

Prix de l'immobilier résidentiel en Gironde et dans Bordeaux Métropole

2012-2017

étude

02/2021



PARTIE 1

Les prix de l'immobilier résidentiel en Gironde

- Le marché de la maison
- Le marché de l'appartement

p.5
p.8
p.9

PARTIE 2

Les prix de l'immobilier résidentiel dans Bordeaux Métropole

- Le marché de la maison
- Le marché de l'appartement

p.11
p.14
p.16

PARTIE 3

Typologie du marché de la métropole bordelaise

- Les communes les plus accessibles
- Les communes intermédiaires
- Les communes les moins accessibles
- Prix au m² le plus cher de Bordeaux Métropole

p.19
p.20
p.24
p.28
p.32

Conclusion

p.36

Source et méthodologie

Les données mobilisées sont principalement extraites de la base DVF (Demande de Valeurs Foncières) transmise par la DGFIP (direction générale des Finances Publiques) et des fichiers fonciers retraités par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), dont l'a-urba est destinataire.

La méthodologie développée reprend celle du Cerema, de la région Nouvelle-Aquitaine et du GIP ATGeRi (groupement d'intérêt public Aménagement du Territoire et Gestion des Risques), et ceci sur le périmètre de Bordeaux Métropole à différentes échelles : la commune et la section cadastrale.

L'étude observe les biens résidentiels : appartements ou maisons dits anciens ou récents, (c'est-à-dire livré depuis plus d'un an au moment de la transaction) de manière à dissocier ce marché de celui des biens neufs. Dans la plupart des cas, le marché sera analysé sur le parc cessible (c'est à dire hors parc locatif social).

Afin de garantir l'anonymat, le secret statistique est appliqué à toute représentation impliquant moins de cinq transactions. Comme le prévoit la méthodologie des indicateurs DVF de l'Observatoire NAFU, la robustesse de la donnée est validée par la suppression de « valeurs extrêmes » sur le prix au m², la surface et le nombre de pièces de certains biens.

La distribution des biens en fonction du prix et de la taille a été segmentée en sept groupes :

Maisons anciennes et récentes :

- Surface inférieure à 70 m²
- Surface comprise entre 70 et 120 m²
- Surface supérieure à 120 m².

Appartements anciens et récents :

- Surface inférieure à 35 m²
- Surface comprise entre 35 et 50 m²
- Surface comprise entre 50 et 80 m²
- Surface supérieure à 80 m².

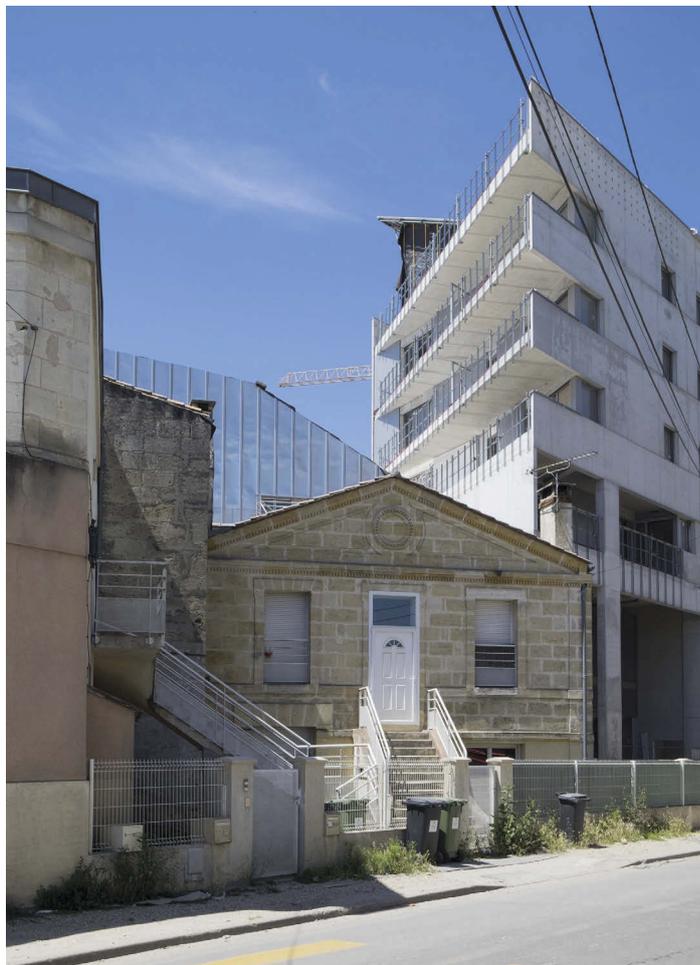
Les différents indicateurs créés pour chaque année puis sur la période 2012-2017 sont :

- le nombre de transactions (ou ventes)
- le nombre de biens vendus
- les m² vendus
- le prix moyen/m² : $\frac{\sum \text{valeurs foncières}}{\sum \text{surfaces}}$
- le prix moyen des biens : $\frac{\sum \text{valeurs foncières}}{\text{Nombre de biens}}$

Pour la cartographie, la notion de pivot a été utilisée. Le pivot définit une valeur moyenne. La couleur jaune lui a été affectée. Les valeurs inférieures au pivot s'étendent sur un dégradé de couleurs allant du jaune au vert. Pour les valeurs supérieures au pivot la gamme s'étend du jaune au rouge.

Deux ans après une première publication sur les prix de l'immobilier résidentiel dans Bordeaux Métropole, l'a-urba propose en 2020 une version mise à jour et augmentée de ses analyses sur les transactions immobilières. Mise à jour car les travaux intègrent désormais les informations de l'année 2017. Augmentée car les exploitations de données sont étendues à l'ensemble des EPCI girondins.

Dans le contexte actuel de crise sanitaire et économique, où les interrogations sur le comportement du marché immobilier sont fortes, ces chiffres pourraient sembler obsolètes. Capacité de l'appareil productif, pouvoir d'achat et conditions d'accès au crédit pour les ménages, évolutions sociologiques (télétravail, télé-enseignement), changements d'aspirations... la situation de 2020 fait évoluer les termes de l'équation qui concourent à la formation des prix de l'immobilier.



Ces chiffres ont tout de même un double mérite :

- **Tout d'abord, en proposant des séries longues, ils permettent de lire des tendances de fond. Celles que l'on dit structurelles, révélatrices de dynamiques économiques, démographiques et sociologiques de long terme;**
- **Ensuite, ils constituent un état zéro, une analyse de la situation des marchés pré-crise qui servira de référentiel pour mesurer notamment les effets de la crise.**

Les prix de l'immobilier en 2017 sont le reflet d'une attractivité démographique qui ne se dément pas à l'échelle de la Gironde. Les taux d'intérêt des crédits immobiliers historiquement bas participent certainement au maintien d'une dynamique d'accession malgré des prix toujours plus élevés. Toutefois, derrière ces grandes tendances se camouflent des situations territoriales très disparates. Ces travaux cherchent à les révéler à l'aide de méthodes statistiques rigoureuses et éprouvées. Les traitements permettent de définir des typologies de marché à partir d'un état des lieux des prix et de leur évolution entre 2012 et 2017.

Cette publication s'organise en deux parties :

- **La première partie se consacre à la caractérisation des marchés immobiliers des EPCI girondins;**
- **La deuxième établit un zoom sur Bordeaux Métropole.**





PARTIE 1

Les prix de l'immobilier résidentiel en Gironde

106 000 transactions immobilières, en 6 ans.

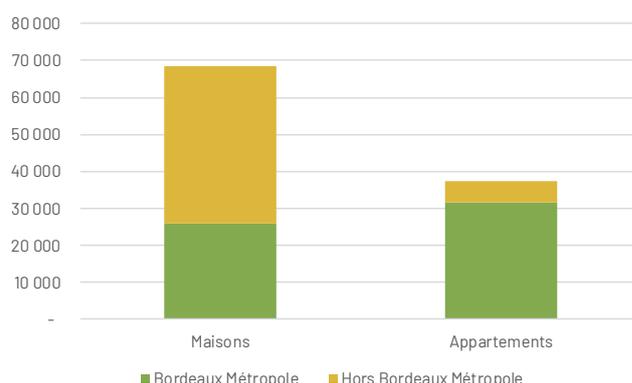
La Gironde a vu sa population croître de manière continue durant ces dernières années pour atteindre plus de 1 580 000 habitants en 2017. Avec 1,3 % de croissance annuelle moyenne, entre 2012 et 2017, la pression se fait forte sur le marché de l'immobilier¹.

Les marchés de l'habitat dans les territoires girondins sont très divers. Le parc des zones littorales et de Bordeaux Métropole se structure autour de logements de petite taille, caractéristique que l'on ne retrouve pas ailleurs en Gironde. Des territoires présentent une répartition quasi égale entre les appartements et les maisons quand d'autres ne comptent que des maisons.

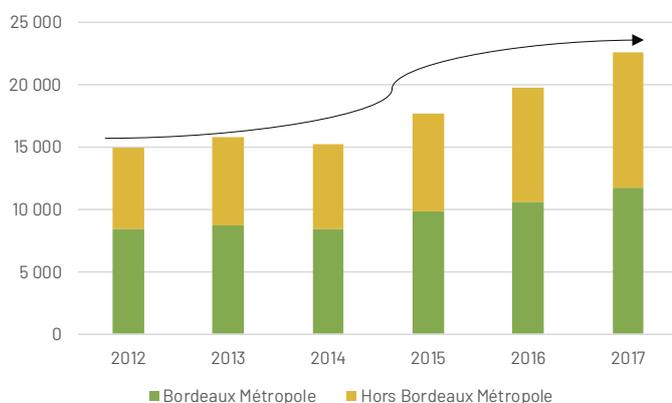
En six ans, plus de 9 millions de m² se sont vendus pour 106 000 transactions immobilières. En nombre, le marché de la maison représente 65 % des biens vendus.

1. Pour plus de détails : Démographie girondine, 55 ans d'évolution de la population en Gironde, a'urba, 2020, 24 pages.

Répartition du nombre de biens vendus en Gironde en 6 ans



Évolution du nombre de biens vendus en Gironde



On relève une nette progression du nombre de biens vendus par an, autour de 2015. Le nombre de transactions est en effet augmenté de 5 000 biens par an à cette date, alors qu'avant 2015 la moyenne s'établissait autour de 15 000 biens vendus par an. Le marché immobilier de Bordeaux Métropole représente plus de 55 % des biens vendus, excepté en 2017 où sa part diminue de 3%.

A l'échelle du département 3 % des biens cessibles font l'objet d'une vente. Cette part est variable d'un territoire à l'autre. Elle est par exemple de 4 % en 2017 pour l'EPCI Val de l'Eyre, contre 1,4 % pour le Pays Foyen.



Le marché de la maison

Entre 2012 et 2017, le prix moyen au m² s'établit à **2 450 €**,

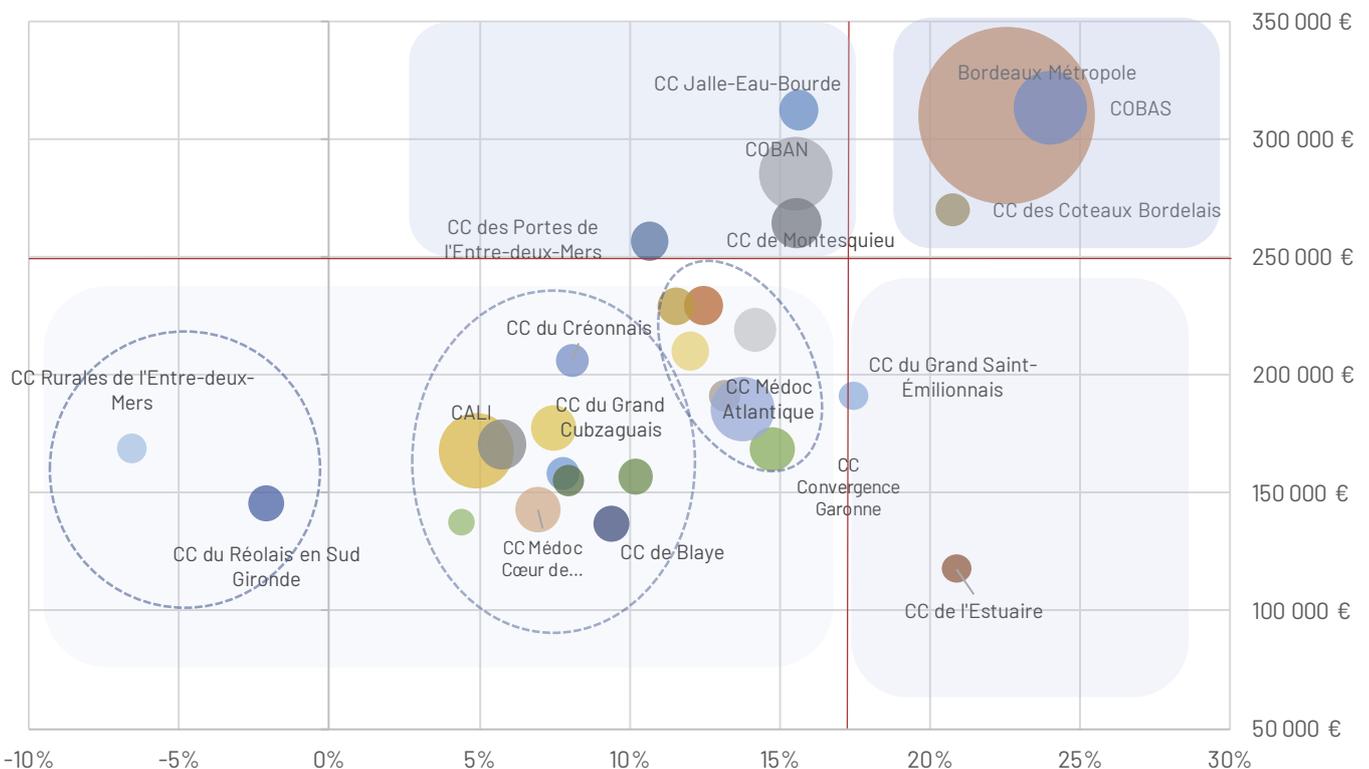
soit une augmentation de **12 %**.

Dans le département, les prix varient de 1300 €/m² (CC de l'Estuaire) et 3500 €/m² (Cobas) pour une moyenne au m² à 2 600€. En 2017, le prix moyen d'une maison en Gironde s'établit donc à 268 000 €.

au sein de la CC des Coteaux Bordelais alors que dans le même temps, il a diminué de 3 % au sein de la CC Rurales de l'Entre-deux-Mers où les transactions sont par ailleurs peu nombreuses.

Les évolutions des prix sont, elles aussi, extrêmement variables d'un territoire à l'autre. En effet, si le prix au m² a augmenté de 12 % en six ans en Gironde, il a cru de 16 %

Positionnement des territoires girondins sur le marché de la maison et son évolution entre 2012 et 2017



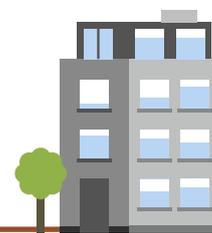
On identifie quatre situations :

1/ Les EPCI qui ont une évolution des prix et un prix des maisons au-dessus de la moyenne girondine. On y retrouve la Cobas, Bordeaux Métropole et la CC des Coteaux Bordelais.

2/ Les EPCI qui ont un prix des maisons au-dessus de celui enregistré en moyenne en Gironde, mais dont l'évolution est moins forte : la Coban, CC Jalle-Eau-Bourde, CC de Montesquieu et la CC des Portes de l'Entre-deux-Mers.

3/ Les EPCI qui ont un prix des maisons en dessous de la moyenne girondine mais qui ont enregistré une plus forte évolution. La CC de l'Estuaire est dans ce cas avec 21 % d'évolution pour un prix moyen de la maison autour de 118 000 €. La CC du Grand Saint-Émilionnais connaît une même évolution et un prix des maisons plus faible.

4/ Les EPCI qui ont une évolution des prix au m² et un prix moyen des maisons en dessous de la moyenne girondine. Ces 19 EPCI peuvent encore être classés dans des sous-groupes : ceux proches de la moyenne, ceux ayant des évolutions négatives et les EPCI entre les deux.



