1 262 ventes, bien au-dessus des autres années.
- Dès 2011, le nombre de transactions chute fortement et se stabilise autour de 500 à 600 ventes par an entre 2012 et 2017.
- Une tendance à la baisse s'installe à partir de 2018, avec moins de 300 ventes dès 2019.
- De 2020 à 2023, les volumes deviennent très faibles, avec un minimum de 17 ventes en 2023.
- Les T2 et T3 constituent la majorité des ventes sur toute la période, avec des volumes plus élevés que les autres types.
- Les T1 sont également bien présents, notamment en 2010, mais avec une présence qui décline progressivement.
- Les T4 et T5+ restent plus marginaux, bien qu'ils apparaissent régulièrement jusqu'en 2017 environ.

Évolution des transactions d'appartements anciens (2010-2023)



## 🏠 Évolution des appartements anciens – par typologie (2010-2023)

- Les volumes de vente sont globalement stables entre 2010 et 2015, oscillant entre 1 600 et 2 000 ventes par an.
- Une hausse nette débute à partir de 2016, culminant entre 2017 et 2020 avec des pics autour de 2 750 transactions annuelles.
- Après 2020, le niveau reste élevé, mais on observe un léger recul en 2022, suivi d'une forte baisse en 2023 (seulement 658 transactions).
- Les T2 et T3 sont les typologies les plus fréquentes tout au long de la période, avec une présence constante et dominante.
- Les T1 apparaissent en nombre significatif, notamment de 2010 à 2021, avec une baisse en 2023.
- Les T4 et T5+ restent plus marginaux, mais affichent une régularité notable, en particulier entre 2016 et 2020.

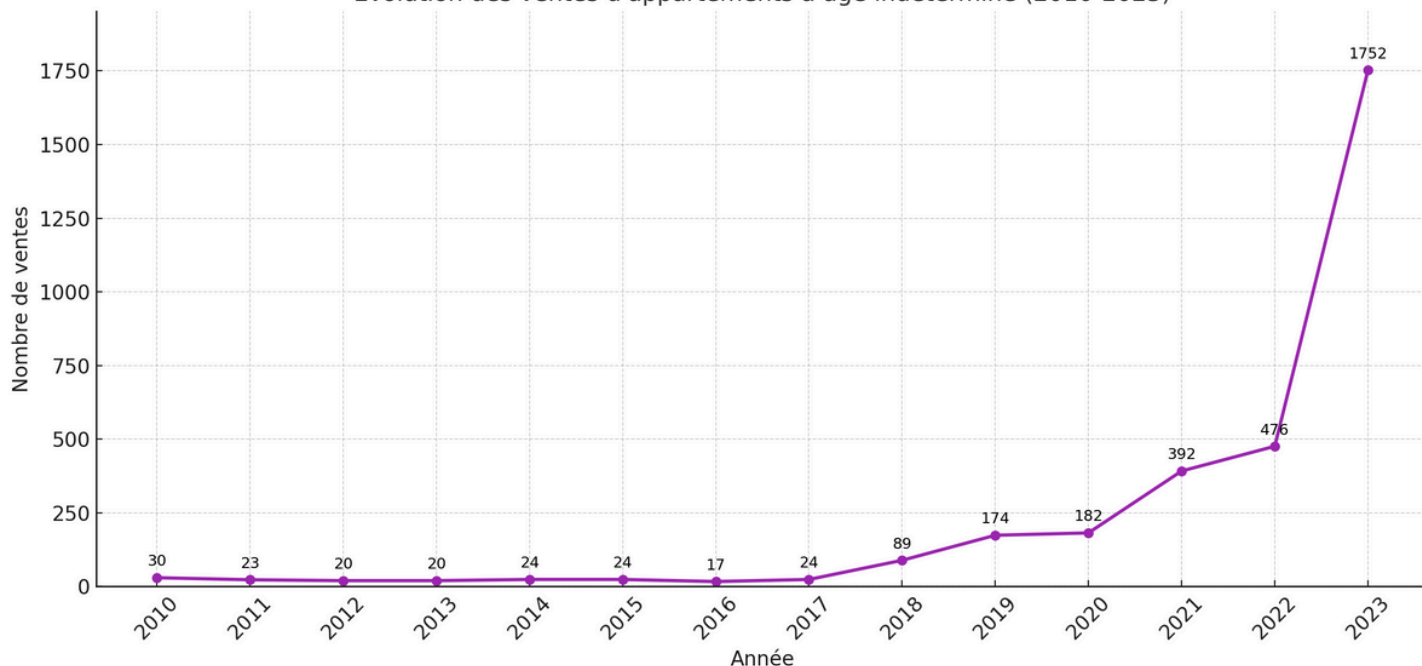
## Pour les appartements âge indéterminés

**On a un total de 3247 dont 68 dont on a l'ancienneté renseigné et le reste on l'a pas**

Statut	Nombre de mutations
Ancienneté renseignée	68
Ancienneté non renseignée	3179

**Courbe d'évolution des ventes d'appartements à âge indéterminé.**

Évolution des ventes d'appartements à âge indéterminé (2010-2023)



De **2010 à 2017**, les ventes restent très faibles, entre **17 et 30 unités par an**.

En **2018**, les ventes augmentent à **89 unités**, puis continuent à progresser chaque année.

De **2019 à 2022**, les ventes passent de **174 à 476 unités**, avec une hausse régulière.

En **2023**, une forte augmentation est observée, atteignant **1752 ventes**, soit le niveau le plus élevé de toute la période.

**"À noter : il n'y a aucune vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) parmi ces types de biens."**

## Deux appartements et appartements dans le même immeuble

Dans cette section, l'analyse porte sur les mutations impliquant plusieurs appartements :

- Deux appartements : 3 018 biens concernés, soit 6,27 % du total des 48 101 appartements.
- Appartements dans un même immeuble : 4 830 biens, représentant 10,04 % du total.

