

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

VENDREDI 8 MARS 2024



DOSSIER DE PRESSE.

LES MARCHÉS IMMOBILIERS



La Chambre des notaires est heureuse de vous présenter les statistiques du marché immobilier en Gironde de l'année 2023.

Contrairement aux précédentes, l'année 2023 a été marquée par un ralentissement du marché immobilier : ralentissement des volumes de vente et des hausses de prix.

Ralentissement des volumes d'abord :

Dès le premier semestre 2023, nous avons constaté, comme sur l'ensemble de l'hexagone, que la Gironde n'était pas épargnée par la baisse des volumes des transactions. En effet au niveau national, le nombre de transactions immobilières est passé de 1.200.000 en 2022 à environ 900.000 en 2023, soit une baisse de 25%.

En Gironde, nous constatons en moyenne une diminution de 20% du volume de transaction sur l'année. Ce ralentissement s'est installé progressivement tout au long de l'année.

Ralentissement des hausses de prix ensuite,

Vous le verrez dans les présentations qui vous seront faites, les prix de vente de l'immobilier en Gironde ne s'effondrent pas. En revanche, nous n'avons pas connu cette année de hausse de prix comme nous l'avions constaté tous les ans depuis 2020.

Depuis le début d'année 2023, les montants des prix de vente se stabilisent et ont même parfois subi une légère baisse : attention, il n'y a pas de baisse de prix significative sur notre département.

Il était impensable de croire que cette dynamique de +10% tous les ans depuis 2020 allait perdurer ! Les arbres ne montent pas jusqu'au ciel.

Ceci étant dit, les politiques publiques ont également contribué au ralentissement de l'activité immobilière :

D'abord, toutes les mesures prises en faveur de l'environnement et de la prise en compte du changement climatique : lutte contre les passoires énergétiques, travaux à réaliser, normes environnementales dans les éléments de construction et de rénovation...

Ensuite, toutes les mesures liées au logement des Girondins : permis de louer, de diviser, encadrement des loyers...

Je le dis et le répète : toutes ces mesures prises individuellement sont extrêmement vertueuses et j'y suis très favorable. Je suis satisfaite qu'elles aient été mises en place.

Toutefois, celles-ci peuvent être perçues comme des contraintes et ont sans doute contribué au ralentissement du marché immobilier. D'autant plus qu'en Gironde, toutes ces mesures sont entrées en vigueur dans un même temps.

Enfin, la hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers ; laquelle hausse s'est stoppé en fin d'année.

Aussi, je rappelle qu'en 2022, la confiance des ménages s'est effondrée. Depuis, les Français reprennent progressivement confiance mais cela prend beaucoup plus de temps.

En conclusion, le marché immobilier girondin se stabilise tant en volume de vente qu'en montant de prix de vente.

Concernant le volume des transactions, nous revenons à une situation avant COVID. Or, les prix de vente restent bien plus élevés que ceux avant COVID.

Sans faire de prédiction, l'année 2024 verra sans doute ces deux éléments s'ajuster, notre territoire girondin restant très attractif et dynamique. L'Observatoire des Métropoles, dans son dernier rapport publié, a classé Bordeaux Métropole comme étant la première métropole attractive en France.

Cette dynamique et cette attractivité sont une chance pour notre territoire girondin et joueront sans doute un rôle majeur dans la reprise progressive de l'activité immobilière.

Me Delphine DETRIEUX
*Présidente de la Chambre
des notaires de la Gironde.*

PRÉAMBULE.

1. CONJONCTURE IMMOBILIÈRE (HORS IDF) À FIN DÉCEMBRE 2023

LES CHIFFRES CLÉS EN GIRONDE



Évolution sur 1 an du volume de vente des appartements anciens vendus en Gironde.



Le prix de vente médian des maisons anciennes de l'agglomération de Bordeaux.



La baisse sur un an du prix au m² médian des appartements anciens vendus en Gironde.

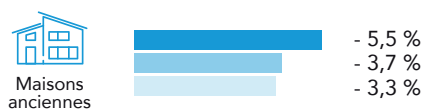
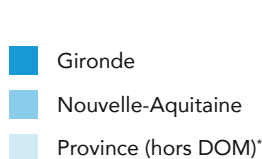


Le prix du m² médian des appartements anciens à Bordeaux.



La part des acquéreurs de moins de 30 ans à Bordeaux.