Le marché de l'appartement

Entre 2012 et 2017, une augmentation des prix de **17 %**.

Le marché de l'appartement ne peut pas être traité de la même manière que celui de la maison du fait d'un volume de transactions trop faible sur de nombreux territoires.

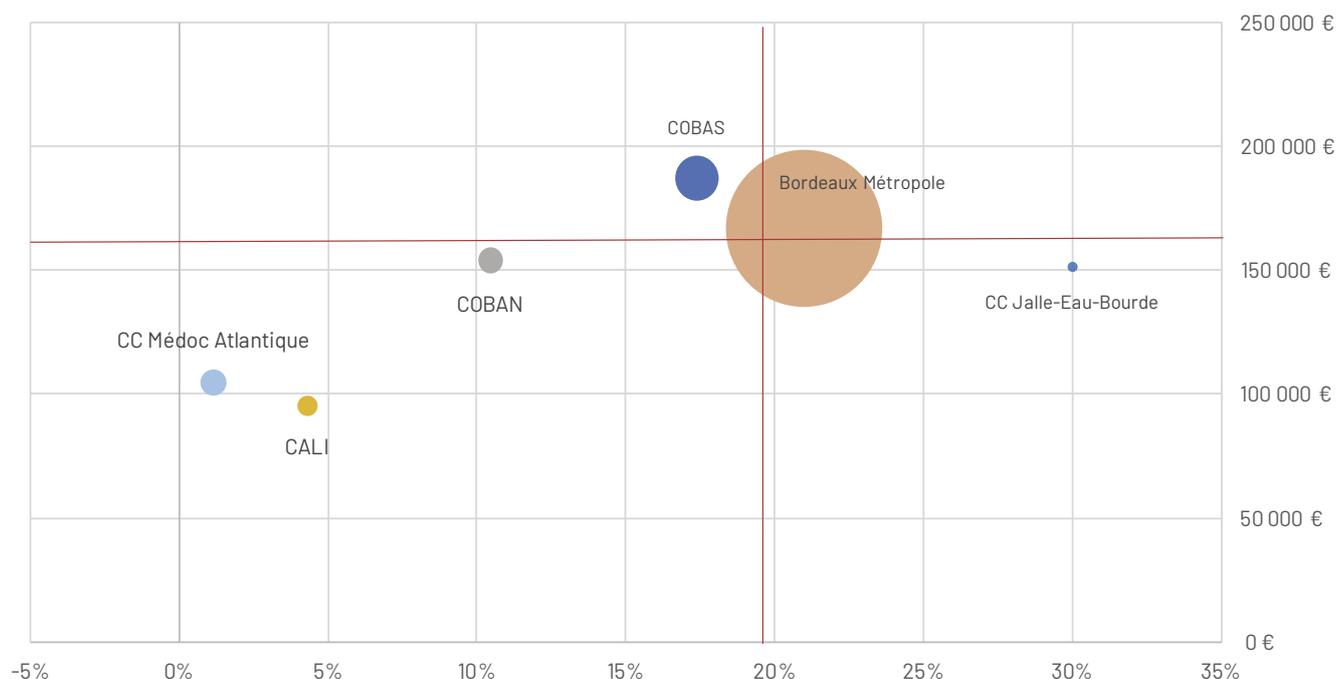
Seulement six EPCI peuvent être analysés : Bordeaux Métropole, la Cali, la Cobas, la Coban, la CC Jalle-Eau-Bourde et la CC Médoc Atlantique.

Le graphique ci-dessous permet de visualiser les

dynamiques et les prix des EPCI en Gironde entre 2012 et 2017.

Il est important de noter que la moyenne girondine est écrasée par le poids des ventes immobilières d'appartements de Bordeaux Métropole (84 %). La moyenne girondine est donc tirée vers le haut par la situation de la métropole que ce soit en termes d'évolution des prix (21 % en 6 ans) ou de prix moyen de 167 000 €.

Positionnement des territoires girondins sur le marché de l'appartement et ses évolutions entre 2012 et 2017



Deux marchés se distinguent : celui du littoral avec des appartements plus petits (une moyenne se situant entre 37 m² et 50 m²) et un marché plus urbain, qui propose des biens plus grands. Cependant, au sein de ces deux grandes catégories de marchés, les données sont très hétérogènes.

Autour du bassin d'Arcachon, les prix sont plus élevés et la dynamique est positive. La Coban enregistre une évolution de 10 % pour un prix moyen de 154 000 € et la Cobas enregistre 17 % d'évolution pour un prix moyen de 187 000 €. La CC Médoc Atlantique recense un prix moyen bien plus faible de 105 000 € et une très faible évolution du prix (1 %).

Sur le marché plus urbain, Bordeaux Métropole fait exception et sera traité de manière plus approfondie dans la partie suivante. La CC Jalle-Eau-Bourde est un petit marché avec en moyenne 22 ventes par an. Elle enregistre toutefois la plus forte évolution du prix moyen (30 %) pour un prix de l'appartement de 105 000 €. La Cali propose les prix moyens les plus faibles (une moyenne de 95 000 €) et une évolution très contenue de 4 % en 6 ans.





PARTIE 2

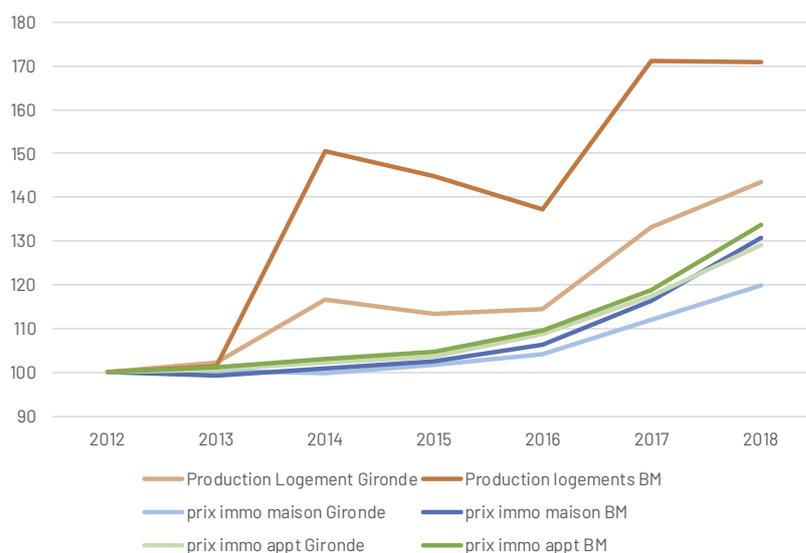
Les prix de l'immobilier résidentiel dans Bordeaux Métropole

Deux périodes 2012-2015 et 2016-2017

Les évolutions entre 2012 et 2017, du point de vue de la production et des prix, sont marquées par plusieurs épisodes. Pour la production, on observe deux pics assez distincts : 2014 et 2017. En ce qui concerne les prix, se dessine parfaitement un avant et un après 2016.

Les prix moyens des appartements dans la métropole bordelaise sont passés de 148 000 € à 201 000 €, soit 53 000 € supplémentaires. Ces hausses de prix peuvent avoir des effets sur la réduction des surfaces dans le cadre des projets d'acquisition. Ainsi, à isobudget 2012, l'acquéreur a perdu 17 m² entre 2012 et 2018. Pour les maisons, qui sont passées de 280 000 € à 372 000 €, la différence représente un déficit de 25 m².

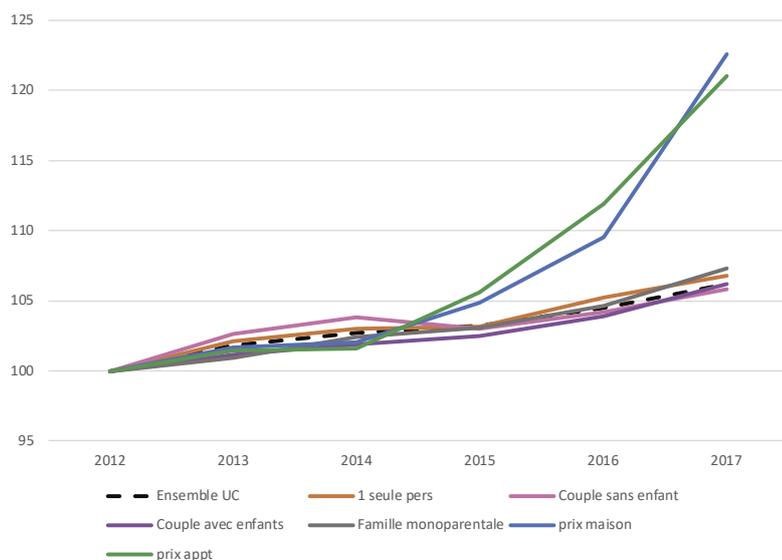
Évolution de la production et des prix /m² en Gironde et sur la métropole bordelaise
base 100 en 2012



Sources : SITADEL et DVF (prix 2018 provisoires)

Évolution des revenus par unité de consommation selon le profil des ménages et évolution des prix immobiliers (m²)

base 100 en 2012



Sources : FiLoSoFi et DVF

L'unité de consommation est une mesure qui permet de comparer des niveaux de vie de ménages de tailles différentes.

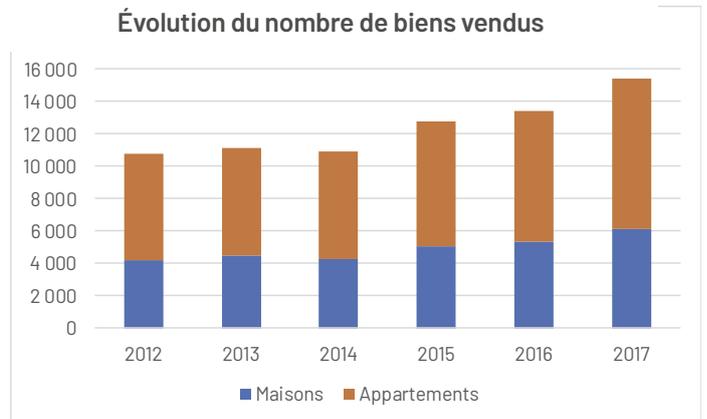
La mise en parallèle de l'évolution des revenus avec celle des prix aboutit au constat d'une déconnexion toujours plus forte entre prix de l'immobilier et capacité contributive des ménages.

Toutefois cette analyse mérite d'être nuancée car elle n'intègre pas un paramètre essentiel, celui du parcours résidentiel des ménages, boosté ces dernières années par la baisse des taux d'intérêts et l'allongement des crédits. L'écart entre les courbes reste tout de même significatif et pose la question de l'accès à la propriété pour les ménages primo-accédants et/ou sans apport personnel.

5,4 millions de m² vendus

Caractéristiques des biens vendus

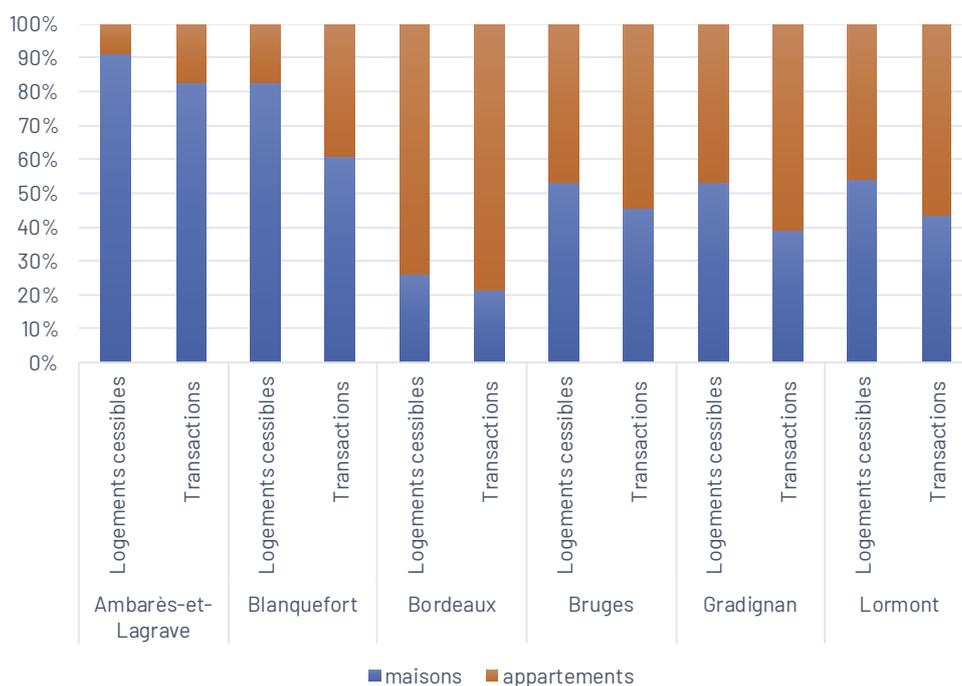
Sur les six dernières années, la dynamique immobilière de Bordeaux Métropole se confirme et progresse significativement. En effet, si entre 2012 et 2014, le nombre moyen de biens vendus par an s'établit autour de 8 000, il est plutôt autour de 10 000 entre 2015 et 2017. Cette dynamique est notamment portée par le marché des appartements. Ces derniers constituent la moitié du parc cessible (c'est-à-dire hors parc locatif social) et représentent 60 % des biens vendus. La nature des transactions est donc corrélée à la composition du parc.



Certaines communes ont toutefois un comportement différent : lorsque le marché cessible est majoritairement composé de maisons, les transactions des appartements sont plus nombreuses. C'est le cas de Bruges, Gradignan et Lormont dont le marché cessible est composé à 53 % de maisons. Blanquefort pourrait entrer également dans cette catégorie (avec un fort écart de structure entre la nature des transactions et la composition du parc), cependant avec 83 % du parc cessible composé de maisons, la bascule est plus difficile à réaliser.

De même que pour le nombre de biens, le nombre de m² vendus augmente sur les trois dernières années. De 2012 à 2014, on comptabilisait une moyenne de 780 000 m² échangés contre 1 000 000 m² entre 2015 et 2017, soit au total 5,4 millions de m² vendus sur les six années étudiées.

Exemples de répartition du parc et des transactions immobilières





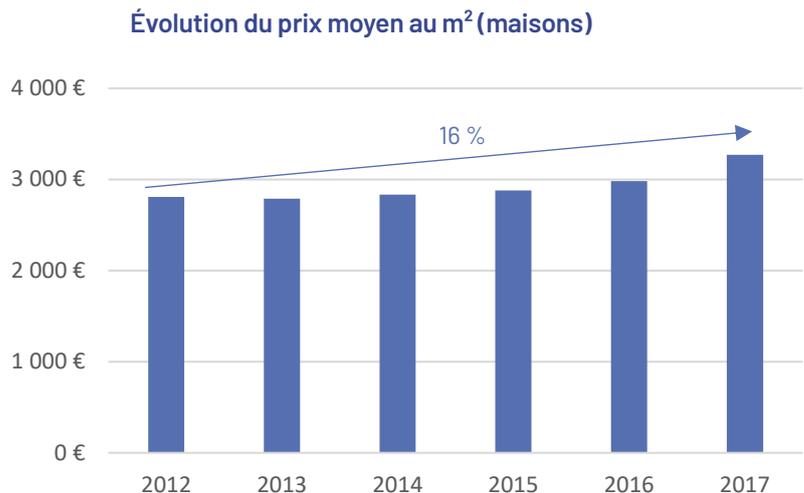
Le marché de la maison

Entre 2012 et 2017, le prix du m² moyen s'établit à **3 060 €**

Le prix d'une maison s'établit à 3 270 €/m² en 2017.

Tout comme pour les appartements, les prix fluctuent selon les communes. Ainsi, il est de 1 650 €/m² à Ambès et de 3 990 €/m² à Bordeaux.

