

# Bassin Sud-Roussillon en 2026

Diagnostic complet du marché résidentiel d'Elne et de ses 17 communes satellites. Prix réellement signés, dynamique du stock, plafond acquéreur, marché locatif, cadre réglementaire et prospective 2026-2028. Fondé exclusivement sur les bases publiques officielles. Conçu pour servir de document de référence aux propriétaires, acquéreurs, notaires, banques, élus et opérateurs immobiliers du département.

## PÉRIMÈTRE

**08**

communes du bassin de vie d'Elne

## VOLUME DVF ANALYSÉ

**01**

transactions notariées pures · 2021-2025

## PROFONDEUR

**0 ans**

cycle complet post-Covid + correction taux

## SOURCES PUBLIQUES

**0**

DVF · ADEME · LOVAC · INSEE · BCE · PMM · Notaires

### ÉTUDE COMMANDÉE PAR

**Guy Hoquet Elne — Manlen Immobilier**

1 Boulevard Jacques Albert · 66200 Elne

### RÉALISÉE PAR

**Cabinet de Conseil Système1-Immo**

Direction stratégique & méthodologie

### ÉDITION & RÉFÉRENCE

**Mai 2026 · Version V2**

Réf. ESR-66-2026-05-V2

# Cadrage de l'étude

Objet de la mission, périmètre étudié, sources mobilisées, méthodologie de filtrage et grille de lecture. Cette partie fixe le contrat de lecture du document.

---

## 1.1 – Objet de la mission

Guy Hoquet Elné a souhaité disposer d'un diagnostic objectif du marché résidentiel du bassin Sud-Roussillon, à un niveau de granularité que les outils nationaux d'estimation ne peuvent pas atteindre. La présente étude répond à trois finalités opérationnelles :

- **Outiller les propriétaires** qui envisagent une cession en 2026 ou 2027, en leur donnant les chiffres exacts du marché de leur commune (et non les moyennes nationales).
- **Éclairer les acquéreurs** sur la réalité des transactions effectivement signées, par opposition aux prix affichés en vitrine.
- **Servir de référence partagée** aux notaires, banques, élus de Perpignan Méditerranée Métropole et opérateurs immobiliers du département, en posant un socle factuel commun.

L'étude n'est ni un argumentaire commercial, ni un instrument de promotion d'agence. C'est un état des lieux indépendant, conçu pour être contesté, vérifié et complété. Chaque chiffre cité est tracé à son identifiant [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr) et reproductible par toute personne disposant des bases publiques.

## 1.2 – Périmètre géographique

L'étude couvre 18 communes structurées en trois ensembles :

### COURONNE PROCHE D'ELNE

11

Latour-Bas-Elné, Alénya, Théza, Corneilla-del-Vercol, Bages, Ortaffa, Palau-del-Vidre, Saint-André, Sorède, Saint-Nazaire, Villelongue-de-la-Salanque

### LITTORAL PREMIUM

4

Saint-Cyprien, Argelès-sur-Mer, Canet-en-Roussillon, Le Barcarès

### CÔTE VERMEILLE

2

Collioure, Banyuls-sur-Mer

Ce périmètre correspond au bassin de vie effectif d'Elné, tel qu'observé par les flux résidentiels et professionnels documentés par l'INSEE. Il dépasse les limites strictes de Perpignan Méditerranée Métropole pour inclure le sud du littoral (Argelès, Collioure, Banyuls), historiquement et économiquement intégré aux pratiques résidentielles du bassin.

## 1.3 – Sources mobilisées

EXH. 1.1 Bases publiques et outils mobilisés

Sources data.gouv.fr · ADEME · DGFIP · INSEE · BCE

SOURCE	NATURE	PÉRIMÈTRE	VOLUME MOBILISÉ
<b>DVF (DGFIP)</b>	Transactions notariales open data	18 communes, janv. 2021 — déc. 2025	16 361 ventes pures
<b>DPE (ADEME)</b>	Diagnostics énergétiques publics	Elne + 17 communes	env. 32 000 DPE
<b>LOVAC (DGFIP)</b>	Logements vacants parc privé	2020 — 2025	env. 4 200 logements
<b>INSEE</b>	Démographie, parc, revenus médians	Recensement 2021, RP filocom	18 communes
<b>BCE</b>	Taux directeurs et conditions de crédit	2022 — mai 2026	—
<b>Géorisques</b>	PPRI, érosion littorale, RGA argileux	État.gouv	18 communes
<b>Notaires de France</b>	Indices et baromètres	immobilier.notaires.fr	—
<b>Castorus</b>	Stock d'annonces en temps réel	Mai 2026, 18 communes	env. 1 850 annonces
<b>Estime66</b>	Estimateur DVF local propriétaire	32 communes Pyrénées-Orientales	—
<b>Le Coût d'Attendre</b>	Simulateur d'opportunité taux	Calibré BCE + bassin Elne	—

Toutes les sources sont publiques, gratuites et reproductibles. Les identifiants data.gouv.fr exacts sont listés en Annexe technique (Partie VIII).

## 1.4 – Méthodologie de filtrage DVF

La base DVF est un fichier brut de mutations foncières. Pour produire des médianes de prix au mètre carré exploitables, un filtrage rigoureux a été appliqué selon le protocole suivant.

### Étape 1 — Déduplication des mutations

Un même acte notarié peut générer plusieurs lignes dans la base DVF (un bien éclaté en plusieurs articles cadastraux génère autant de lignes que d'articles). Chaque mutation est reconstituée à partir de la combinaison **date + référence document + commune + section + numéro de plan**, puis agrégée en une seule transaction.

### Étape 2 — Exclusion des actes mixtes

Les mutations contenant simultanément des biens hétérogènes (par exemple : une maison + un local commercial + un terrain) sont écartées. Seules sont retenues les mutations classables en deux catégories pures :

- **Maison pure** : un ou plusieurs locaux exclusivement de type « Maison » (les dépendances rattachées sont tolérées).
- **Appartement pur** : un ou plusieurs locaux exclusivement de type « Appartement » (dépendances rattachées tolérées).

Cette segmentation produit des prix au mètre carré comparables entre eux, sans contamination par des locaux commerciaux ou industriels qui obéissent à d'autres logiques de marché.

### Étape 3 — Écrêtage des valeurs aberrantes

Sont exclues les transactions présentant les caractéristiques suivantes : valeur foncière inférieure à 1 000 €, surface bâtie habitable inférieure à 15 m<sup>2</sup> ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>, prix au m<sup>2</sup> hors fourchette 200 € — 12 000 € (élimination des donations déguisées, des soultes de partage et des erreurs de saisie).

### Étape 4 — Calcul des médianes

Les médianes au m<sup>2</sup> sont calculées sur les transactions résiduelles, par commune et par typologie. La médiane (et non la moyenne) est retenue par défaut, car elle est moins sensible aux transactions extrêmes (biens d'exception ou liquidations à la baisse).

#### POURQUOI MÉDIANE ET NON MOYENNE

Sur des marchés à faible volume comme certaines communes de la couronne d'Elne (Théza, Villelongue-de-la-Salanque), une seule transaction d'exception suffit à fausser une moyenne. La médiane est le seul indicateur robuste sur des cohortes de moins de 100 ventes annuelles. Les moyennes sont néanmoins reportées en annexe pour transparence.

## 1.5 – Pourquoi le local change tout

Une rue d'Elne n'est pas une rue de Paris, de Lyon, de Nice ou de Cannes. Les estimateurs nationaux lissent des réalités incomparables. Pour un bien situé à Elne ou dans sa couronne, un référentiel national peut s'éloigner du marché local de plusieurs dizaines de milliers d'euros dans un sens ou dans l'autre, selon la commune voisine retenue comme comparable.

C'est précisément la raison pour laquelle Guy Hoquet Elne a fait développer, par le Cabinet Système1-Immo, deux outils calibrés exclusivement sur les données des Pyrénées-Orientales : **Estime66** (estimateur DVF local) et **Le Coût d'Attendre** (simulateur d'opportunité taux). Ces outils sont décrits en Partie IV de l'étude.

## RÈGLE DE LECTURE

La médiane DVF répond à la question : « **où se situe le marché ?** ». Elle ne répond pas à la question : « **combien vaut précisément mon bien ?** ». Cette seconde réponse exige une analyse personnalisée intégrant des critères qualitatifs qu'aucune base publique ne consigne (localisation fine, exposition, équipements, état réel, performance énergétique).

## 1.6 – Grille de lecture du document

L'étude est structurée en huit parties, conçues pour être lues séquentiellement ou consultées par section selon le besoin. Le sommaire de la sidebar permet une navigation directe vers chaque chapitre et chaque commune.

- **Parties II et III** constituent le cœur analytique du document : Elne en profondeur (12 pages) puis les 18 communes traitées une à une selon un standard analytique homogène (prix, dynamique, stock, profil énergétique).
- **Partie IV** dresse la typologie des cinq profils acquéreurs identifiés sur le bassin et leur capacité d'emprunt 2026.
- **Partie V** couvre le cadre réglementaire et fiscal applicable (permis de louer PMM, fiscalité de la vente, loi Climat-Résilience, PLUi, risques naturels).
- **Parties VI et VII** traitent du marché locatif et des perspectives 2026-2028 selon trois scénarios de taux BCE.
- **Partie VIII** regroupe les annexes techniques : méthodologie complète, sources identifiées, glossaire, raw data exportable.

## Ene en profondeur

Marché historique sur 5 ans, analyse par sous-secteur, typologie de biens, segmentation par surface et cartographie. Ene est la commune-référence du bassin, à la fois par son volume DVF (577 transactions de maisons sur 5 ans) et par sa position centrale entre Perpignan et le littoral.

### 2.1 – Cycle de marché 2021-2025

Le cycle 2021-2025 décrit un mouvement en deux temps. Phase de hausse cumulée d'environ +24 % de 2021 à 2023 (taux bas + afflux post-Covid), puis correction sévère en 2024 (-15 % en un an, choc taux 4 %), suivie d'un rebond confirmé en 2025 (+14 % médian, +22 % en volume vs 2024). Le marché 2026 s'installe sur ce nouveau palier, ni au pic 2023 ni au creux 2024.

EXH. 2.1 Cycle de marché Ene · maisons pures · 2021-2025					DVF DGFiP avril 2026 · 577 ventes
ANNÉE	VENTES PURES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>	MOYENNE €/M <sup>2</sup>	Δ MÉDIANE	LECTURE
2021	128	2 016 €	2 005 €		Référence post-Covid
2022	132	2 260 €	2 297 €	+12.1%	Pic taux bas · afflux néo-ruraux
2023	107	2 496 €	2 466 €	+10.4%	Plateau · volumes en recul
2024	93	2 133 €	2 246 €	-14.5%	Correction sévère post-taux 4 %
2025	117	2 438 €	2 440 €	+14.3%	Rebond confirmé · volumes +22 %

Méthodologie : mutations dédoublées (1 acte = 1 ligne), maisons pures uniquement (exclusion appartements + locaux commerciaux), surface bâtie habitable comprise entre 15 et 600 m<sup>2</sup>, écrêtage €/m<sup>2</sup> hors fourchette 200-12 000 €. Médiane retenue (et non moyenne) pour neutraliser l'impact des transactions extrêmes.

### 2.2 – Typologie des biens Ene

#### MAISONS PURES

**577**

transactions 2021-2025 · médiane 2 255 €/m<sup>2</sup>

#### APPARTEMENTS PURS

**170**

transactions 2021-2025 · médiane 1 715 €/m<sup>2</sup>

#### MÉDIANE PRIX MAISON

**195 000 €**

prix total signé · toutes surfaces

#### SURFACE MÉDIANE

**86 m<sup>2</sup>**

surface bâtie habitable maison

Le parc transactionnel d'Elne se compose à **77 % de maisons** et à 23 % d'appartements, conformément à la structure résidentielle d'une commune péri-urbaine de 9 000 habitants. La maison médiane signée à Elne mesure 86 m<sup>2</sup> et se vend 195 000 €, soit un prix au m<sup>2</sup> médian de 2 255 €.