Type d'appartement	Nombre de ventes	Nombre d'appartements
Deux appartements	1509	3018
Appartements dans le même immeuble	986	4830

Répartition par ancienneté pour les(2 appartements) (table local)

Ancienneté	Nombre d'appartements
ancien	2658
neuf	104
non défini	27
recent	16
Non défini	216

Cette table présente la répartition des **3 018 appartements** concernés par des mutations portant sur **deux biens**, selon leur ancienneté.

- Les **appartements anciens** sont très largement majoritaires, avec **2 658 biens**, soit environ **88 %** du total.
- Les **appartements neufs** représentent **104 biens**, soit **3,4 %**.
- Les **appartements récents** sont très peu nombreux, avec seulement **16 cas (0,5 %)**.
- Enfin, **243 appartements** sont classés comme **non définis**, ce qui représente environ **8 %** de l'ensemble.


Répartition par nombre de pièces

**La typologie de ces biens n'est pas disponible dans DVF, mais elle peut être établie**

Nombre de pièces ayant muté	Nombre d'appartements
0	68
1	907
2	947
3	689
4	281
5	84
6	33
7	6
8	3
9	1
Non défini	2

## Appartements indéterminés

Dans cette section, l'analyse porte sur les appartements indéterminés, correspondant à 215 mutations et 1 745 appartements.

 Cette catégorie regroupe principalement des mutations portant sur plus de deux appartements, sans qu'il soit possible de les classer précisément dans les autres configurations standard (par exemple : deux appartements ou appartements dans un même immeuble).

Type d'appartement	Nombre de ventes	Nombre d'appartements
Appartement indéterminé	215	1745

**Répartition des appartements indéterminé en fonction du nombre d'appartements par mutation**

Nombre d'appartements	Nombre de mutations
1	5
3	75
4	34
5	23
6	13
7	11
8	12
9	10
10	4
12	4
13	3
14	3
16	1
17	2
18	2
19	2
20	2
22	1
34	1
46	2
51	1
71	1
90	1
107	1
123	1

 **Totaux cumulés par type :**

soit **1745** appartement indéterminé dont(on connaît la période de construction et la date de construction) sur 48904

et **3568** appartement âge indéterminé sur 48904 dont (85 dont la période de construction renseignée, et pour le reste, elle ne l'est pas.)



## Tendances générales :

- "APPARTEMENT INDETERMINE" est de loin la catégorie dominante chaque année.
  - ➤ Pic en 2015 avec 452 logements, suivi d'un déclin progressif.
  - ➤ Forte baisse après 2015, tombant à 37 en 2023.
- "UN APPARTEMENT AGE INDETERMINE" reste constant mais toujours minoritaire.
  - ➤ Moyenne d'environ 10 à 20 logements par an.
  - ➤ Montée en 2022 (19) puis chute à 6 en 2023.
- "DEUX APPARTEMENTS INDETERMINES" est très rare et quasi absent certaines années.
  - ➤ Maximum observé : 9 en 2016, puis 5 ou moins les autres années.

## Évolution récente :

- Ces trois types reculent fortement à partir de 2016-2017.
- En 2023, ils sont tous à leur niveau le plus bas depuis plus de 10 ans.

**APPARTEMENTS INDETERMINES (1220)** (les appartements sont habités avec des anciennetés différentes / -- les informations des Fichiers fonciers ne sont pas totalement disponibles ou partiellement renseignées pour la date de construction)

