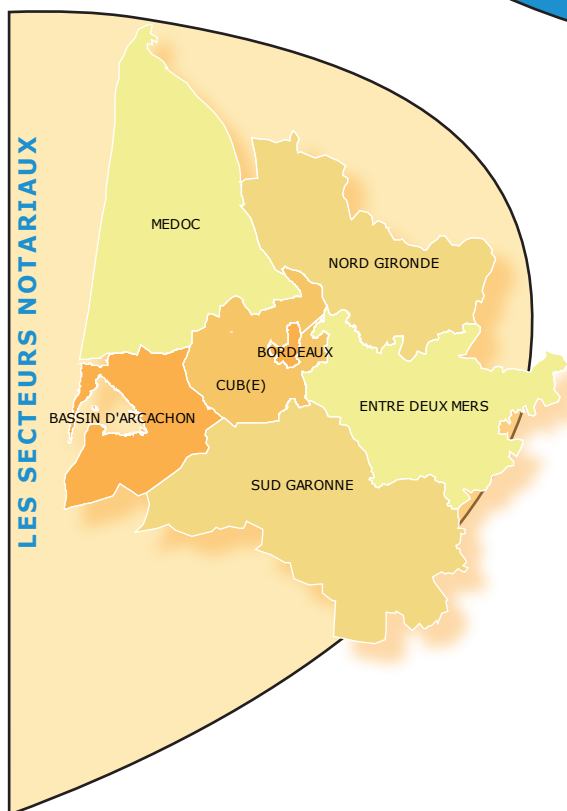


Les marchés immobiliers Gironde

Mars 2010



LES SECTEURS NOTARIAUX

2010 Année de la reprise

Après sept années de hausse ininterrompue, les deux années que nous venons de vivre se sont caractérisées par une double baisse : baisse des prix et baisse des volumes de transactions.

En 2009 la moyenne de baisse des prix se situe au niveau national autour de - 7%. Les volumes de transactions ont connu une baisse plus importante : - 20 % en moyenne et jusqu'à - 25% pour les logements anciens. L'immobilier neuf, quant à lui, se porte mieux, en n'enregistrant que 5 à 7% de baisse. Les mesures de défiscalisation, comme la loi Scellier, lui permettent de rester performant.

La tendance actuelle est nettement à la reprise : Les mesures d'aide à la construction, prêt à taux zéro, Pass Foncier..., permettent le retour sur le marché d'un revenant : le terrain à bâtir. Fin 2008, 83 % des négociateurs avaient observé une chute d'activité dans leurs services. Fin 2009, ils ne sont plus que 28 % à faire ce même constat alors que 33 % notent une amélioration et 39 % se félicitent du maintien de la tendance actuelle. L'activité des services négociations, qui s'évalue au nombre des compromis signés, commence à connaître un mieux certain, et cette tendance semble vouloir se confirmer pour les mois à venir.

Les chiffres provenant des notaires sont considérés comme les plus fiables et les plus rigoureux, mais on leur reproche souvent d'être trop tardifs. Deux améliorations importantes vont y être apportées :

- la possibilité d'alimenter la base Perval de façon dématérialisée (système télé@cte) ; les informations seront collectées et donc publiées plus rapidement ;
- la base des compromis de vente qui permet d'avoir une vision quasi instantanée et beaucoup plus dynamique du marché.

Ne sombrons pas dans un optimisme béat, mais ne participons pas à la morosité ambiante : la crise aura permis de revenir à des prix plus raisonnables et de constater un retour sur le marché des acheteurs, principalement primo-accédants, qui l'avaient quitté. Pour qu'un marché soit florissant, il faut qu'il soit accessible par tous.

Les conditions semblent réunies pour que 2010 soit l'année de la reprise.