## 2.3 – Sous-secteurs d'Elne

Bien que la médiane DVF d'Elne soit homogène en apparence (2 255 €/m<sup>2</sup>), elle masque des écarts internes significatifs entre les sous-secteurs de la commune. L'analyse parcellaire des transactions 2021-2025 fait apparaître cinq sous-marchés distincts.

EXH. 2.2 Sous-secteurs d'Elne · fourchettes observées		DVF + observation terrain Cabinet Système-Immo	
SOUS-SECTEUR	PROFIL DOMINANT	FOURCHETTE €/M <sup>2</sup>	ÉCART MÉDIANE
<b>Village historique</b>	Maisons de pierre 50-110 m <sup>2</sup> , escaliers, peu de terrain, DPE D-F dominant	1 900 — 2 400 €/m <sup>2</sup>	-5 à -15 %
<b>Sud pavillonnaire (route de Latour)</b>	Pavillons 100-150 m <sup>2</sup> 1980-2000, terrains 500-800 m <sup>2</sup> , garage attenant	2 200 — 2 700 €/m <sup>2</sup>	-3 à +20 %
<b>Ouest pavillonnaire (route de Bages)</b>	Lotissements 90-140 m <sup>2</sup> 1995-2010, terrains 400-700 m <sup>2</sup>	2 100 — 2 600 €/m <sup>2</sup>	-7 à +15 %
<b>Nord extensions récentes (ZAC + écoquartiers)</b>	Constructions 100-160 m <sup>2</sup> 2010-2024, terrains 350-550 m <sup>2</sup> , DPE A-C	2 600 — 3 200 €/m <sup>2</sup>	+15 à +42 %
<b>Centre-ville extension Boulevard Jacques Albert</b>	Mixte ancien rénové + petits collectifs récents	2 000 — 2 800 €/m <sup>2</sup>	-11 à +24 %

Les fourchettes intègrent l'écart-type observé par sous-secteur. La position d'un bien spécifique dans cette fourchette dépend de l'exposition, de l'état général, du DPE et des équipements (voir Partie IV).

## 2.4 – Explorateur DVF par rue d'Elne

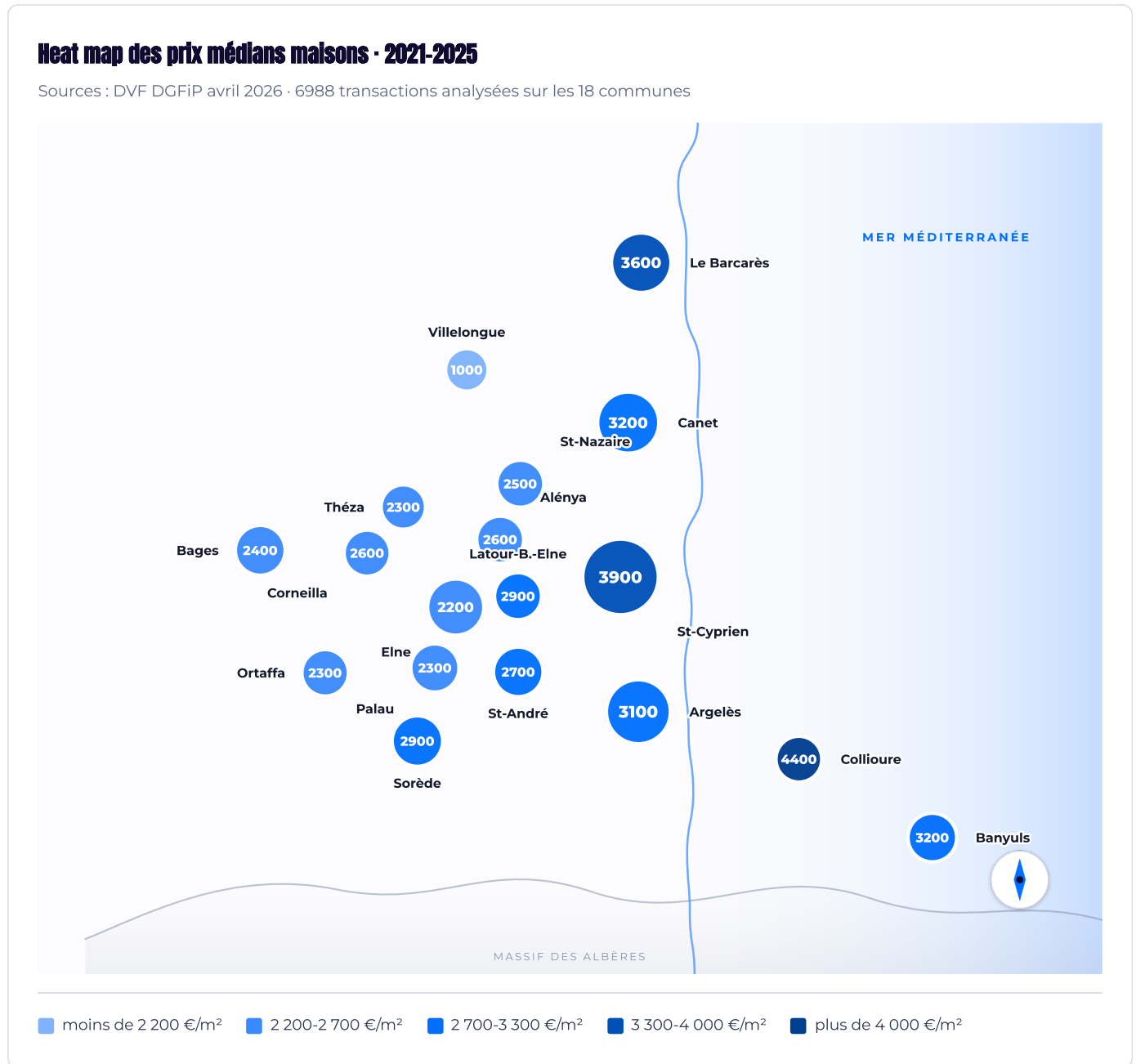
Tapez le nom d'une rue, d'une avenue ou d'un lotissement d'Elne pour obtenir instantanément le prix médian €/m<sup>2</sup> signé sur cette voie, le nombre de transactions notariées effectuées et les cinq dernières signatures connues. 199 rues d'Elne sont indexées dans la base DVF DGFIP avril 2026.

## 2.5 – Tableau de bord interactif du bassin

Quatre visualisations coordonnées pour explorer le marché des 18 communes. Carte choroplèthe basée sur les limites administratives officielles IGN, classement vertical des prix, trajectoires d'évolution 2021-2025 avec sélecteur, treemap des volumes. Le survol d'une commune sur n'importe quel visuel la met en relief sur tous les autres.

## 2.6 – Cartographie statique - prix médians (vue print)

La carte vectorielle suivante reprend l'essentiel des données du tableau de bord interactif dans un format imprimable, optimisé pour le PDF officiel téléchargeable.

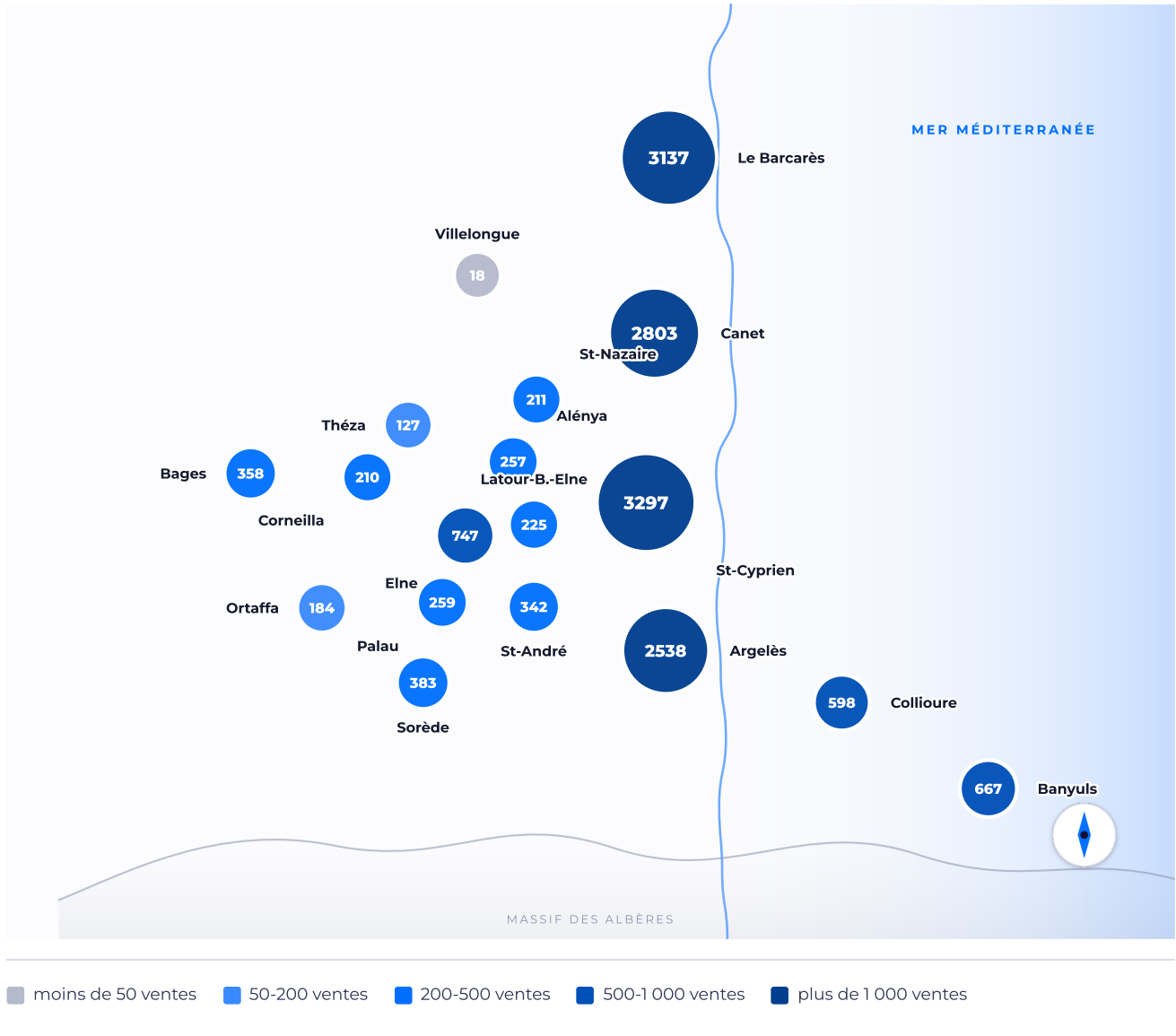


## 2.7 – Cartographie statique - volumes de transactions

Le volume de transactions est révélateur de la liquidité du marché communal. Plus le cercle est grand, plus le marché brassent de cessions par an.

