

## Éditorial de Me François-Jean COUTANT

Président de la Chambre des Notaires de Gironde



C'est désormais un rendez-vous traditionnel : la Chambre des notaires de la Gironde présente une analyse du marché immobilier départemental basée sur les statistiques des mutations opérées dans nos offices. Comme chaque année, nous tenons à faire le relai auprès des médias régionaux de cette situation, de son évolution.

La note de conjoncture immobilière parue en janvier 2013 et provenant du Conseil Supérieur du Notariat révèle une baisse de 12 % des volumes de ventes des logements anciens ainsi qu'une réduction de 25 % en ce qui concerne les logements neufs. Les prix des appartements sont en recul de 0,5 % et ceux des maisons de 1,5 % au 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 en glissement annuel. Ces chiffres s'apprécient France entière.

Notre département, face à de tels résultats, marque clairement sa différence et son effet attractif ! Malgré un volume plus réduit, les prix restent en hausse : 1,2 % en Gironde pour les appartements anciens, 2,7 % pour les terrains à bâtir, seules les maisons anciennes marquent un fléchissement avec une baisse de 1,5 %. (Quelques chiffres clés apparaissent ci-dessous pour une meilleure lisibilité et compréhension).

Bien entendu, le bassin d'Arcachon et Bordeaux constituent deux secteurs privilégiés qui conservent le leadership de la hausse sur un an :

- maisons anciennes : 6,7 % sur Bordeaux, 4,7 % sur le bassin,
- appartements anciens : 6,4 % sur Bordeaux, 6 % sur le bassin,
- terrains à bâtir : 17,4 % sur le bassin !

La renommée de ces territoires, leur force d'attraction, le développement de leurs équipements techniques et culturels, et enfin leur potentiel touristique justifient pleinement ce succès qui ne peut que s'inscrire dans le temps.

Les autres secteurs du département évoluent de façon différente :

- le Médoc connaît une hausse de façon hétérogène selon la nature des biens à l'exception du collectif ancien,
- l'entre-deux-mers marque un pas et progresse modérément,
- le nord Gironde reste le secteur le plus accessible sur tous les marchés,
- le sud Garonne enregistre la plus forte baisse dans l'individuel soit 5,2 %.

Quels pronostics faut-il donner pour 2013 ?

Il est certain que la lecture des diverses lois de finances rectificatives pour 2012 ainsi que celle de la loi de finances 2013 n'encourage pas à l'optimisme. Le discours récent de notre ministre des finances annonçant en définitive la fin de la trêve fiscale prévue pour 2014 n'y concourt pas non plus !

A côté de cela, la baisse des taux bancaires se poursuit, les placements financiers perdent de leur intérêt, soit au regard de leurs résultats, soit parce qu'ils ne parviennent pas à sécuriser ou rassurer suffisamment les clients. Enfin, les flux migratoires restent toujours positifs vers notre département qui permet d'associer emploi et qualité de vie.

Ces éléments permettent d'espérer un maintien des prix avec certainement un volume de mutation plus raisonnable. Ne perdons pas de vue qu'aux yeux de tous, l'immobilier reste une valeur refuge !

François-Jean Coutant.

### ► Les chiffres clés

|  | Gironde                | Bordeaux               | France (hors IDF)      |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
|  Maisons anciennes    | 210 000 €              | 304 000 €              | 164 000 €              |
|  Appartements anciens | 2 650 €/m <sup>2</sup> | 2 910 €/m <sup>2</sup> | 2 360 €/m <sup>2</sup> |
|  Terrains à bâtir     | 75 000 €               | -                      | 60 000 €               |



Chambre des notaires  
de la Gironde



E L A N · C D C

6 rue Mably - 33066 BORDEAUX CEDEX  
Tél. 05.56.48.00.75 - Fax 05.56.81.34.75  
[www.chambre-gironde.notaires.fr](http://www.chambre-gironde.notaires.fr)

 Min.not

Pour retrouver toute l'offre et les services immobiliers des notaires de France : [www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr)

 Perval

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 12 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, 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.