ÉVOLUTION ANNUELLE DES INDICES DE PRIX



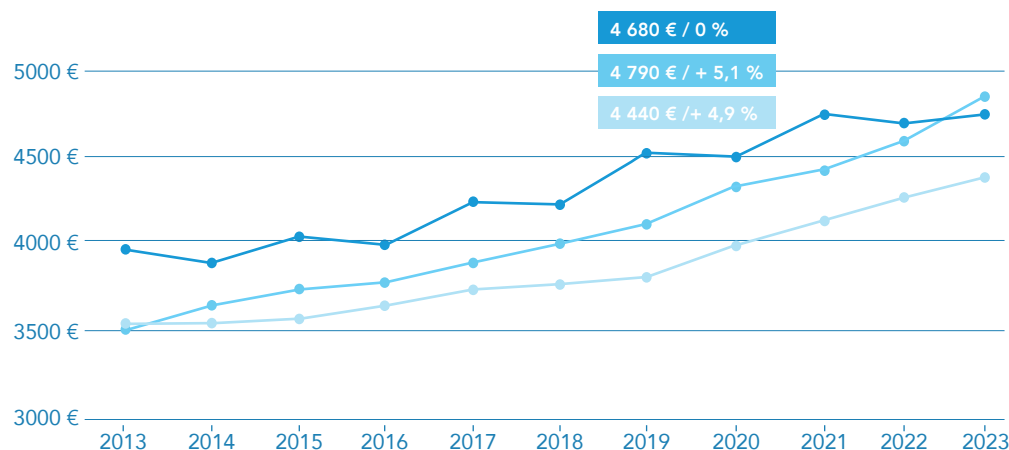
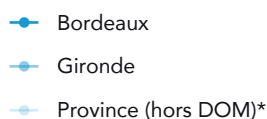
Sur le marché des **appartements neufs** et des **terrains à bâtir**, il n'y a pas de séries d'indices des prix.

Le marché immobilier girondin enregistre une évolution annuelle des prix médians significative :

- En France (hors IdF et DOM) : le marché du **résidentiel ancien** connaît une évolution à la baisse. L'indice de prix des appartements anciens est en baisse de -2,0 % alors que celui des maisons anciennes enregistre une baisse de -3,3 %.

- En Gironde, par rapport à la tendance constatée en France (hors IdF et DOM), l'indice de prix des maisons anciennes a baissé de -5,5 % alors que l'indice de prix des **appartements anciens** s'établit à -6,5 %.

ÉVOLUTION ANNUELLE DU PRIX AU M² MÉDIAN DES APPARTEMENTS NEUFS



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

Les évolutions annuelles du volume de ventes enregistrées en Gironde sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 enregistrent une baisse significative : -19 % pour les **appartements anciens**, -56 % pour les **appartements neufs**, -45 % pour les **terrains à bâtir** et -24 % pour les **maisons anciennes**.

PRIX MÉDIANS EN GIRONDE

ÉVOLUTION SUR 1 AN



Appartements
anciens
(-0,6 %)



Appartements
neufs
(+5,0 %)



Maisons
anciennes
(-4,6 %)



Terrains
à bâtir
(+5,5 %)

LES CHIFFRES CLÉS DU BASSIN D'ARCACHON

ÉVOLUTION SUR 1 AN



Appartements
anciens
(+5,5 %)



Appartements
neufs
(+4,3 %)



Maisons
anciennes
(+0,0 %)



Terrains
à bâtir
(+7,4 %)

À fin décembre 2023, l'évolution des prix médians enregistrés dans l'ancien sur le Bassin d'Arcachon, est contrasté : +0 % pour les **maisons anciennes** (495 100 €) ; +5,5 % pour les **appartements anciens** (5 720 €/m²).

À Arcachon, les **maisons anciennes** se sont vendues pour un budget médian de 873 400 € (évolution sur 1 an de +0,9 %) et les **appartements anciens** à 8 180 €/m², soit une augmentation de +6,2 %.

À Gujan-Mestras, le prix médian des maisons anciennes a diminué de -1,5 %, à 459 800 €, et le prix médian au m² des appartements anciens de +11,5 %, à 4 510 €/m².

À Lège-Cap-Ferret, le prix médian au m² des **appartements anciens** a baissé de -0,7% et se fixe à 9 640€/m². Le prix médian des **maisons anciennes** s'établit quant à lui à 1 300 000 €, soit une évolution sur 1 an de +1,6 %.

Le prix de vente médian des terrains à bâtir est à 233 300 €.