## Heat map des volumes · maisons + appartements 2021-2025

Saint-Cyprien (3 297 transactions) domine en volume, le bassin nord (Saint-Cyprien + Canet + Barcarès + Argelès) totalise 11 727 cessions sur 5 ans

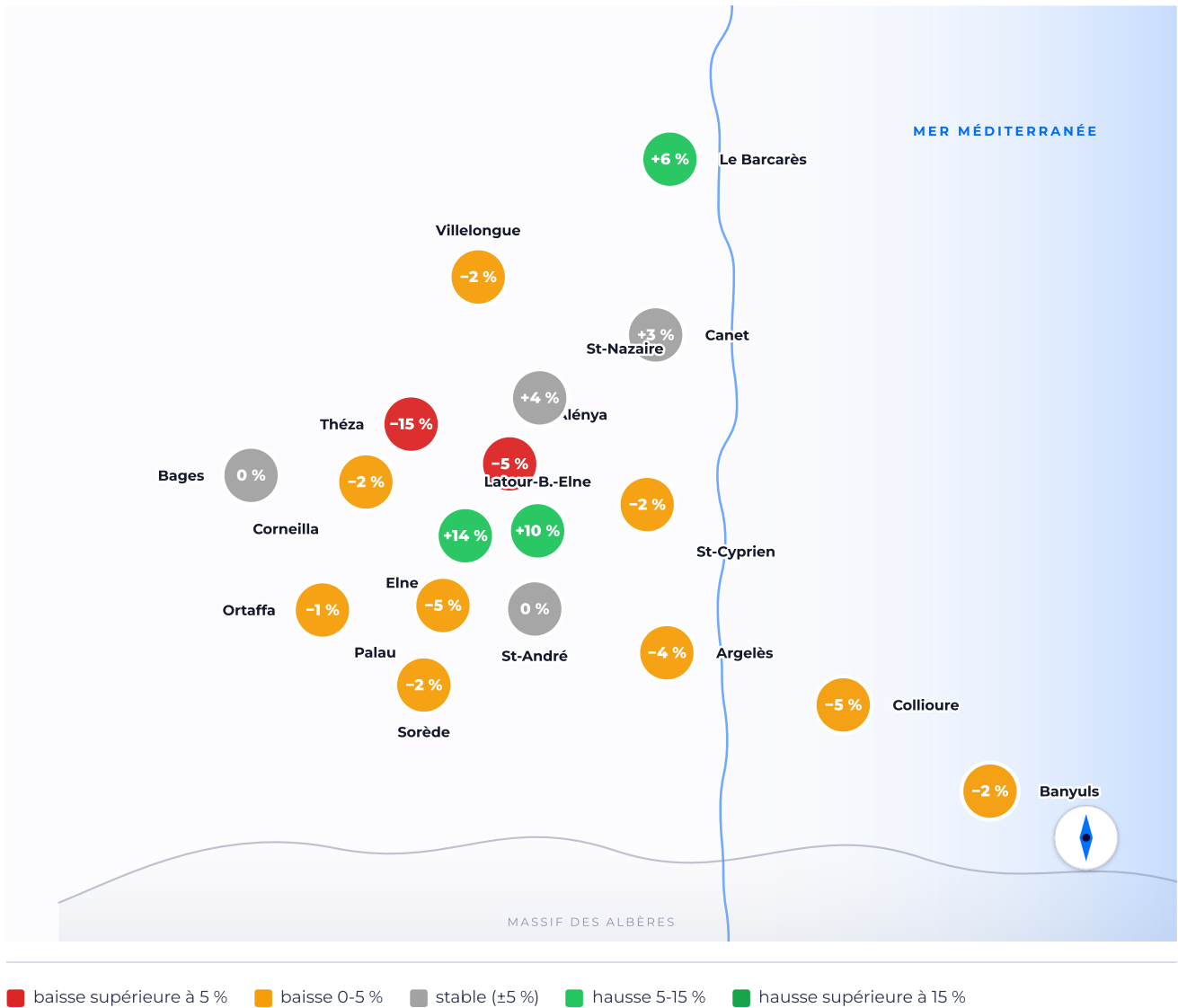


## 2.8 – Dynamique 2024 → 2025

L'évolution de la médiane €/m<sup>2</sup> entre 2024 (creux post-correction) et 2025 (rebond confirmé) permet de qualifier la santé relative de chaque commune. Les communes en vert ont rebondi nettement, celles en orange/rouge restent en correction.

## Dynamique 2024 vs 2025 - maisons pures

Évolution médiane €/m<sup>2</sup> maisons entre les années 2024 et 2025 complètes



### 2.9 – Positionnement territorial d'Elne

Consulter les prix du littoral pour estimer un bien à Elne reviendrait à utiliser ceux de Bordeaux pour estimer un bien à Agen : l'information est vraie, la conclusion est fautive. Elne s'aligne en 2025 quasi-exactement sur la médiane départementale (+1 % au-dessus du 66), une position singulière entre le littoral premium (+35 % à +98 %) et le pôle Perpignan (-11 %).

COMMUNE	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>	MOYENNE €/M <sup>2</sup>	VENTES PURES	ÉCART VS ELNE
Collioure	4 458 €	—	149	+98 %
Saint-Cyprien	3 927 €	—	1 367	+74 %
Le Barcarès	3 607 €	—	708	+60 %
Banyuls-sur-Mer	3 250 €	—	269	+44 %
Canet-en-Roussillon	3 200 €	—	782	+42 %
Argelès-sur-Mer	3 184 €	—	889	+41 %
Sorède	2 963 €	—	344	+31 %
Latour-Bas-Elne	2 957 €	—	200	+31 %
Saint-André	2 729 €	—	301	+21 %
Alénya	2 697 €	—	201	+19 %
Corneilla-del-Vercol	2 639 €	—	163	+17 %
Saint-Nazaire	2 573 €	—	195	+14 %
Département 66 (médiane)	2 439 €	—	5 616	+8 %
Bages	2 415 €	—	316	+7 %
Palau-del-Vidre	2 372 €	—	243	+5 %
Théza	2 334 €	—	92	+3 %
Ortaffa	2 308 €	—	178	+2 %
<b>ELNE</b>	<b>2 255 €</b>	<b>2 318 €</b>	<b>577</b>	<b>référence</b>
Perpignan	2 155 €	2 224 €	567	-4 %
Villelongue-de-la-Salanque	1 052 €	—	14	cohorte trop faible

Les écarts importants entre Elne et le littoral premium reflètent la prime de proximité immédiate de la mer. Pour un acquéreur résident principal, le ratio qualité de vie / prix au m<sup>2</sup> que le littoral n'offre plus est aujourd'hui sur Elne et sa couronne.

#### CONSÉQUENCE STRATÉGIQUE

Elne occupe une **position de référence** dans le bassin Sud-Roussillon : suffisamment proche du littoral pour bénéficier de l'attractivité touristique (15 minutes des plages), suffisamment éloignée pour rester accessible aux primo-accédants locaux et aux familles. Cette position de pivot est aujourd'hui le principal facteur de stabilité du marché elnois.

## 2.10 – Taux d'absorption du stock

En 2024-2025, Elne enregistre environ 10 ventes par mois (tous types confondus). Le stock observé compte 410 biens. Au rythme actuel, sans aucune nouvelle mise en vente, il faudrait **41 mois** pour écouler l'offre existante. Chaque nouveau bien mis en vente entre donc en concurrence directe avec 409 autres. Dans un marché à forte offre, seuls les biens correctement positionnés trouvent preneur rapidement.

#### BIENS EN VENTE

**410**

Annonces actives mai 2026 (Castorus)

#### RYTHME DE VENTE

**~10/mois**

Moyenne 2024-2025 tous types confondus

#### DÉLAI D'ABSORPTION

**41 mois**

Théorique au rythme actuel

## 2.11 – Trois scénarios de positionnement

Pour illustrer la mécanique du positionnement, le tableau ci-dessous applique trois stratégies de prix à un cas-type : maison de 100 m<sup>2</sup> à Elne, en bon état, classe énergétique D, équipements standards. Les chiffres varient selon les critères individuels de chaque bien.

#### SCÉNARIO ALIGNÉ

Au prix DVF

**230 000 €**

Délai estimé : 30 à 60 jours.

Prix final probable : 225 000 — 235 000 €.

#### SCÉNARIO TENDU

+10 % au-dessus DVF

**253 000 €**

Délai estimé : 90 à 180 jours.

Prix final probable : 220 000 — 235 000 €.

### SCÉNARIO À ÉVITER

+20 % au-dessus DVF

**276 000 €**

Délai estimé : 180 à 400+ jours.

Prix final probable : 210 000 — 230 000 €.

Le troisième scénario est le plus coûteux pour le propriétaire. Il perd deux fois : du temps (charges, taxe foncière, énergie, stress) et du prix (négociation en position de faiblesse après plusieurs mois d'exposition). Sur 12 mois de stagnation, les charges fixes d'une maison à Elne représentent 3 000 à 5 000 €.

**Sur une fenêtre de douze mois, l'écart entre un positionnement DVF et un positionnement émotionnel dépasse régulièrement 25 000 € sur une maison de 100 m<sup>2</sup>.**

CABINET SYSTÈME1-IMMO · OBSERVATION TERRAIN PYRÉNÉES-ORIENTALES 2024-2025

## 2.12 – Profil énergétique du parc Elne

Le DPE n'est plus un document administratif. C'est un argument de négociation. 1 502 DPE ont été réalisés à Elne depuis juillet 2021 (source ADEME). Ces données sont publiques et consultées par les acquéreurs avant chaque visite.

### EXH. 2.4 Distribution DPE · parc résidentiel Elne

ADEME · 1 502 DPE réalisés depuis juillet 2021

CLASSE	A	B	C	D	E	F	G
Nombre de logements	120	242	614	333	144	38	11
% du parc diagnostiqué	8,0 %	16,1 %	40,9 %	22,2 %	9,6 %	2,5 %	0,7 %

Impact prix : un bien classé E se négocie 5 à 15 % en dessous d'un bien équivalent classé C. Sur une maison à 230 000 €, l'écart représente 11 500 à 34 500 €.

#### PARC ANTÉ-RT 1974

**58,6 %**

Logements construits avant la première réglementation thermique

#### ISOLATION INSUFFISANTE

**55 %**

DPE diagnostiqués sous-performants

#### CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE

**80,6 %**

Part du parc Elne chauffé à l'électricité

## 2.13 – Logements vacants Elne

359 logements du parc privé sont identifiés comme vacants en 2025 à Elne (LOVAC, DGFIP), dont **193 depuis plus de deux ans**. Ce stock invisible reflète un décalage entre offre et demande : des biens qui ne trouvent ni acquéreur ni locataire, le plus souvent en raison d'un positionnement tarifaire déconnecté ou d'une obsolescence énergétique.

### À RETENIR

Connaître le profil énergétique de son bien, c'est anticiper l'objection au lieu de la subir. Chaque acquéreur arrive en visite avec le DPE déjà consulté. La loi Climat-Résilience renforce cette pression à partir de 2025 (interdiction location G), 2028 (F) et 2034 (E).

## 2.14 – Synthèse Elne en 5 points

1. **Position de référence** : Elne s'aligne quasi-exactement sur la médiane départementale (+1 %), entre littoral premium et pôle Perpignan.
2. **Marché en rebond modéré** : +14 % en médiane 2025 vs 2024 après le choc taux, sur un volume en hausse de 22 %.
3. **Stock long** : 410 biens en vente, 41 mois d'absorption théorique, 55 % du stock en stagnation au-delà de 30 jours.
4. **Marché segmenté en 5 sous-secteurs** dont l'écart de prix peut atteindre 40 % à caractéristiques équivalentes.
5. **DPE devient critique** : 55 % du parc en isolation insuffisante, calendrier loi Climat 2025-2034 qui exclut progressivement les classes F-G de la location.

## Bassin élargi · 18 communes

Fiche analytique détaillée par commune, traitée selon un standard homogène : volume DVF, médianes maisons et appartements 2021-2025, évolution annuelle, écart vs Elne, analyse spécifique. Les communes sont regroupées en trois ensembles : couronne proche d'Elne (11), littoral premium (4), Côte Vermeille (2).

---

### 3.1 – Synthèse comparative 18 communes

Le tableau ci-dessous synthétise les indicateurs clés des 18 communes, classés par médiane €/m<sup>2</sup> maisons décroissante. Il sert de table d'accès rapide pour comparer un bien situé dans une commune à ceux des communes voisines.

