



DOSSIER DE PRESSE
**LES MARCHÉS
IMMOBILIERS**

GIRONDE

FÉVRIER 2019



Chambre des notaires
de la Gironde

Chambre des notaires de la Gironde

6, rue Mably - 33064 Bordeaux cedex

Tél : 05 56 48 00 75 - Fax : 05 56 81 34 75

Site internet : www.chambre-gironde.notaires.fr

Courriel : chambre-gironde@notaires.fr



Me Édouard Bentéjac

Président de la chambre des
notaires de la Gironde

La chambre des notaires de la Gironde vous présente en ce début d'année 2019 les statistiques de l'immobilier pour l'année 2018.

Au total sur un an, le volume des ventes de logements anciens est estimé à 956.000 transactions, contre 948.000 l'an dernier.

La hausse est quasi-générale sur la métropole bordelaise alors que le marché marque un net retrait à l'extérieur.

Le constat est simple et inédit : les trois plus fortes hausses mesurées dans 81 villes françaises sur un an concernent des communes de la métropole. Limitrophes de Bordeaux (+12,7%) les communes de Mérignac (+13,6%) et Pessac (+16,4%) ont vu leur prix exploser en 2018. Très attractives et desservies par le tramway, les communes de l'ouest bordelais attirent de plus en plus de ménages écartés du marché de Bordeaux, lesquels n'hésitent pas à s'éloigner jusqu'aux frontières de la métropole. Les critères principaux, dans la recherche d'un logement, sont, outre le prix, l'accessibilité et la commodité.

Après deux années de hausse significative, les prix bordelais sont toutefois sur le point de se stabiliser même si la ville proprement dite semble à l'abri d'un grand retournement grâce aux atouts qu'elle possède.

Un examen plus précis montre une baisse significative du volume des biens vendus neufs (-40%) alors même que les prix restent stables (+2,8% sur un an pour les appartements neufs pour la Gironde). Le prix des terrains à bâtir en revanche marque un net recul : -9% sur le département.

L'année 2018 confirme et solidifie un marché jusque-là haussier lequel ne facilite pas toujours l'achat par les primo accédants de leur résidence principale.

Édouard Bentéjac



LA HAUSSE SUR UN AN DU
NOMBRE D'APPARTEMENTS
ANCIENS VENDUS EN GIRONDE



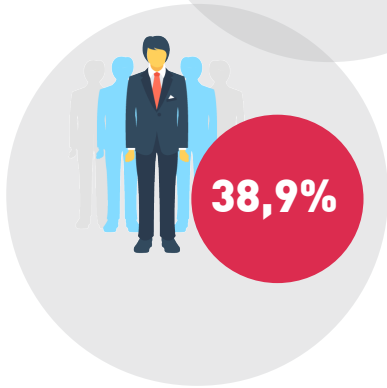
LE PRIX DE VENTE MÉDIAN
DES MAISONS ANCIENNES
À BORDEAUX MÉTROPOLE



LA HAUSSE SUR UN AN DU PRIX
DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS
ANCIENNES VENDUES DANS LE
BASSIN D'ARCACHON

