

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

2012-2024

Observatoire
de l'habitat
et des modes
de vie

05 / 2026



SOMMAIRE

PARTIE 1

L'immobilier résidentiel en Gironde de 2012 à 2024

21 233 transactions immobilières en 2024 : un retour au volume d'activité de 2014

Des prix en baisse en 2023 et 2024

Un ralentissement qui touche tous les territoires girondins

Le marché de la maison

Une large échelle de prix de maisons individuelles

4 650 € de ressources mensuelles pour acquérir une maison en Gironde

Le marché de l'appartement

p.5

p.7

p.8

p.9

p.10

p.12

p.13

p.14

PARTIE 2

L'immobilier résidentiel dans Bordeaux Métropole de 2012 à 2024

11 122 transactions en 2024 : un repli de - 33 % dans le volume des ventes

Des maisons dont le prix médian a baissé depuis 2022

Des baisses un peu moins marquées pour les appartements entre 2022 et 2024

Un fort gradient centre / périphérie dans les prix de Bordeaux Métropole

Des montants élevés pour les ménages

Les communes les plus accessibles

Les communes intermédiaires

Les communes les moins accessibles

Bordeaux

p.17

p.18

p.19

p.20

p.21

p.23

p.24

p.26

p.28

p.30

ANNEXE

Source et méthodologie

p.31

La dernière analyse des prix immobiliers produite par l'agence d'urbanisme s'interrogeait sur les conséquences de la crise sanitaire sur le marché de l'immobilier.

A posteriori, les chiffres montrent qu'elles ont été limitées en 2020, et ont surtout largement bénéficié d'un rebond en 2021, conduisant à une année record en termes de volumes de ventes en Gironde.



En 2022, une nouvelle crise touche l'économie française, et en particulier le domaine immobilier, de la construction à la transaction. La lutte contre l'inflation a conduit les banques centrales européennes à relever les taux d'intérêt, historiquement bas, réduisant ainsi de manière drastique l'accès au crédit immobilier.

Il était donc nécessaire d'observer, avec trois années de recul, si les tendances observées précédemment ont été infléchies par ce contexte de crise.

La lecture du document montrera une activité présentant effectivement un fort recul du volume des ventes, touchant tous les territoires. Pour autant, les niveaux de prix, certes également orientés à la baisse, n'ont pas connu un repli aussi marqué et montrent que quelques territoires girondins ont été plus ou moins épargnés.

Cette étude cherche à éclairer toutes les facettes des réalités territoriales, navigant entre toutes les échelles, de la section cadastrale (pour Bordeaux Métropole) à la Gironde, en passant par la commune, l'intercommunalité et le territoire de SCoT.



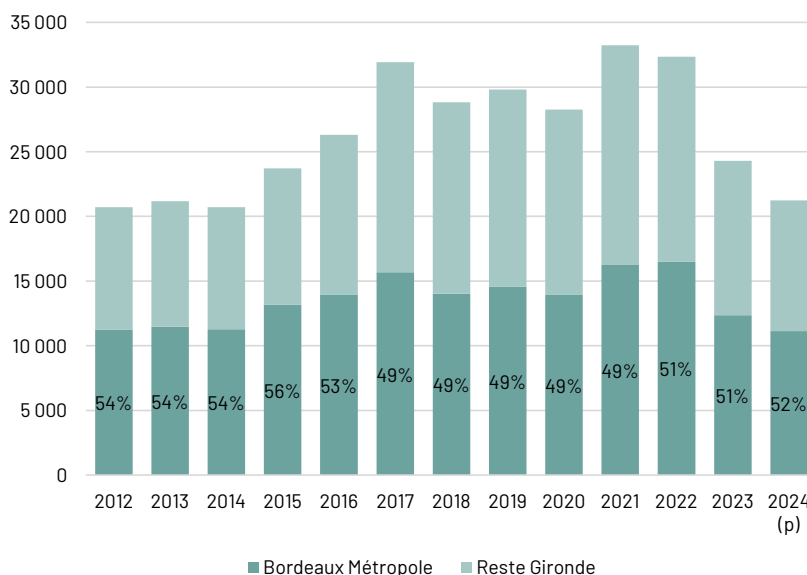
PARTIE 1

L'immobilier résidentiel en Gironde de 2012 à 2024

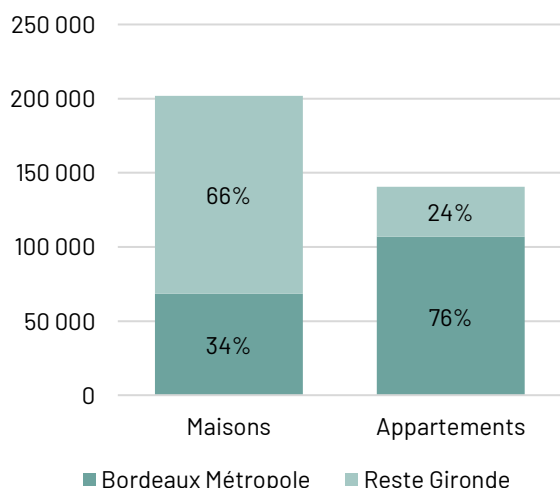
21 233 transactions immobilières en 2024 : un retour au volume d'activité de 2014