1.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE (HORS IDF) À FIN DÉCEMBRE 2023 (SUITE)

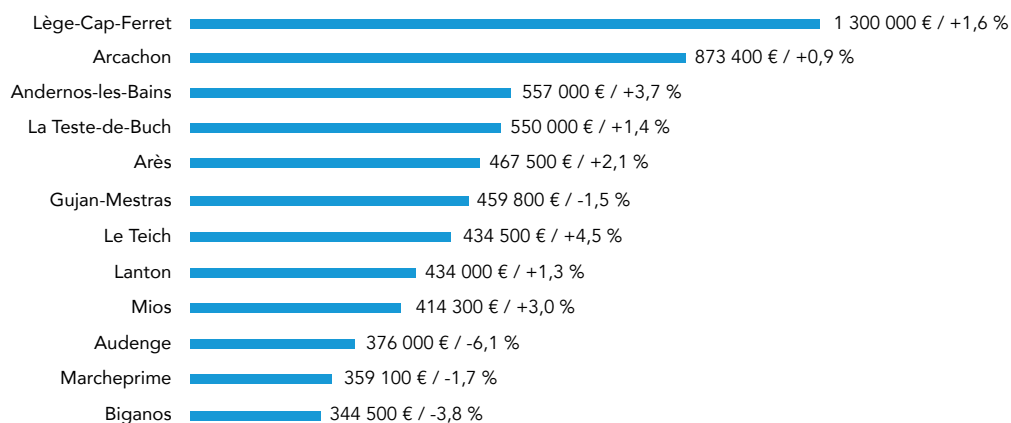
2.

LE BASSIN D'ARCACHON

2. LE BASSIN D'ARCACHON (suite)

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES

ÉVOLUTION SUR 1 AN



3. AGGLOMÉRATION DE BORDEAUX

LES CHIFFRES CLÉS DE L'AGGLOMÉRATION DE BORDEAUX

ÉVOLUTION SUR 1 AN



Appartements anciens
(+0,5 %)



Appartements neufs
(+7,0 %)



Maisons anciennes
(-3,4 %)



Terrains à bâtir
(+3,9 %)

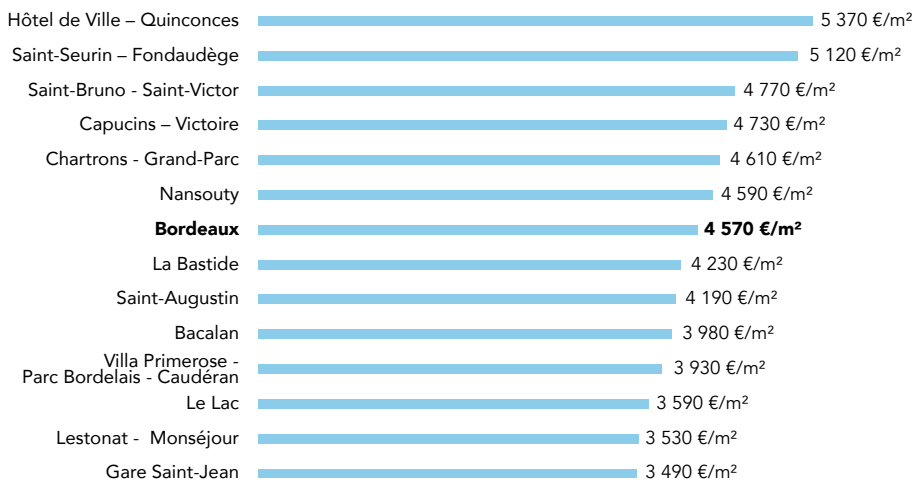
À Bordeaux Métropole, reflet du marché foncier, les prix au m² des appartements à fin décembre 2023 suivent une tendance générale avec une **situation contrastée dans l'habitat ancien** ; +0,5 % sur un an pour les appartements et -3,4 % pour les maisons.

Concernant les **appartements anciens**, les communes de **Lormont** et de **Saint-Médard-en-Jalles** ont enregistré la plus forte augmentation du prix au m² médian sur un an avec +3,1 % (2 550 €/m²) à Lormont et +3,0 % (3 620 €/m²) à Saint-Médard-en-Jalles. La commune de **Bassens** a enregistré la baisse la plus significative avec -9,6% (2 820 €/m²).

Dans le **neuf**, le prix médian au m² des **appartements** est de 4 870 €/m² (+7 %). Les communes qui enregistrent la plus forte hausse du prix au m² médian des appartements neufs sur un an sont **Lormont** (+10,1 %), **Bègles** (+9,1 %) et **Le Taillan-Médoc** (+3,6 %).

Pour les **appartements neufs**, **Pessac** est la commune qui présente le prix médian au m² le plus élevé (6 520 €/m²), devant **Mérignac** (5 680 €) et **Le Bouscat** (5 520 €).