**⚠ On a zéro appartement (codtypbien : 12110, 12120, 12130) où le nombre de pièces n'est pas renseigné.**

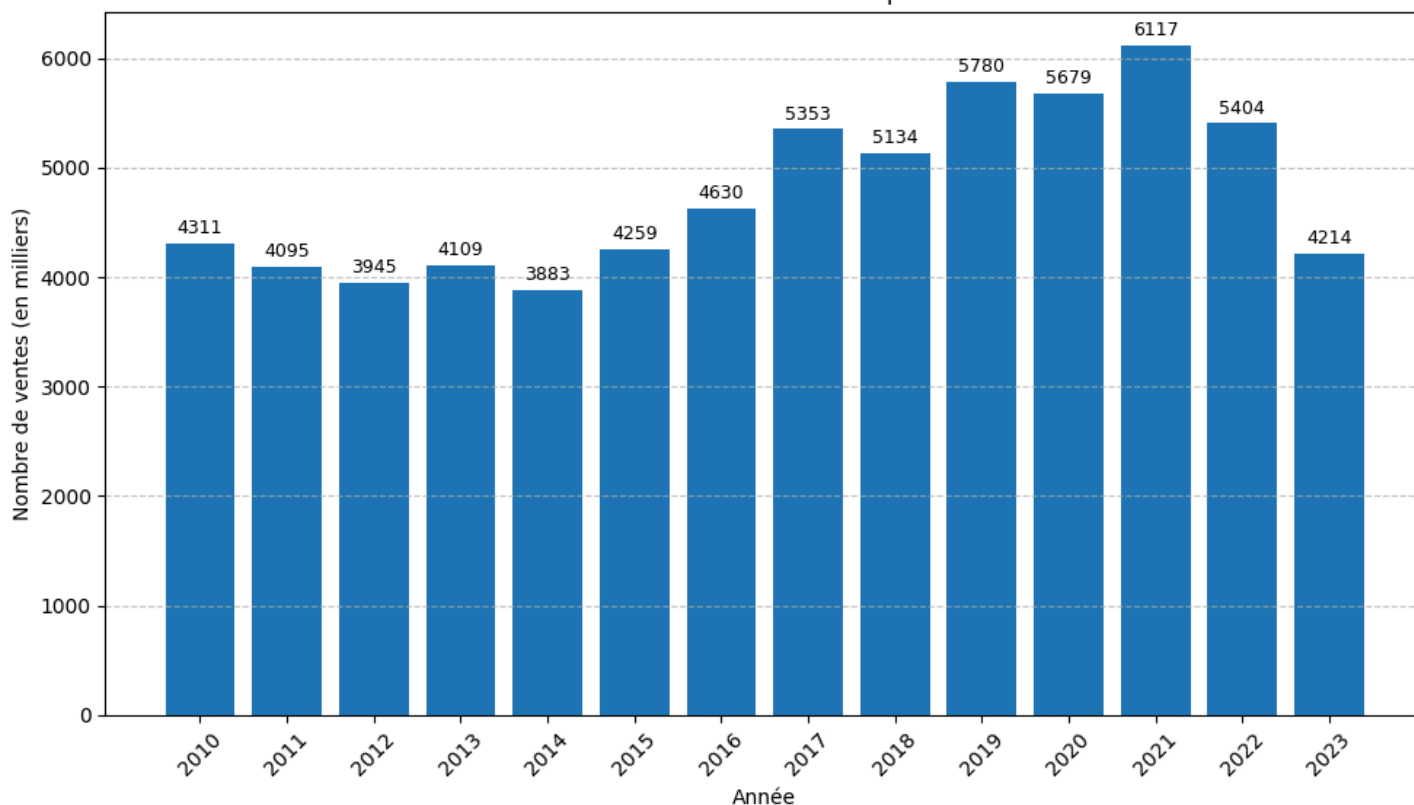
**Appartement âge indéterminé**

## **Pour les maisons**

On se retrouve avec un total de 71375 mutations d'une maison dont

Typologie	Nombre de maisons	Pourcentage (%)
Maisons à usage professionnel	86	0.12
Maisons âge indéterminé	1914	2.68
Maisons type VEFA	940	1.32
Maisons récentes	1609	2.25
Maisons anciennes	66826	93.63

Ventes de maisons anciennes par année



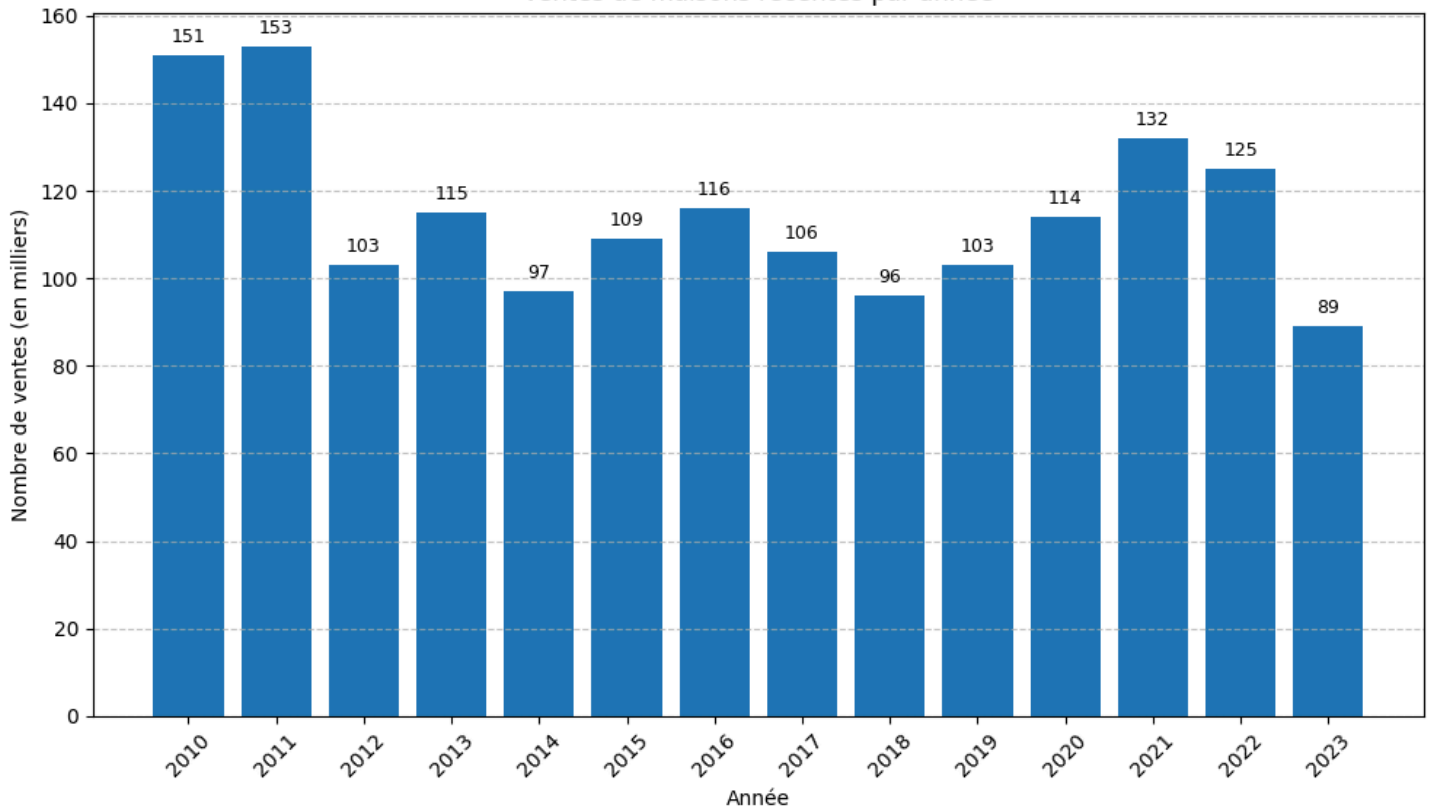
## Tendances générales

- **Globalement en hausse** : On observe une tendance générale à la hausse entre 2010 (4311) et 2021 (pic à 6117).
- **Croissance marquée entre 2015 et 2021**, avec une augmentation continue chaque année sauf en 2018 :
  - 2015 : 4259
  - 2021 : 6117
  - Environ +43% en 6 ans.