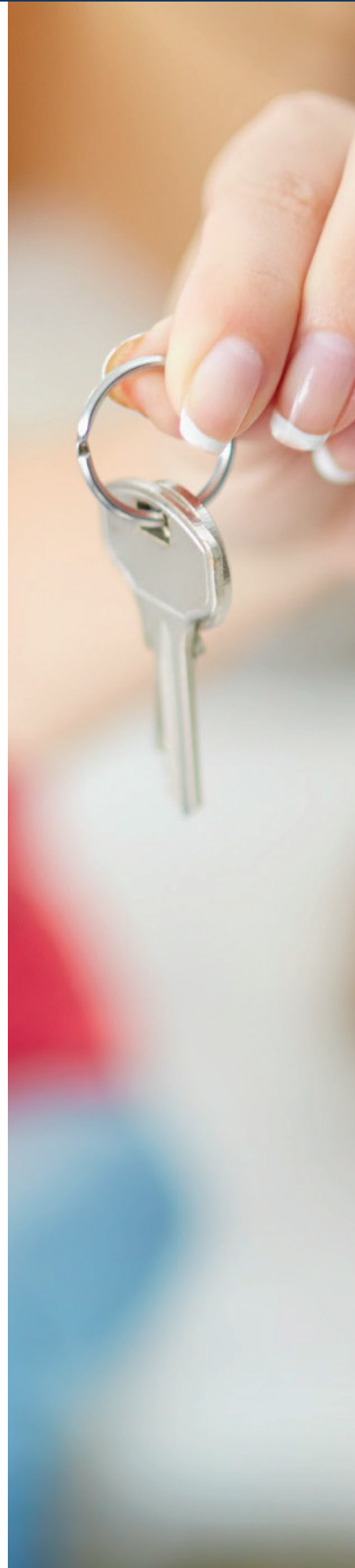


LE PRIX AU M² MÉDIAN
DES APPARTEMENTS
ANCIENS À BORDEAUX



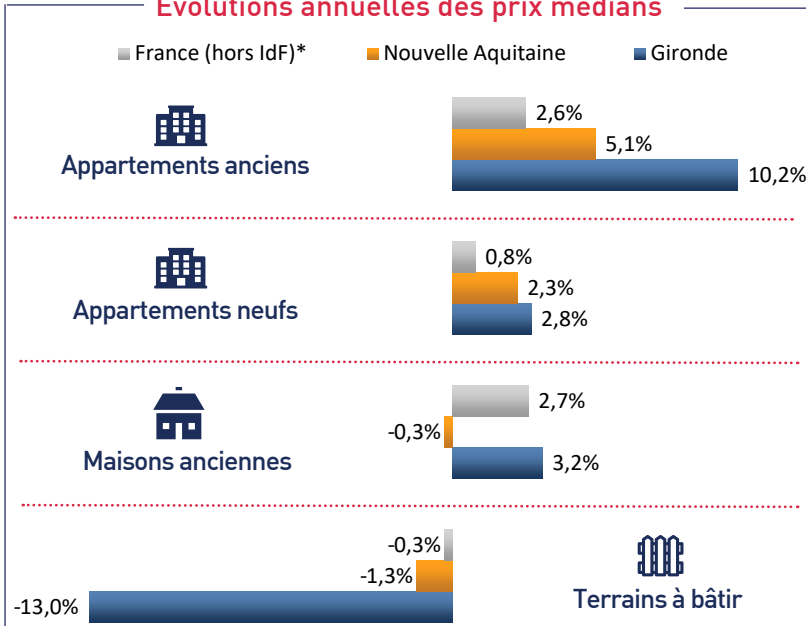
LA PART DES ACQUÉREURS
DE PROFESSION « CADRE
SUPÉRIEUR » À BORDEAUX

CHIFFRES CLÉS EN GIRONDE



I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE (HORS IDF) À FIN OCTOBRE 2018

Évolutions annuelles des prix médians



*Les évolutions de prix enregistrées sur le marché résidentiel ancien en France (hors IdF) sont calculées à partir des indices Notaires-Insee de prix.

Le marché immobilier girondin se distingue par une évolution annuelle des prix médians très significative :

- En France (hors IdF), seul le marché du résidentiel ancien connaît une évolution notable. Les prix des appartements anciens et des maisons anciennes ont gagné un peu moins de 3%.
- En Nouvelle-Aquitaine, par rapport à la tendance enregistrée en France (hors IdF), les prix ont davantage augmenté sur le collectif mais sont restés stables sur l'individuel.
- En Gironde, alors que les prix au m² des appartements anciens gagnent 10%, ceux des terrains à bâtir perdent 13%.



Les évolutions annuelles du nombre de ventes enregistrées sur le marché résidentiel ancien en Gironde connaissent, à l'instar de la France, un net ralentissement à fin octobre 2018 : **-1% pour les maisons et +1% pour les appartements** contre environ +15% un an plus tôt.