PRIX MÉDIAN DES APPARTEMENTS ANCIENS À BORDEAUX



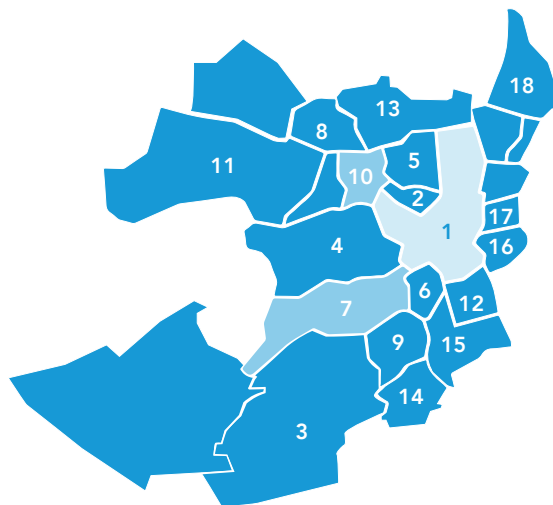
3. AGGLOMÉRATION DE BORDEAUX (suite)

■ Prix au m² médian des appartements anciens à Bordeaux

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES DE L'AGGLOMÉRATION DE BORDEAUX

ÉVOLUTION SUR 1 AN

1 - Bordeaux	- 533 500 € (+0,7 %)
2 - Le Bouscat	- 510 500 € (-7,2 %)
3 - Cestas	- 447 100 € (+0,9 %)
4 - Mérignac	- 420 000 € (-5,7 %)
5 - Bruges	- 419 100 € (-6,0 %)
6 - Talence	- 411 000 € (-4,9 %)
7 - Pessac	- 406 000 € (-1,0 %)
8 - Le Taillan-Médoc	- 380 900 € (-6,9 %)
9 - Gradignan	- 380 300 € (-9,8 %)
10 - Eysines	- 372 700 € (-1,9 %)
11 - Saint-Médard-en-Jalles	- 371 700 € (-7,1 %)
12 - Bègles	- 371 000 € (-4,5 %)
13 - Blanquefort	- 370 000 € (-1,7 %)
14 - Léognan	- 347 800 € (-9,3 %)
15 - Villenave d'Ornon	- 334 800 € (-4,4 %)
16 - Floirac	- 301 000 € (-3,6 %)
17 - Cenon	- 295 000 € (-0,8 %)
18 - Ambarès-et-Lagrave	- 253 900 € (-4,2 %)



4. MÉDOC

LES CHIFFRES CLÉS DU MÉDOC



Appartements anciens
(+7,7 %)



Appartements neufs
(+15 %)



Maisons anciennes
(+0,6 %)



Terrains à bâtir
(+20 %)

À fin décembre 2023 dans le Médoc, le prix médian des **maisons anciennes** est de 254 700 €, en hausse de +0,6 % sur un an.

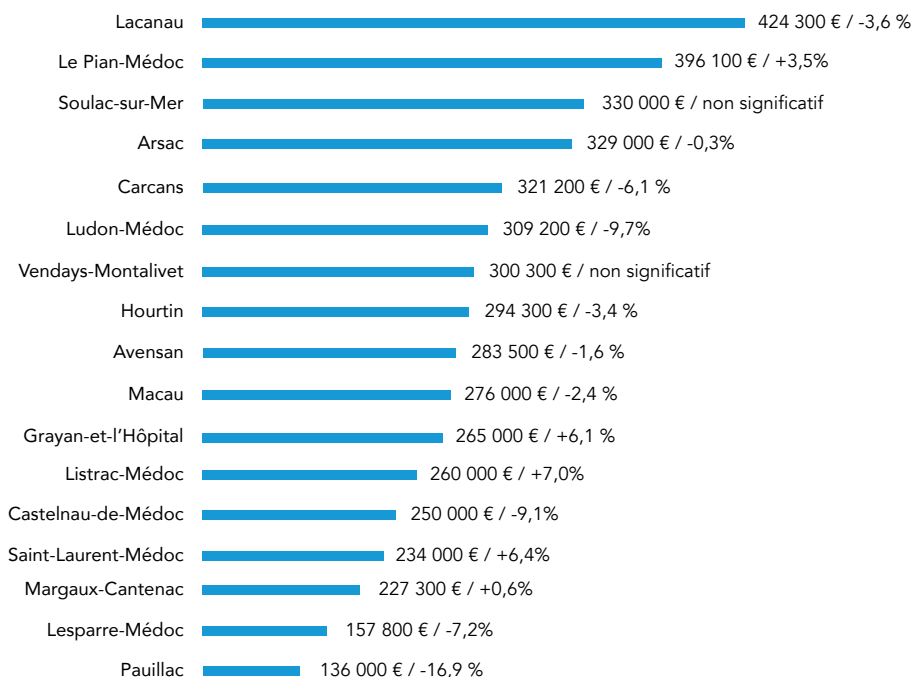
Sur les **maisons anciennes**, la commune de Lacanau affiche une baisse de -3,6 % sur un an avec un prix médian qui s'établit à 424 300 €.