Me Alain BUGAUD

Président de la Chambre des notaires de la Gironde

Chiffres clés



Appartements
anciens



Maisons
anciennes



Terrains
à bâtir

	Appartements anciens	Maisons anciennes	Terrains à bâtir
Gironde	2 241 €/m²	204 400 €	80 800 €
Bordeaux	2 344 €/m²	270 100 €	-
Moyenne nationale (hors IDF et Corse)	2 255 €/m ²	175 300 €	68 300 €

Chambre des notaires
de la Gironde
6 rue Mably
33064 BORDEAUX CEDEX
Tél. 05 56 48 00 75 - Fax : 05 56 81 34 75

www.chambre-gironde.notaires.fr

AVEC LES CHIFFRES DE LA BASE IMMOBILIÈRE PERVAL



Les références immobilières du notariat

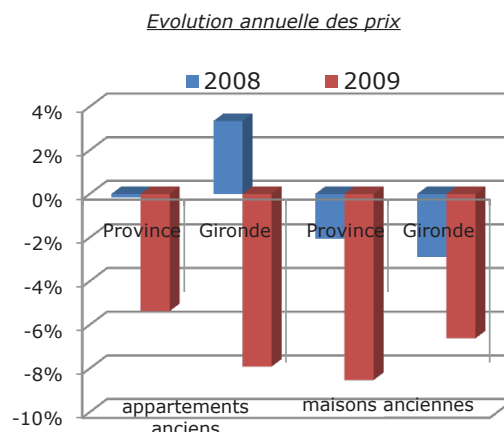
La base immobilière PERVAL, riche de 9,2 millions de références, est alimentée par le notariat français et contient les références de mutations immobilières de tous les types de biens, immeubles, maisons, appartements, terrains, locaux d'activité, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (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 ;
- la publication avec l'INSEE d'indices officiels de l'immobilier pour les maisons et appartements.

Contexte national

Un marché en baisse

En 2009 sur l'ensemble de la France (hors Ile de France et Corse), les prix ont diminué de 5,4% en appartements anciens, 8,5% en maisons anciennes et 4,0% sur le foncier. En Gironde, le marché de l'individuel a légèrement mieux résisté avec une baisse de 6,6%. Par contre dans le collectif et sur le foncier, les prix ont davantage baissé avec respectivement -7,9% et -4,8%. Sur ces deux types de biens, entre 2007 et 2008 les prix avaient continué de progresser, contrairement aux maisons où l'évolution annuelle des prix était de -2,9%.



Bordeaux et la CUB(E)

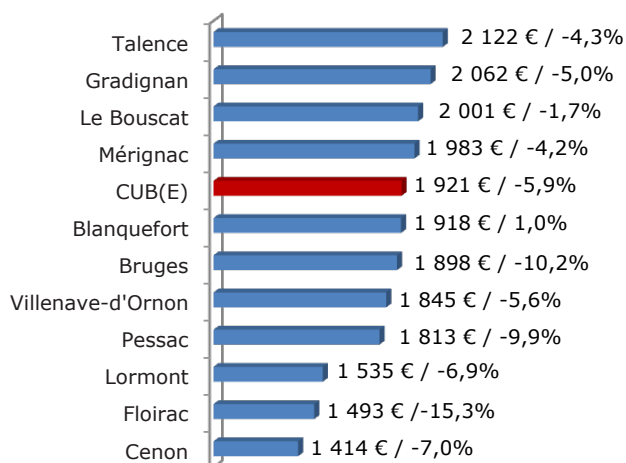
Des évolutions disparates

Le prix des appartements anciens a diminué de 6,2% sur un an à Bordeaux et de 5,9% dans la CUB(E). Ces baisses sont légèrement moins prononcées que sur l'ensemble du département (-7,9% sur un an). Sur Bordeaux, de fortes disparités par quartiers sont observées. Dans certains quartiers comme Chartrons, Saint Pierre ou Lescure, les prix sont restés à un niveau comparable à 2008. A l'inverse dans les quartiers Bastide, Saint Seurin ou Jardin public, les prix ont fortement diminué. Malgré cette hétérogénéité, les écarts de prix entre les quartiers se sont réduits. En 2008, les prix allaient de 2 039 € le m² à Bacalan à 3 017 € le m² à Quinconces. En 2009, la fourchette de