## Périodes de baisse

- **2010 à 2012** : baisse progressive (4311 → 3945).
- **2021 à 2023** : chute notable après le pic de 2021 :
  - 2021 : 6117
  - 2022 : 5404
  - 2023 : 4214
  - -31% sur 2 ans.

Ventes de maisons récentes par année



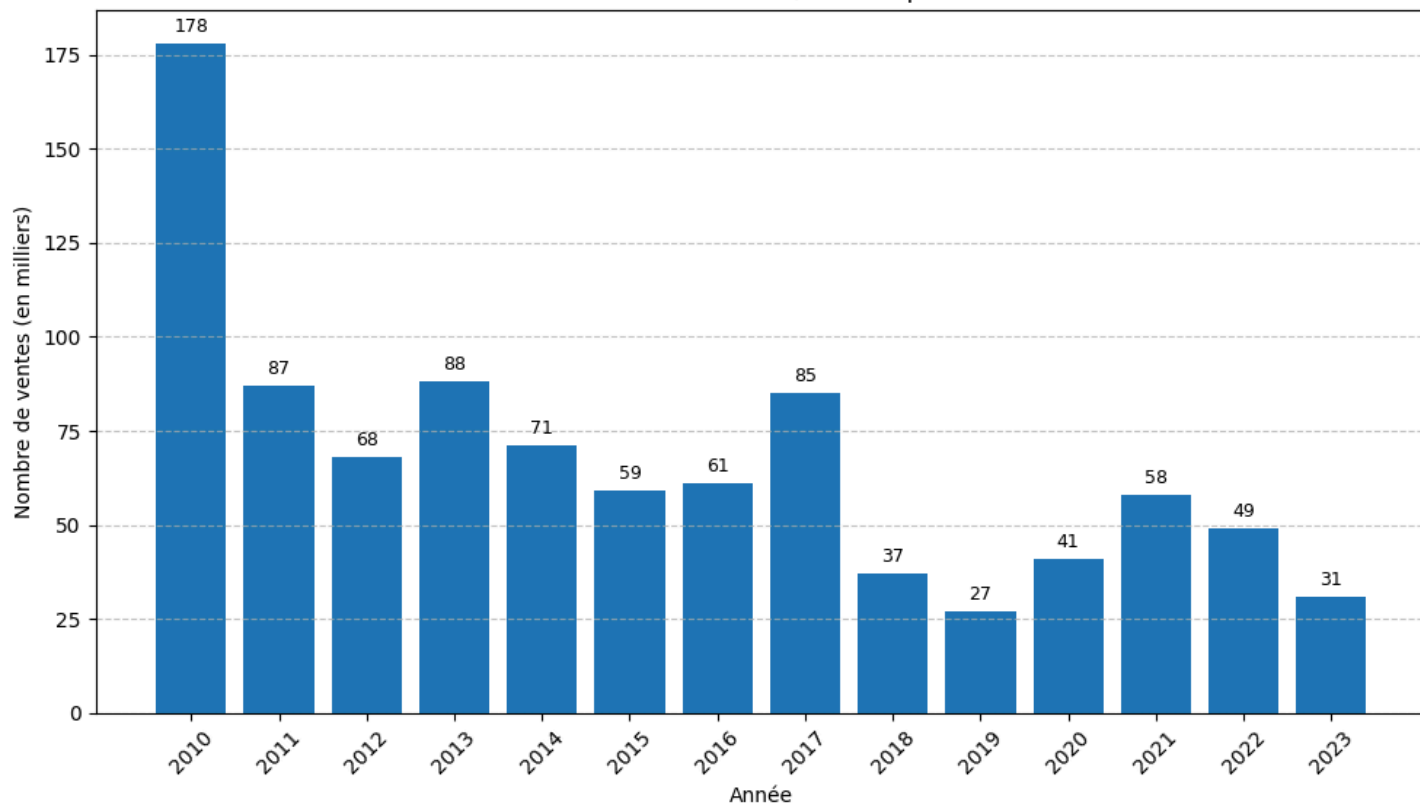
## Tendances générales

- Les ventes sont assez instables d'année en année, sans réelle tendance continue à la hausse ou à la baisse.
- On observe un pic en 2011 (153k ventes), puis une chute marquée en 2012 (103k).
- Une nouvelle hausse progressive a lieu entre 2014 (97k) et 2021 (132k).

## Baisse récente

- Après 2021, les ventes chutent :
  - 2021 : 132
  - 2022 : 125
  - 2023 : 89
    - Cela représente une baisse de plus de 32% en 2 ans.
- Le niveau de 2023 est le plus bas de toute la période, en dessous même de 2014.

Ventes de maisons VEFA / neuves par année



## DES MAISONS

On se retrouve avec **3252** mutations dont **7282** maisons répartis comme suit

Nombre de maisons	Total
2	5692
3	825
4	268
5	180
6	30
7	35
8	16
9	45
11	11
13	26
14	14
16	16
17	17
18	36
22	22
23	23
26	26