Le prix médian au m² des **appartements anciens** est de 3 720 €, soit une hausse constatée de +7,7 % sur un an. La commune du **Verdon-sur-Mer** présente la plus forte hausse sur un an, à 2 550 €/ m² (+18,6 %).

Sur le marché foncier, les **parcelles à bâtir** se sont vendues en moyenne à 114 000 €, avec une forte disparité entre le Médoc Sud (-4,5 %) et le Médoc Nord (+18,0 %).

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES

ÉVOLUTION SUR 1 AN



5. NORD-GIRONDE

LES CHIFFRES CLÉS DU NORD-GIRONDE

ÉVOLUTION SUR 1 AN



Appartements anciens
(+2,7 %)



Appartements neufs
(non significatif)



Maisons anciennes
(-4,2 %)



Terrains à bâtir
(+1,2 %)

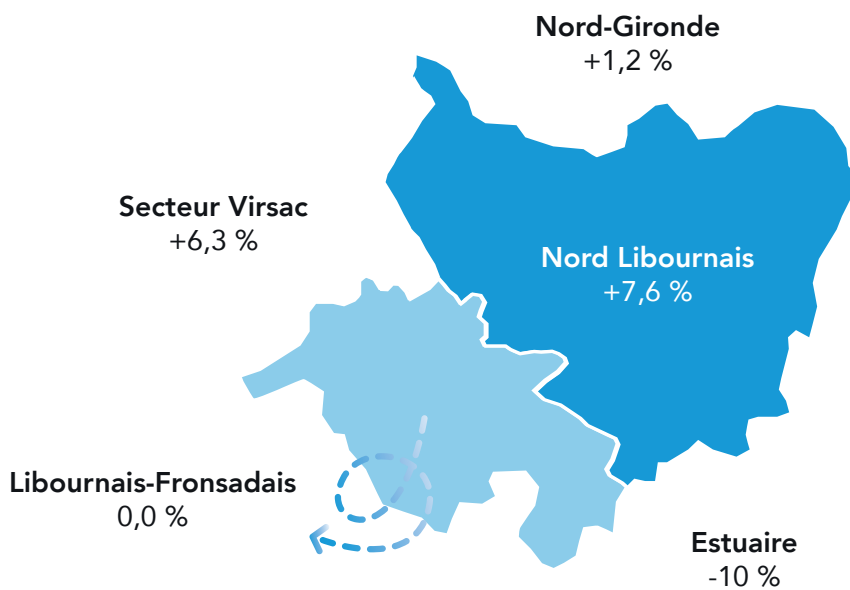
Le Nord-Gironde reste le secteur le plus abordable pour acquérir une maison ancienne et acheter un terrain à bâtir. Le prix médian au m² des **terrains à bâtir** a augmenté de +1,2 % sur un an pour se fixer à 60 700 €.

À **fin décembre 2023**, le prix de vente médian des **maisons anciennes** est de 197 200 €, soit une baisse de -4,2 % sur un an. Cependant, les niveaux de prix ainsi que les évolutions annuelles sont variables d'un secteur à l'autre : en hausse à Cubzac-les-Ponts (+18,9 % à 253 000 €) et à Saint-Denis-de-Pile (+11,5 % à 241 300 €). En baisse à Cézac (-14,3 % à 210 400 €), à Galgon (-14,1 % à 203 800 €) et à Saint-Médard-de-Guizières (-11,2 % à 130 800 €).

Le prix au m² médian des **appartements anciens** enregistre une hausse de l'ordre de +2,7 %.

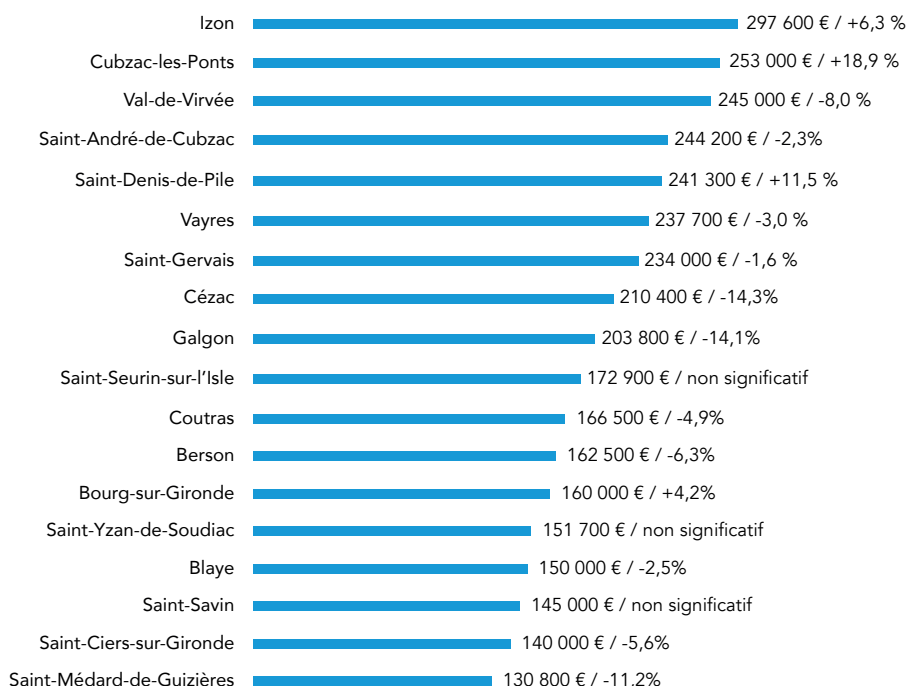
Sur le marché foncier des appartements anciens, le Nord-Gironde enregistre le prix au m² médian le plus bas, à 2 190 €/m².