appartements anciens	prix au m ²	évol. sur 1 an
Bordeaux	2 344 €	-6,2%
Hôtel de ville-cathédrale	2 685 €	-8,1%
Chartrons	2 679 €	0,6%
Saint Pierre	2 545 €	-0,1%
Victoire	2 513 €	1,7%
Mouneyra	2 469 €	-8,2%
Saint Seurin	2 441 €	-12,3%
Jardin public	2 428 €	-11,3%
Lescure	2 419 €	0,4%
Saint Gènes	2 311 €	-9,0%
Saint Michel	2 230 €	-3,0%
Caudéran	2 177 €	-6,2%
Mériadeck-cimetière	2 146 €	ns*
Bastide	2 108 €	-13,9%
Grand parc	2 108 €	-3,3%
Bacalan	2 057 €	7,3%
Nansouty-Gare Saint Jean	2 021 €	-1,9%

ns* : non significatif

Prix au m² et évolution annuelle dans la CUB(E) en appartements anciens



Le prix est moins large : de 2 021 € le m² à Nansouty-Gare Saint Jean à 2 685 € le m² à Hôtel de ville-cathédrale. Dans la communauté urbaine de Bordeaux, les écarts de prix entre les communes restent importants. En effet, en moyenne, un appartement ancien à Cenon s'échange à 1 414 € le m² contre 2 122 € le m² à Talence. Les baisses de prix ont été très différentes d'une commune à l'autre. Blanquefort est la seule commune où les prix n'ont pas diminué. A contrario, Bruges et Floirac ont vu leur prix fortement décroître sur un an.



Bordeaux et la CUB(E)

Forte baisse sur le foncier

L'évolution des prix en maisons anciennes dans la communauté urbaine de Bordeaux a été comparable à celle observée sur l'ensemble du département avec -6,1% sur un an. Le prix moyen d'une maison ancienne s'établit ainsi à 223 100 € à fin 2009 dans la CUB(E). Selon les communes, les prix moyens oscillent entre 161 800 € pour Lormont et 284 200 € pour Gradignan. Cette dernière commune se distingue avec une part importante de ventes de maisons de 5 pièces et plus (77% des ventes contre 50% sur l'ensemble du secteur). A l'inverse, sur Bègles, Le Bouscat ou Cenon les petites maisons (4 pièces et moins) sont prépondérantes. Les prix ont évolué de façon très différente selon les communes. A Cenon, Gradignan ou Ambarès-et-Lagrave les prix n'ont quasiment pas évolué. A contrario, Talence et Léognan affichent des baisses de prix supérieures à 10%. Dans les autres communes, les prix ont diminué entre 6% et 9%.

terrains à bâtir dans la CUB(E)