## Tendance générale

### ► Hausse des prix en Gironde en 2012

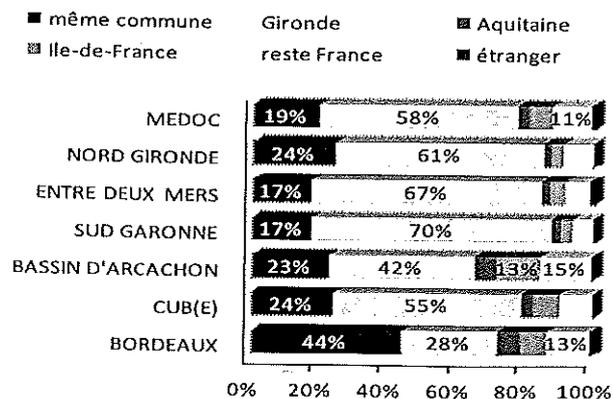
A fin octobre 2012, les marchés immobiliers girondins ont tous connu une hausse de prix sur un an. Sur le marché du collectif ancien, la Gironde voit ses prix augmenter d'un peu plus de 3%. Sur le marché des terrains à bâtir, après une année 2011 marquée par la stabilité des prix, la Gironde, enregistre en 2012 la hausse la plus significative (6%). Le prix médian de vente d'un terrain à bâtir est ainsi similaire au record atteint en 2007. Sur le marché de l'individuel, la Gironde maintient ses prix en hausse (+1,4%). Parmi les départements limitrophes, seule la Charente-Maritime suit aussi une évolution de prix positive avec +2,4%. Les autres départements enregistrent des baisses, notamment dans les Pyrénées-Atlantiques et le Lot-et-Garonne où les évolutions dépassent les -6%.

Sur les marchés du collectif ancien et des terrains, la province (hors Ile-de-France) et l'Aquitaine suivent les mêmes tendances. Sur le marché de l'individuel, les tendances nationales et régionales sont à la baisse (respectivement -1,5% et -2,6%)

En Gironde, les évolutions enregistrées sur les douze derniers mois diffèrent de celles observées sur les trois derniers mois (entre août et octobre 2012). La tendance est à la stabilité des prix sur le marché du bâti, et le marché des terrains est en recul de 4%.

### ► Origine géographique des acquéreurs girondins

Répartition des acquéreurs selon la provenance tous type de biens confondus



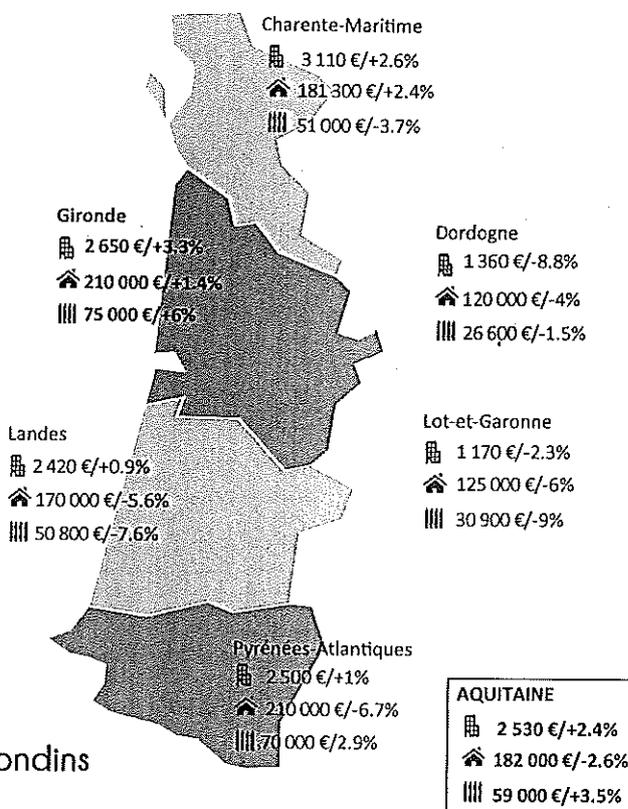
La provenance des acquéreurs en Gironde est très variable selon le secteur de localisation du bien. Dans le Sud Garonne et l'Entre deux Mers, les acheteurs en provenance de Gironde (hors commune de la transaction) représentent environ 70%, alors qu'il sont 2,5 fois moins dans la préfecture, qui attire plus de 40% d'acquéreurs déjà domiciliés à Bordeaux. Dans le bassin d'Arcachon, environ 30% des acheteurs ne résident pas dans la région Aquitaine.