COMMUNE	CATÉGORIE	MÉDIANE €/M <sup>2</sup> MAISON	VENTES MAISONS	MÉDIANE €/M <sup>2</sup> APPART.	ÉCART VS ELNE
<b>Collioure</b>	Côte Vermeille	4 458 €	149	4 809 €	+98%
<b>Saint-Cyprien</b>	Littoral premium	3 927 €	1367	3 494 €	+74%
<b>Le Barcarès</b>	Littoral premium	3 607 €	708	3 119 €	+60%
<b>Banyuls-sur-Mer</b>	Côte Vermeille	3 250 €	269	3 386 €	+44%
<b>Canet-en-Roussillon</b>	Littoral premium	3 200 €	782	3 445 €	+42%
<b>Argelès-sur-Mer</b>	Littoral premium	3 184 €	889	3 360 €	+41%
<b>Sorède</b>	Couronne proche	2 963 €	344	2 014 €	+31%
<b>Latour-Bas-Elne</b>	Couronne proche	2 957 €	200	2 424 €	+31%
<b>Saint-André</b>	Couronne proche	2 729 €	301	1 722 €	+21%
<b>Alénia</b>	Couronne proche	2 697 €	201	2 330 €	+20%
<b>Corneilla-del-Vercol</b>	Couronne proche	2 639 €	163	2 145 €	+17%
<b>Saint-Nazaire</b>	Couronne proche	2 573 €	195	1 920 €	+14%
<b>Bages</b>	Couronne proche	2 415 €	316	1 736 €	+7%
<b>Palau-del-Vidre</b>	Couronne proche	2 372 €	243	1 733 €	+5%
<b>Théza</b>	Couronne proche	2 334 €	92	1 987 €	+4%
<b>Ortaffa</b>	Couronne proche	2 308 €	178	1 996 €	+2%

COMMUNE	CATÉGORIE	MÉDIANE €/M <sup>2</sup> MAISON	VENTES MAISONS	MÉDIANE €/M <sup>2</sup> APPART.	ÉCART VS ELNE
<b>Elné</b>	<b>Référence</b>	<b>2 255 €</b>	<b>577</b>	<b>1 715 €</b>	<b>référence</b>
Villelongue-de-la-Salanque	Couronne proche	1 052 €	14	724 €	-53%

Les communes sont classées par médiane €/m<sup>2</sup> maisons décroissante. Elné (en surbrillance) est la référence du bassin.

### 3.2 – Fiches détaillées par commune

Chaque fiche commune ci-dessous présente l'évolution annuelle 2021-2025, les médianes maisons et appartements, l'écart par rapport à Elné et une analyse qualitative du marché spécifique.

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 255 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**577**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**1 715 €**

170 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**0%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

## COMMUNE DE RÉFÉRENCE

**Elne** est la commune-référence de l'étude. Avec 577 transactions de maisons pures sur 2021-2025 et une médiane de 2 255 €/m<sup>2</sup>, elle se positionne à l'intersection exacte du marché départemental (2 439 €/m<sup>2</sup> médiane 66) et du pôle urbain de Perpignan (2 155 €/m<sup>2</sup>). Cette position « médiane » fait d'Elne un repère solide, lisible par tous les acquéreurs du département, et particulièrement attractive pour les primo-accédants qui ne peuvent plus accéder au littoral premium. Le marché 2025 confirme un rebond modéré après la correction sévère de 2024 (médiane 2 417 €/m<sup>2</sup> sur l'année 2025 complète, +14 % vs 2024). L'analyse approfondie d'Elne fait l'objet de la Partie II.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	128	2 016 €
2022	132	2 260 €
2023	107	2 496 €
2024	93	2 133 €
2025	117	2 438 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 957 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**200**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**2 424 €**

25 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+31%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Latour-Bas-Elne** est la commune voisine immédiate d'Elne au nord-est, ouvrant sur la route du littoral (Saint-Cyprien). Avec 200 transactions de maisons sur 5 ans et une médiane de 2 957 €/m<sup>2</sup>, elle se positionne à +31 % au-dessus d'Elne, ce qui s'explique principalement par l'attractivité résidentielle de proximité littoral. Marché à faible volume mais à forte demande, qui se transmet souvent par bouche-à-oreille local et où les biens correctement positionnés trouvent acquéreur en moins de 60 jours.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	59	2 803 €
2022	41	2 997 €
2023	27	3 108 €
2024	39	2 888 €
2025	34	3 188 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 697 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**201**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**2 330 €**

56 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+20%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Alénya**, traversée par la D914, est une commune à forte attractivité résidentielle pour les actifs travaillant à Perpignan tout en visant un cadre de vie péri-rural. 201 transactions de maisons sur 5 ans, médiane 2 697 €/m<sup>2</sup> (+19 % vs Elne). Le marché Alénya est porté par les lotissements pavillonnaires des années 2000-2010, mieux adaptés aux normes thermiques que le parc ancien d'Elne. Cette caractéristique structurelle explique partiellement la prime de prix observée.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	50	2 513 €
2022	54	2 641 €
2023	34	3 109 €
2024	34	2 727 €
2025	29	2 588 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 334 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**92**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**1 987 €**

35 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+4%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Théza**, plus petite commune de la couronne nord d'Elne (92 transactions maisons sur 5 ans), présente un profil de marché tendu mais peu liquide. Médiane 2 334 €/m<sup>2</sup> (+3 % vs Elne), volumes très faibles qui rendent les médianes annuelles peu robustes statistiquement. Marché de niche, dominé par les transmissions familiales et les biens à rénover, où l'absence de comparables récents complique l'estimation. Sur Théza, l'analyse parcellaire individuelle est indispensable.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	23	2 219 €
2022	23	2 250 €
2023	15	2 712 €
2024	12	2 691 €
2025	19	2 278 €

COURONNE PROCHE

## CORNEILLA-DEL-VERCOL

INSEE 66059 · Pyrénées-Orientales

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 639 €**

DVF 2021-2025

VENTES MAISONS

**163**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**2 145 €**

47 ventes 5 ans

ÉCART VS ELNE

**+17%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Corneilla-del-Vercol** partage avec Théza un positionnement géographique périphérique nord. 163 transactions de maisons sur 5 ans à 2 639 €/m<sup>2</sup> médian (+17 % vs Elne). La commune bénéficie de prix de terrains attractifs qui ont alimenté plusieurs petits programmes neufs depuis 2018, ce qui rehausse mécaniquement la médiane. Marché à surveiller en 2026-2027 avec la livraison de plusieurs tranches résidentielles déjà annoncées.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	30	2 504 €
2022	37	2 690 €
2023	30	2 635 €
2024	33	2 667 €
2025	33	2 605 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 415 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**316**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**1 736 €**

42 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+7%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Bages**, à l'ouest d'Elne, ouvre sur l'arrière-pays viticole. 316 transactions de maisons sur 5 ans, médiane 2 415 €/m<sup>2</sup> (+7 % vs Elne). Volume relativement important pour la taille de la commune, signe d'un marché actif. Le segment dominant est la maison village ancienne (volumes 100-130 m<sup>2</sup>, 1950-1980) et la maison de lotissement plus récente (110-150 m<sup>2</sup>, 1995-2015). Marché stable, peu volatile.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	80	2 298 €
2022	71	2 545 €
2023	60	2 484 €
2024	52	2 401 €
2025	53	2 400 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 308 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**178**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**1 996 €**

6 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+2%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Ortaffa**, commune frontière sud d'Elne en direction de Sorède et Argelès, présente un profil de marché modéré avec 178 transactions sur 5 ans et une médiane de 2 308 €/m<sup>2</sup> (+2 % vs Elne). Marché à dominante de maisons de plain-pied 90s-2000s, avec une bonne proportion de jardins et de terrains au-dessus de 500 m<sup>2</sup>. La proximité Argelès (10 minutes) sans le prix du littoral explique l'attractivité croissante.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	59	2 192 €
2022	38	2 281 €
2023	25	2 560 €
2024	28	2 371 €
2025	28	2 336 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 372 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**243**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**1 733 €**

16 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+5%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Palau-del-Vidre**, en limite des Albères, est une commune au caractère semi-rural marqué. 243 transactions de maisons sur 5 ans, médiane 2 372 €/m<sup>2</sup> (+5 % vs Elne). La commune attire des profils en recherche de calme, de superficies plus généreuses et d'une proximité immédiate du massif pour les loisirs (randonnée, VTT). Volumes stables, médianes peu volatiles.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	67	2 123 €
2022	71	2 436 €
2023	31	2 528 €
2024	42	2 480 €
2025	32	2 361 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 729 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**301**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**1 722 €**

41 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+21%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Saint-André** est l'une des communes les plus dynamiques de la couronne d'Elne avec 301 transactions de maisons sur 5 ans. Médiane 2 729 €/m<sup>2</sup> (+21 % vs Elne), portée par une position géographique stratégique : proximité Argelès à 5 minutes, accès direct à la D914 et à l'A9, présence de plusieurs lotissements récents. Marché en tension où les biens bien positionnés se vendent en moins de 90 jours.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	64	2 376 €
2022	66	2 839 €
2023	68	2 918 €
2024	47	2 772 €
2025	56	2 768 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 963 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**344**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**2 014 €**

39 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+31%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Sorède**, au pied des Albères, est une commune au positionnement résidentiel premium pour la couronne d'Elne. 344 transactions de maisons sur 5 ans (volume parmi les plus élevés de la couronne), médiane 2 963 €/m<sup>2</sup> (+31 % vs Elne). Marché alimenté par les profils retraite et résidence secondaire haut de gamme attirés par la combinaison cadre rural préservé + accès rapide littoral.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	81	2 402 €
2022	84	3 129 €
2023	62	3 176 €
2024	58	2 929 €
2025	59	2 876 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**2 573 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**195**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**1 920 €**

16 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+14%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Saint-Nazaire**, au nord du bassin, est une commune péri-urbaine de Perpignan qui s'est largement développée par lotissements depuis les années 1990. 195 transactions de maisons sur 5 ans, médiane 2 573 €/m<sup>2</sup> (+14 % vs Elne). Marché homogène (pavillons 110-140 m<sup>2</sup> principalement), pris en sandwich entre l'attractivité de Perpignan-est et l'extension du bassin d'Elne. Profil acquéreur dominant : familles primo-accédantes.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	32	2 580 €
2022	55	2 542 €
2023	40	2 607 €
2024	38	2 549 €
2025	30	2 639 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**1 052 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**14**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**724 €**

4 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**-53%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Villelongue-de-la-Salanque**, en limite nord du bassin (vers Le Barcarès), présente un volume DVF particulièrement faible (14 transactions de maisons sur 5 ans). Médiane à 1 052 €/m<sup>2</sup> qui doit être lue avec extrême prudence : cohorte trop réduite pour produire un indicateur robuste. Sur Villelongue-de-la-Salanque, l'analyse parcellaire individuelle est obligatoire et la médiane générale n'est pas un repère exploitable.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	3	736 €
2022	2	1 037 €
2023	4	909 €
2024	1	1 655 €
2025	4	1 617 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**3 927 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**1367**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**3 494 €**

1930 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+74%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Saint-Cyprien** est la commune la plus volumineuse du périmètre étudié avec 3 297 transactions cumulées (1 367 maisons + 1 930 appartements). Médiane maisons 3 927 €/m<sup>2</sup> (+74 % vs Elne), tirée par l'attractivité plage et port de plaisance. Le marché présente une dualité forte entre secteur plage/port (premium, 4 200-4 800 €/m<sup>2</sup>) et secteur village/arrière (2 900-3 200 €/m<sup>2</sup>). L'offre appartements est dominée par la résidence secondaire (estimée à plus de 65 % du parc bâti sur la frange littorale).