Terrains en lotissement

part de marché	33%
prix de vente	129 400 €
superficie	794 m ²

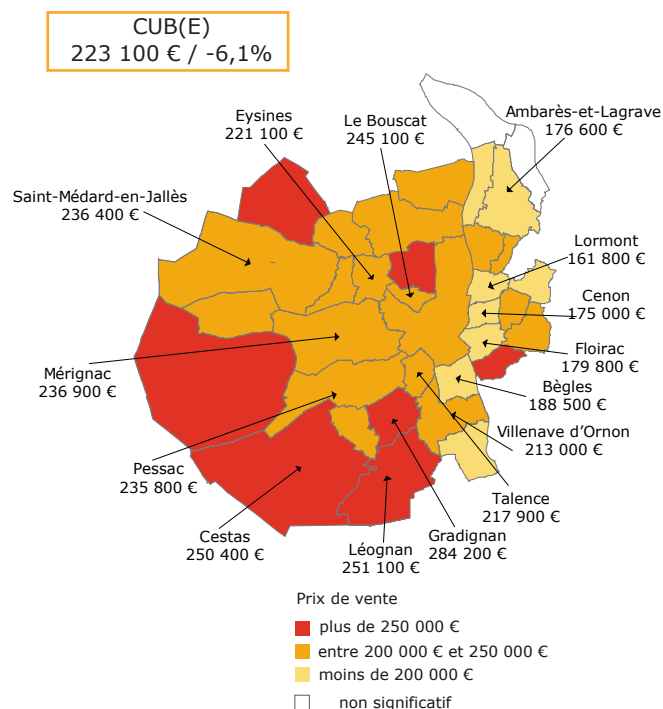
Terrains hors lotissement

part de marché	67%
prix de vente	107 900 €
superficie	791 m ²

Ensemble des terrains

prix de vente	115 000 €
évolution annuelle	-12,3%
superficie	792 m ²

Prix de vente dans la CUB(E)
en maisons anciennes

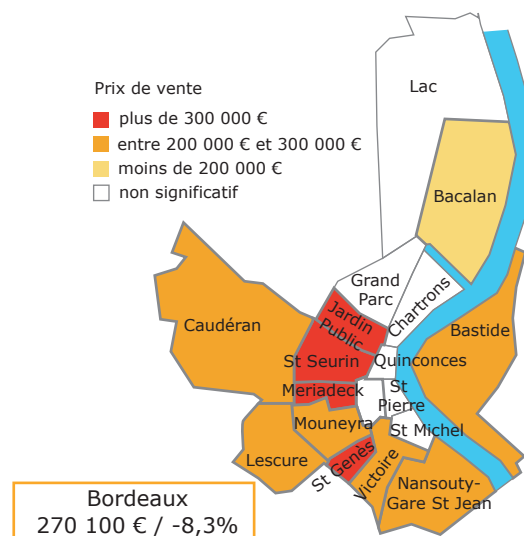


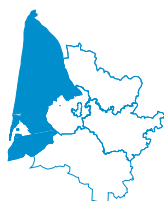
Les prix des terrains à bâtir ont fortement diminué en 2009 avec -12,3% par rapport à 2008. Le prix moyen d'un terrain dans la CUB(E) en 2009 se monte ainsi à 129 400 € en lotissement et 107 900 € en secteur diffus. Les deux tiers des terrains se vendent hors lotissement et ont une superficie inférieure à 900 m².

Maisons anciennes : baisse plus importante à Bordeaux que dans la CUB(E)

Sur le marché de l'individuel, la commune de Bordeaux a davantage été impactée par la baisse des prix que le reste de la communauté urbaine avec une évolution de -8,3% sur un an. Les quartiers de Saint Seurin et Caudéran ont été les plus touchés avec des baisses supérieures à 9%. Les écarts de prix entre les quartiers restent conséquents. Une maison de 5 pièces coûte en moyenne 220 000 € dans le quartier Bastide contre 250 000 € à Victoire ou 290 000 € à Nansouty-Gare Saint Jean.