### Chiffres clés : France (hors IDF)

#### Evolutions annuelles :

- Appartements anciens : +1,2% sur un an
- Maisons anciennes : -1,5% sur un an
- Terrains à bâtir : +2,7% sur un an

Prix médian de vente et évolution annuelle des prix par département



## Bordeaux et la CUB(E)

### ► Bordeaux, hausse des prix des appartements anciens

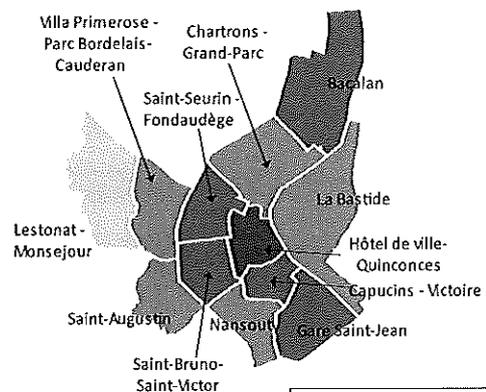
A fin octobre 2012, sur le marché du collectif ancien, les prix continuent d'augmenter mais de façon plus modérée qu'il y a un an, tant sur Bordeaux (+6%) que sur la CUB(E) (+3%). Les prix médians au m<sup>2</sup> atteignent respectivement 2 910 euros et 2 240 euros. La préfecture girondine est la seule de la région à observer une hausse des prix. A Bordeaux, les appartements les plus vendus restent les deux pièces qui représentent un peu plus de 33% des transactions, malgré une augmentation de 3 points de la part des studios. Saint-Augustin est le seul quartier ayant enregistré une baisse des prix (-3%) cette année. Dans les autres quartiers la hausse varie d'environ +3% dans le quartier de Lestonat - Monsejour à +15% dans le quartier de Bacalan. A Bordeaux, 40% des acquéreurs ont moins de 40 ans, en baisse d'un peu moins de 7 points cette année.

### Chiffres clés : Bordeaux

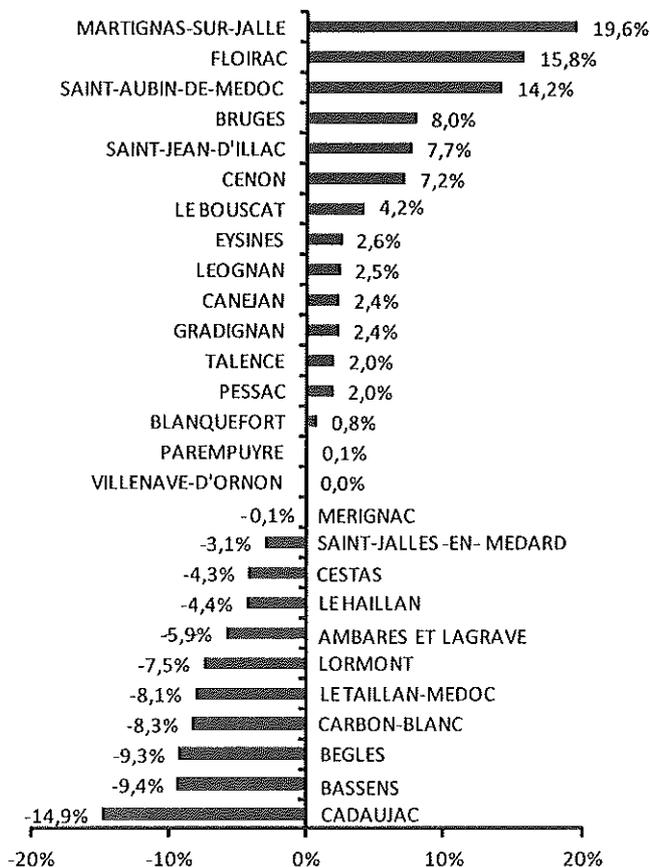
#### Evolutions annuelles :