L'ancienneté des ces types de biens n'est pas renseignée mais peut étableie

Catégorie	Total
ancien	6301
neuf	126
non défini	9
maison récente	89

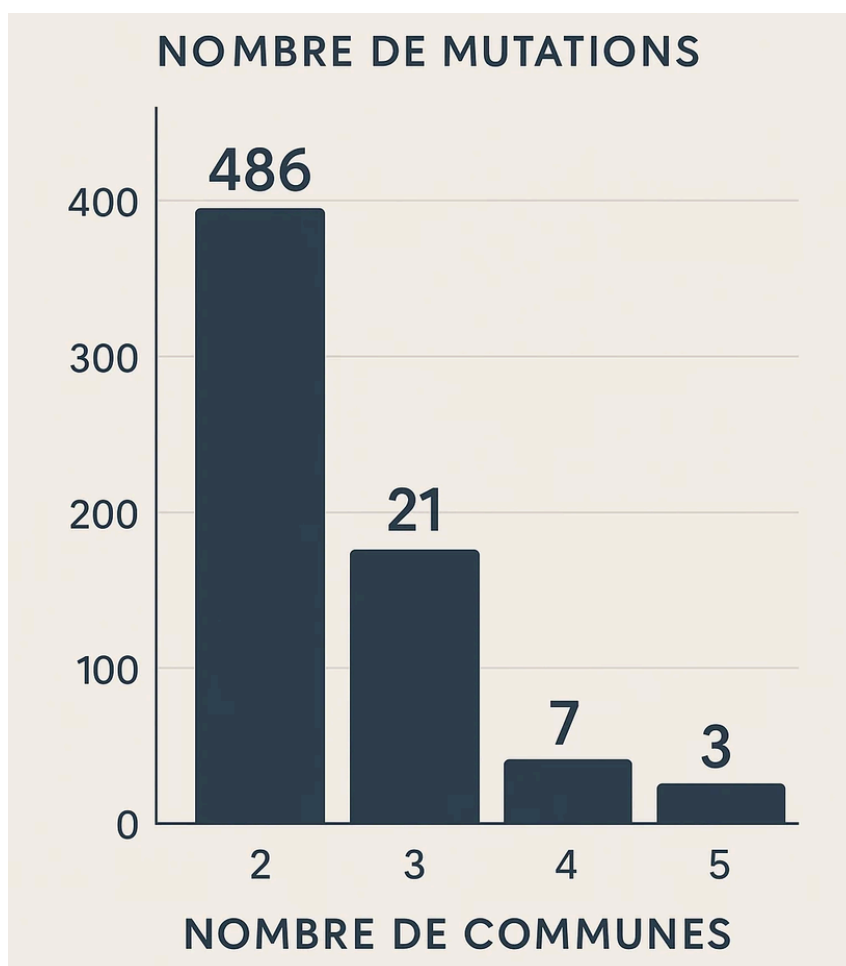
## MAISONS INDETERMINEES

On se retrouve avec 17 mutations de maisons indéterminés soit **0,0216 % du total**

## MUTATIONS DANS PLUSIEURS COMMUNES

On recense 517 mutations, soit 0,45 % du nombre total de mutations d'appartements et de maisons, impliquant plus d'une commune pour une même vente. Ces transactions se

répartissent comme suit :



### Répartition des mutations à plusieurs communes par nature de biens

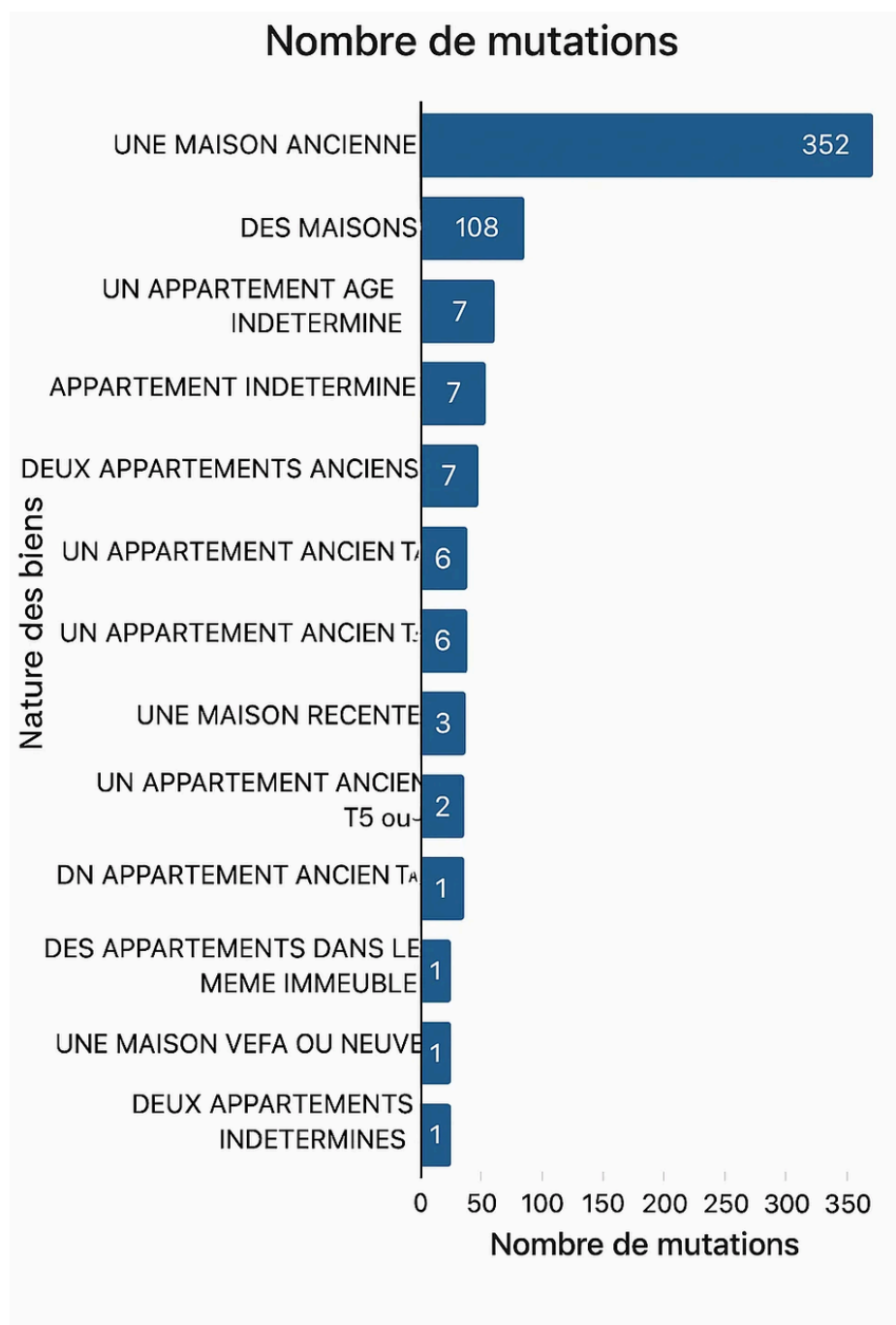
Ces mutations concernent 472 ventes de maisons et 45 ventes d'appartements répartis comme suit

🏠 **Maisons anciennes** : Ultra- dominantes avec **352 mutations**, elles représentent l'écrasante majorité de ces transactions.