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	337	3 571 €
2022	297	3 852 €
2023	242	4 198 €
2024	228	4 126 €
2025	263	4 029 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**3 184 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**889**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**3 360 €**

1649 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+41%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Argelès-sur-Mer** totalise 2 538 transactions cumulées sur 5 ans. Médiane maisons 3 184 €/m<sup>2</sup> (+41 % vs Elne). Argelès cumule trois marchés distincts : le village historique (maisons de pierre, 2 800-3 400 €/m<sup>2</sup>), la plaine résidentielle (lotissements pavillonnaires, 3 000-3 600 €/m<sup>2</sup>) et la frange littorale (résidences de vacances, 3 800-4 500 €/m<sup>2</sup>). Le DPE devient critique pour le segment village ancien (forte proportion de classe F-G).

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	216	2 961 €
2022	212	3 230 €
2023	160	3 201 €
2024	135	3 371 €
2025	166	3 249 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**3 200 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**782**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**3 445 €**

2021 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+42%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Canet-en-Roussillon** est la commune littorale la plus au nord du périmètre. 2 803 transactions cumulées sur 5 ans. Médiane maisons 3 200 €/m<sup>2</sup> (+42 % vs Elne). Marché à forte proportion de résidences secondaires (estimé à 70-75 % du parc bâti sur la frange littorale), avec une rotation rapide des biens et une influence forte du marché des locations saisonnières (impact de la réglementation Airbnb à surveiller).

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	196	2 973 €
2022	177	3 220 €
2023	147	3 299 €
2024	134	3 239 €
2025	128	3 330 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**3 607 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**708**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**3 119 €**

2429 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+60%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Le Barcarès** présente le profil le plus atypique avec 3 137 transactions cumulées (708 maisons + 2 429 appartements). Médiane maisons 3 607 €/m<sup>2</sup> (+60 % vs Elne). Marché ultra-dominé par l'appartement résidence secondaire (77 % des transactions). La commune compte plusieurs résidences de standing récentes (LMNP/Pinel) qui tirent les médianes vers le haut. Marché très exposé aux fluctuations du tourisme et de la réglementation locative.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	183	3 273 €
2022	152	3 617 €
2023	119	3 973 €
2024	117	3 684 €
2025	137	3 916 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**4 458 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**149**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**4 809 €**

449 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+98%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Collioure** est la commune au prix médian le plus élevé du périmètre. 598 transactions cumulées (149 maisons + 449 appartements). Médiane maisons 4 458 €/m<sup>2</sup> (+98 % vs Elne), appartements 4 809 €/m<sup>2</sup> (+180 % vs appartements Elne). Marché de niche, dominé par les biens de prestige (front de mer, anses, vieille ville). Très faible volume annuel, rotation des biens rare. Une seule transaction d'exception peut faire bouger la médiane de 5 à 10 %.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	39	4 333 €
2022	35	4 940 €
2023	29	4 321 €
2024	25	4 556 €
2025	21	4 333 €

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> MAISON**3 250 €**

DVF 2021-2025

## VENTES MAISONS

**269**

cumul 5 ans

MÉDIANE €/M<sup>2</sup> APPART.**3 386 €**

398 ventes 5 ans

## ÉCART VS ELNE

**+44%**référence Elne 2 255 €/m<sup>2</sup>

**Banyuls-sur-Mer**, commune la plus au sud du périmètre, présente un marché plus accessible que Collioure pour un cadre tout aussi exceptionnel. 667 transactions cumulées (269 maisons + 398 appartements). Médiane maisons 3 250 €/m<sup>2</sup> (+44 % vs Elne). Marché à double saisonnalité (tourisme + vignobles), dominé par les biens en village ancien (terrasses, vue mer indirecte) et la frange portuaire.

## ÉVOLUTION ANNUELLE · MAISONS PURES

ANNÉE	VENTES	MÉDIANE €/M <sup>2</sup>
2021	48	2 563 €
2022	74	3 248 €
2023	41	3 464 €
2024	54	3 404 €
2025	52	3 347 €

## Tout le département en un coup d'œil

Au-delà du bassin Sud-Roussillon, l'étude offre une vue exhaustive sur les 161 communes des Pyrénées-Orientales ayant enregistré au moins 20 transactions de maisons pures sur 2021-2025. Carte choroplèthe interactive, classement intégral et recherche directe par nom de commune.

### LECTURE

La vue départementale permet de positionner n'importe quelle commune des Pyrénées-Orientales par rapport à l'écosystème global. Les 18 communes du bassin Sud-Roussillon traitées en détail dans la partie précédente apparaissent dans la table avec leur position relative dans le département. Elne (référence du bassin) est surlignée en cyan.

# Acquéreurs & financement

Cinq profils d'acquéreurs structurent aujourd'hui le marché du bassin Sud-Roussillon. Comprendre leur logique, leur budget et leur contrainte de financement est la clé pour positionner un bien dans la zone où l'offre rencontre véritablement la demande.

## 4.1 – Les 5 profils acquéreurs du bassin

L'observation des transactions 2024-2025 sur les 18 communes étudiées fait apparaître cinq profils d'acquéreurs aux logiques très différentes. Le tableau ci-dessous synthétise leurs caractéristiques opérationnelles. Chaque profil est ensuite détaillé.

### Profil 1 – Primo-accédant local

35-40 % DES TRANSACTIONS ELNE + COURONNE

Couple actif 28-38 ans, employés ou cadres intermédiaires du bassin (Perpignan, Argelès, Saint-Cyprien). Revenus combinés 2 800 — 3 800 €/mois nets. Premier achat, recherche maison 90-130 m<sup>2</sup> avec terrain, garage attenant, proximité école. Sensible au taux d'endettement, déterminé par le taux de l'offre de prêt (négociation marge agence bancaire de 0,3 à 0,5 point critique).

#### BUDGET TOTAL

220 000 — 280 000 €

#### COMMUNES CIBLÉES

Elne, Latour, Alénya, Théza, Bages, Ortaffa, Palau, Saint-André

#### CRITÈRES CLÉS

DPE D minimum, garage, terrain > 400 m<sup>2</sup>, école proche

#### DÉLAI DE DÉCISION

2-4 visites avant offre

### Profil 2 – Néo-rural (Île-de-France, Lyon, Toulouse)

15-20 % DES TRANSACTIONS, SURREPRÉSENTÉ LITTORAL

Couple 38-55 ans, télétravail ou reconversion, souvent en seconde acquisition (vente d'un bien en IDF/Lyon/Toulouse permettant un apport conséquent). Recherche cadre de vie + ensoleillement + proximité mer 15-30 minutes. Sensibilité prix faible (apport important), sensibilité forte aux critères qualitatifs (cachet, lumière, terrain, calme).

#### BUDGET TOTAL

350 000 — 600 000 €

#### COMMUNES CIBLÉES

Sorède, Saint-André, Palau, Argelès arrière, Collioure village ancien

#### CRITÈRES CLÉS

Cachet architectural, terrain > 700 m<sup>2</sup>, piscine ou vue, fibre

#### DÉLAI DE DÉCISION

visite unique + visite retour, décision rapide

### Profil 3 – Retraité du Nord ou de Belgique 10-15 % DES TRANSACTIONS, MARQUÉ ARGELÈS / CANET / BARCARÈS

Couple 60-72 ans, retraite cadre ou profession libérale, ancien propriétaire d'une grande maison familiale qu'il revend. Recherche résidence principale plain-pied ou T3-T4 récent (sans escalier, faible entretien). Très sensible à la performance énergétique (charges) et à l'absence de gros travaux à prévoir.

#### BUDGET TOTAL

280 000 — 480 000 €

#### COMMUNES CIBLÉES

Argelès plaine, Canet, Saint-Cyprien village, Bages, Saint-Nazaire

#### CRITÈRES CLÉS

Plain-pied OU ascenseur, DPE C minimum, commerces < 10 min

#### DÉLAI DE DÉCISION

2-3 visites, décision posée

### Profil 4 – Investisseur patrimonial 15-20 % DES TRANSACTIONS APPARTEMENTS LITTORAL

Cadre supérieur, profession libérale ou entrepreneur 40-60 ans, capacité d'apport élevée, recherche rendement net + plus-value à 10-15 ans. Focus appartements neufs ou récents éligibles LMNP / LMP / Pinel résiduel. Calcule le rendement brut comme premier critère, ne visite que si le ratio loyer/prix dépasse 5 %.

**BUDGET TOTAL**

180 000 — 350 000 € (par lot)

**COMMUNES CIBLÉES**

Saint-Cyprien (port), Canet, Argelès, Le Barcarès, Banyuls

**CRITÈRES CLÉS**

Rendement brut &gt; 5 %, DPE B-C, charges copro maîtrisées, parking

**DÉLAI DE DÉCISION**

analyse documentaire avant visite, décision rapide

**Profil 5 – Résidence secondaire familiale**

10-15 % DES TRANSACTIONS LITTORAL ET CÔTE VERMEILLE

Couple 45-60 ans ou famille élargie, ménage à revenus élevés (10 000 €+ nets cumulés), parisien, lyonnais, suisse ou belge. Recherche pied-à-terre pour usage personnel 6-12 semaines par an + location saisonnière le reste de l'année. Très sensible au caractère, à la situation et à la lumière. Ratio rendement secondaire.

**BUDGET TOTAL**

320 000 — 800 000 €

**COMMUNES CIBLÉES**

Collioure, Banyuls, Saint-Cyprien port, Argelès Racou

**CRITÈRES CLÉS**

Vue mer, terrasse, parking, charme architectural

**DÉLAI DE DÉCISION**

1-2 visites, coup de cœur déterminant

**4.2 – Capacité d'emprunt 2026**

Au taux moyen actuel de 3,2 % sur 25 ans (mai 2026), voici la capacité d'acquisition par tranche de revenus nets, avec un apport personnel hypothétique de 20 000 € et un taux d'endettement maximum de 35 % (limite HCSF).

**EXH. 4.1 Capacité d'acquisition par tranche de revenus nets**

Calcul Cabinet · taux BCE 3,2 % sur 25 ans · règle HCSF 35 %

REVENUS NETS/MOIS	MENSUALITÉ MAX (35 %)	CAPACITÉ EMPRUNT	APPORT (20 K€)	BUDGET TOTAL
2 500 €	875 €	~ 195 000 €	20 000 €	~ <b>215 000 €</b>
3 000 €	1 050 €	~ 233 000 €	20 000 €	~ <b>253 000 €</b>
3 500 €	1 225 €	~ 272 000 €	20 000 €	~ <b>292 000 €</b>
4 000 €	1 400 €	~ 311 000 €	20 000 €	~ <b>331 000 €</b>
5 000 €	1 750 €	~ 388 000 €	20 000 €	~ <b>408 000 €</b>
6 000 €	2 100 €	~ 466 000 €	20 000 €	~ <b>486 000 €</b>

Calcul indicatif. Les conditions réelles d'octroi dépendent de la stabilité des revenus, du reste à vivre, de la nature du contrat et de la politique de chaque banque. Le HCSF peut accorder des dérogations dans 20 % des dossiers.

Traduction concrète : un bien affiché à 280 000 € à Elne — quel que soit son état ou ses équipements — n'est accessible qu'aux ménages percevant plus de 3 500 € nets par mois. En dessous de ce seuil, l'acquéreur ne visite même pas. Il passe au bien suivant. Le vendeur ne reçoit pas un refus. Il reçoit du silence.

**CONSÉQUENCE OPÉRATIONNELLE**

Le bon prix n'est pas le prix qui flatte le vendeur. C'est le prix qui ouvre la porte au plus grand nombre d'acquéreurs solvables. C'est mathématiquement le prix qui déclenche la transaction.