PRIX MÉDIANS EN GIRONDE

3 260 €/m²
 APPARTEMENTS ANCIENS

3 990 €/m²
 APPARTEMENTS NEUFS

242 400 €
 MAISONS ANCIENNES

110 €/m²
 TERRAINS À BÂTIR



II - LE BASSIN D'ARCACHON

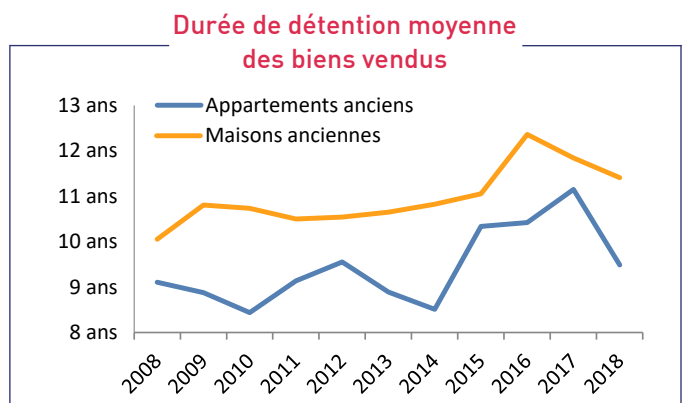
Sur les 3 dernières années, les prix médians enregistrés sur le Bassin d'Arcachon ont gagné 9% sur le collectif et 23% sur l'individuel. Cet écart s'explique notamment par les évolutions annuelles enregistrées à fin octobre 2018 : **sur le collectif les prix sont stables à 3 980 €, mais toujours en hausse, de près de 10%, sur l'individuel à 335 600 €**. À Arcachon, les maisons se sont vendues pour un budget médian de 545 000 €, soit +14% sur un an.

Alors qu'elle tendait à augmenter ces dernières années, **la durée de détention dans l'ancien des biens vendus diminue** : la part des biens revendus dans les 5 ans a gagné 10 points sur un an sur le collectif (34%) et 5 points sur l'individuel (30%). **En 2018, les appartements se sont revendus environ au bout de 9 ans et demi contre 11 ans et demi pour les maisons.**

+9,7%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
 DU PRIX DE VENTE





III - BORDEAUX MÉTROPOLE

+17,8%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX AU M²
ANCIEN - BORDEAUX

-0,2%



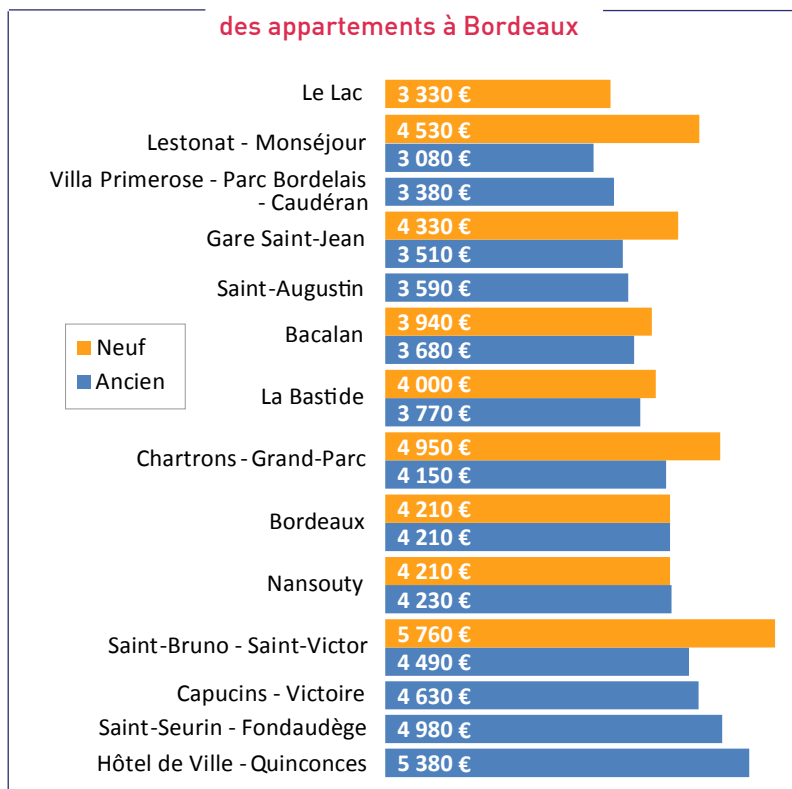
ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX AU M²
NEUF - BORDEAUX