🏡 **Lots multiples ("DES MAISONS")** : Arrivent loin derrière (**108 mutations**) mais restent significatifs, souvent pour des ventes groupées ou des parcelles avec plusieurs bâtis.

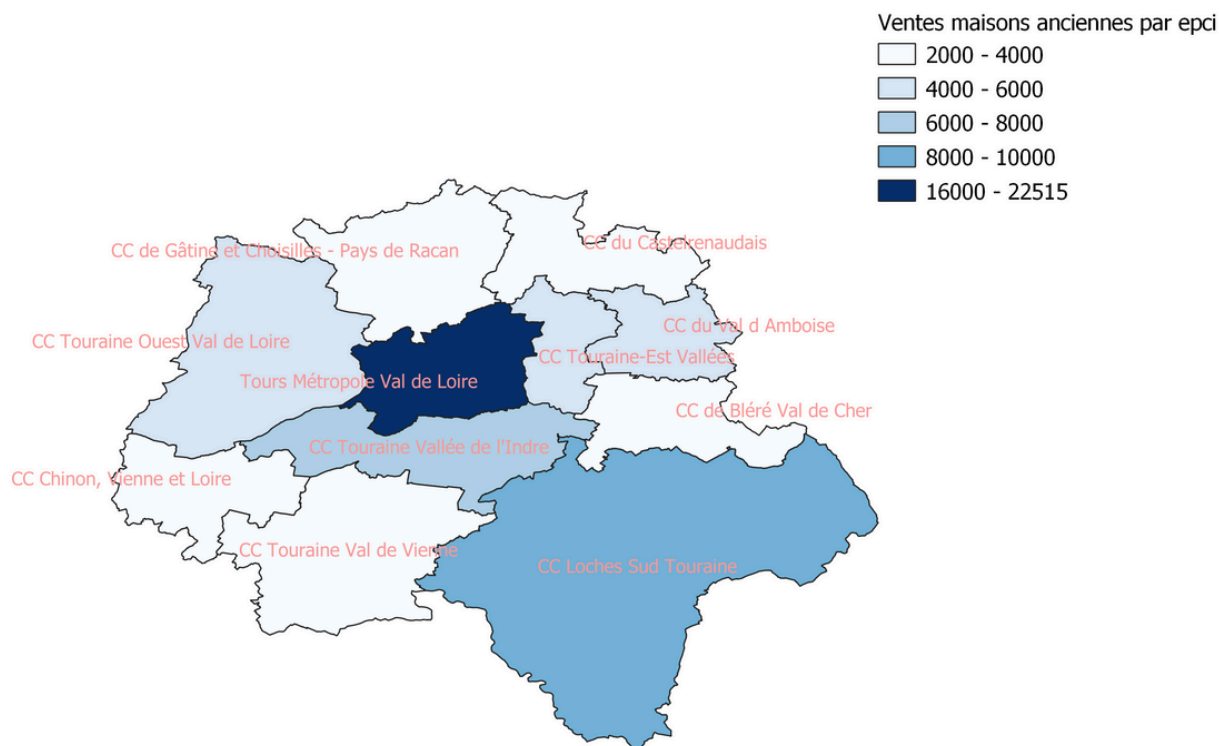
🏢 **Appartements** : Très minoritaires ( $\leq 7$  mutations chacun), ce qui reflète leur moindre implication dans des mutations à cheval sur plusieurs communes.

📊 **Biens récents ou spécifiques** : Comme *maisons neuves*, *appartements en VEFA*, *biens dans le même immeuble* sont **quasiment absents**, donc marginaux dans ces cas.