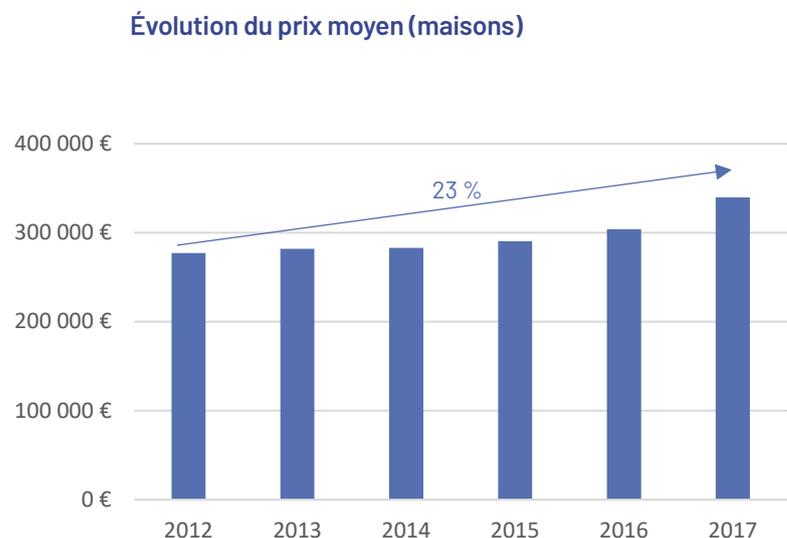
Le prix au m² a augmenté de 16 % en 5 ans, mais de 27 % à Bruges, 25 % à Talence, 16 % à Eysines et de 8 % à Gradignan. Il diminue de 4 % à Ambès, où les transactions sont peu nombreuses.



Le prix d'une maison dans Bordeaux Métropole est en moyenne de 340 000 € en 2017.

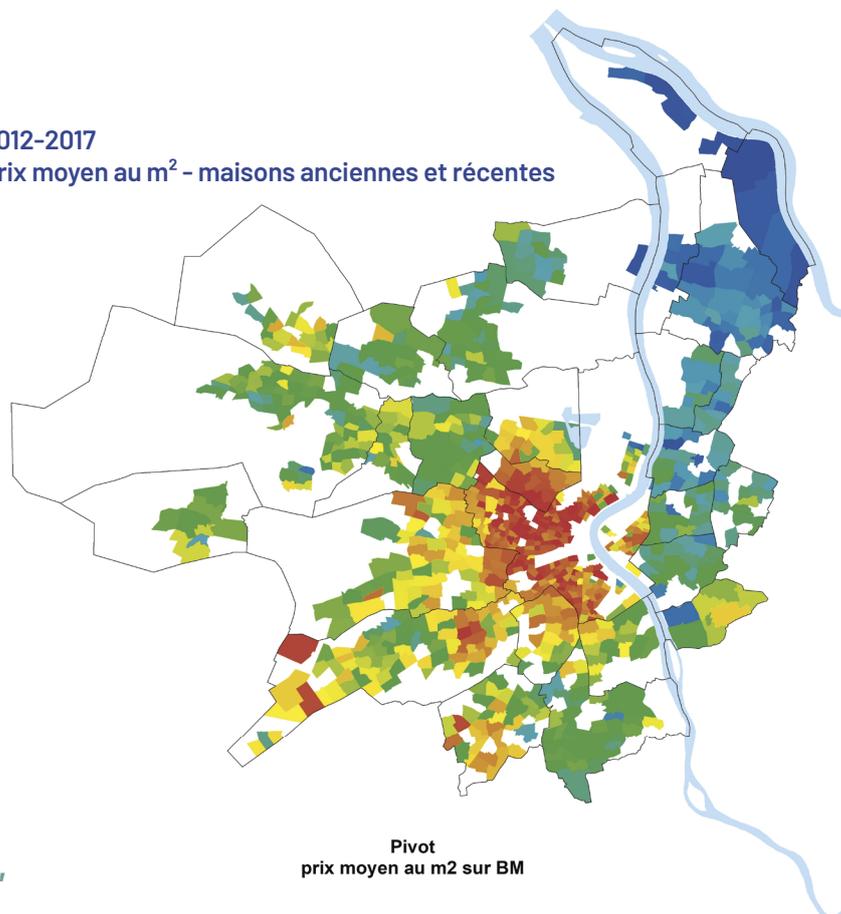
Il faut compter 152 000 € à Ambès, 440 000 € à Bordeaux et 334 000 € à Talence.

Les prix ont progressé de 23 % en 5 ans, soit + 62 600 €, mais cette hausse est de 37 % à Bouliac, 27 % à Talence, 17 % à Bassens, 16 % à Floirac et 25 % à Pessac. Cependant, à Saint-Aubin-de-Médoc, les prix ont diminué de 4 %.



Le marché des maisons connaît également un fort dynamisme. Les communes de Bruges, Bordeaux, Bègles, Talence, Le Bouscat et Mérignac enregistrent les plus fortes évolutions.

2012-2017
Prix moyen au m² - maisons anciennes et récentes

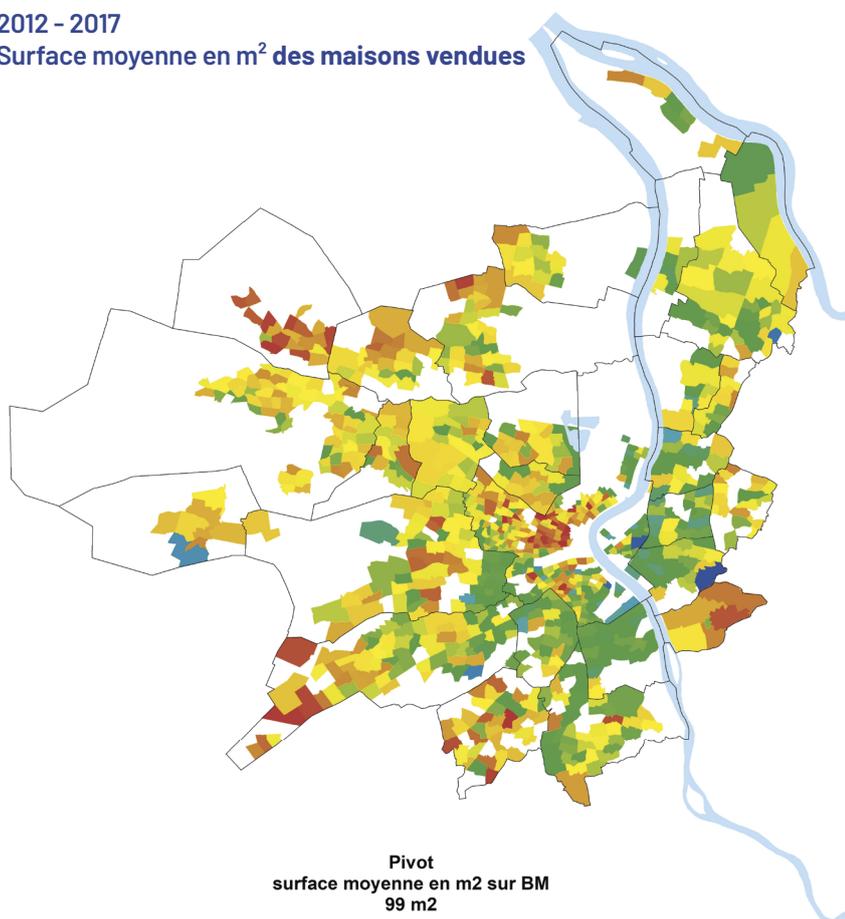


Une taille moyenne de **101 m²**,
entre 2012 et 2017

Pivot
prix moyen au m² sur BM



2012 - 2017
Surface moyenne en m² des maisons vendues



Pivot
surface moyenne en m² sur BM
99 m²



19 % ont une surface inférieure à 70 m², mais 33 % à Bègles et 5 % à Saint-Aubin-de-Médoc.

57 % ont une surface comprise entre 70 et 120 m², mais 71 % à Carbon-Blanc et 45 % à Bordeaux.

23 % ont une surface supérieure à 120 m², mais 9 % à Floirac et Cenon, 27 % à Bordeaux et 56 % à Saint-Aubin-de-Médoc.

Exemples de surface moyenne :

85 m² à Bègles ;

98 m² à Mérignac ;

107 m² à Bordeaux ;

136 m² à Saint-Aubin du Médoc.

Des petites maisons à Bègles et rive droite (hors Bouliac) ; des grandes maisons dans les territoires extra-rocade de la rive gauche et dans les quartiers bordelais Tivoli - Caudéran.



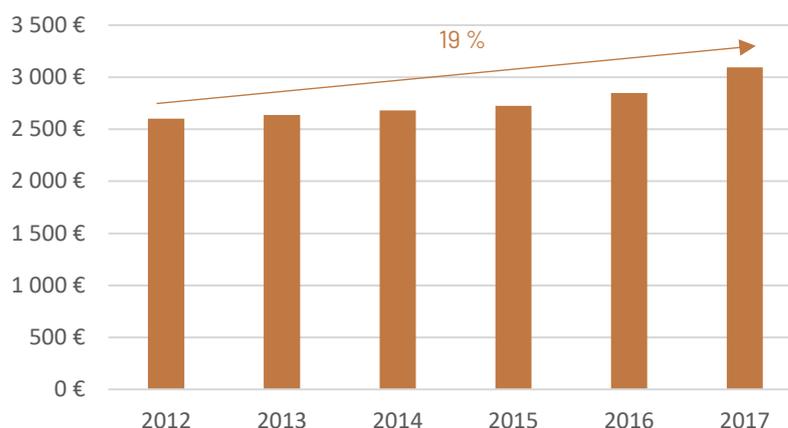
Le marché de l'appartement

Entre 2012 et 2017, le prix du m² moyen s'établit à **2 900€** pour un appartement.

En 2017, le prix d'un appartement atteint 3 100 €/m².

Cependant, les prix varient d'une commune à l'autre. Ils sont en moyenne de 1 985 €/m² à Cenon contre 3 570 €/m² à Bordeaux. Le prix au m² a augmenté de 19 % en moyenne dans la métropole bordelaise, mais de 39 % à Floirac, de 20 % au Haillan, de 12 % à Pessac, de 11 % à Talence et seulement de 8 % à Gradignan.

Évolution du prix moyen au m² (appartements)



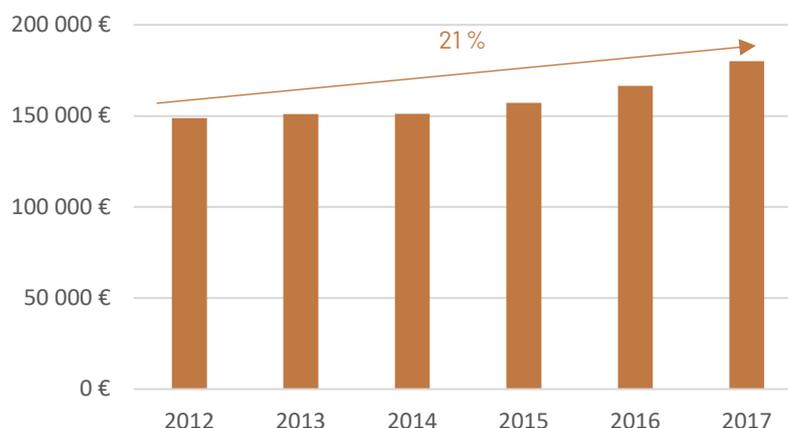
En 2017, le prix d'un appartement à Bordeaux Métropole est en moyenne de 180 160 €.

Il faut compter 128 000 € à Cenon, 193 600 € au Bouscat et 206 100 € à Bordeaux.

Les prix ont progressé de 21 % soit + 31 300 €.

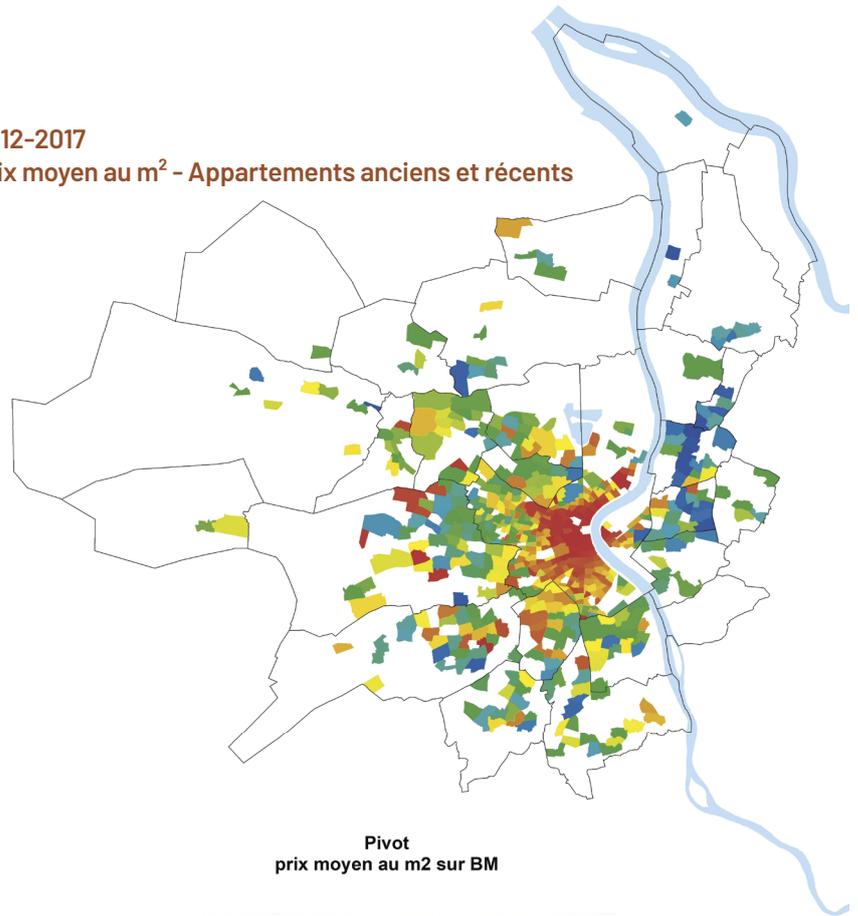
Cette hausse est de 34 % au Haillan, 27 % à Bordeaux, 25 % à Villenave-d'Ornon et de 10 % au Bouscat, 9 % à Lormont et seulement 4 % à Bruges.

Évolution du prix moyen (appartements)



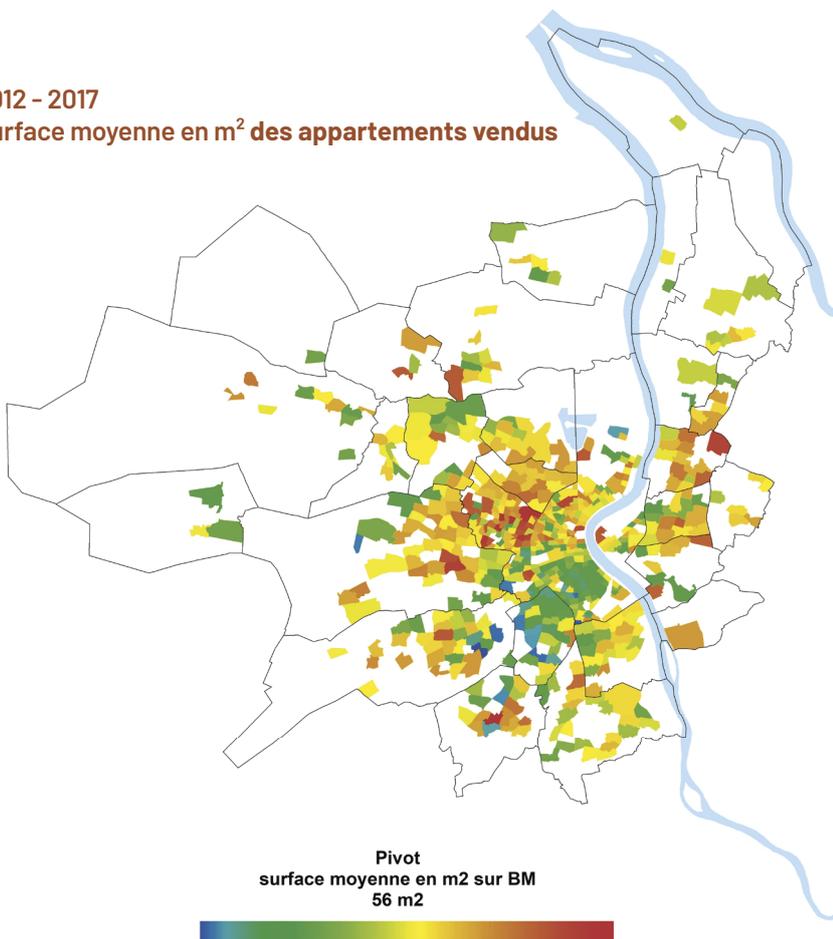
Le marché des appartements est en forte croissance à Floirac (+51 %), au Haillan et à Bordeaux, et il est émergeant dans des communes jusqu'alors peu pourvues de logements collectifs : Ambarès-et-Lagrave, Artigues-près-Bordeaux, Bassens, Carbon-Blanc, Martignas-sur-Jalle, Parempuyre, Le Taillan-Médoc.