+9,3%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX DE VENTE
BORDEAUX MÉTROPOLE

Prix du m² médians des appartements à Bordeaux



Les prix au m² des appartements bordelais suivent des tendances spécifiques sur le neuf et l'ancien : alors que les prix augmentent de 18% sur un an dans l'ancien, ils sont stables sur le neuf. **À fin octobre 2018, le prix médian au m² est devenu équivalent sur ces deux marchés à 4 210 €/m².** Par quartier, les évolutions annuelles sont :

- **homogènes sur l'ancien** : seul le quartier de la Gare Saint-Jean enregistre une hausse plus modérée de +4% ;
- **hétérogènes sur le neuf** : en baisse de près de 10% dans le quartier de la Gare Saint-Jean, stable dans celui du Lac et en hausse de 9% à Chartrons-Grand-Parc.

Dans la métropole de Bordeaux, le prix de vente médian des maisons anciennes est de 320 000 €, **en hausse de 9% sur un an.** Par commune :

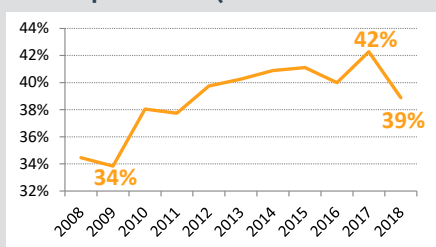
- Lormont (-6%), Tresses (-5%) et Saint-Jean d'Illac (-2%) sont les seules communes où les prix baissent ;
- Blanquefort (+17%), Léognan (+19%) et Artigues-près-Bordeaux (+20%) enregistrent les plus fortes hausses de prix.



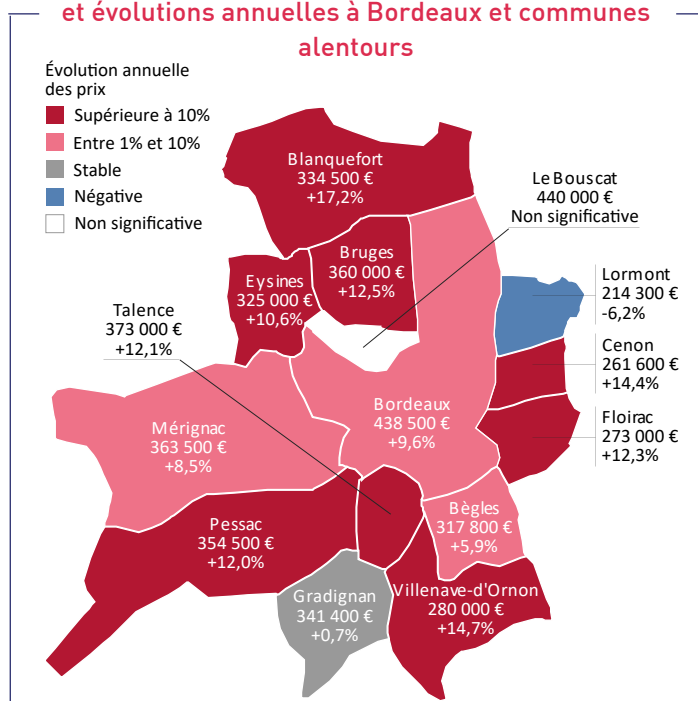
ZOOM BORDEAUX LES ACQUÉREURS CADRES SUPÉRIEURS

À Bordeaux, tous biens confondus, **les acquéreurs cadres supérieurs sont les plus présents (39% contre 29% dans la Métropole).** Cependant, cette catégorie d'acheteurs, qui tend à la hausse depuis 10 ans, enregistre une **baisse annuelle d'environ 3 points.** Ce constat est d'autant plus marqué sur le collectif neuf où leur part perd 9 points, à 38%, atteignant ainsi son plus bas niveau depuis 10 ans.