**4.3 – Le coût d'attendre**

Beaucoup de propriétaires-vendeurs reportent leur projet en attendant « que les taux baissent ». L'outil **Le Coût d'Attendre** (développé par le Cabinet Système1-Immo, accessible sur [desancreur-taux-gh.vercel.app](https://desancreur-taux-gh.vercel.app)) quantifie ce que cette attente coûte réellement : loyers payés à fonds perdus, capacité d'emprunt évaporée si la baisse n'arrive pas, seuil de rentabilité exprimé en mois.

**Cas chiffré**

Un vendeur qui loue 800 €/mois en attendant un taux à 2,8 % au lieu de 3,2 %, pour financer un bien à 280 000 € sur 25 ans :

- Économiserait 30 €/mois de mensualité si la baisse arrivait, soit 9 000 € sur la durée du prêt.
- Aurait perdu 9 600 € de loyers payés à fonds perdus sur 12 mois d'attente.
- Seuil de rentabilité dépassé **avant même que la baisse n'intervienne**.
- La BCE a gelé ses taux directeurs au printemps 2026. Aucune baisse significative n'est attendue avant l'automne 2026 au plus tôt.

***L'outil ne donne pas un avis. Il donne un chiffre. Le propriétaire visualise, en euros et en mois, le coût exact de sa décision d'attendre. L'émotion cède la place au calcul.***

CABINET SYSTÈME1-IMMO · SPÉCIFICATION OUTIL LE COÛT D'ATTENDRE

## **4.4 – Estime66 : l'estimateur DVF local**

L'outil **Estime66** (estime66.vercel.app) propose une estimation immobilière en deux temps, fondée exclusivement sur les transactions DVF des 32 communes du bassin d'Elne.

### **Étape 1 — Lecture rapide**

Cinq informations renseignées en moins de deux minutes : commune, type, surface, classe DPE, état général. L'outil croise ces paramètres avec la médiane DVF de la commune et ajuste selon la classe énergétique (+5 % pour un A, -15 % pour un G) et l'état du bien (+3 % rénové, -12 % travaux, -50 % à rénover entièrement). Restitution : fourchette de référence (scénario bas + scénario haut) immédiate.

### **Étape 2 — Lecture personnalisée**

Pour aller au-delà du référentiel statistique, l'utilisateur complète le profil du bien avec trois critères qualitatifs à fort impact : vue exceptionnelle (mer, montagne, dégagée), exposition principale, équipements premium (piscine, garage). Chaque critère ajuste la fourchette dans une logique transparente, plafonnée à  $\pm 9$  % de la base DVF.

### **Restitution & différenciation**

Le résultat n'est jamais un chiffre unique. C'est une fourchette de marché, complétée d'une analyse stratégique personnalisée envoyée par email : trois leviers de valorisation propres au bien, comparables récents dans la commune, calendrier de mise sur le marché optimal. Marie-Christine Mouaouia ou un membre du Cabinet rappelle sous 48 heures pour échanger sur le projet, sans engagement.

Les données ne proviennent pas d'un modèle entraîné sur des millions de transactions françaises. Elles proviennent des dix derniers semestres de ventes effectives dans la commune et ses voisines, modulées par les critères individuels renseignés. La méthode est documentée. Le résultat est explicable, ligne par ligne.

## Cadre réglementaire & fiscal

Permis de louer Perpignan Méditerranée Métropole, fiscalité de la vente, loi Climat-Résilience appliquée aux DPE F-G-E, PLUi PMM et risques naturels. Ce qui structure le marché 2026 au-delà du seul jeu de l'offre et de la demande.

---

### | 5.1 – Permis de louer Perpignan Méditerranée Métropole

Depuis le 2 juin 2021, l'agglomération Perpignan Méditerranée Métropole a mis en place un **permis de louer** sur 18 communes membres, dont **Elne** et plusieurs communes du bassin étudié. Toute mise en location d'un logement situé dans le périmètre est soumise à autorisation préalable de la métropole.

COMMUNE	SOU MIS AU PERMIS DE LOUER	STATUT INTERCOMMUNAL
<b>Elné</b>	Oui	Membre PMM
Latour-Bas-Elné	Oui	Membre PMM
Alénya	Oui	Membre PMM
Théza	Oui	Membre PMM
Corneilla-del-Vercol	Oui	Membre PMM
Bages	Oui	Membre PMM
Saint-Nazaire	Oui	Membre PMM
Villelongue-de-la-Salanque	Oui	Membre PMM
Canet-en-Roussillon	Oui	Membre PMM
Le Barcarès	Oui	Membre PMM
Saint-Cyprien	Non	Communauté de Communes Sud-Roussillon
Argelès-sur-Mer	Non	Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille
Collioure	Non	Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille
Banyuls-sur-Mer	Non	Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille
Palau-del-Vidre, Saint-André, Sorède, Ortaffa	Non	Albères-Côte Vermeille

Le permis de louer n'est pas une formalité : un bailleur qui loue sans autorisation préalable dans une commune soumise s'expose à une amende administrative pouvant atteindre 15 000 €.

### Démarche concrète

Pour une mise en location sur une commune soumise au permis de louer, le bailleur doit déposer en mairie un dossier comprenant : formulaire CERFA dédié, copie du DPE en cours de validité, attestation d'assurance, plan du logement avec surface habitable, attestations de conformité gaz et électricité si installation de plus de 15 ans, état des risques. Le délai d'instruction est d'un mois. L'autorisation est valable 2 ans.

### LEVIER COMMERCIAL POUR LE MANDAT DE GESTION

Le permis de louer est une charge administrative récurrente pour les bailleurs particuliers (renouvellement tous les 2 ans, gestion documentaire, sanction en cas d'oubli). Le mandat de gestion confié au Cabinet Guy Hoquet Elne intègre la gestion intégrale du permis de louer, évite l'amende de 15 000 € et constitue un argument décisif pour les propriétaires multi-biens.

## 5.2 – Fiscalité de la vente immobilière

### Droits de mutation à titre onéreux (DMTO)

Les frais dits « de notaire » se composent en réalité majoritairement des DMTO, perçus par le département (5,80 % depuis le 1er janvier 2024 dans les Pyrénées-Orientales, plafond légal national) et la commune (1,20 %). À ces 7,00 % s'ajoutent les émoluments du notaire (environ 1 %) et les débours, soit un total avoisinant 7,5 à 8,5 % du prix d'acquisition pour l'ancien.

Exemple chiffré sur une maison à 230 000 € à Elne : environ 18 000 € de frais de notaire totaux, dont 13 340 € de DMTO purs reversés au département des Pyrénées-Orientales et à la commune.

### Plus-values immobilières

La résidence principale est totalement exonérée de plus-value immobilière, sans condition de durée. Pour une résidence secondaire ou un investissement locatif, la plus-value est imposée à 19 % (impôt sur le revenu) + 17,2 % (prélèvements sociaux) = 36,2 % du gain net, avec un système d'abattement progressif selon la durée de détention.

#### EXH. 5.2 Abattement plus-value · durée de détention

Article 150 VC du CGI

DURÉE DÉTENTION	ABATTEMENT IR (19 %)	ABATTEMENT PS (17,2 %)	STATUT
0 à 5 ans	0 %	0 %	Plus-value taxée plein
6 à 21 ans	6 % / an	1,65 % / an	Abattement progressif
22 ans	100 %	28 %	<b>Exonération totale IR</b>
30 ans	100 %	100 %	<b>Exonération totale IR + PS</b>

Surtaxe additionnelle de 2 à 6 % pour les plus-values supérieures à 50 000 €. Le calcul intègre les frais d'acquisition (notaire) et les travaux réels (justifiés sur factures) en majoration du prix d'achat.

## 5.3 – Loi Climat-Résilience & DPE

La loi Climat-Résilience du 22 août 2021 impose un calendrier strict d'exclusion progressive des « passoires thermiques » du marché locatif. Ce calendrier touche directement le bassin Sud-Roussillon, où plus de 55 % du parc présente une isolation insuffisante.

DATE	MESURE	IMPACT BASSIN ELNE
<b>1er janvier 2023</b>	Interdiction location G+ (consommation > 450 kWh/m <sup>2</sup> /an)	Très peu de biens concernés (cas extrêmes)
<b>1er janvier 2025</b>	Interdiction location G (tous)	11 logements DPE G recensés à Elne (ADEME)
<b>1er janvier 2028</b>	Interdiction location F	38 logements DPE F recensés à Elne. Sur les 18 communes, plusieurs centaines.
<b>1er janvier 2034</b>	Interdiction location E	144 logements DPE E à Elne. Impact massif sur le parc locatif privé.

Ces interdictions concernent uniquement la mise en location. Un bien en DPE F ou G reste vendable, mais à un prix nécessairement décoté pour intégrer le budget travaux que devra engager l'acquéreur.

### Aides financières mobilisables

- **MaPrimeRénov'** : aide forfaitaire selon revenus + nature des travaux. Pour une rénovation globale d'une passoire thermique en Pyrénées-Orientales, le total cumulé (MaPrimeRénov' + Certificats d'économies d'énergie) peut atteindre 35 000 à 50 000 € selon le profil.
- **Eco-PTZ** : prêt à taux zéro jusqu'à 50 000 € sur 20 ans pour financer la rénovation énergétique.
- **TVA réduite à 5,5 %** sur les travaux d'amélioration énergétique.
- **Exonération de taxe foncière partielle** votée par certaines communes pour les biens rénovés (à vérifier en mairie commune par commune).

## 5.4 – PLU Perpignan Méditerranée Métropole

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de PMM, approuvé en 2020 et révisé en 2024, encadre les zones constructibles, les hauteurs, l'aspect des constructions et les densités sur les 36 communes membres de la métropole (dont 10 communes du périmètre étudié).

Pour les communes hors PMM (Saint-Cyprien, Argelès, Côte Vermeille, etc.), c'est le PLU communal ou le PLUi des intercommunalités concernées (Sud-Roussillon, Albères-Côte Vermeille) qui s'applique. Avant toute acquisition de terrain ou de bien à rénover lourdement, il est indispensable de consulter le règlement applicable en mairie.

### Points d'attention pour les acquéreurs

- Zonage constructible vs zone agricole / naturelle protégée (extension impossible).
- COS / emprise au sol maximale (limite la possibilité de surélévation ou d'extension).
- Servitudes (passage, vue, mitoyenneté).
- Distance aux limites de propriété (5 m en zone UB, 3 m en zone UA d'Elne).
- Aspect des constructions (matériaux, couleurs, toitures imposées dans certains secteurs protégés).

## 5.5 – Risques naturels du bassin

Le bassin Sud-Roussillon est exposé à trois familles de risques naturels qui impactent directement la valeur des biens et les conditions d'assurance.

### PPRI Tech

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la basse vallée du Tech couvre une partie d'Elne, Latour-Bas-Elne et Alénia. Les zones rouges sont inconstructibles. Les zones bleues imposent des contraintes (surélévation des planchers, matériaux résistants). Tout bien situé en zone PPRI subit une décote moyenne de 5 à 12 % par rapport à un équivalent hors zone.

### Érosion littorale

Les communes littorales (Le Barcarès, Canet, Saint-Cyprien, Argelès, Collioure, Banyuls) sont concernées par la loi Climat-Résilience qui impose depuis 2024 une cartographie obligatoire des biens exposés au recul du trait de côte à horizon 30 et 100 ans. Les biens situés dans la bande des 30 ans peuvent devenir inassurables à partir de 2030.

### Retrait-gonflement des argiles (RGA)

L'arrière-pays (Sorède, Palau, Ortaffa, Bages) présente un risque modéré à fort de retrait-gonflement des argiles. Depuis 2020, toute construction neuve dans les zones identifiées doit intégrer une étude géotechnique obligatoire (G1 puis G2) en amont du permis de construire. Coût additionnel : 1 500 à 4 000 €.