ÉVOLUTION SUR 1 AN DES TERRAINS À BÂTIR



PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES

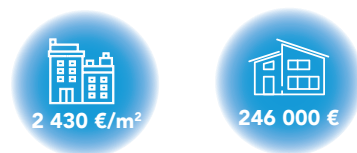
ÉVOLUTION SUR 1 AN



6. LIBOURNE et environs

LES CHIFFRES CLÉS DE LIBOURNE

ÉVOLUTION SUR 1 AN



Appartements
anciens
(+5,1 %)

Maisons
anciennes
(+1,7 %)

Sur le marché des **maisons anciennes** à fin décembre 2023, Libourne enregistre une hausse de +1,7 % sur un an et affiche un prix de vente médian de 246 000 €.

Pour les **maisons anciennes**, Saint-Loubès atteint un prix médian à 296 100 €, en baisse de -4,1%. Saint-Sulpice-et-Cameyrac affiche un prix médian de 280 300 €, en baisse de -9,6%. Castillon-la-Bataille est la commune la plus abordable du secteur avec un prix médian de 110 000 €.

Concernant les **appartements anciens**, la commune de Libourne enregistre une hausse de + 5,1% à 2 430 € le prix au m² médian.

LES CHIFFRES CLÉS DE L'ENTRE-DEUX-MERS

ÉVOLUTION SUR 1 AN



Appartements
anciens
(+3,1 %)

Appartements
neufs
(+3,9 %)

Maisons
anciennes
(-7,3 %)

Terrains
à bâtir
(+3,7 %)

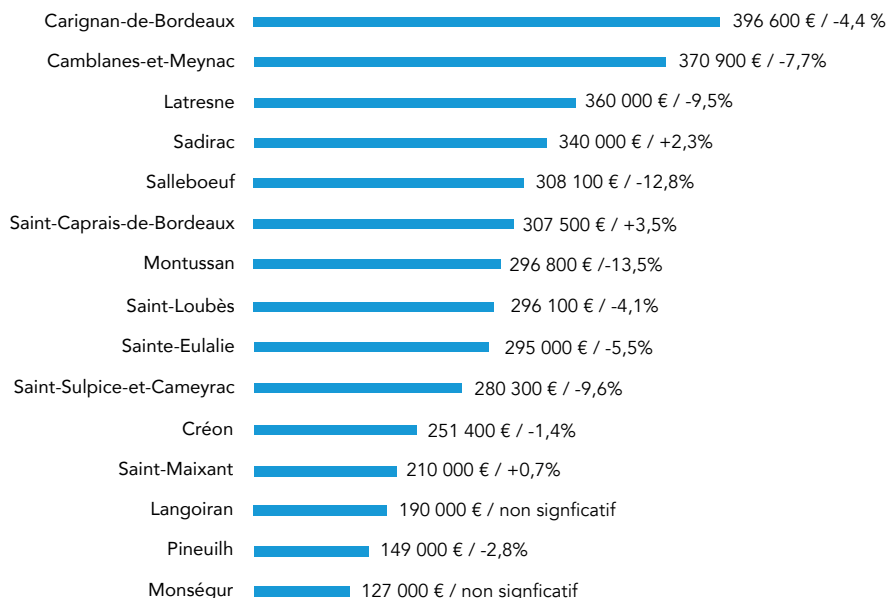
À fin décembre 2023, dans l'Entre-deux-Mers, le prix médian des maisons anciennes est de 216 000 €, en baisse de -7,3 %.

La commune de **Saint-Caprais-de-Bordeaux** enregistre cette année la plus forte hausse à + 3,5 %, soit un prix médian de 307 500 €. La commune de **Carignan-de-Bordeaux** est la plus onéreuse avec un prix médian de 396 600 €.