2012-2017
Prix moyen au m² - Appartements anciens et récents



Une taille moyenne de **56 m²**,
entre 2012 et 2017

2012 - 2017
Surface moyenne en m² des appartements vendus



26 % ont une surface inférieure à 35 m², mais 49 % à Talence, 30 % à Bordeaux et 4 % à Bruges.

23 % ont une surface comprise entre 35 et 50 m², mais 33 % à Eysines, 31 % à Bègles et 16 % à Lormont.

37 % ont une surface comprise entre 50 et 80 m², mais 25 % à Talence, 52 % à Mérignac et 68 % à Bruges.

15 % ont une surface supérieure à 80 m², mais 25 % au Bouscat, 22 % à Lormont et 8 % à Villenave-d'Ornon.

Exemples de surface moyenne :

45 m² à Talence ;
54 m² à Bordeaux ;
68 m² au Bouscat.

Des petits appartements en secteur étudiant ; des grands appartements à Caudéran, le Bouscat, Mérignac et rive droite.



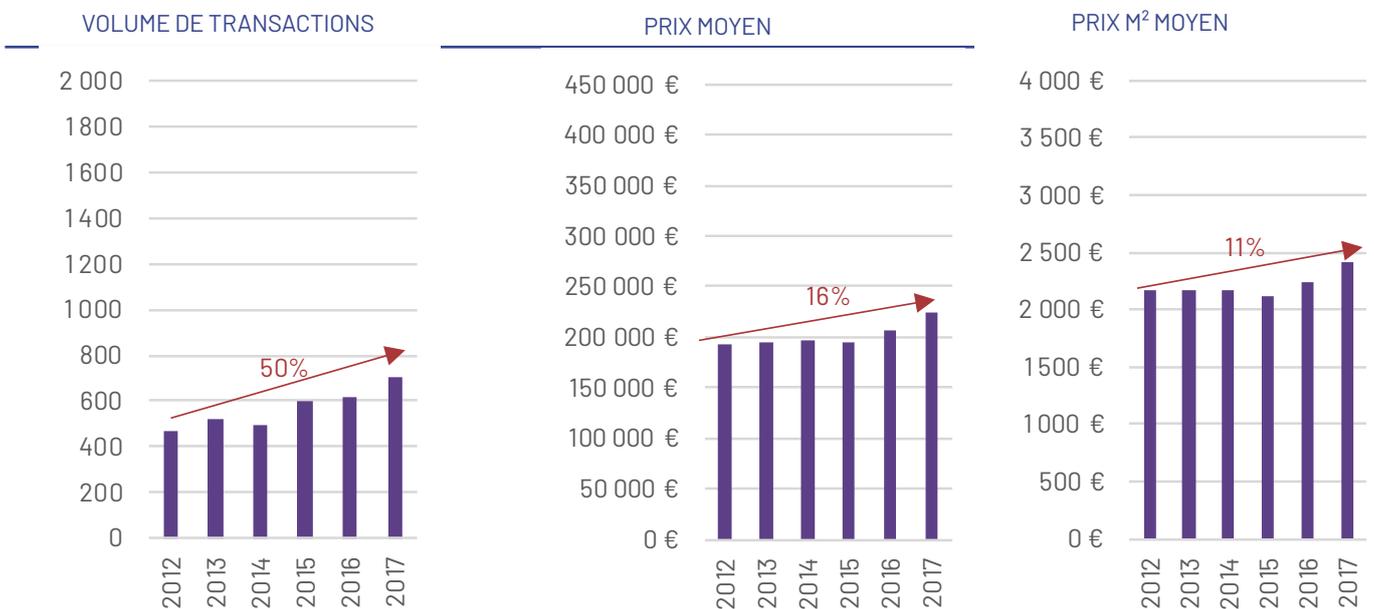


PARTIE 3

Typologie du marché de la métropole bordelaise

Les communes les plus accessibles

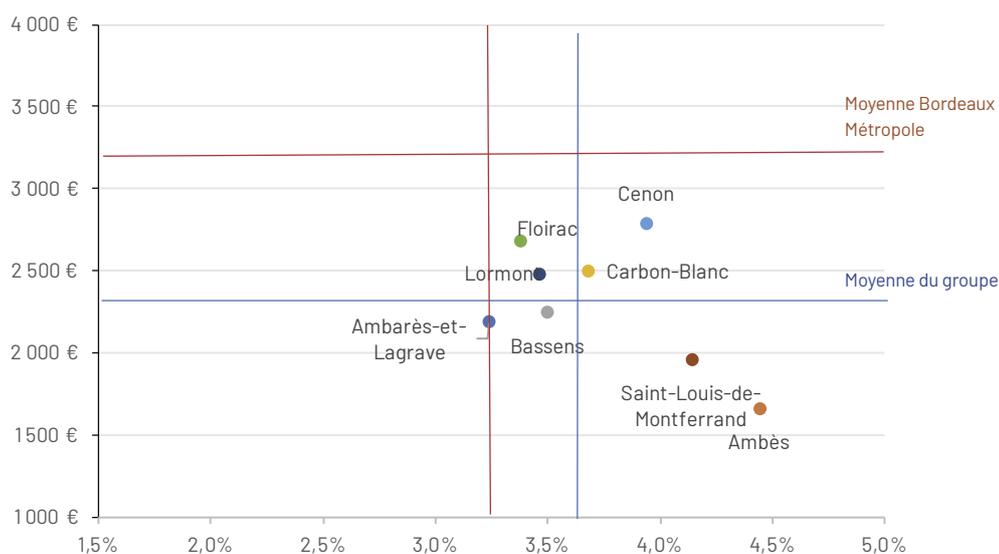
Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Bassens, Carbon-Blanc, Cenon, Floirac, Lormont, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Vincent-de-Paul



Ce groupe de communes obtient les prix les plus bas de l'agglomération, ce qui en fait des communes très accessibles, dans lesquelles on peut encore trouver des biens à moins de 200 000 €.

Sur ces territoires, les maisons ont tendance à être plus petites qu'ailleurs, environ 91 m² contre 101 m² sur l'agglomération bordelaise.

INDICATEUR DE PRESSION EN 2017

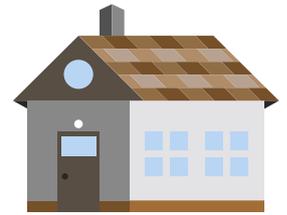


L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Par exemple à Cenon, 3,9% des biens cessibles ont été vendus. Ce graphique présente également le prix au mètre carré qui se situe à Cenon, aux alentours de 2 800 € m².

203 000 € pour 91 m²

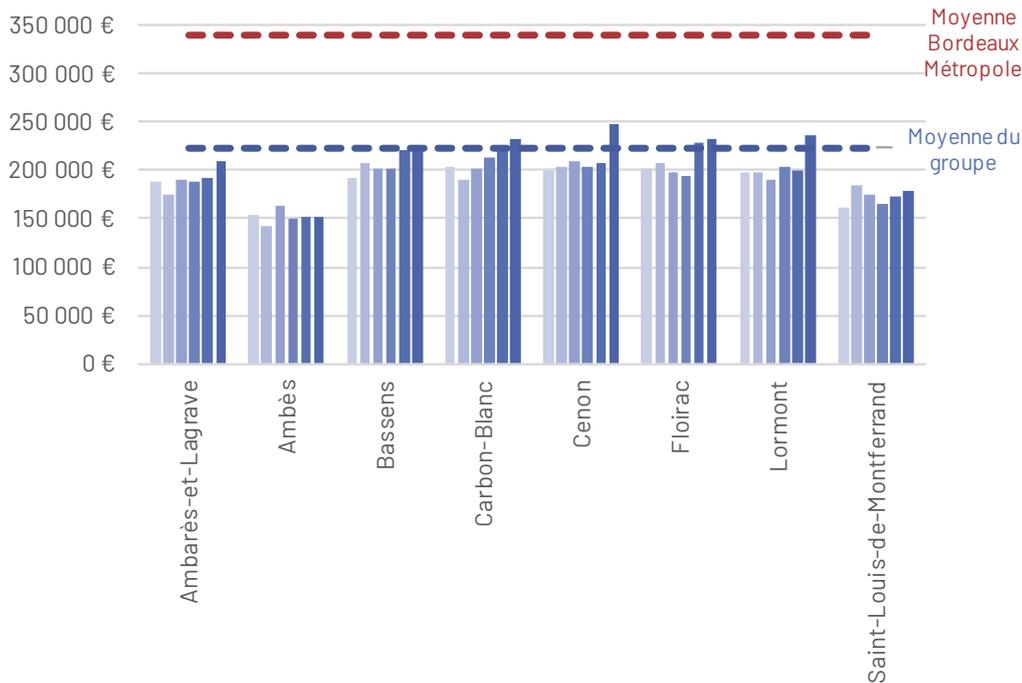
30 000 € supplémentaires entre 2012 et 2017

3 400 maisons vendues en 6 ans



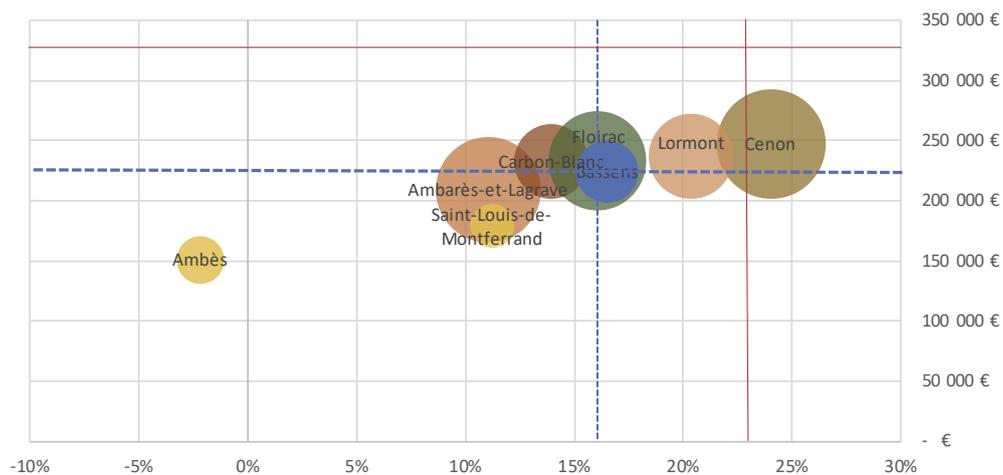
MAISONS

ZOOM COMMUNAL



La croissance des prix est plus modérée sur ces communes, sauf pour les communes de Cenon et Lormont qui enregistrent un bon en 2017.

DYNAMIQUE DE MARCHÉ



Toutes les communes ont un prix et une évolution du prix plus faibles que ceux enregistrés dans l'agglomération bordelaise.

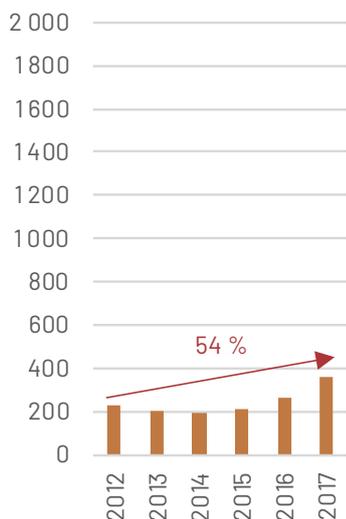
Cenon fait exception avec une très forte augmentation du prix des maisons en 2017.

Ce marché suit les tendances générales du territoire, tout en restant un marché accessible. La tension du marché commence également à se lire dans les chiffres avec l'indicateur de pression à un niveau élevé pour toutes ces communes.

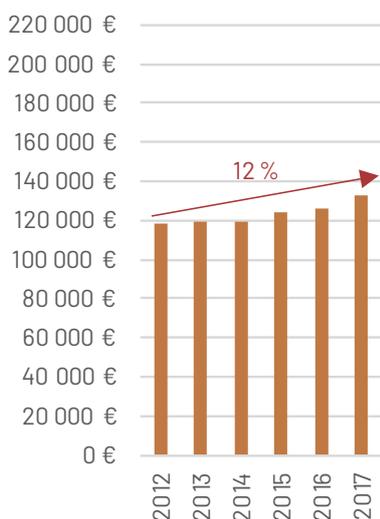
Les communes les plus accessibles

Ambarès-et-Lagrave, Ambès, Bassens, Carbon-Blanc, Cenon, Floirac, Lormont, Saint-Louis-de-Montferrand, Saint-Vincent-de-Paul

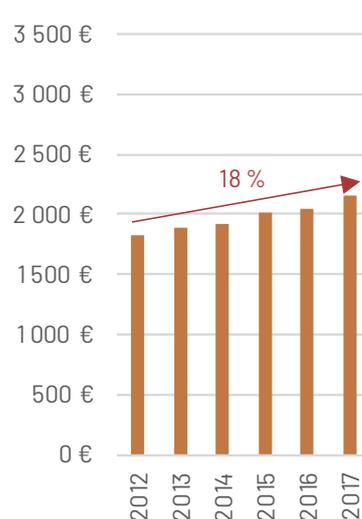
VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX MOYEN



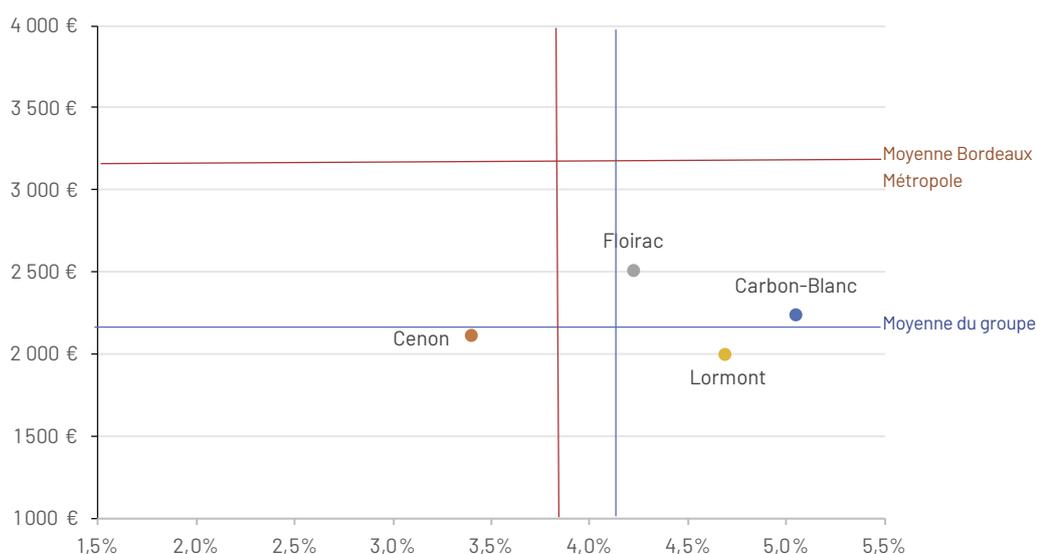
PRIX M² MOYEN



Ce groupe de communes détient les prix les plus bas de la métropole, ce qui en fait des communes plus accessibles. On peut trouver des biens à moins de 120 000 €.

Globalement ces territoires ont enregistré 12 % d'évolution du prix moyen, soit la plus faible évolution de la métropole bordelaise.

INDICATEUR DE PRESSION 2017



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Ce graphique permet donc d'avoir le prix au mètre carré et le niveau de pression. Seule la commune de Cenon enregistre une plus faible pression comparée à celle enregistrée sur Bordeaux Métropole avec 3,4% des biens cessibles, qui se sont vendus aux alentours de 2 100 € m².