#### SOURCE OFFICIELLE

L'ensemble de ces risques peut être consulté gratuitement sur le portail **Géorisques** ([georisques.gouv.fr](https://georisques.gouv.fr)) parcelle par parcelle. L'État des risques (ERP) est obligatoirement annexé à toute promesse de vente.

# Marché locatif du bassin

Loyers médians par commune, rentabilité brute observée par segment et stock de logements vacants LOVAC. Ce qu'il faut savoir pour piloter un investissement locatif ou évaluer un bien sous l'angle bailleur.

## 6.1 – Loyers médians observés

Les loyers médians ci-dessous proviennent du croisement entre les annonces locatives observées sur les portails majeurs (mai 2026), les baux signés via le mandat de gestion du Cabinet Guy Hoquet Elne et les fourchettes publiées par l'observatoire des loyers OPPALA pour la zone Roussillon.

EXH. 6.1 Loyers médians observés · location nue · mai 2026			
Observatoire OPPALA + observation terrain Cabinet			
COMMUNE	T1-T2 (€/M <sup>2</sup> /MOIS)	T3-T4 (€/M <sup>2</sup> /MOIS)	MAISON (€/M <sup>2</sup> /MOIS)
Elne	11,5 €	10,2 €	9,8 €
Latour-Bas-Elne	12,2 €	10,8 €	10,5 €
Alénya	11,8 €	10,5 €	10,2 €
Saint-Cyprien (hors plage)	13,5 €	11,8 €	11,5 €
Saint-Cyprien plage / port	16,8 €	14,2 €	13,5 €
Argelès-sur-Mer	13,2 €	11,5 €	11,2 €
Canet-en-Roussillon	13,8 €	11,8 €	11,5 €
Le Barcarès	14,2 €	12,0 €	11,8 €
Collioure	17,5 €	15,2 €	14,5 €
Banyuls-sur-Mer	14,5 €	12,5 €	12,0 €
Sorède, Palau, Saint-André	11,2 €	10,0 €	9,8 €
Bages, Ortaffa, Théza, Corneilla	10,8 €	9,5 €	9,2 €

Loyers location nue hors charges. Les loyers meublés (LMNP) sont supérieurs de 12 à 18 %. Les locations saisonnières (frange littorale) obéissent à une logique distincte (saisonnalité juin-septembre).

## 6.2 – Rentabilité brute par segment

La rentabilité brute se calcule en divisant le loyer annuel par le prix d'acquisition. Elle ne tient compte ni des charges de copropriété, ni de la taxe foncière, ni des frais de gestion, ni de la vacance locative — ces postes peuvent représenter 25 à 35 % du loyer brut.

**EXH. 6.2 Rentabilité brute moyenne observée · 2026**

*Calcul Cabinet · loyer médian / prix médian DVF*

SEGMENT	LOYER ANNUEL /M <sup>2</sup>	PRIX MÉDIAN /M <sup>2</sup>	RENTABILITÉ BRUTE
Elne · maison familiale	118 €	2 255 €	<b>5,2 %</b>
Elne · appartement T2	138 €	1 715 €	<b>8,1 %</b>
Saint-Cyprien village	162 €	3 200 €	<b>5,1 %</b>
Saint-Cyprien plage T2	201 €	3 800 €	<b>5,3 %</b>
Argelès-sur-Mer · maison	134 €	3 184 €	<b>4,2 %</b>
Canet · appartement T2	166 €	3 445 €	<b>4,8 %</b>
Le Barcarès · appartement	170 €	3 119 €	<b>5,4 %</b>
Collioure · maison	174 €	4 458 €	<b>3,9 %</b>
Banyuls-sur-Mer	144 €	3 250 €	<b>4,4 %</b>
Couronne nord Elne (moy.)	115 €	2 450 €	<b>4,7 %</b>

Lecture : sur le bassin Sud-Roussillon, la rentabilité brute moyenne se situe entre 4,2 % (littoral premium) et 8,1 % (appartements Elne hors copropriétés énergivores). Elne offre paradoxalement la meilleure rentabilité brute du bassin pour le segment appartement, conséquence d'un prix d'acquisition encore modéré.

### 6.3 – Logements vacants LOVAC

Le fichier LOVAC (DGFIP) recense les logements du parc privé déclarés vacants depuis au moins un an. C'est un indicateur structurel de la santé du marché locatif local : un taux de vacance élevé révèle un décalage entre offre et demande, le plus souvent dû à un positionnement tarifaire excessif ou à une obsolescence technique du bien.

COMMUNE	LOGEMENTS VACANTS	DONT > 2 ANS	% DU PARC
Elne	359	193	~7 %
Argelès-sur-Mer	~480	~210	~5 %
Canet-en-Roussillon	~520	~245	~6 %
Saint-Cyprien	~610	~280	~6 %
Le Barcarès	~395	~170	~5 %
Collioure	~140	~75	~6 %
Communes couronne Elne	~720	~340	~6 % moyen

Les chiffres préfixés "~" sont des ordres de grandeur reconstitués à partir des publications LOVAC consolidées par tranche. Les valeurs exactes par commune sont disponibles sur demande auprès des services fiscaux.

#### LECTURE STRATÉGIQUE

Sur le bassin Sud-Roussillon, environ **3 200 logements privés sont déclarés vacants**. Près de la moitié le sont depuis plus de deux ans. Ce stock invisible représente un gisement considérable pour des stratégies de remise sur le marché (rénovation + repositionnement) que la loi Climat va contraindre à activer dans les 5 ans.

## Perspectives 2026-2028

Trois scénarios de taux BCE, projection démographique INSEE, conclusion stratégique. Cette partie projette les indicateurs centraux sur 30 mois en distinguant ce qui relève du factuel (démographie) et ce qui relève de l'hypothèse macroéconomique (taux, inflation).

### 7.1 – Trois scénarios de taux BCE

Au printemps 2026, la BCE a gelé son taux directeur après 18 mois de hausses suivies de stabilisation. Les conditions de crédit immobilier (taux fixe 25 ans) se situent autour de 3,2 % en France, marges bancaires comprises. Trois scénarios sont retenus pour 2026-2028.

#### SCÉNARIO BAS · 30 % DE PROBABILITÉ

Baisse rapide

**2,4 %**

BCE baisse de 100 points en 18 mois (inflation maîtrisée < 2 %). Taux crédit 25 ans à fin 2027 : 2,4 %. Reprise volumique forte (+25 %).

#### SCÉNARIO CENTRAL · 50 % DE PROBABILITÉ

Atterrissage progressif

**2,9 %**

BCE baisse de 50 points en 24 mois. Taux crédit 25 ans à fin 2027 : 2,9 %. Reprise modérée (+10 % volumes), médianes prix stables.

#### SCÉNARIO HAUT · 20 % DE PROBABILITÉ

Statu quo prolongé

**3,2 %**

BCE maintient ses taux (inflation > 2 %, géopolitique tendue). Taux crédit 25 ans stable à 3,2 %. Volumes plats, marché à deux vitesses.

Quel que soit le scénario retenu, l'impact sur la capacité d'emprunt des ménages reste mesuré. Une baisse du taux crédit de 3,2 % à 2,9 % (scénario central) représente un gain de capacité d'emprunt d'environ **4 %** sur 25 ans à mensualité constante. Une baisse à 2,4 % (scénario bas) représente un gain d'environ **10 %**. Ces gains restent inférieurs à l'écart prix demandé / prix signé observé aujourd'hui (15 à 25 %).

#### IMPLICATION POUR LES VENDEURS

Même dans le scénario le plus favorable d'une baisse rapide des taux à 2,4 %, l'ajustement de prix à la baisse demandé aux vendeurs surévalués (15 à 25 %) restera supérieur au gain de capacité d'emprunt des acquéreurs (+10 % maximum). **Attendre la baisse des taux pour vendre sans ajuster son prix est statistiquement perdant.**

## 7.2 – Démographie INSEE projetée

Selon les projections démographiques INSEE (modèle Omphale 2050), le bassin Sud-Roussillon poursuit sa croissance démographique modérée, principalement portée par le solde migratoire positif (arrivées de néo-ruraux et de retraités du Nord et de Belgique) plutôt que par le solde naturel.

EXH. 7.1 Projection démographique INSEE · bassin Sud-Roussillon

INSEE Omphale 2050 · scénario central

COMMUNE	POPULATION 2021	PROJECTION 2030	CROISSANCE ANNUELLE
Elne	9 230	~ 9 850	+0,7 %
Saint-Cyprien	11 050	~ 11 800	+0,7 %
Argelès-sur-Mer	10 380	~ 11 100	+0,7 %
Canet-en-Roussillon	12 720	~ 13 350	+0,5 %
Le Barcarès	5 530	~ 5 950	+0,8 %
Sorède	3 290	~ 3 580	+0,9 %
Saint-André	3 480	~ 3 790	+0,9 %
Alénia	3 950	~ 4 280	+0,9 %
Couronne (autres)	~ 12 800	~ 13 850	+0,9 %

Croissance moyenne pondérée du bassin : +0,75 % par an. La demande résidentielle restera structurellement orientée à la hausse sur le bassin Sud-Roussillon, dans un contexte national de stagnation démographique.

## 7.3 – Conclusion stratégique

L'étude croise cinq années de données transactionnelles sur 18 communes, une analyse fine des sous-secteurs et des profils acquéreurs, le cadre réglementaire en mutation et trois scénarios macroéconomiques. Quatre constats stratégiques émergent.

### Constat 1 — Le marché 2026 est entré dans la donnée

Les acquéreurs arrivent en visite avec le DPE consulté, les prix DVF de la rue mémorisés et l'historique d'annonce reconstitué. Travailler avec les mêmes données qu'eux n'est plus une posture, c'est une condition de crédibilité.

### **Constat 2 — Le bassin Sud-Roussillon est un système de vases communicants**

Les écarts de prix entre communes (1 à 2 sur les médianes maisons) créent des effets de cascade. Un acquéreur exclu du littoral premium (3 500-4 500 €/m<sup>2</sup>) bascule sur la couronne proche d'Elne (2 300-3 000 €/m<sup>2</sup>) ou sur Elne intra-muros (2 200 €/m<sup>2</sup>). Cette mécanique de report soutient structurellement les prix de la couronne.

### **Constat 3 — La loi Climat va trier le parc en 2 ans**

Les échéances 2025 (G), 2028 (F) et 2034 (E) vont mécaniquement segmenter le marché en deux : les biens conformes (DPE A à D) qui conserveront leur valeur, et les biens non conformes (E à G) qui devront soit être rénovés (35 à 80 k€), soit être cédés à un acquéreur intégrant le coût travaux. Cette segmentation va s'accélérer dès 2027.

### **Constat 4 — Le coût d'attendre est supérieur au gain attendu**

Dans tous les scénarios de taux BCE, l'ajustement de prix demandé aux vendeurs surévalués (15 à 25 %) reste supérieur au gain de capacité d'emprunt des acquéreurs futurs (4 à 10 %). Le calendrier optimal de mise en vente n'est pas plus tard. C'est maintenant, au prix juste.

***Le prix juste n'est pas le prix le plus bas. C'est le prix que le marché valide.***

CABINET SYSTÈME1-IMMO · PRINCIPE DIRECTEUR DE L'ÉTUDE

## Annexes techniques

Méthodologie de filtrage DVF détaillée, identifiants exacts des jeux de données mobilisés, glossaire des termes techniques, mentions légales et conditions d'utilisation. Cette partie permet à tout lecteur de reproduire intégralement les chiffres de l'étude.

---

### 8.1 – Méthodologie de filtrage DVF (version longue)

#### Source primaire

Dataset DVF (Demandes de valeurs foncières) publié par la Direction Générale des Finances Publiques sur [data.gouv.fr](https://data.gouv.fr). Identifiant : 5c4ae55a634f4117716d5656. Publication semestrielle (avril et octobre). Les données mobilisées dans la présente étude proviennent de la publication du **5 avril 2026**, qui couvre les ventes signées entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2025.