Le prix au m² médian des **appartements anciens** a augmenté (+3,1 %) pour se fixer à 2 220 €. Les **terrains à bâtir** se sont vendus à un prix médian de 99 000 €.

PRIX MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES

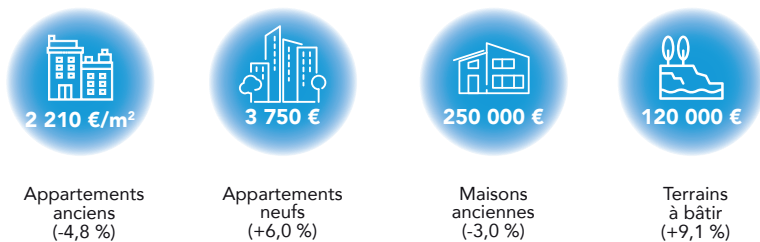
ÉVOLUTION SUR 1 AN



7. ENTRE- DEUX-MERS

LES CHIFFRES CLÉS DU SUD GARONNE

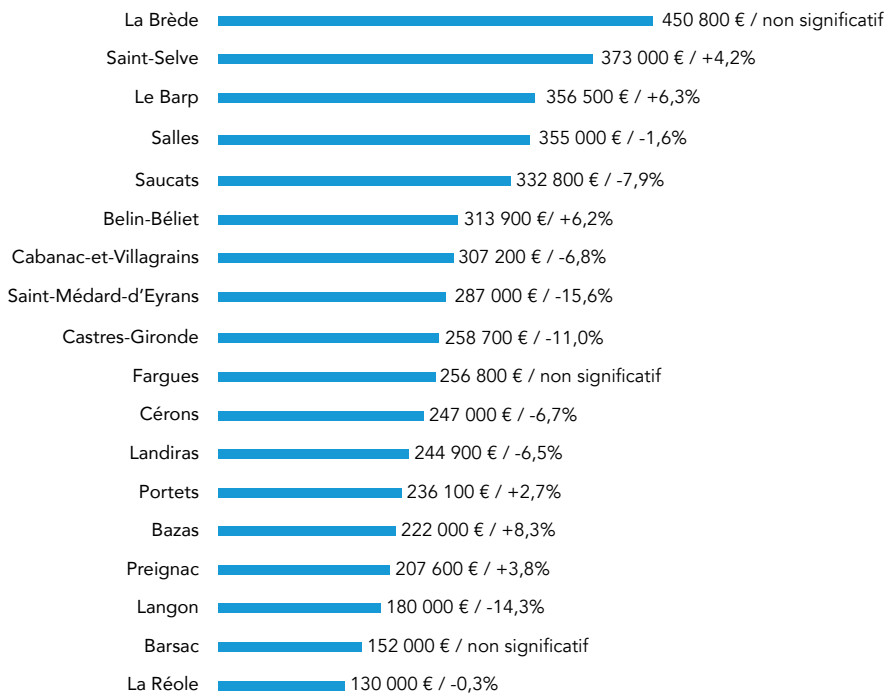
ÉVOLUTION SUR 1 AN



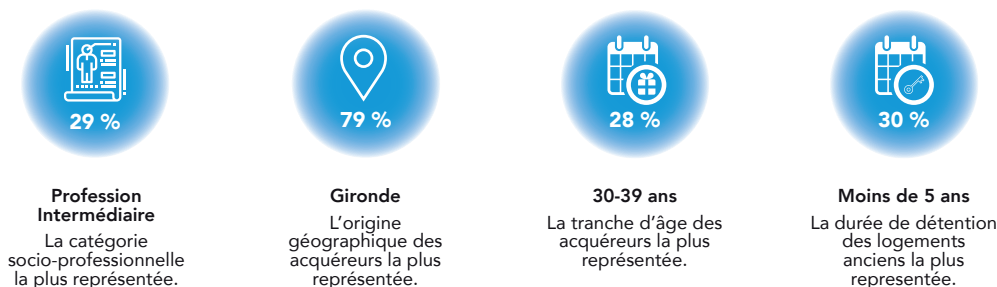
À fin décembre 2023, le prix de vente médian des **maisons anciennes** est de 250 000 €, en baisse de -3,0 % sur un an. Bazas, la commune la plus dynamique du secteur, enregistre une hausse de +10,6 %. La Brède est la commune la plus onéreuse devant Saint-Selve.

Le prix au m² médian des **appartements anciens** est en baisse de -4,8 %, soit 2 210 €. L'évolution du prix de vente médian des **terrains à bâtir** en Sud Garonne est en hausse de +9,1 %, à 120 000 €, avec une forte disparité selon les zones.