-  Appartements anciens : **+6,4% sur un an**
-  Maisons anciennes : **+6,7% sur un an**

### Prix médian du m<sup>2</sup> des appartements anciens dans les quartiers de Bordeaux

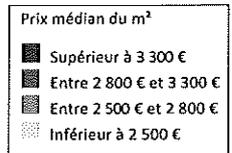


### Evolution annuelle du prix médian de vente des maisons anciennes dans les communes de la CUB(E)



### ► La CUB(E), des évolutions de prix disparates

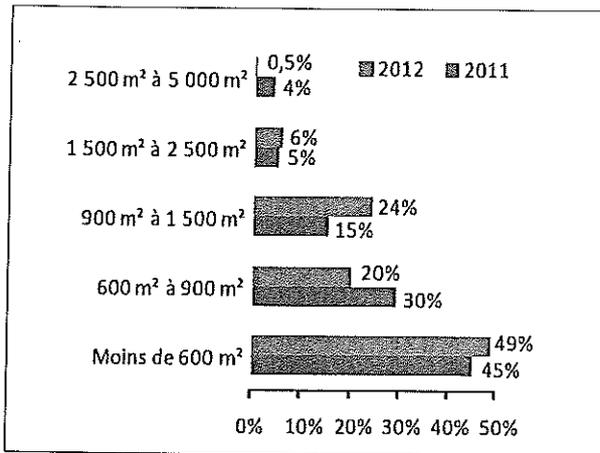
Sur le marché de l'individuel, le prix médian de vente est stable sur le secteur de la CUB(E), où il atteint 243 000 euros. Les évolutions et les niveaux de prix sont très hétérogènes dans les communes mais peuvent s'expliquer en partie par les effets de structure. Le prix d'une maison ancienne à Cadaujac est en baisse d'environ 15% alors qu'il augmente dans les mêmes proportions sur Floirac. Cette commune reste cependant, parmi les plus abordables, une maison s'y achète un peu plus de 200 000 euros. Lorsqu'une maison s'acquiert à un prix médian de vente de 180 000 euros sur Bassens, elle s'achète près du double à Saint-Aubin-de-Medoc. La structure du marché des maisons s'est modifiée en 2012, sur l'ensemble du département, la part des maisons de moins 3 pièces est en baisse de 3 points tandis que celles de 6 pièces et plus augmente dans les mêmes proportions.



## Bordeaux et la CUB(E)

## ► Evolution de la structure du marché des terrains à bâtir

Répartition des terrains par tranche de surface



## Chiffres clés : CUB(E)

## Evolutions annuelles :

-  Appartements anciens : **+3,4% sur un an**
-  Maisons anciennes : **-0,6% sur un an**
-  Terrains à bâtir : **+3,2% sur un an**

A fin octobre 2012, le prix médian de vente d'un terrain à bâtir dans la CUB(E) est de 122 800 euros, en hausse d'un peu plus de 3%. Elle fait suite à une première hausse d'un peu plus de 8% l'an passé. La structure du marché des terrains s'est profondément modifiée. La surface moyenne des terrains a diminué d'un peu plus de 10% cette année (700 m² en 2012 contre 780 m² en 2011). La part des terrains dont la surface dépasse les 2 500 m² a diminué d'un peu moins de 4 points. La part des terrains ayant une surface comprise entre 600 m² et 900 m² a également baissé de 10 points, notamment, au profit des terrains de surface comprise entre 900 m² et 1 500 m².