124 000 € pour 62 m²

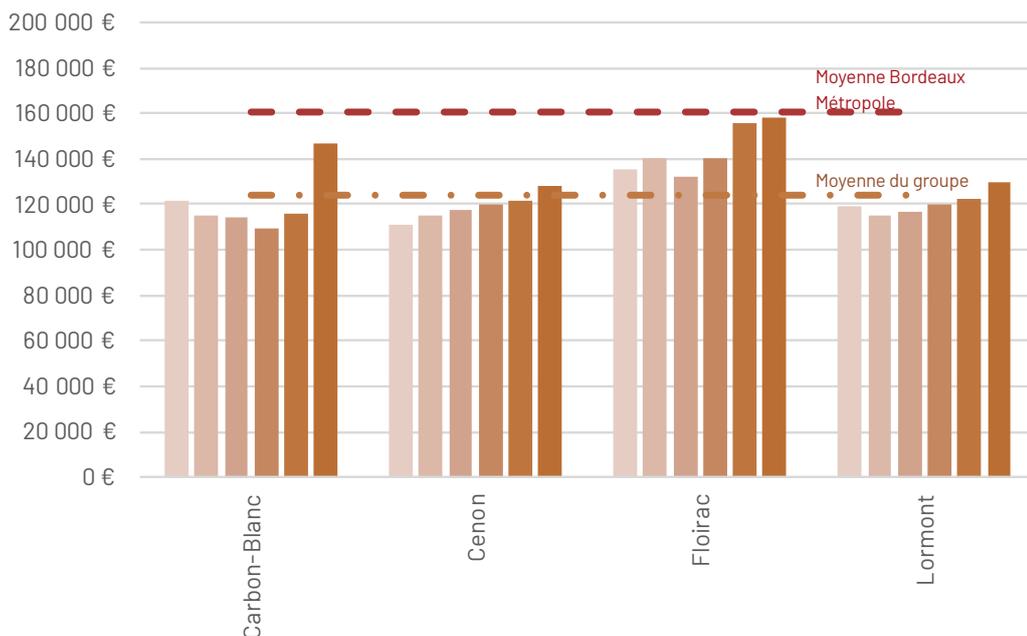
14 00 € supplémentaires en 6 ans

1450 appartements vendus en 6 ans



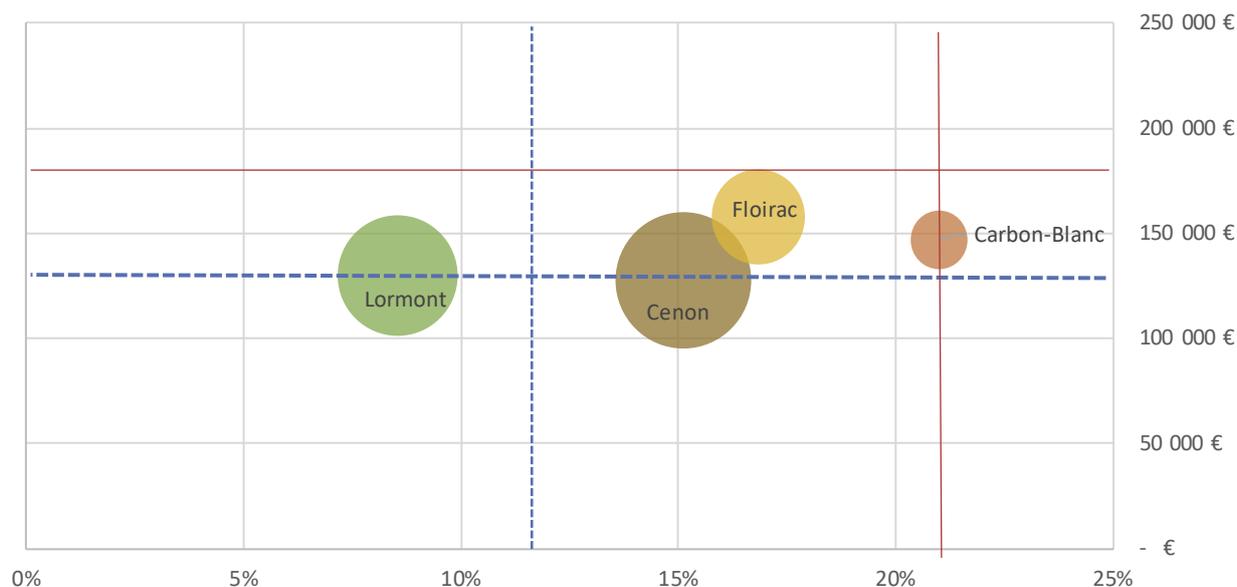
APPARTEMENTS

ZOOM COMMUNAL



Toutes les communes ne peuvent être étudiées du fait du faible nombre de ventes d'appartement pour certaines d'entre elles. Le marché évolue peu sur les communes de Cenon et Lormont comparativement aux communes de Carbon-Blanc et Floirac qui notent une forte hausse du prix entre 2016 et 2017. Floirac voit son prix de l'appartement égaler celui que l'on retrouve en moyenne dans Bordeaux Métropole.

DYNAMIQUE DE MARCHÉ

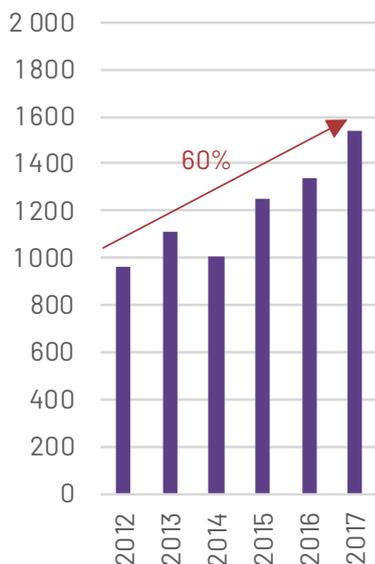


Les communes qui enregistrent le plus grand nombre de ventes sont celles qui ont un prix plus faible et une évolution contenue.

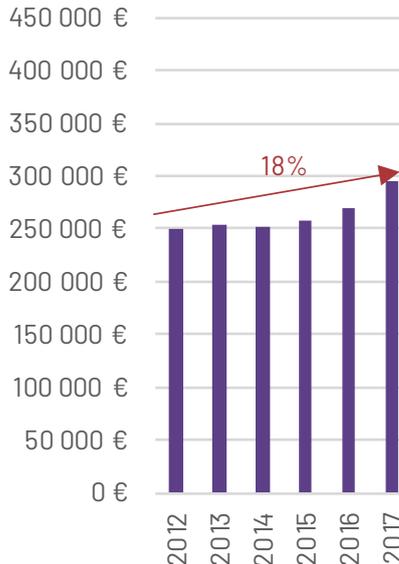
Les communes intermédiaires

Artigues-près-Bordeaux, Bègles, Blanquefort, Eysines, Le Haillan, Parempuyre, Saint-Médard-en-Jalles, Le Taillan-Médoc, Villenave-d'Ornon

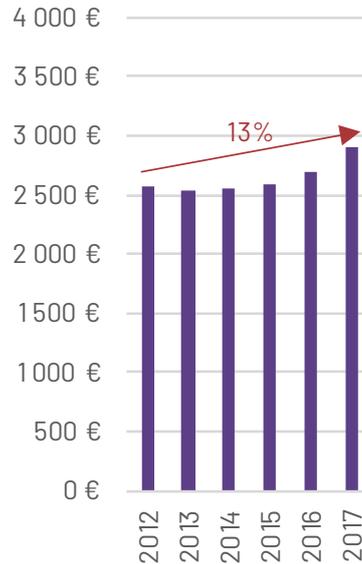
VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX MOYEN

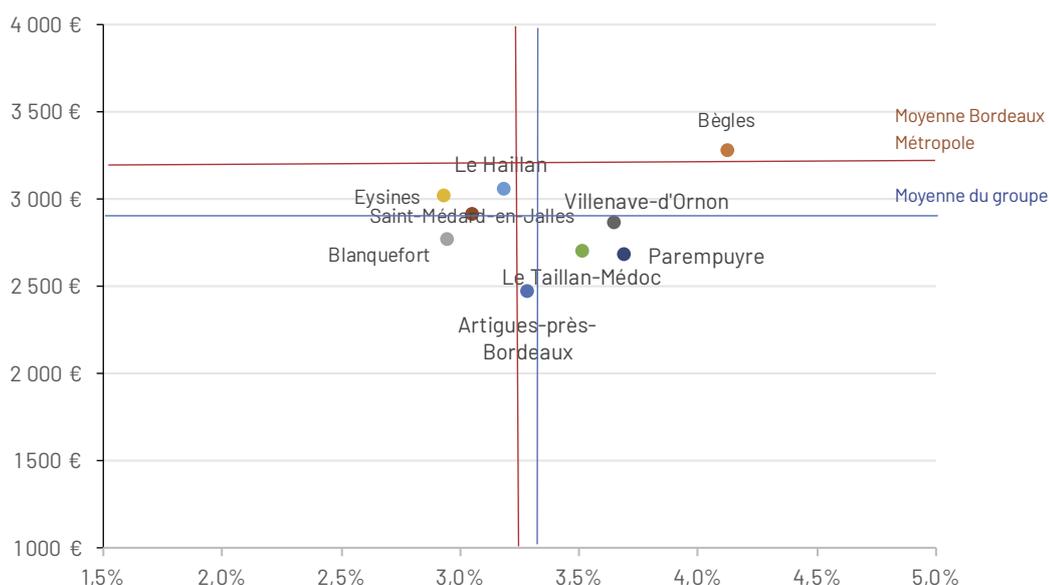


PRIX M² MOYEN



Globalement ce marché a connu une augmentation des prix moindre par rapport à celui enregistré dans la métropole bordelaise. Les prix sont moins chers qu'en moyenne sur l'agglomération, c'est peut-être l'une des raisons de la forte hausse du nombre de transactions.

INDICATEUR DE PRESSION EN 2017



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Par exemple à Bègles, 4,1% des biens cessibles ont été vendus. Ce graphique présente également le prix au mètre carré qui se situe à Bègles, aux alentours de 3 300 € m².

266 000 € pour 99 m²

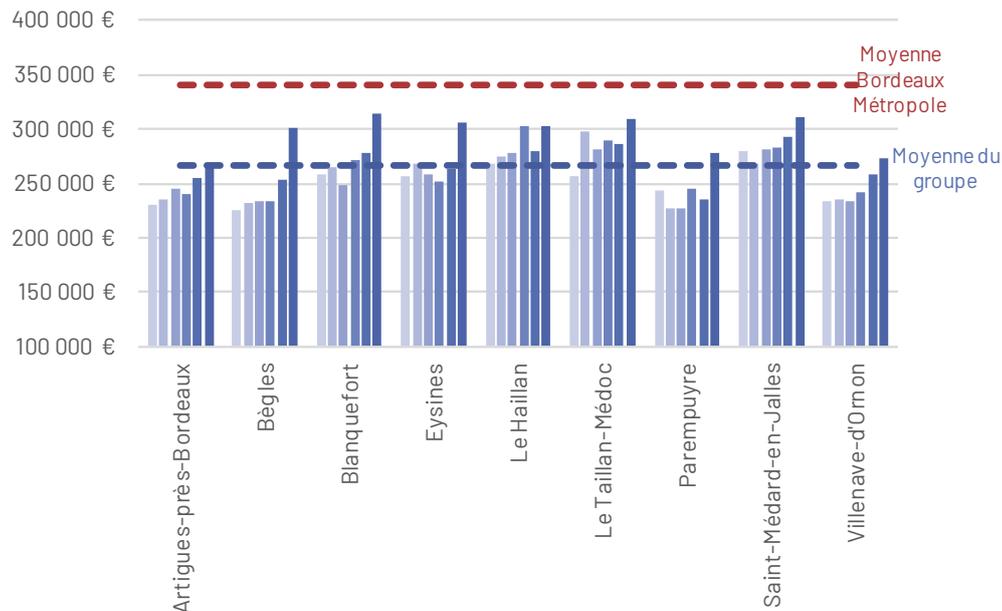
46 000 € supplémentaires en 6 ans

7 200 maisons vendues en 6 ans



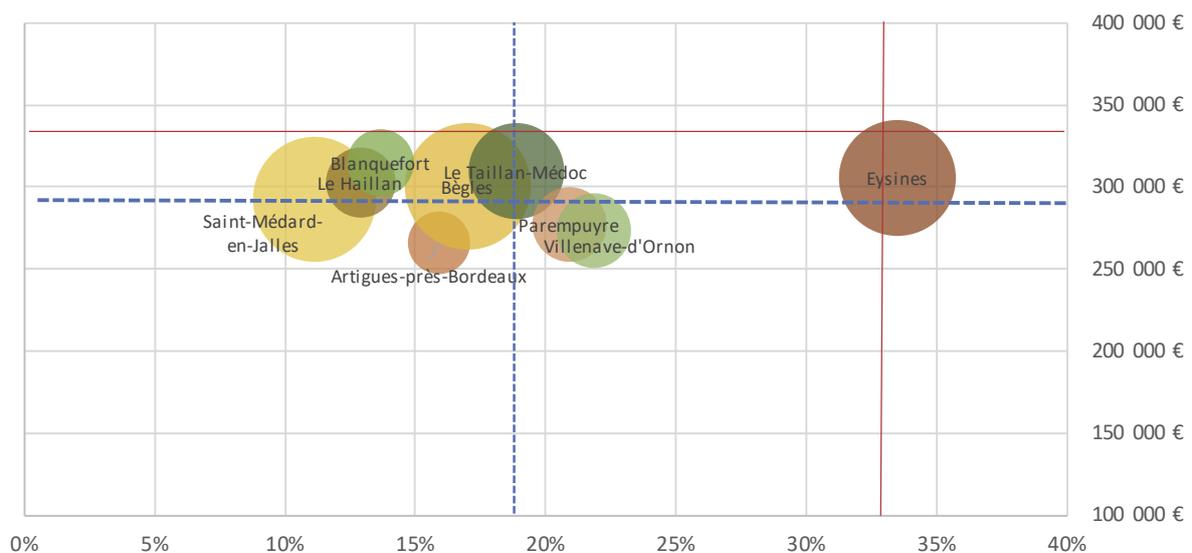
MAISONS

ZOOM COMMUNAL



L'évolution de ces communes entre 2012 et 2017 n'a pas été similaire. Certaines communes ont eu une évolution constante, comme Artigues-près-Bordeaux ou Villenave-d'Ornon. D'autres ont connu une forte accélération ces dernières années (Bègles, Blanquefort, Eysines et Parempuyre). Les autres communes, le Haillan, le Taillan-Médoc et Saint-Médard-en-Jalles notent des fluctuations.

DYNAMIQUE DE MARCHÉ



Ce groupe de communes est très homogène dans les prix et la dynamique.

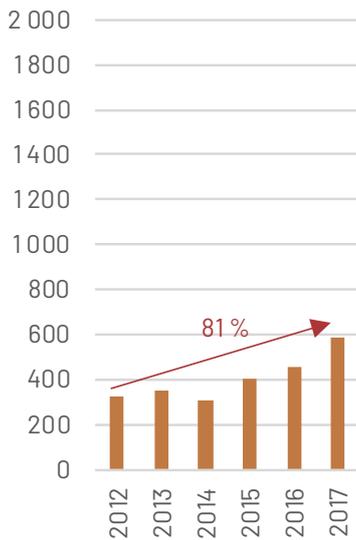
Eysines fait exception avec une très forte augmentation du prix de ces maisons en 2017.

Certaines communes comme Bègles semblent être dans un processus de rattrapage : forte pression et forte hausse sur les deux dernières années.