PRIX DE VENTE MÉDIAN DES MAISONS ANCIENNES



PROFIL DES ACQUÉREURS EN GIRONDE



8. SUD GARONNE

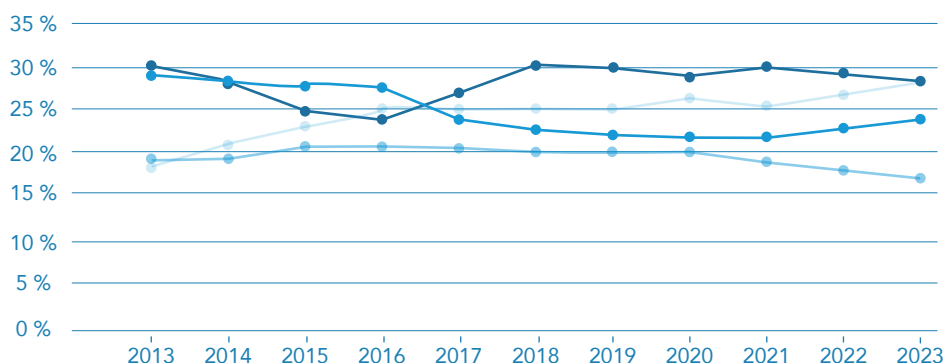
9. PROFIL DES ACQUÉREURS

9.

PROFIL DES ACQUÉREURS (suite)

- Moins de 5 ans
- Entre 5 et 10 ans
- Entre 10 et 15 ans
- Plus de 15 ans

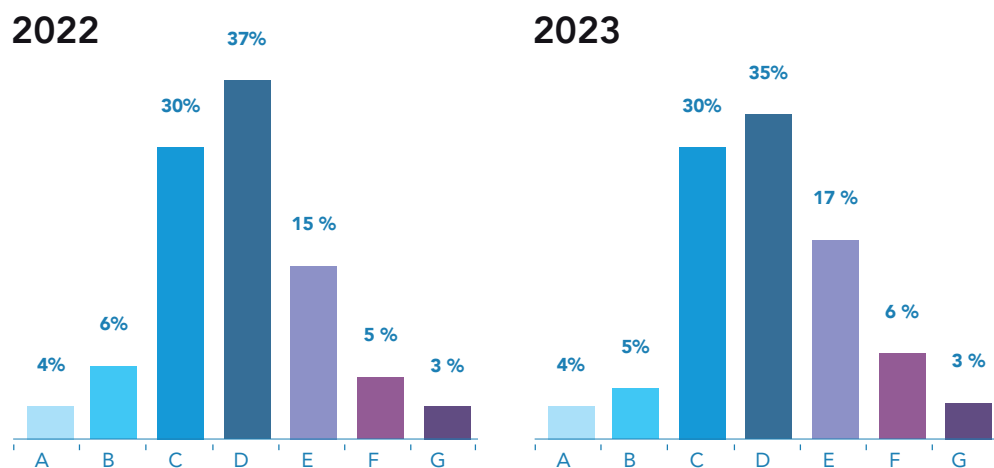
RÉPARTITION DES VENTES PAR DURÉE DE DÉTENTION DES BIENS



En Gironde, tous biens confondus, les **acquéreurs de moins de 30 ans** représentent environ 14,3 % des investisseurs. En raison de l'attractivité économique des territoires, ils sont 16,8 % à Bordeaux et 16,8 % dans le Nord Gironde contre 5,2 % sur le Bassin d'Arcachon.

À l'inverse, les **acquéreurs de 60 ans et plus**, qui représentent 19,4 % des acheteurs en Gironde, investissent sur le Bassin d'Arcachon à hauteur de 40,8 % contre 14,9 % à Bordeaux. La part des acquéreurs franciliens en Gironde est de 6,7 %, notamment sur le Bassin d'Arcachon (13,1 %) et à Bordeaux (9,7 %).

RÉPARTITION DES VENTES DE LOGEMENTS ANCIENS SELON L'ÉTIQUETTE ÉNERGIE (DPE)



Par années glissantes arrêtées à fin novembre 2023



M^e Delphine DETRIEUX,
Présidente de Chambre,
Notaire à La Réole



M^e Marie LABORDE-LATOCHE
Membre de Chambre,
Notaire à Bordeaux



M^e Pierre-Antoine MONTEL
Membre de Chambre,
Notaire à Créon



M^e Jérôme DURON,
Membre de Chambre,
Notaire à Biganos



M^e Johann BENASSAYA-JOLIS,
Membre de Chambre,
Notaire à Pauillac



M^e Victor MARIN
Membre de Chambre,
Notaire à Libourne



6 rue Mably, 33000 Bordeaux Cedex

05 56 48 00 75
chambre.gironde@notaires.fr

www.chambre-gironde.notaires.fr