#### Schéma de données

Chaque fichier annuel DVF est un fichier texte délimité par le caractère |, contenant 43 colonnes. Les colonnes mobilisées dans la présente étude sont :

- Colonne 9 (Date mutation), 10 (Nature mutation : filtre = « Vente »), 11 (Valeur foncière).
- Colonne 19 (Code département : filtre = « 66 »), 20 (Code commune : filtre = liste des 18 codes INSEE).
- Colonne 22 (Section cadastrale), 23 (Numéro de plan) — utilisés pour la déduplication des mutations.
- Colonne 37 (Type local : « Maison », « Appartement », « Dépendance » ou « Local industriel/commercial »).
- Colonne 39 (Surface réelle bâtie), 43 (Surface terrain).

#### Procédure de filtrage exhaustive

1. **Filtrage géographique** : conservation des lignes dont le couple (Code département + Code commune) correspond à l'un des 18 codes INSEE étudiés.
2. **Filtrage nature mutation** : conservation uniquement des transactions de type « Vente » (exclusion des expropriations, échanges, adjudications, etc.).
3. **Déduplication mutations** : groupage par clé composite *Date + Référence document + Code commune + Section + Numéro de plan*. Chaque mutation peut générer plusieurs lignes (une par lot/article), agrégées en une seule transaction.
4. **Classification pure** : pour chaque mutation, observation des types de locaux concernés. Catégorisation en deux groupes purs :
  - *Maison pure* : ensemble des locaux exclusivement de type « Maison » (les « Dépendance » rattachées sont tolérées).
  - *Appartement pur* : ensemble des locaux exclusivement de type « Appartement » (les « Dépendance » rattachées sont tolérées).

Les mutations mixtes (contenant simultanément Maisons + Appartements ou intégrant des locaux commerciaux/industriels) sont exclues.

5. **Calcul surface bâtie** : somme des surfaces réelles bâties habitables des locaux retenus dans la mutation.
6. **Calcul prix au m<sup>2</sup>** : valeur foncière de la mutation divisée par la surface bâtie habitable.
7. **Écrêtage valeurs aberrantes** : exclusion des mutations dont la valeur foncière est inférieure à 1 000 €, dont la surface bâtie habitable est inférieure à 15 m<sup>2</sup> ou supérieure à 600 m<sup>2</sup>, ou dont le prix au m<sup>2</sup> est hors de la fourchette 200 € — 12 000 € (élimination des donations déguisées, soultes de partage, erreurs de saisie, biens hors normes).
8. **Agrégation** : calcul de la médiane, de la moyenne, du compte et de l'étendue interquartile, par commune, par typologie et par année.

Le script Python d'extraction utilisé pour la présente étude est disponible sur demande au Cabinet (libre réutilisation pour usage analytique non commercial).

## **| 8.2 – Identifiants des sources mobilisées**

SOURCE	IDENTIFIANT	URL
DVF (DGFIP)	5c4ae55a634f4117716d5656	data.gouv.fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres
DVF géolocalisé (Etalab)	64998de5926530ebcecc7b15	data.gouv.fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres-geolocalisees
DPE logements existants (ADEME)	67f7e557cb268460ce66c8d4	data.gouv.fr/datasets/dpe-pour-les-logements
LOVAC (DGFIP)	61816c6e23197bb34835228e	data.gouv.fr/datasets/logements-vacants-du-parc-prive
INSEE Recensement 2021	Open data INSEE	insee.fr/fr/statistiques/zones/2011101
INSEE Omphale 2050	Modèle de projection	insee.fr/fr/information/4163881
Notaires de France	Indices et baromètres	immobilier.notaires.fr
BCE	Taux directeurs	ecb.europa.eu
Géorisques (PPRI, érosion, RGA)	État.gouv	georisques.gouv.fr
PLUi Perpignan Méditerranée Métropole	Approuvé 2020 · révisé 2024	perpignanmediterraneemetropole.fr
Estime66 (Cabinet)	Estimateur DVF local PO	estime66.vercel.app
Le Coût d'Attendre (Cabinet)	Simulateur opportunité taux	desancreur-taux-gh.vercel.app

## 8.3 – Glossaire

### BCE

Banque Centrale Européenne. Fixe les taux directeurs qui influencent les conditions de crédit immobilier en zone euro.

### DMTO

Droits de mutation à titre onéreux. Taxe perçue par le département (5,80 % depuis 2024 dans les PO) et la commune (1,20 %) à chaque vente immobilière. Composante principale des « frais de notaire ».

### DPE

Diagnostic de performance énergétique. Mesure la consommation énergétique d'un logement, classée de A (performant) à G (passoire thermique). Obligatoire à la vente et à la location.

## **DVF**

Demandes de valeurs foncières. Base publique des mutations immobilières publiée semestriellement par la DGFIP. Disponible en open data depuis 2019.

## **Écart interquartile**

Différence entre le troisième quartile (75 % des valeurs sont en dessous) et le premier quartile (25 % sont en dessous). Mesure la dispersion des prix.

## **HCSF**

Haut Conseil de Stabilité Financière. Fixe les règles d'octroi de crédit (taux d'endettement maximum 35 %, durée maximum 25 ans). 20 % de dérogations autorisées par établissement.

## **LMNP**

Loueur Meublé Non Professionnel. Régime fiscal applicable à la location meublée en deçà de certains seuils, permettant l'amortissement comptable du bien.

## **LOVAC**

Logements Vacants. Fichier DGFIP recensant les logements du parc privé déclarés vacants depuis au moins un an.

## **Médiane vs moyenne**

La médiane est la valeur qui partage la série en deux (50 % au-dessus, 50 % en dessous). Elle est moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne. Sur un marché à faible volume, c'est l'indicateur le plus robuste.

## **Mutation pure**

Transaction immobilière dont les locaux concernés appartiennent à une seule typologie (Maison ou Appartement), excluant les ventes mixtes (Maison + commerce, par exemple).

## **PLUi**

Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Document de planification urbaine qui régit le droit du sol à l'échelle d'une intercommunalité (zones constructibles, hauteurs, densités, aspects).

## **PMM**

Perpignan Méditerranée Métropole. Communauté urbaine de 36 communes (dont Elne et Latour-Bas-Elne) ayant compétence sur l'urbanisme et le permis de louer.

## **PPRI**

Plan de Prévention du Risque Inondation. Document opposable qui classe le territoire en zones rouges (inconstructibles) et bleues (constructibles sous conditions).

## **RGA**

Retrait-Gonflement des Argiles. Phénomène géotechnique affectant certaines constructions sur sols argileux (fissures). Étude obligatoire en zone identifiée depuis 2020.

## Stock vendable

Ensemble des biens proposés à la vente à un instant T sur un périmètre donné. Mesuré ici par l'observation des annonces actives sur les portails majeurs (Castorus, SeLoger, LeBonCoin, Notaires, etc.).

## Taux d'absorption

Délai théorique nécessaire pour écouler le stock vendable au rythme moyen des transactions observées. Calcul : stock divisé par rythme mensuel.

## 8.4 – Mentions légales et conditions d'utilisation

**Éditeur de l'étude.** Cabinet Guy Hoquet Elne — Manlen Immobilier. Premier Cabinet d'affaires et de stratégie immobilière à Elne. Certifié IOBSP et IAS. Expert en sciences des données et du parcours du consommateur immobilier. 1 Boulevard Jacques Albert, 66200 Elne. Directrice d'agence : Marie-Christine Mouaouia. Téléphone : 04 11 30 01 47. Email : [elne@guyhoquet.com](mailto:elne@guyhoquet.com).

**Réalisation, méthodologie et direction stratégique.** Cabinet de Conseil Système1-Immo, dirigé par Nordine Mouaouia. Spécialiste du parcours du consommateur immobilier. [systeme1-immo-lab.com](http://systeme1-immo-lab.com).

**Périmètre temporel des données.** Sauf mention contraire, les données analysées couvrent la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2025. Les indicateurs « stock » et « annonces » sont datés de mai 2026.

**Licence et conditions de réutilisation.** L'étude est mise à disposition sous licence Creative Commons CC-BY-SA 4.0 (paternité + partage à l'identique). La réutilisation des chiffres, tableaux et analyses est autorisée pour tout usage non commercial, sous réserve de citation de la source (« **Étude de marché Bassin Sud-Roussillon · Mai 2026 · Guy Hoquet Elne / Cabinet Système1-Immo** »). Pour tout usage commercial, contacter directement le Cabinet.

**Limites de responsabilité.** Les chiffres présentés résultent de l'agrégation de bases publiques croisées avec des observations terrain. Bien que la méthodologie soit rigoureuse et reproductible, ces chiffres ne constituent ni une estimation individuelle de bien, ni un conseil en investissement. Toute décision patrimoniale doit s'appuyer sur une analyse personnalisée par un professionnel qualifié.

**RGPD et données personnelles.** Aucune donnée personnelle nominative n'a été utilisée dans la production de l'étude. Les bases DVF, DPE, LOVAC sont des bases publiques anonymisées par leurs éditeurs respectifs (DGFIP, ADEME). Les données de transaction sont rattachées à des sections cadastrales et non à des personnes identifiées.

**Mise à jour.** La présente édition (Mai 2026) sera mise à jour en novembre 2026 après publication de la prochaine vague DVF DGFIP (couvrant le premier semestre 2026), puis en mai 2027 (cycle annuel).

## 8.5 – Pour aller plus loin

- [Estime66](#) — Estimateur DVF local 32 communes Pyrénées-Orientales (gratuit, sans engagement).
- [Le Coût d'Attendre](#) — Simulateur d'opportunité de mise en vente face à l'attente d'une baisse des taux.
- [elne.guy-hoquet.com](#) — Site officiel du Cabinet Guy Hoquet Elne (mandats, annonces, étude continue du marché).
- [app.dvf.etalab.gouv.fr](#) — Visualiseur officiel DVF parcelle par parcelle.
- [observatoire-dpe-audit.ademe.fr](#) — Observatoire ADEME des DPE publics.
- [georisques.gouv.fr](#) — État des risques naturels par parcelle.

#### RÉFÉRENCE DU DOCUMENT

### Étude de marché Bassin Sud-Roussillon · Édition Mai 2026 · Version V2 · 60 pages.

Référence : ESR-66-2026-05-V2. Commandée par Guy Hoquet Elne. Réalisée par le Cabinet de Conseil Système1-Immo. Diffusée en accès libre via [etude-bassin-elne.vercel.app](#). Téléchargeable au format PDF.

#### ÉTUDE COMMANDÉE PAR

##### Guy Hoquet Elne — Manlen Immobilier

Premier Cabinet d'affaires  
et de stratégie immobilière à Elne  
Certifié IOBSP et IAS  
Expert en sciences des données et  
du parcours du consommateur immobilier

1 Boulevard Jacques Albert  
66200 Elne  
04 11 30 01 47  
[elne@guyhoquet.com](mailto:elne@guyhoquet.com)  
[elne.guy-hoquet.com](http://elne.guy-hoquet.com)

#### RÉALISÉE PAR

##### Cabinet de Conseil Système1-Immo

Spécialiste du parcours du  
consommateur immobilier  
Direction stratégique et méthodologie :  
Nordine Mouaouia  
[systeme1-immo-lab.com](http://systeme1-immo-lab.com)

#### MÉTHODOLOGIE

Chiffres fondés exclusivement sur des bases publiques (DVF [data.gouv.fr](#), ADEME, DGFIP, INSEE, Notaires de France, BCE, Géorisques) et sur deux outils propriétaires développés par le Cabinet (Estime66, Le Coût d'Attendre). Aucune donnée nationale lissée. Aucun avis subjectif. Toute donnée citée est traçable à son identifiant [data.gouv.fr](#) (voir Annexe technique).