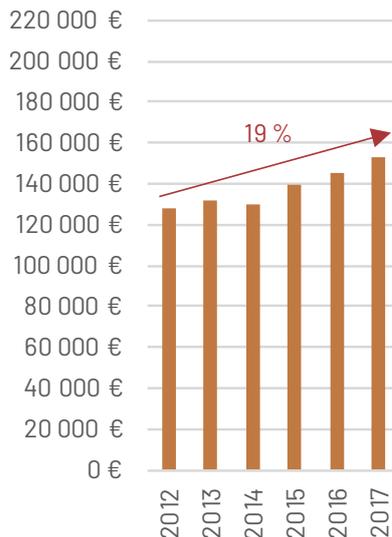
Les communes intermédiaires

Artigues-près-Bordeaux, Bègles, Blanquefort, Eysines, Le Haillan, Parempuyre, Saint-Médard-en-Jalles, Le Taillan-Médoc, Villenave-d'Ornon

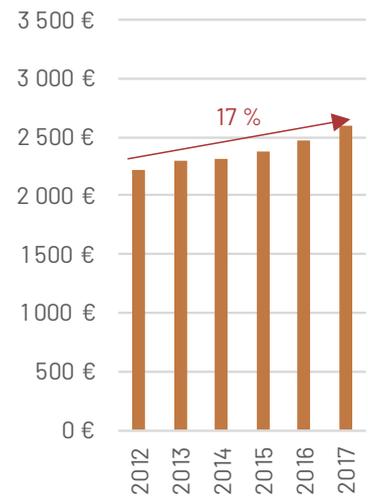
VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX MOYEN

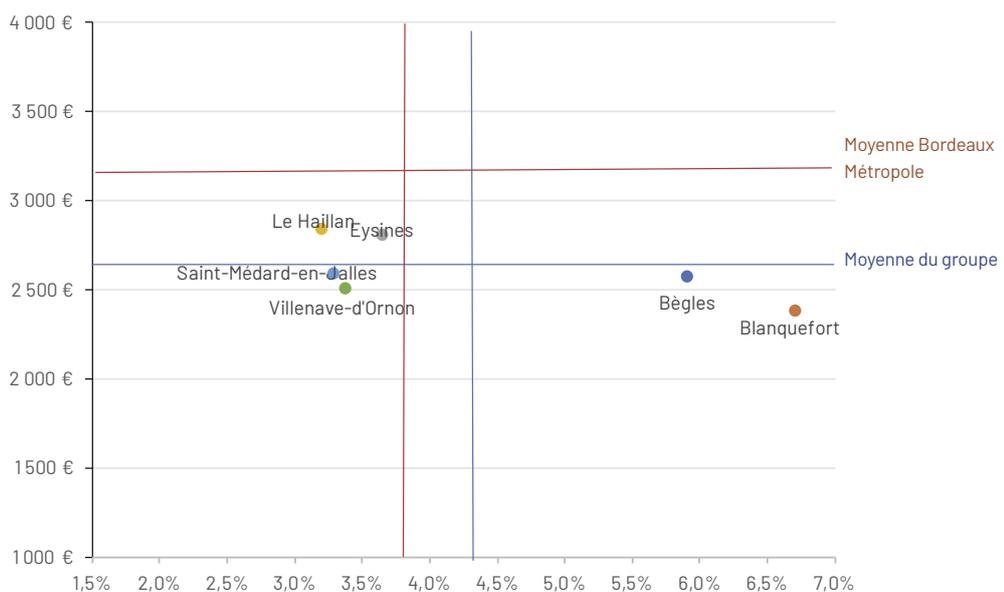


PRIX M² MOYEN



Ce groupe de communes enregistre la plus forte évolution du nombre de transaction sur 6 ans. Les prix sont compris entre 120 000€ et 160 000€.

INDICATEUR DE PRESSION 2017



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Ainsi, Bègles et Blanquefort avec respectivement 5,9% et 6,7% des biens cessibles vendus sont soumises à une forte pression. Ce graphique présente également le prix au mètre carré qui se situe à Bègles, aux alentours de 2 600 € m².

140 000 € pour 58 m²

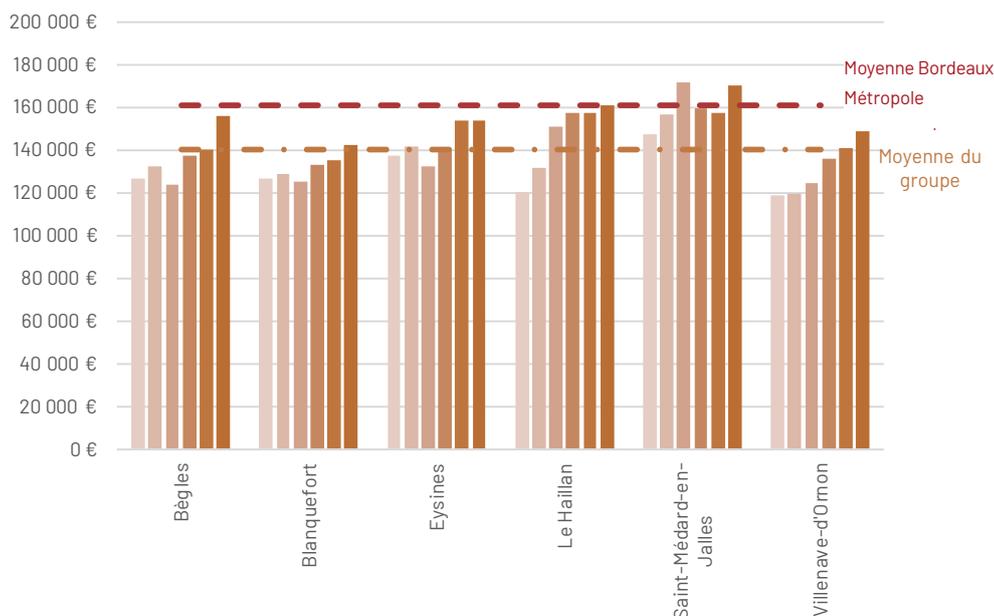
24 500 € supplémentaires en 6 ans

2 400 appartements vendus en 6 ans



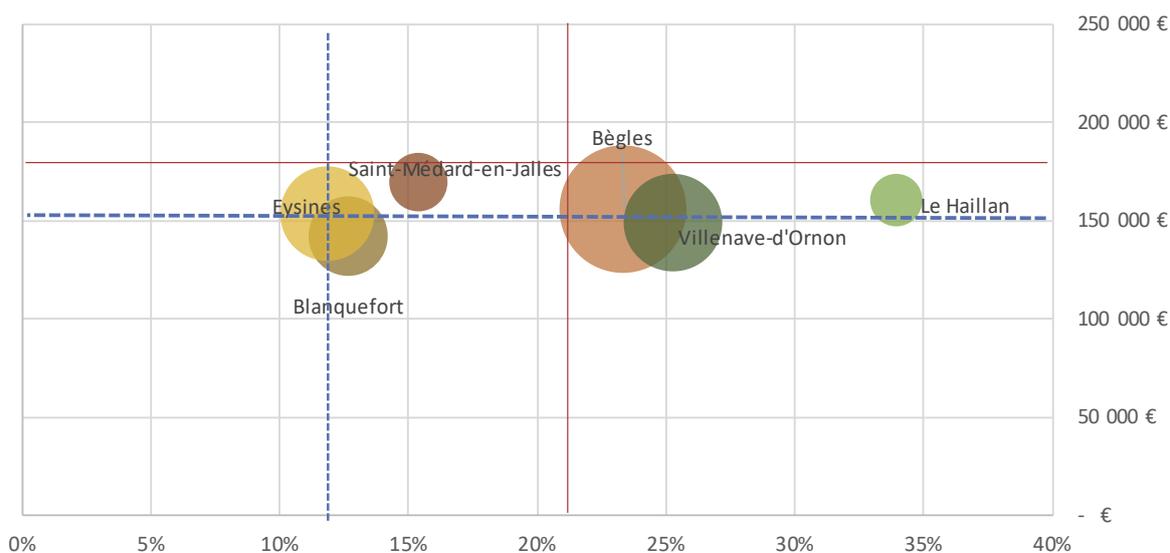
APPARTEMENTS

ZOOM COMMUNAL



La commune de Saint-Médard-en-Jalles se distingue avec des prix plus élevés.

DYNAMIQUE DE MARCHÉ

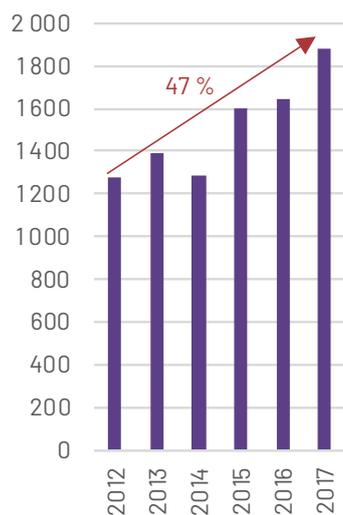


Une dynamique assez différente : une grande partie des communes a connu une forte évolution des prix, seules les communes d'Eysines, Blanquefort et Saint-Médard-en-Jalles, obtiennent une moins forte évolution (autour de 14 %). Partant d'un niveau plus bas, le Haillan et Villenave-d'Ornon connaissent une plus grande dynamique. En 2017, la commune de Blanquefort connaît la plus forte pression du marché de l'appartement de l'agglomération bordelaise.

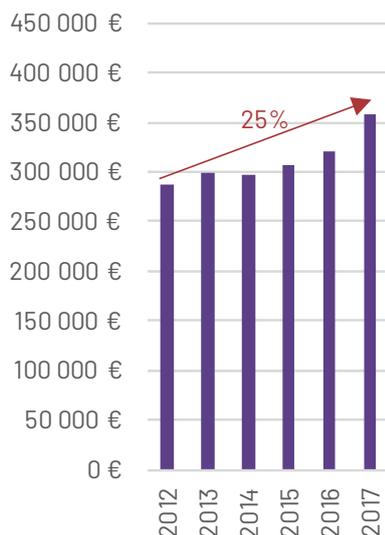
Les communes les moins accessibles

Bouliac, Bruges, Gradignan, Le Bouscat, Martignas-sur-Jalle, Mérignac, Pessac, Saint-Aubin-de-Médoc, Talence

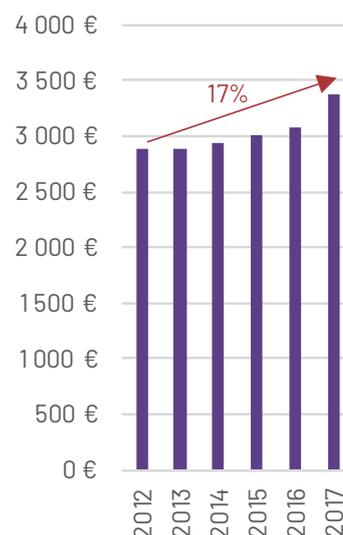
VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX MOYEN

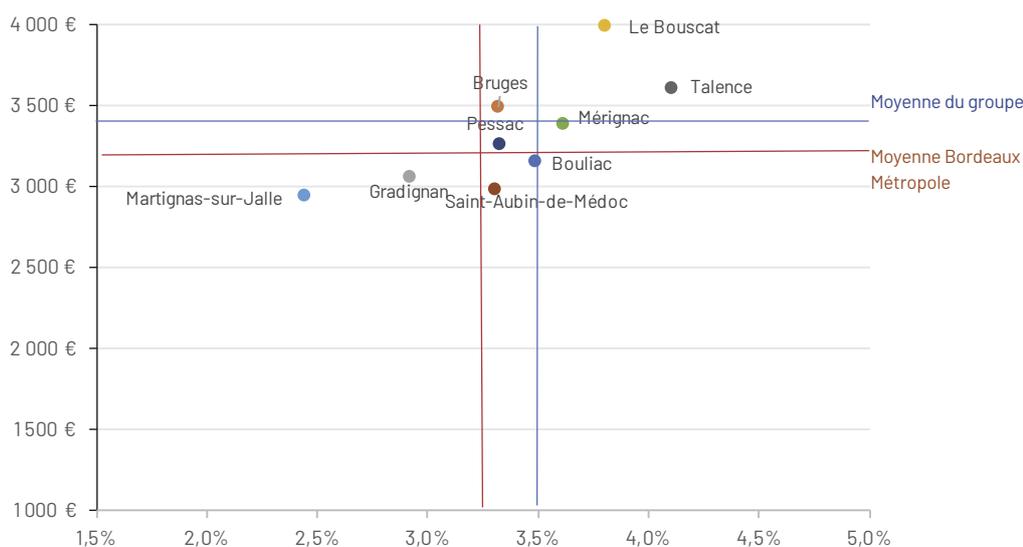


PRIX M² MOYEN



Ces communes déjà moins accessibles en 2012 montrent une forte évolution en 2017. Elles dépassent quasiment toutes la moyenne de Bordeaux Métropole sur les six dernières années.

INDICATEUR DE PRESSION EN 2017



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Par exemple au Bouscat, 3,8% des biens cessibles ont été vendus. Ce graphique présente également le prix au mètre carré qui se situe à Bouscat, aux alentours de 4 000 € m².

315 000 € pour 104 m²

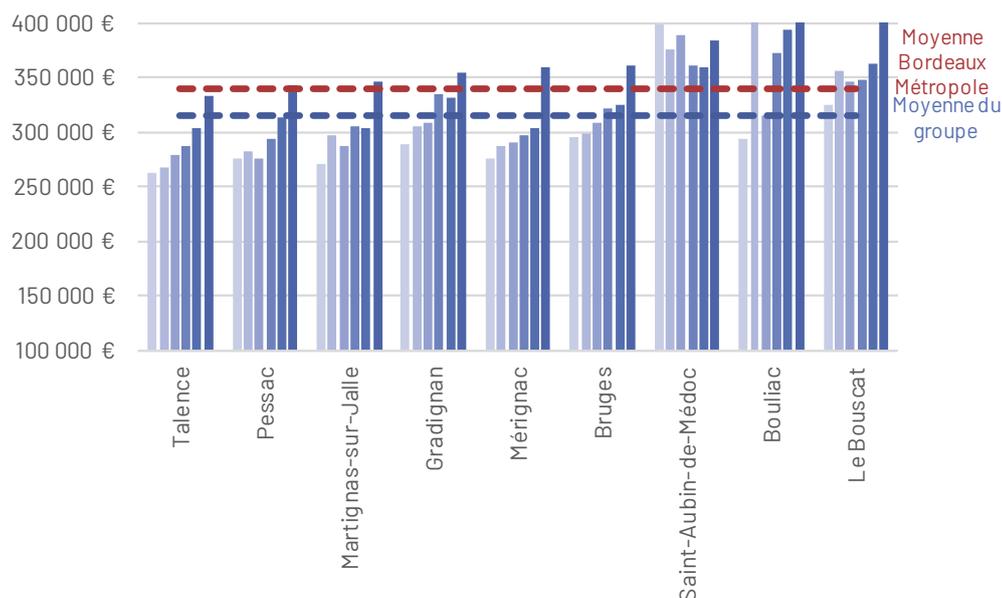
72 000 € supplémentaires en 6 ans

9 000 maisons vendues en 6 ans



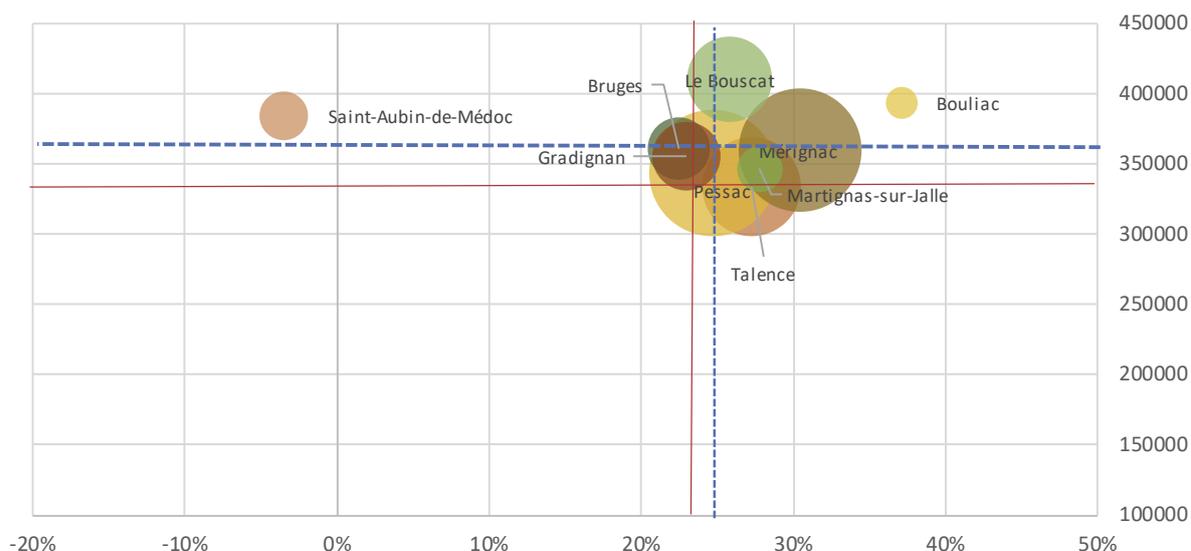
MAISONS

ZOOM COMMUNAL



Trois communes se démarquent avec des prix bien supérieurs : Saint-Aubin-de-Médoc, Bouliac et Le Bouscat.