Prix au m² dans les quartiers de Bordeaux
en maisons anciennes



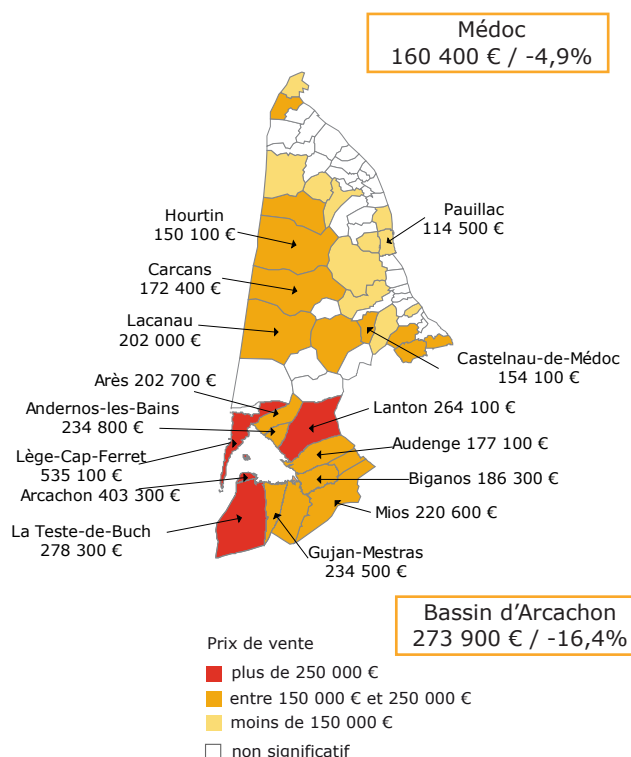


Médoc et bassin d'Arcachon

Baisses de prix importantes dans le bassin d'Arcachon

Le bassin d'Arcachon est le secteur de Gironde qui connaît les plus fortes baisses en 2009. Les prix ont diminué de 16,4% sur le foncier et l'individuel et 17,2% dans le collectif. Dans le Médoc, les diminutions sont moins importantes en maisons anciennes et en terrains, et les prix des appartements anciens sont restés stables (+1,1% sur un an). Malgré ces baisses, les prix dans le bassin d'Arcachon restent élevés. Les maisons anciennes se vendent en moyenne entre 177 100 € à Audenge et 535 100 € à Lège-Cap-Ferret. Dans le Médoc, les prix sont plus abordables avec des moyennes entre 114 500 € à Pauillac et 202 000 € à Lacanau. Les appartements anciens sont concentrés à Arcachon (65% des appartements du bassin d'Arcachon) et à Lacanau (51% des appartements du Médoc). Le prix au m² des appartements anciens est de 3 459 € dans le bassin et 2 617 € dans le Médoc. Dans ces deux secteurs, les ventes concernent principalement des studios, 2 pièces et 3 pièces. Sur le foncier, les parcelles se vendent aussi bien en lotissement (45% des ventes) qu'hors lotissement (55% des ventes), tant dans le bassin d'Arcachon que dans le Médoc. Dans ce dernier secteur, les superficies de terrain sont légèrement plus grandes, les terrains entre 1 500 m² et 5 000 m² représentent 20% du marché contre moins de 10% dans le bassin. Le coût moyen d'une parcelle de terrain est de 117 100 € dans le bassin d'Arcachon contre 71 900 € dans le Médoc.

Prix de vente des maisons anciennes



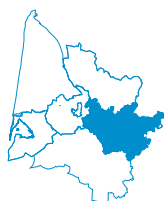
terrains à bâtir	prix de vente	évol. sur 1 an	appartements anciens	prix au m ²	évol. sur 1 an	les plus vendus
Bassin d'Arcachon	117 100 €	-16,4%	Bassin d'Arcachon	3 459 €	-17,2%	2 pièces (39%)
hors lotissement	105 400 €		Arcachon	3 866 €	-16,8%	2 pièces (37%)
en lotissement	132 400 €		Médoc	2 617 €	1,1%	2 pièces (36%)
Médoc	71 900 €	-6,3%	Lacanau	3 160 €	-7,9%	2 pièces (43%)
hors lotissement	68 500 €					
en lotissement	76 200 €					

Baisse de la part des Franciliens

Aussi bien dans le bassin d'Arcachon que dans le Médoc, les acquéreurs franciliens sont moins nombreux en 2009 qu'en 2004. Depuis cinq ans, leur part diminue progressivement. Ce phénomène est d'autant plus visible dans l'individuel que dans le collectif. En effet, la part des Franciliens a baissé de 4 points dans le bassin d'Arcachon et de 3 points dans le Médoc. Dans le même temps, la baisse n'est que d'un point en appartements anciens.

Maisons anciennes
Origine géographique des acquéreurs

	2004	2009
Bassin d'Arcachon		
Franciliens	12,4%	8,5%
Etrangers	2,2%	0,9%
Médoc		
Franciliens	8,2%	5,5%
Etrangers	1,7%	2,2%



Entre deux mers

Baisses de prix modérées

maisons anciennes dans l'Entre deux mers

Ensemble

prix de vente	171 100 €
évolution sur un an	-3,4%
surface habitable	119 m ²
superficie du terrain	2 378 m ²