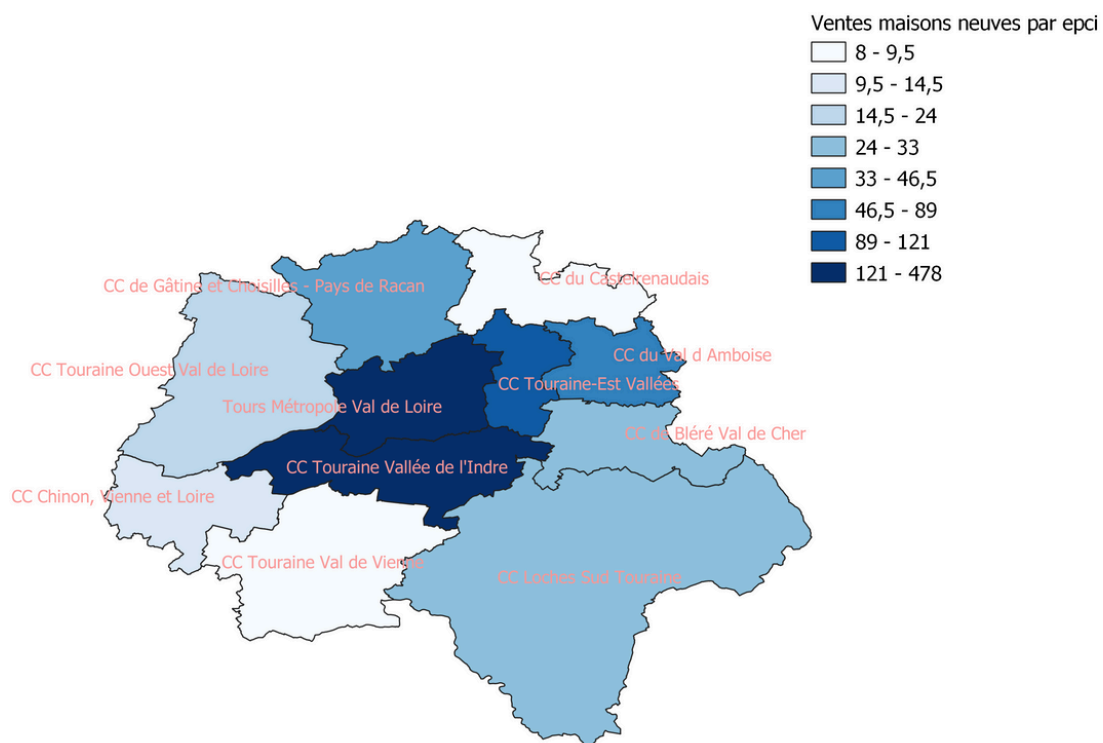
⚠ Pour toutes ces mutations, une seule commune est renseignée au niveau de la table local. Une solution possible serait donc de créer une nouvelle colonne `code_insee` (ou commune) et d'y reporter la valeur provenant de la table local.

Localiser les ventes pour la suite (pour les Maisons )