DYNAMIQUE DE MARCHÉ

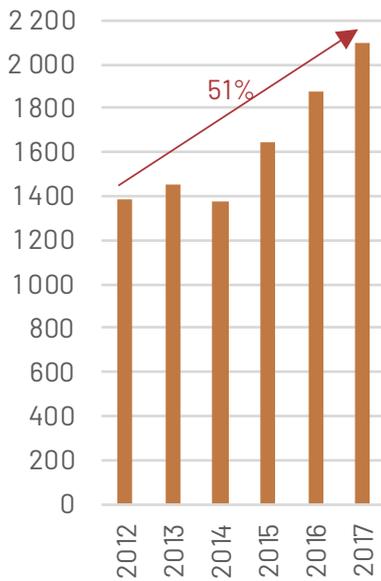


Ce groupe est relativement homogène avec toutefois deux communes qui font exception sur l'évolution des prix. Saint-Aubin-de-Médoc fait partie des rares communes de l'agglomération à enregistrer une légère baisse du prix depuis 2012. Cependant, cette commune avait déjà des prix bien plus élevés que le reste des communes. Bouliac quant à elle note une plus forte augmentation. La tension de ce marché est plus disparate avec des communes comme Le Bouscat ou encore Talence plus en tension que d'autres.

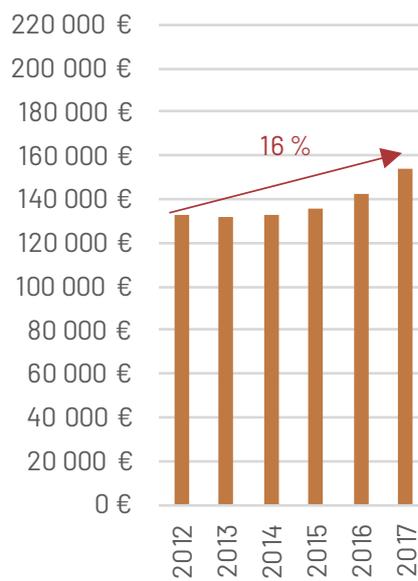
Les communes les moins accessibles

Bouliac, Bruges, Gradignan, Le Bouscat, Martignas-sur-Jalle, Mérignac, Pessac, Saint-Aubin-de-Médoc, Talence

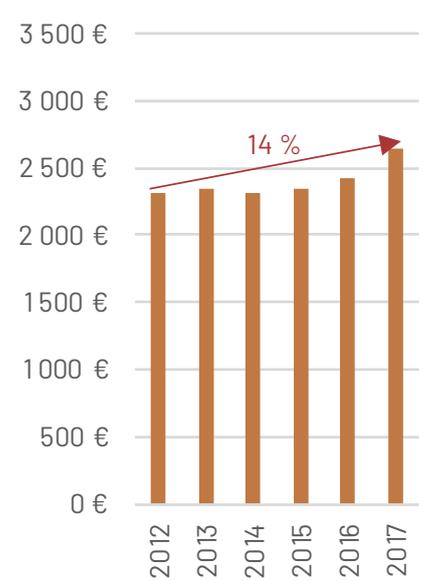
VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX MOYEN

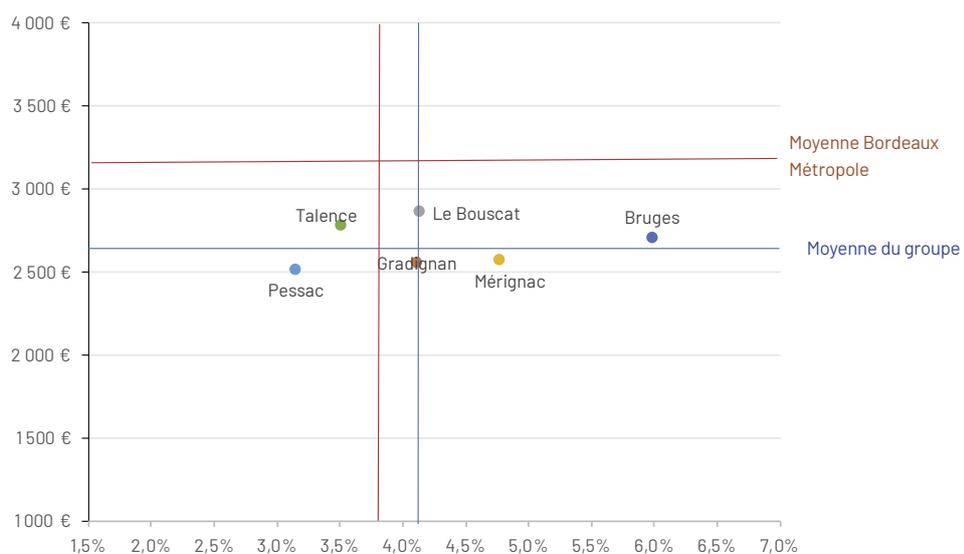


PRIX M² MOYEN



Ces communes, qui ont un comportement semblable sur le marché de la maison, notent des spécificités sur le marché de l'appartement qui complexifient l'analyse. La spécificité étudiante de Talence et Gradignan, et dans une moindre mesure de Pessac, se lit dans les niveaux de prix légèrement en dessous des autres communes du fait de la superficie plus basse de ces logements.

INDICATEUR DE PRESSION 2017



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Ce graphique permet donc d'avoir le prix au mètre carré et le niveau de pression. La commune de Bruges avec 6 % des biens cessibles vendus aux alentours de 2 700 € m² note la plus forte pression de ce groupe de communes.

139 000 € pour 58 m²

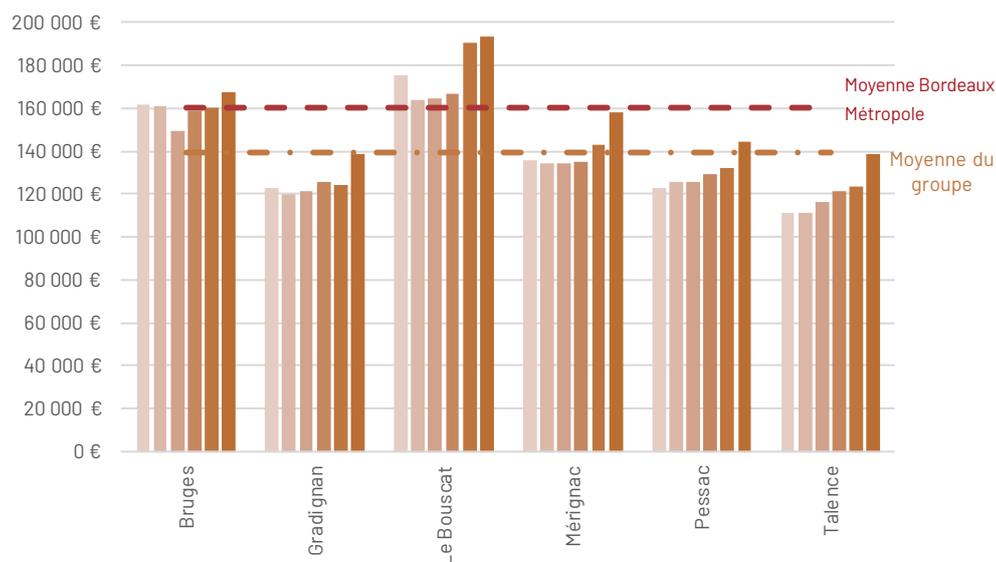
21 000 € supplémentaires en 6 ans

9 800 appartements vendus en 6 ans



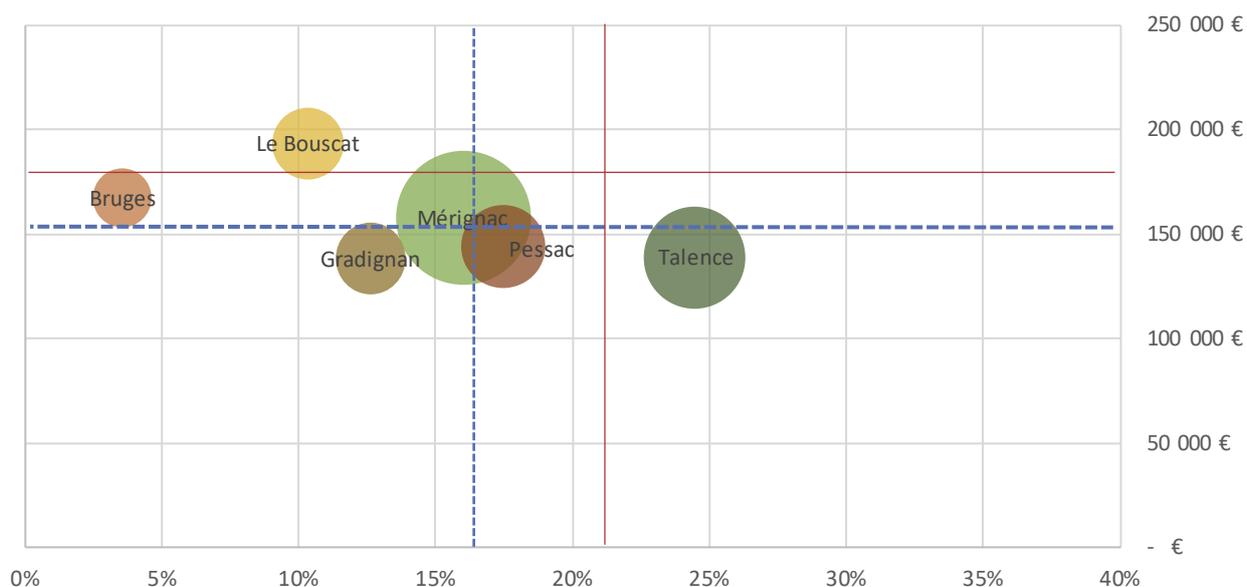
APPARTEMENTS

ZOOM COMMUNAL



La commune du Bouscat voit ses prix fortement augmenter malgré des prix déjà plus élevés. Cependant, si le prix moyen des appartements est au dessus de la moyenne de Bordeaux Métropole, son prix au mètre carré reste en dessous du fait d'une taille moyenne des logements plus grande (69m²).

DYNAMIQUE DE MARCHÉ

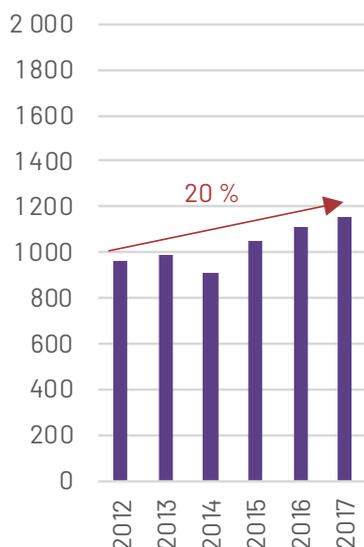


Seule la commune de Talence note une évolution de son prix plus élevée que celle recensée globalement sur l'agglomération.

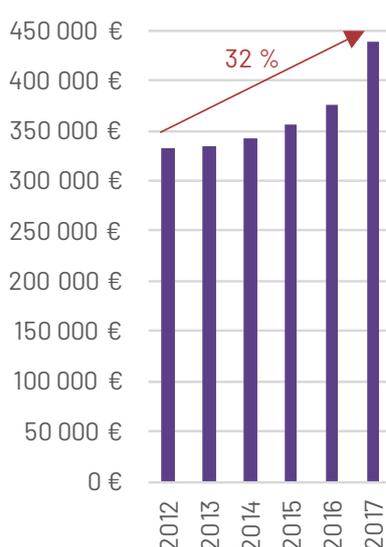
Prix au m² le plus cher de Bordeaux Métropole

Bordeaux

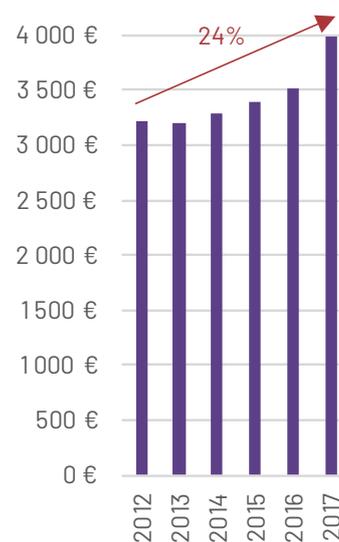
VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX MOYEN

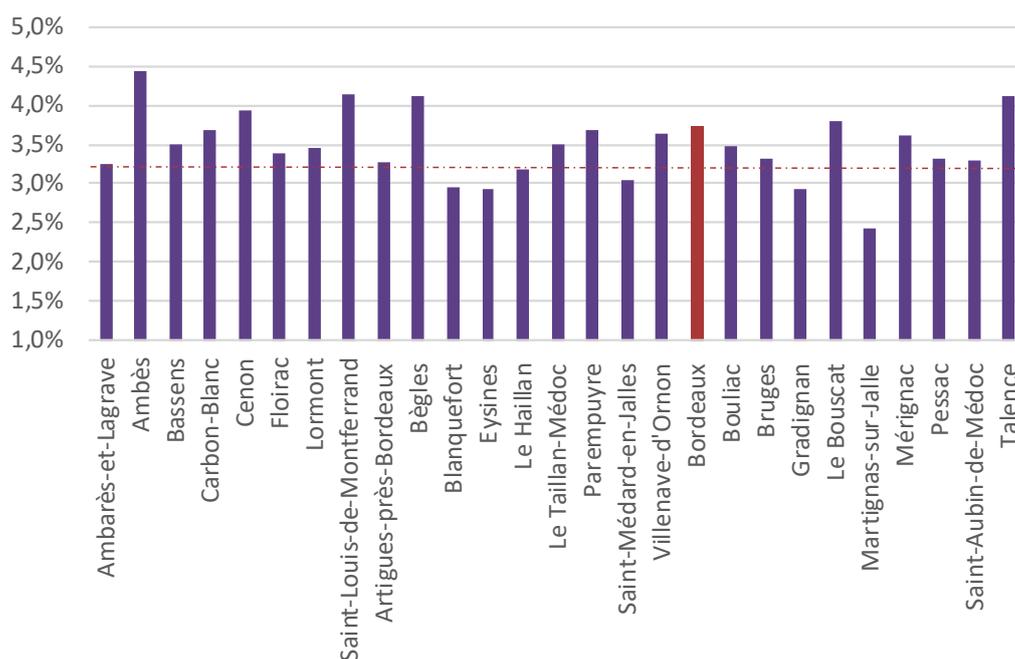


PRIX M² MOYEN



Bordeaux présente une évolution continue du volume de transactions avec une accélération après 2015. Bordeaux, ville centre de l'agglomération, enregistre la plus forte évolution des prix.