Prix moyen de vente par nombre de pièces

1 à 3 pièces	112 100 € (20% des ventes)
4 pièces	156 600 € (31% des ventes)
5 pièces	188 600 € (24% des ventes)
6 pièces et plus	220 800 € (25% des ventes)

terrains à bâtir dans l'Entre deux mers

Terrains en lotissement

part de marché	35%
prix de vente	91 300 €
superficie	982 m ²

Terrains hors lotissement

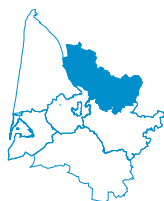
part de marché	65%
prix de vente	71 800 €
superficie	1 539 m ²

Ensemble des terrains

prix de vente	78 600 €
évolution annuelle	+8,6%
superficie	1 345 m ²

Le marché immobilier dans l'Entre deux mers est principalement constitué de maisons et de terrains. Ce secteur, à l'inverse du bassin d'Arcachon, est celui qui a été le moins impacté par la crise. Le prix des maisons anciennes a baissé de seulement 3,4% (contre -6,6% au niveau départemental) pour s'établir à 171 100 € à fin 2009. Sur le foncier, les prix sont en hausse (+8,6% sur un

an contre -4,8% sur l'ensemble de la Gironde). Les terrains se vendent majoritairement hors lotissement (65% des ventes) pour un prix moyen de 71 800 €. Les terrains en lotissement se vendent légèrement plus chers à 91 300 €. L'Entre deux mers se distingue par sa forte proportion de terrain de plus de 1 500 m² (plus de 30% des ventes contre moins de 20% au niveau départemental).



Nord Gironde

Secteur le plus abordable

Nord Gironde

Appartements anciens

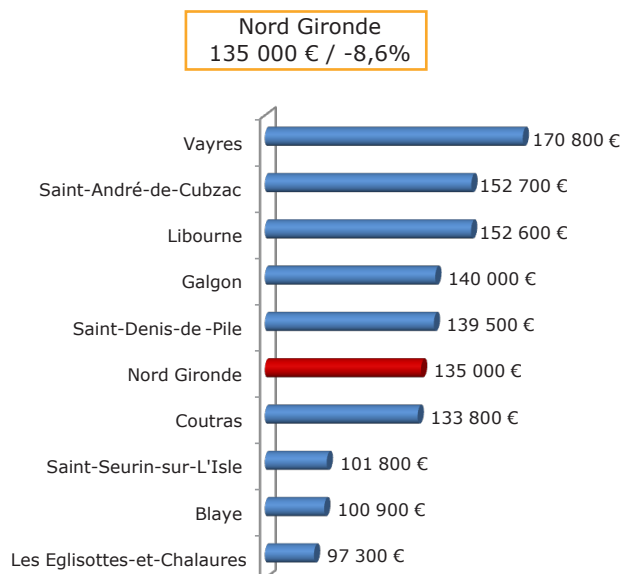
prix au m ²	1 547 € (-2,9% sur un an)
les plus vendus	3 pièces (32%)

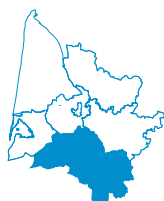
Terrains à bâtir

prix de vente	50 800 € (-3,9% sur un an)
les plus vendus	900 à 1500 m ² (45%)

Le Nord Gironde, après la CUB(E), est le secteur le plus dynamique du département en termes de ventes (17% des ventes de maisons anciennes et 24% des ventes de terrains). Les prix dans ce secteur sont également les plus accessibles de la Gironde. Une maison ancienne se vend à 135 000 € en moyenne, soit plus de 30% moins cher que la moyenne départementale. Ce budget moyen est en baisse de 8,6% sur un an. Sur le foncier, les diminutions sont moins prononcées avec une évolution de -3,9% par rapport à 2008. Le prix moyen d'un terrain à bâtir s'établit ainsi à 47 700 € hors lotissement et 57 700 € en lotissement. Les parcelles vendues ont majoritairement une superficie comprise entre 600 m² et 1 500 m² (80% des ventes).