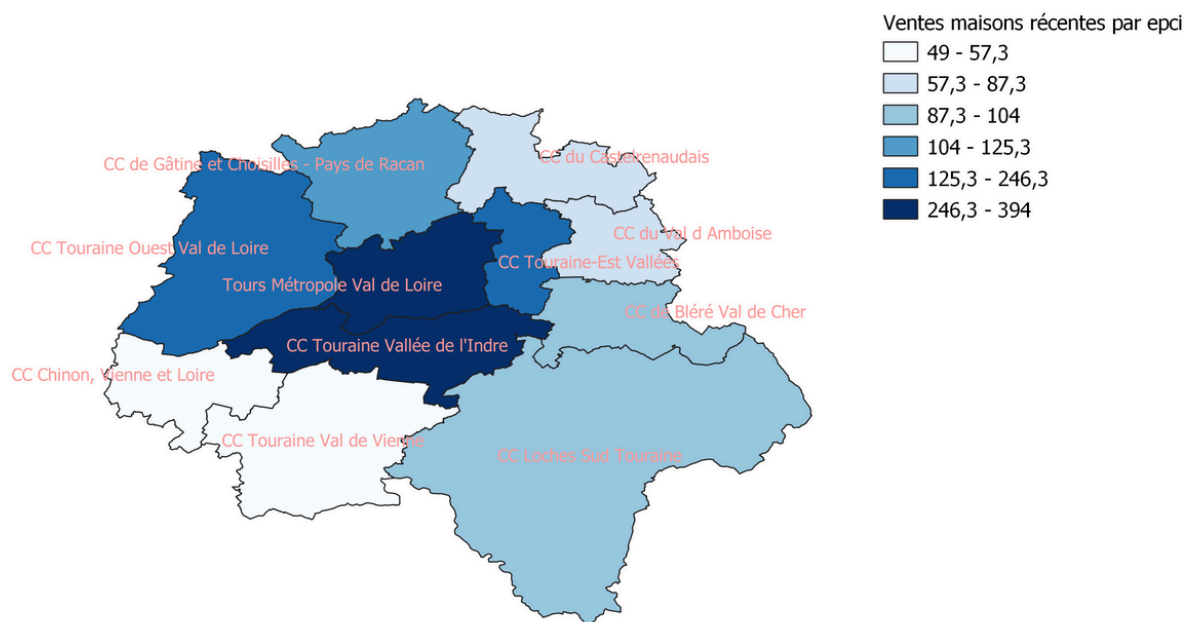


Ventes Maisons Anciennes par epci



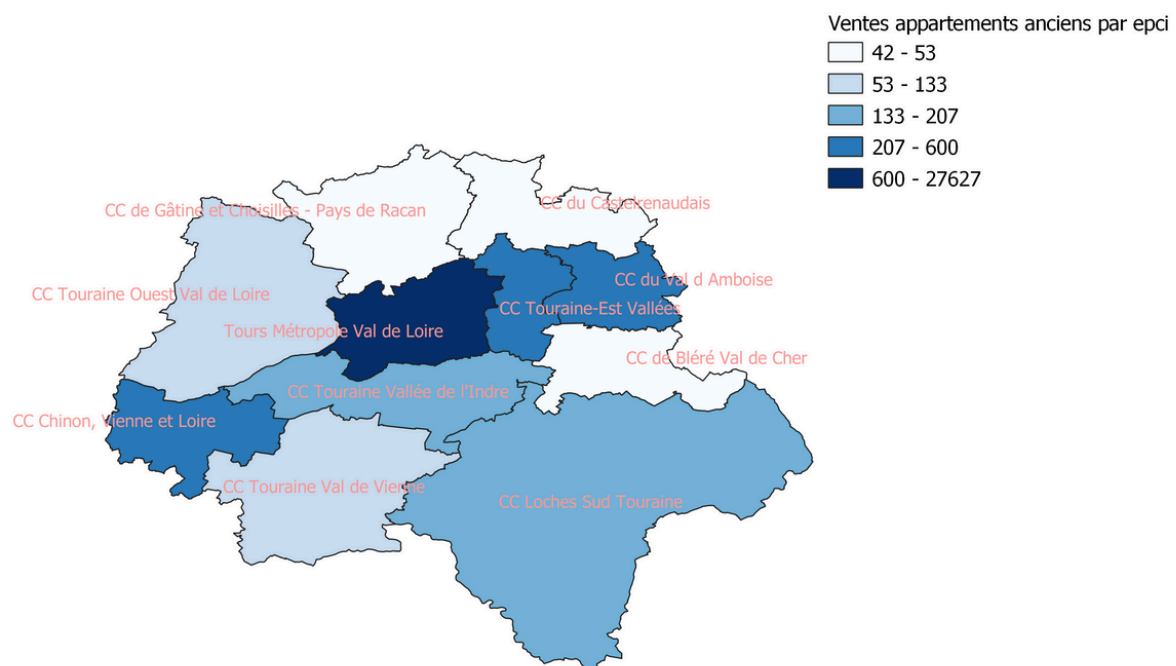


**Ventes maisons neuves ou vefa**

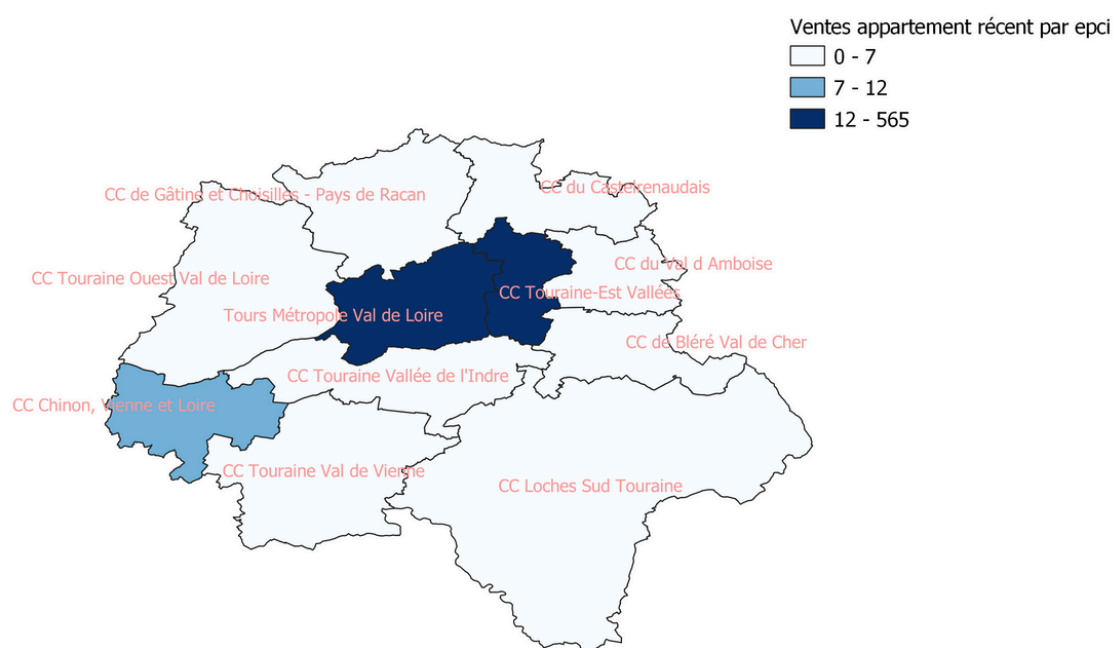


## Ventes Maisons récentes

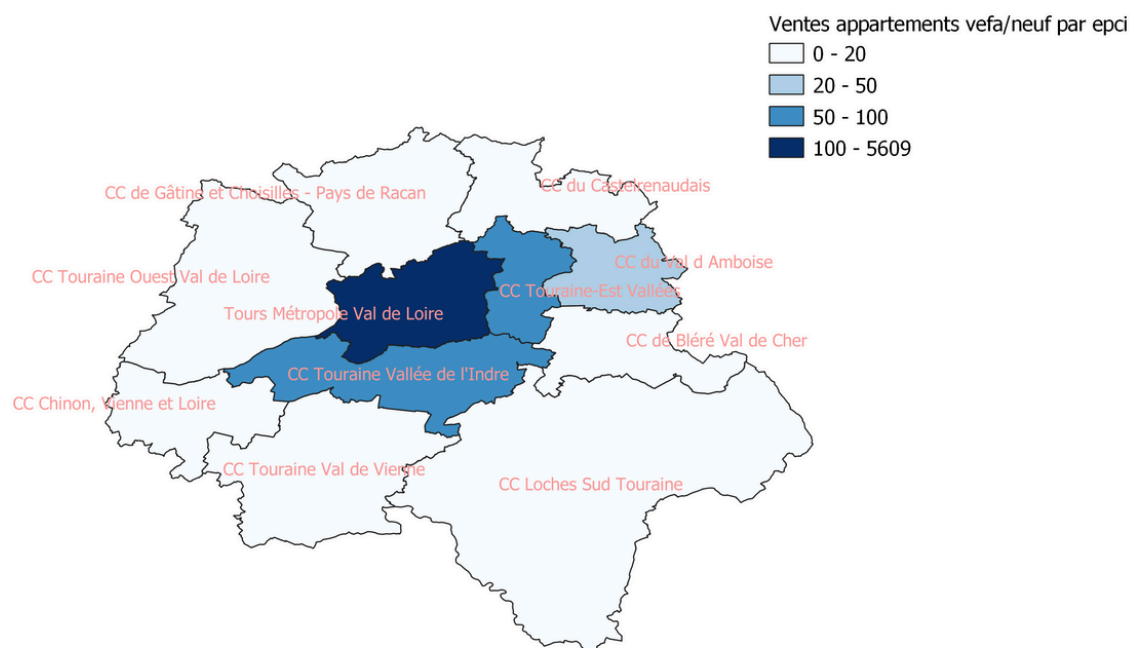
Pour les appartements



## Ventes anciens appartements



## Ventes appartements récents



## Ventes appartements neuf/vefa