INDICATEUR DE PRESSION EN 2017



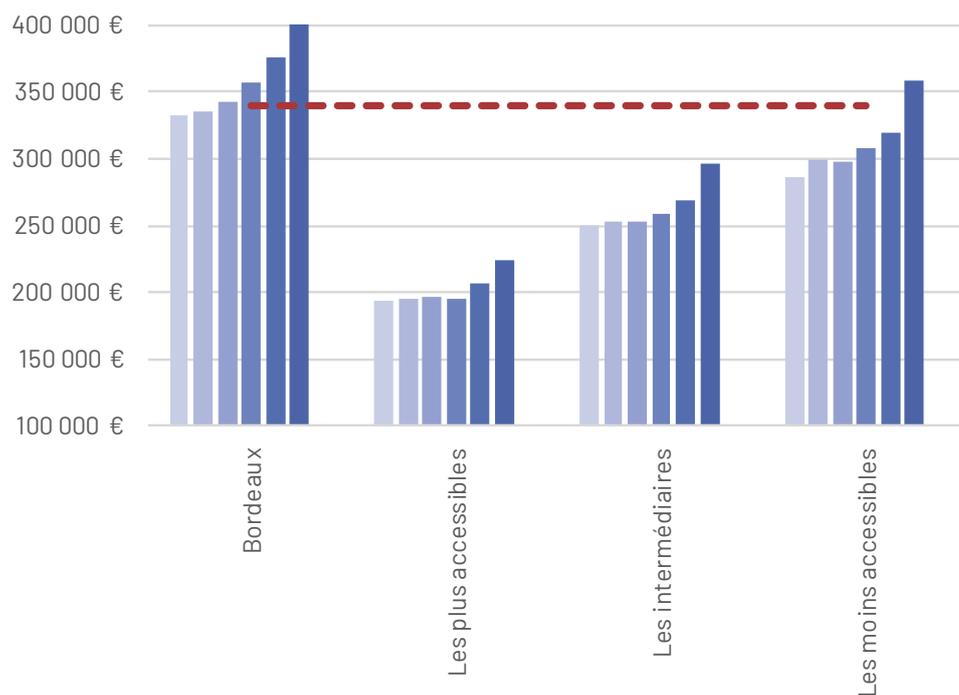
L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Par exemple à Bordeaux, 3,7% des biens cessibles ont été vendus.

366 000 € pour 106 m²
106 000 € supplémentaires en 6 ans
6 200 maisons vendues en 6 ans



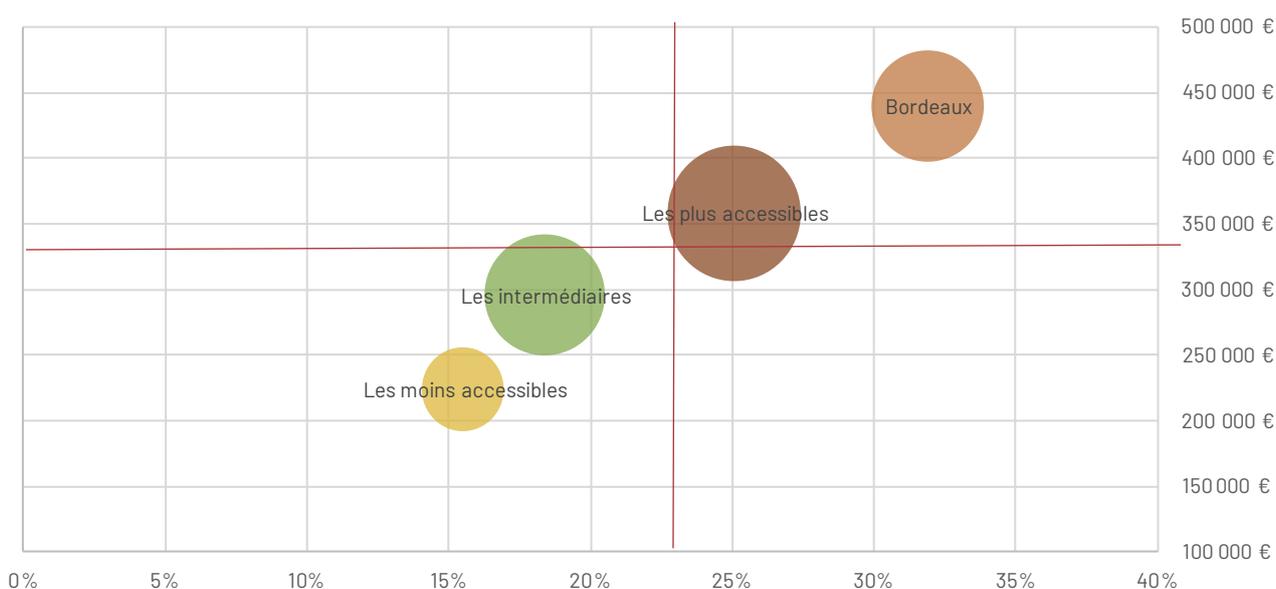
MAISONS

ZOOM COMMUNAL



Son parc, sous tension, se fait de plus en plus cher et creuse un écart considérable avec les communes les plus accessibles.

DYNAMIQUE DE MARCHÉ



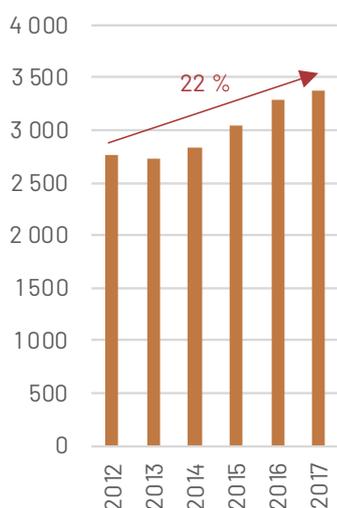
Les deux marchés les plus chers sont ceux qui enregistrent les plus fortes évolutions.

Une maison sur cinq vendue au sein de Bordeaux Métropole est une maison bordelaise et 25% des maisons se vendent à plus de 368 000€.

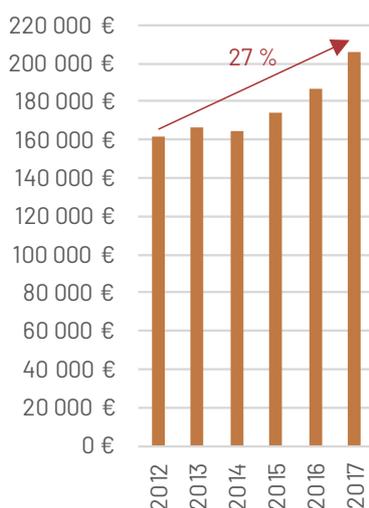
Prix au m² le plus cher de Bordeaux Métropole

Bordeaux

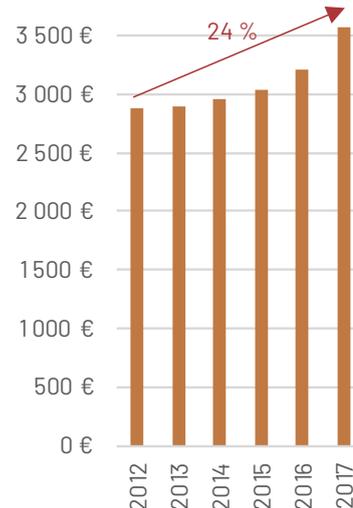
VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX MOYEN

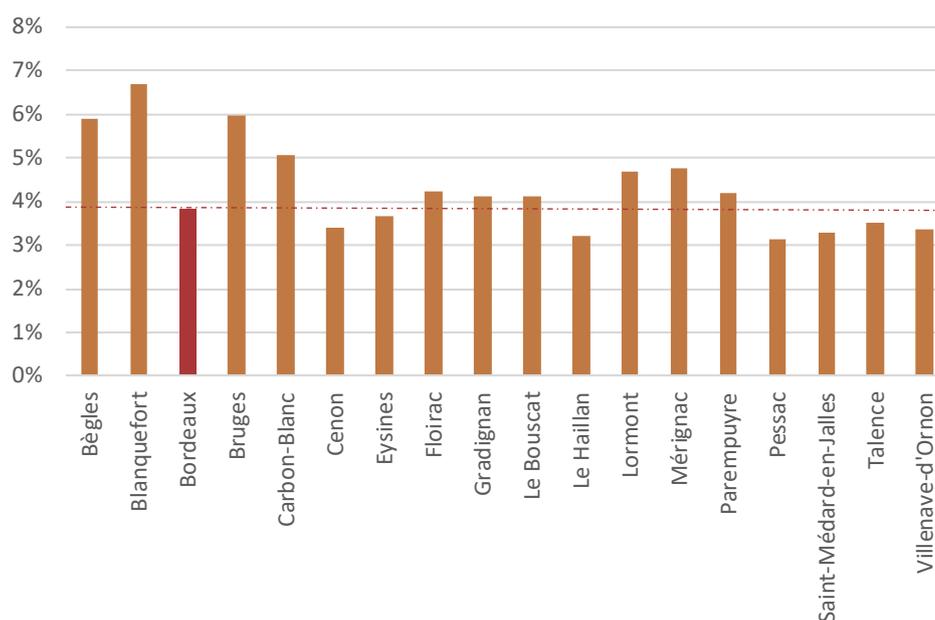


PRIX M² MOYEN



Tout comme le parc des maisons, la commune de Bordeaux note une évolution continue de son volume de transaction avec une accélération après 2015. Elle enregistre également la plus forte évolution des prix.

INDICATEUR DE PRESSION 2017



L'indicateur de pression est le rapport entre le nombre de biens vendus et le parc. Par exemple à Bordeaux, 3,8% des biens cessibles ont été vendus.

178 000 € pour 57 m²

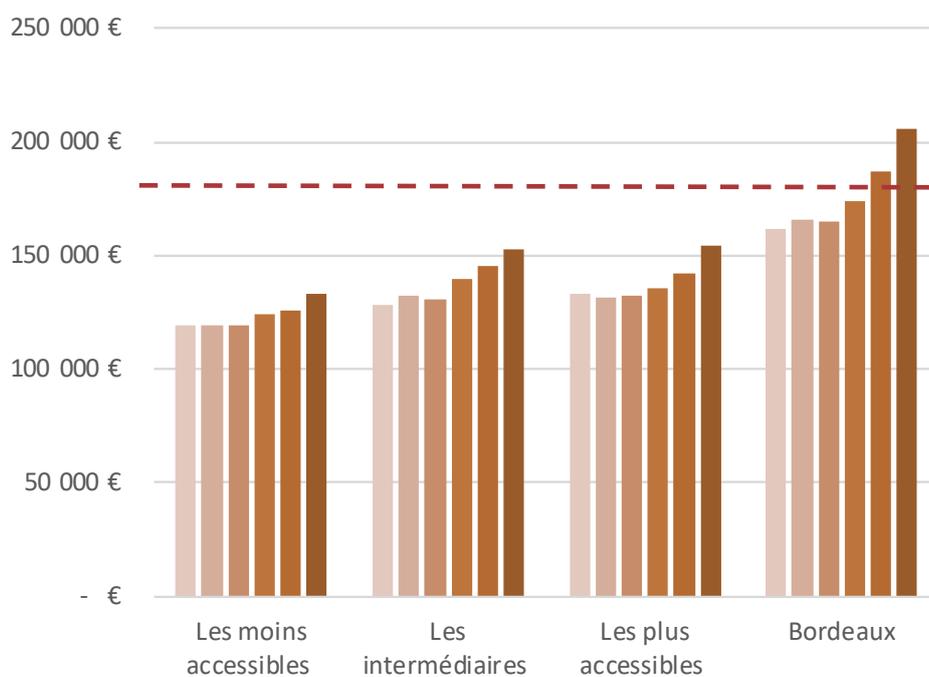
44 000 € supplémentaires en 6 ans

18 000 appartements vendus en 6 ans



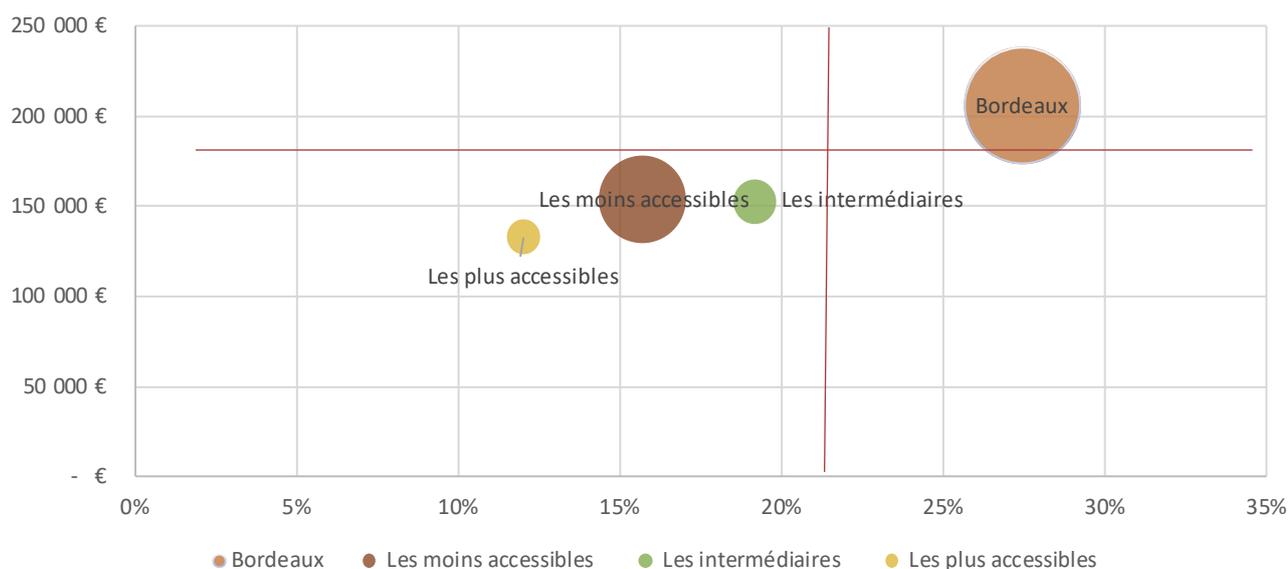
APPARTEMENTS

ZOOM COMMUNAL



La commune bordelaise reste encore un marché à part avec des prix bien au-dessus des autres marchés.

DYNAMIQUE DE MARCHÉ



Le marché bordelais représente 57 % des ventes d'appartement dans l'agglomération. Ces prix sont les plus élevés et ils ont fortement évolué.

25% des appartements se vendent à plus de 194 000€.

Conclusion

Objectiver, prendre la mesure, livrer de grandes tendances mais aussi des analyses à une échelle fine... les données DVF (Demande de Valeurs Foncières) sont une source de connaissance utile, riche et robuste pour observer les évolutions des marchés immobiliers.

On retiendra des marchés girondins et de la métropole bordelaise leur dynamisme mais aussi leur diversité. Un marché fait de ruptures, entre phases de croissance et phases de plateau. Un marché hétérogène où la disparité des situations des territoires invite à s'interroger sur leur interdépendance et leur complémentarité. Ainsi, si le prix moyen d'une maison en Gironde s'établit à 2 600 €/m² en 2017, il varie entre 1 300 €/m² dans la CdC de l'Estuaire et 3 500 €/m² dans la COBAS. La métropole bordelaise quant à elle imprime fortement sa marque sur le marché girondin en concentrant 85 % des ventes d'appartements.

Toutefois observer n'est pas comprendre et ces seules données sont insuffisantes pour mettre en évidence le système complexe qui régit les fonctionnements des marchés. Comment les parcours résidentiels s'intègrent ou participent à la tendance haussière des prix ? Entre logements anciens et logements neufs, qui joue le rôle de locomotive dans les dynamiques de marché ? Comment les différents postes d'une opération de logements concourent-ils à la formation des prix ?

Autant de questions que l'a-urba cherche à éclairer en complétant ses travaux d'observation par des approches complémentaires où les méthodes qualitatives et la parole des acteurs locaux sont à l'honneur. Grâce à la diversité de ses méthodes et de ses travaux, l'agence participe ainsi à renouveler le regard sur le fonctionnement des marchés et offre à ses partenaires des outils pour une action publique innovante.

Chiffres clefs

Gironde

- 106 000 transactions immobilières en 6 ans
- 15 000 bien vendus par an en 2012, 23 000 en 2017
- Maisons : 2 450 €/m², + 12% entre 2012 et 2017
- Appartements : 2 900 €/m², + 17% entre 2012 et 2017

Bordeaux Métropole

- 8 000 biens vendus par an entre 2012 et 2014, 10 000 entre 2015 et 2017
- Maisons : 3 060 €/m², + 16% entre 2012 et 2017
- Appartements : 2 900 €/m², + 19% entre 2012 et 2017