Prix de vente des maisons anciennes par commune dans le Nord Gironde





Sud Garonne

Stabilité des prix du foncier

terrains à bâtir dans le Sud Garonne

Terrains en lotissement

part de marché	42%
prix de vente	78 800 €
superficie	1 129 m ²

Terrains hors lotissement

part de marché	58%
prix de vente	68 800 €
superficie	1 489 m ²

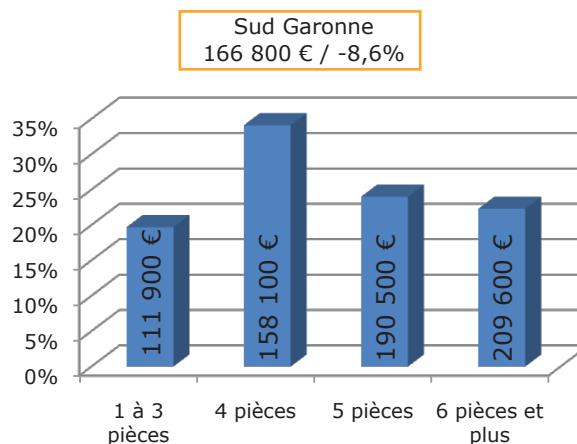
Ensemble des terrains

prix de vente	73 000 €
évolution annuelle	-0,2%
superficie	1 338 m ²

Dans le Sud Garonne, les maisons se vendent en moyenne à 166 800 €. Ce coût est en baisse de 8,6% sur un an. Dans ce secteur, les maisons ont des superficies de terrain importantes (3 545 m² en moyenne contre 1 330 m² sur l'ensemble de la Gironde). Les maisons de 4 pièces représentent 34% des transactions et se vendent en moyenne

à 158 100 €. Sur le foncier, les prix sont restés à un niveau comparable à 2008 avec une évolution de -0,2% sur un an. Les parcelles hors lotissement se vendent à 68 800 € en moyenne contre 78 800 € pour un terrain en lotissement. La majorité des terrains (87% des ventes) ont une superficie comprise entre 600 m² et 2 500 m².

Répartition des ventes de maisons anciennes et prix moyen de vente



Marché du neuf

Un marché concentré

Le marché du neuf est concentré dans la communauté urbaine de Bordeaux (56% des ventes), Bordeaux (20% des ventes) et le bassin d'Arcachon (16% des ventes). Sur l'ensemble de la Gironde, les prix des appartements neufs sont en hausse de 1,0% sur un an. A l'instar des autres marchés immobiliers, de fortes différences entre les secteurs sont observées, tant au niveau des prix que des évolutions annuelles. Les baisses les plus significatives ont été constatées dans les secteurs les plus abordables, Nord Gironde et Sud Garonne. Dans le bassin d'Ar-

cachon et dans la CUB(E), les prix ont peu évolué et Bordeaux accuse une diminution des prix de l'ordre de 5% sur un an. Dans ces trois secteurs, les appartements neufs se valorisent à plus de 3 000 € le m². Sur le reste du département, les prix du m² oscillent entre 2 383 € dans le Sud Garonne et 2 772 € dans le Médoc. Quelque soit le secteur, les appartements de 2 et 3 pièces sont les plus vendus (entre 65% et 91% des ventes). Les studios se vendent majoritairement dans le bassin d'Arcachon (20% des ventes) et à Bordeaux (15% des ventes).

secteur	prix/m ²	évol./1 an	prix de vente	surf.	les plus vendus
Gironde	3 131 €	1,0%	170 300 €	54 m ²	2 pièces (41%)
Bassin d'Arcachon	3 382 €	-0,6%	179 100 €	53 m ²	2 pièces (34%)
Bordeaux	3 286 €	-5,0%	193 200 €	59 m ²	3 pièces (35%)
CUB(E)	3 077 €	1,2%	163 600 €	53 m ²	2 pièces (46%)
Médoc	2 772 €	-8,5%	155 000 €	56 m ²	2 pièces (41%)
Entre deux mers	2 482 €	-8,2%	126 600 €	51 m ²	3 pièces (48%)
Nord Gironde	2 472 €	-13,8%	141 200 €	57 m ²	3 pièces (56%)
Sud Garonne	2 383 €	-13,0%	129 700 €	54 m ²	3 pièces (53%)