## LE BASSIN D'ARCACHON

## ► Chute de la part des acquéreurs Girondins (hors locaux) sur le marché des terrains

Le bassin d'Arcachon fait partie des secteurs les moins abordables du département. Le prix médian du m² d'un appartement ancien est de 4 190 euros et le prix de vente d'une maison ancienne de 278 000 euros. Une hausse annuelle des

Part des acquéreurs sur le marché des terrains à bâtir selon la provenance

|                          | 2011  | 2012  |
|--------------------------|-------|-------|
| <b>Bassin d'Arcachon</b> | 56,6% | 67,6% |
| <b>Reste Gironde</b>     | 35,7% | 17,1% |
| <b>Reste Aquitaine</b>   | 0,7%  | 2,9%  |
| <b>Ile-de-France</b>     | 3,5%  | 4,8%  |
| <b>Reste France</b>      | 3,5%  | 4,8%  |

## Chiffres clés : Le bassin d'Arcachon

## Evolutions annuelles :

-  Appartements anciens : **+6,0% sur un an**
-  Maisons anciennes : **+4,7% sur un an**
-  Terrains à bâtir : **+17,4% sur un an**

prix est observée sur tous les marchés. La plus significative est constatée sur celui des terrains à bâtir avec une augmentation d'un peu plus de 17%. Cette hausse fait suite à la stabilité des prix observée à la même période un an plus tôt. Avec un prix de vente de 130 000 euros, le bassin d'Arcachon retrouve son niveau de prix de 2008. La part des terrains de moins de 600 m² a augmenté de plus de 12 points cette année. Sur ce marché, La part des acquéreurs originaires de Gironde (hors bassin d'Arcachon) a chuté de presque 20%. Ce dernier phénomène se ressent aussi sur le marché du collectif ancien mais dans une plus faible mesure.

## MEDOC

### ► Hétérogénéité du marché des terrains à bâtir

Le Médoc connaît à fin octobre 2012 une hausse sur tous les marchés, sauf sur le collectif ancien, en baisse d'un peu plus de 6%. Un appartement ancien s'achète 2 640 euros le m<sup>2</sup>. Cependant, c'est un secteur principalement dynamique sur les marchés de l'individuel et des terrains. Il réunit plus du quart des transactions foncières du département. Le prix médian de vente d'une maison ancienne est de 170 000 euros, en hausse de 3%, alors qu'il s'était stabilisé un an plus tôt. Un terrain se vend 68 100 euros, mais ce niveau de prix ainsi que ses évolutions selon les communes du secteur sont très hétérogènes. Dans la commune de Lesparre-Médoc un terrain se vend environ 32 000 euros soit plus de 3 fois moins cher que dans la commune d'Arsac où les prix atteignent 110 000 euros. Cet écart s'est accru cette année avec une baisse des prix à Lesparre-Médoc d'un peu moins de 6% alors que les prix augmentent à Arsac d'un peu plus de 8%.

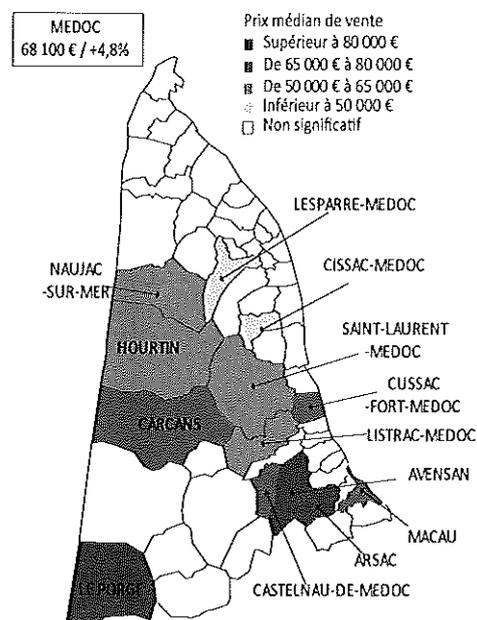
La part des terrains de plus de 1 500 m<sup>2</sup> dans le Médoc est particulièrement faible par rapport à celle du département (9,7% contre 17,2%) et baisse d'un peu plus de 2 points cette année.