Évolution de la part des acquéreurs « cadres supérieurs » (tous biens confondus)



Prix de vente médians des maisons anciennes et évolutions annuelles à Bordeaux et communes alentours





IV - MÉDOC

+4,6%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX DE VENTE

-8,5%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX AU M²

Prix de vente médians des maisons anciennes et évolutions annuelles des prix

Le Pian-Médoc	312 000 € / +8,2 %
Le Porge	278 000 € / +13,4 %
Arsac	275 400 € / -3,0 %
Ludon-Médoc	274 500 € / +11,1 %
Lacanau	273 500 € / +10,7 %
Carcans	224 000 € / +12,0 %
Vendays-Montalivet	207 000 € / +15,0 %
Hourtin	201 500 € / +11,8 %
Macau	200 000 € / +8,1 %
Listrac-Médoc	197 000 € / +17,6 %
Margaux-Cantenac	191 000 € / -0,5 %
Castelnau-de-Médoc	190 800 € / -10,0 %
Médoc	190 700 € / +4,6 %
Saint-Laurent-Médoc	171 000 € / +2,4 %
Soulac-sur-Mer	171 000 € / +7,2 %
Cissac-Médoc	155 600 € / +1,3 %
Lesparre-Médoc	140 000 € / +4,2 %
Pauillac	125 000 € / +9,2 %

À fin octobre 2018, dans le Médoc, le prix médian des maisons anciennes est de 190 700 €, en hausse de près de 5% sur un an. Au niveau local, **seules les communes de Castelnau-de-Médoc et Arsac enregistrent des évolutions négatives, de respectivement -10% et -3%**. À Castelnau-de-Médoc, la baisse des prix s'accompagne également d'une forte baisse de la superficie médiane des terrains (450 m²), qui ont perdu 100 m² sur un an.

Sur le marché foncier, les parcelles se sont vendues **45 €/m² dans le Médoc-Nord contre 115 €/m² dans le Médoc-Sud**. Cependant, cet écart de prix s'explique en partie par la typologie des terrains vendus : 53% ont une superficie inférieure à 900 m² dans le Médoc-Nord contre 76% dans le Médoc-Sud. Les prix au m² étant globalement plus élevés sur les superficies plus réduites.

Tous biens confondus, l'âge des acquéreurs a beaucoup évolué dans le Médoc : **comparé à il y a dix ans, la part des acquéreurs âgés de 60 ans et plus a gagné près de 10 points.**



V - NORD-GIRONDE

Le Nord-Gironde est le secteur le plus abordable pour acquérir une maison ancienne. À fin octobre 2018, le prix de vente médian est de 155 000 €, stable sur un an (+1%). Cependant, ce constat varie selon la taille des maisons : **les prix des 4 pièces, les plus vendues, a augmenté de presque 4%, à 145 300 €.**

Sur le marché foncier, **le prix médian au m² des terrains à bâtir a augmenté sur un an** : de 50 €/m² en 2017 à 70 €/m² en 2018. La superficie des terrains a également beaucoup diminué : 66% des parcelles vendues ont une superficie inférieure à 900 m² contre seulement 50% l'an passé. Les niveaux de prix ainsi que les évolutions annuelles sont très variables d'un secteur à l'autre :

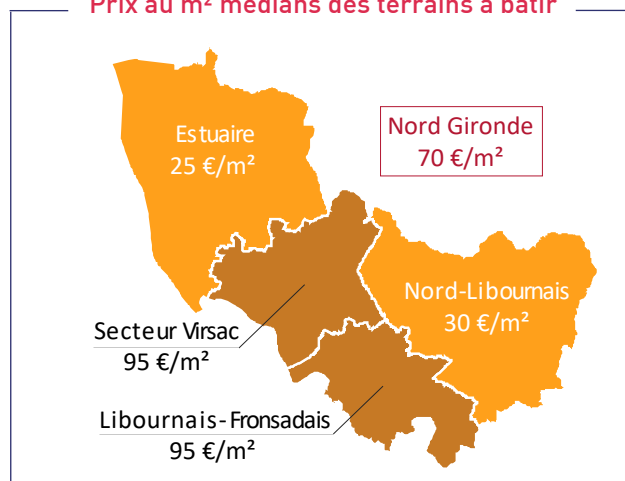
- de 25 €/m² dans l'Estuaire à 95 €/m² dans le secteur de Virsac ;
- en baisse dans le Libournais-Fronsadais, stable dans le Nord-Libournais et en hausse dans l'Estuaire et le secteur de Virsac.