### Chiffres clés : Médoc

#### Evolutions annuelles

-  Appartements anciens : **-6,2% sur un an**
-  Maisons anciennes : **+3,0% sur un an**
-  Terrains à bâtir : **+4,8% sur un an**

### Prix médian de vente des terrains à bâtir dans les communes du Médoc



## Nord Gironde

### ► Baisse des prix des terrains à bâtir

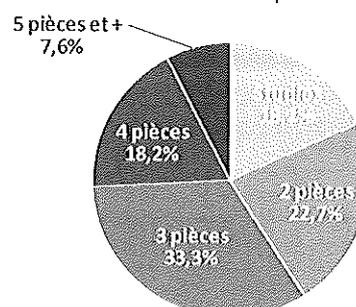
Le Nord Gironde est le secteur le plus accessible du département sur tous les marchés à fin octobre 2012. Sur le collectif ancien les prix ont baissé de 1,6% mais ce secteur a connu une hausse à deux chiffres en 2011. La structure du marché a évolué : +8 points pour les studios et +2 points pour les 5 pièces et plus. Un appartement se vend 1 460 euros le m<sup>2</sup>. Sur le marché des terrains la tendance est toujours à la baisse, similaire à celle observée un an plus tôt. Un terrain s'achète 43 000 euros. Ce prix ne cesse de baisser depuis 2007, il a chuté de 16% en 5 ans. A l'inverse, sur le marché de l'individuel les prix sont en légère hausse cette année mais plus modérément que l'an passé. Le prix médian de vente d'une maison ancienne atteint 145 000 euros.

### Chiffres clés : Nord Gironde

#### Evolutions annuelles :

-  Appartements anciens : **-1,6% sur un an**
-  Maisons anciennes : **+1,4% sur un an**
-  Terrains à bâtir : **-4,4% sur un an**

### Répartition des appartements anciens selon le nombre de pièces



## Entre deux Mers

- Des évolutions modérées tant sur l'individuel que sur le marché des terrains à bâtir

A fin octobre 2012, Le prix médian de vente atteint 173 000 euros dans l'individuel et 60 000 euros sur le marché des terrains. Ces marchés évoluent modérément dans l'Entre deux Mers et de façon similaire à l'année précédente, tant sur l'individuel en hausse que sur celui des terrains à bâtir en baisse, enregistrant respectivement +1,8% et -2,0% sur un an.

Le profil des acquéreurs de terrains a changé comparativement à la période précédente : la part des moins de 30 ans a augmenté de 7 points tandis que les acquéreurs de 30 à 39 ans voient leur part diminuer de 10 points.

### Chiffres clés : Entre deux Mers

#### Evolutions annuelles :

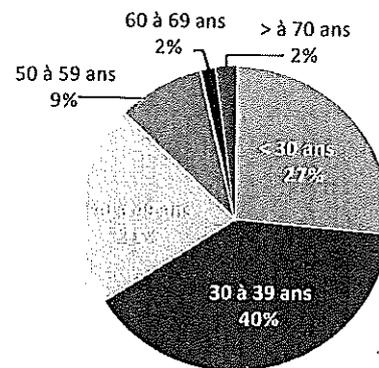


Maisons anciennes : +1,8% sur un an



Terrains à bâtir : -2,0% sur un an

#### Répartition des acquéreurs selon leur âge sur le marché des terrains à bâtir



## Sud Garonne

- Secteur qui enregistre la plus forte baisse dans l'individuel

A fin octobre 2012, le Sud Garonne est le secteur qui enregistre la plus forte baisse sur le marché de l'individuel (-5,2%). Cette évolution peut, en partie, s'expliquer par la baisse de la part des grandes maisons (5 pièces et plus) au profit des petites maisons (moins de 4 pièces) dans des proportions similaires (5 points). Après deux années de hausse consécutives, le prix médian des maisons anciennes atteint 170 000 euros. C'est la première année depuis 2002, où l'évolution enregistrée dans le Sud Garonne se démarque de celle enregistrée au niveau départemental. Le prix d'un terrain à bâtir dans le Sud Garonne (81 500 euros) est quant à lui, supérieur à celui observé en Gironde (75 000 euros) et progresse de façon similaire à l'année précédente.

### Chiffres clés : Sud Garonne

#### Evolutions annuelles :



Maisons anciennes : -5,2% sur un an



Terrains à bâtir : +8,6% sur un an

#### Prix médian de vente des maisons anciennes depuis 2002