+1,0%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX DE VENTE

Prix au m² médians des terrains à bâtir





VI - ENTRE-DEUX-MERS

+3,4%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX DE VENTE

-5,2%



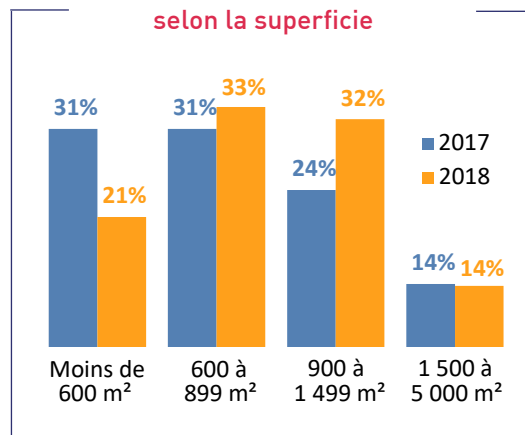
ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX AU M²

À fin octobre 2018, dans l'Entre-deux-Mers, le prix médian des maisons anciennes est de 180 000 €, en hausse de près de 4%. La commune La Réole enregistre la plus forte hausse (+16%) mais reste cependant la plus abordable du secteur à 110 000 €. Saint-Loubès, la plus dynamique, enregistre une hausse de près de 13%, à 227 000 €. Monségur, seule commune avec

Principaux indicateurs sur le marché des maisons anciennes

	Prix de vente médian	Surface médiane habitable	Superficie médiane du terrain
Carignan-de-Bordeaux	337 000 €	129 m ²	1 270 m ²
Quinsac	301 600 €	136 m ²	1 190 m ²
Latresne	270 000 €	105 m ²	870 m ²
Sadirac	267 800 €	123 m ²	1 170 m ²
Pompignac	259 400 €	115 m ²	1 090 m ²
Saint-Sulpice-et-Cameyrac	242 700 €	118 m ²	1 430 m ²
Montussan	242 000 €	103 m ²	970 m ²
Saint-Caprais-de-Bordeaux	240 900 €	93 m ²	760 m ²
Saint-Loubès	227 000 €	100 m ²	820 m ²
Saint-Maixant	163 500 €	100 m ²	800 m ²
Toulenne	160 000 €	108 m ²	760 m ²
Saint-Macaire	150 000 €	100 m ²	230 m ²
Créon	119 000 €	82 m ²	400 m ²
Monségur	113 000 €	92 m ²	790 m ²
La Réole	110 000 €	111 m ²	520 m ²

Part des ventes de terrains à bâtir selon la superficie



Latresne touchée par une baisse des prix (-9%), rejoint La Réole en bas de classement à 113 000 €.

Les terrains à bâtir se sont vendus environ 100 €/m², soit une baisse de 5% sur un an. Ce prix varie de 50 €/m² dans le sous-secteur de Langon à 145 €/m² dans celui de Créon. Dans l'Entre-deux-Mers, les parcelles vendues sont plus grandes : de 790 m² en 2017 à 850 m² en 2018. Notamment, la part des moins de 600 m² a perdu 10 points sur un an.



VII - SUD GARONNE

À fin octobre 2018, le prix de vente médian des maisons anciennes est de 192 800 €, en hausse de près de 5% sur un an. Cette évolution annuelle peut également refléter une augmentation de la taille des maisons vendues : la part des 6 pièces et plus a gagné 7 points sur an. Elles deviennent cette année les plus vendues, alors qu'il s'agissait des 5 pièces en 2017 et des 4 pièces en 2013. La Brède et Langon, les communes les plus dynamiques du secteur, connaissent des évolutions annuelles de prix inverses, avec respectivement -7% et +4%. La Brède (288 000 €) reste cependant la commune la plus onéreuse.

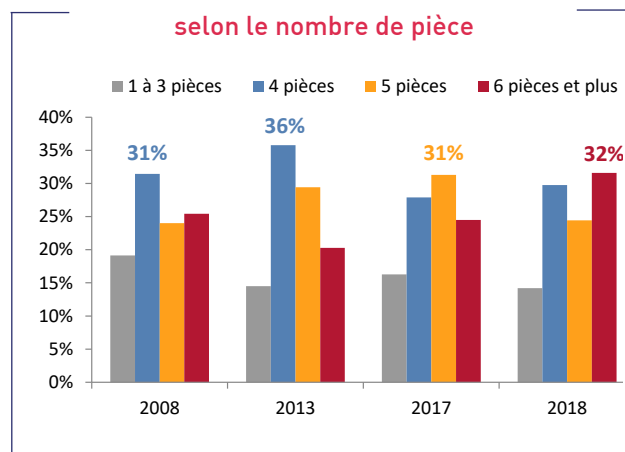
Le prix médian au m² des terrains à bâtir est de 95 €/m² en 2018, soit -2% sur un an. Cette évolution est principalement due au sous-secteur sud, où les prix au m² des parcelles ont chuté de près de 12%. En revanche, ils augmentent légèrement dans les sous-secteurs de La Brède et des Landes des Graves qui concentrent environ 75% des ventes.

-1,9%



ÉVOLUTION SUR 1 AN
DU PRIX AU M²

Part des ventes de maisons anciennes selon le nombre de pièce



LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

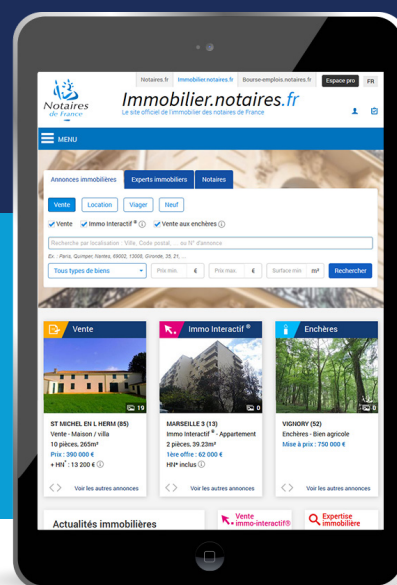
Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée de façon volontaire par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.



Immobilier.notaires.fr,
Site officiel de l'immobilier des notaires de France

À destination du grand public et des professionnels 1^{er} site immobilier notarial en audience, en nombre d'annonces et en nombre d'offices utilisateurs. Ergonomique, facilitant la recherche d'annonces, d'experts immobiliers, de notaires...



LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.

Le notaire est le seul professionnel à offrir à ses clients 3 méthodes de vente : la vente classique, la vente aux enchères et la vente en Immo-Interactif®. Il est également le seul à prendre en charge l'intégralité des démarches juridiques, offrant ainsi, outre une garantie de sécurité, la simplicité d'un interlocuteur unique en intervenant à toutes les étapes de la mise en vente : valorisation du bien, prise du mandat, publication des annonces immobilières, rédaction du compromis et de l'acte authentique. Le notaire peut pratiquer la négociation immobilière sur tout le territoire français et pour tout type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble, fonds de commerce, local d'activités, bien agricole ou viticole...

ET POUR L'ÉVALUATION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

L'expertise immobilière est une activité traditionnelle du notaire car la valeur des biens immobiliers est au cœur de chaque projet immobilier. L'estimation et l'évaluation d'un bien immobilier permet aux notaires de conseiller, d'assister et de défendre leurs clients dans des situations comme les donations, liquidations de communauté, successions, IFI, redressements fiscaux...

L'expert immobilier notarial est compétent pour tous types de biens (maison, appartement, terrain, immeuble...). Il utilise différentes méthodes (capitalisation, comparaison, bilan promoteur...) et s'appuie sur des outils exclusifs tels que le logiciel notarial Evalu@not et les bases de données immobilières des notaires (Base Perval/Base BIEN).

Rendez-vous sur Immobilier.statistiques.notaires.fr

© 2019 - Réalisé par Min.not, entreprise du Groupe ADSN - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 14,7 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (DOM compris). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'INSEE. Toutes les analyses contenues dans cette lettre d'information ont été réalisées sur la base des informations communiquées par les notaires de la Gironde. Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1^{er} novembre 2017 au 31 octobre 2018.