De 2012 à 2024, 342 600 transactions immobilières ont été recensées en Gironde. Après une période de stabilité des ventes entre 2012 et 2014, on observe une augmentation de + 35 % du nombre de transactions de 2015 à 2017 avec près de 32 000 ventes sur cette dernière année. Un changement d'échelle du marché immobilier girondin s'opère à partir de cette période, avec des ventes qui restent nombreuses entre 2018 et 2020, autour de 29 000 chaque année, puis un pic en 2021, au sortir de la crise sanitaire, avec 33 000 transactions. Ce pic perdure en 2022, puis le nombre de ventes chute de 25 % en 2023 et cette baisse s'aggrave encore en 2024, avec 21 233 transactions opérées, soit environ le même volume qu'en 2013.

Évolution du nombre de biens vendus en Gironde



Répartition du nombre de biens vendus depuis 2012

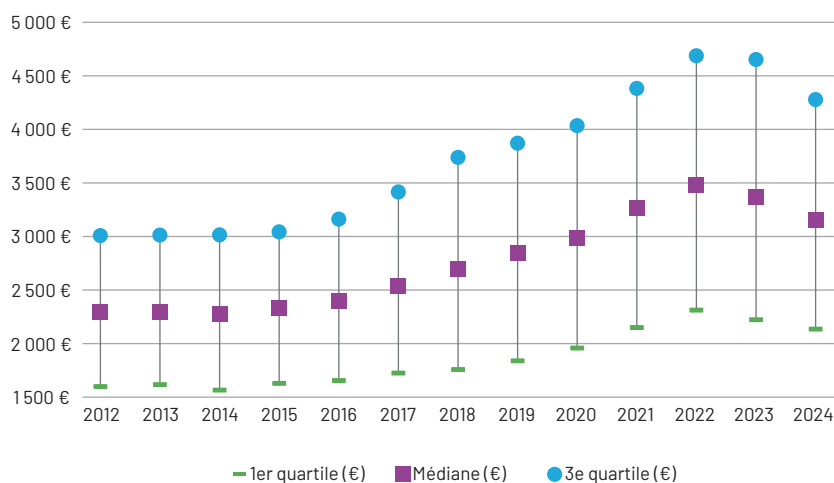


Les ventes de maisons constituent la part la plus importante du marché immobilier girondin. Depuis 2012, 202 000 transactions ont ainsi été recensées, contre 140 700 ventes d'appartements. Les maisons vendues se situent majoritairement hors métropole bordelaise (66 %), tandis que plus des trois quarts des appartements sont vendus au sein du périmètre de Bordeaux Métropole (76 %). Cette répartition a connu quelques évolutions depuis 2012. La part des maisons vendues dans la métropole diminue entre 2017 et 2019, passant d'environ 36% avant 2017 à 32 %. Elle progresse ensuite légèrement pour atteindre 33 %. En ce qui concerne les appartements, la part des ventes réalisées hors métropole augmente à partir de 2017, atteignant 24 % cette année-là, puis 26 % les années suivantes, avec un pic à 27 % entre 2019 et 2021. En 2024, elle redescend à 24 %.

Des prix en baisse en 2023 et 2024

3 158 €/m² pour les maisons, **3 672 €/m²** pour les appartements, en 2024

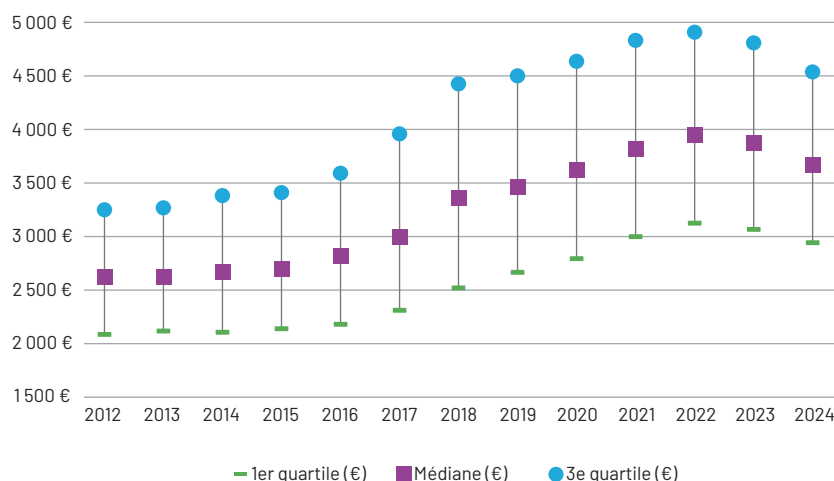
Évolution du prix par m² médian des maisons en Gironde



+ 37 % entre 2012 et 2024

- 6 % entre 2023 et 2024

Évolution du prix par m² médian des appartements en Gironde



+ 40 % entre 2012 et 2024

- 5 % entre 2023 et 2024

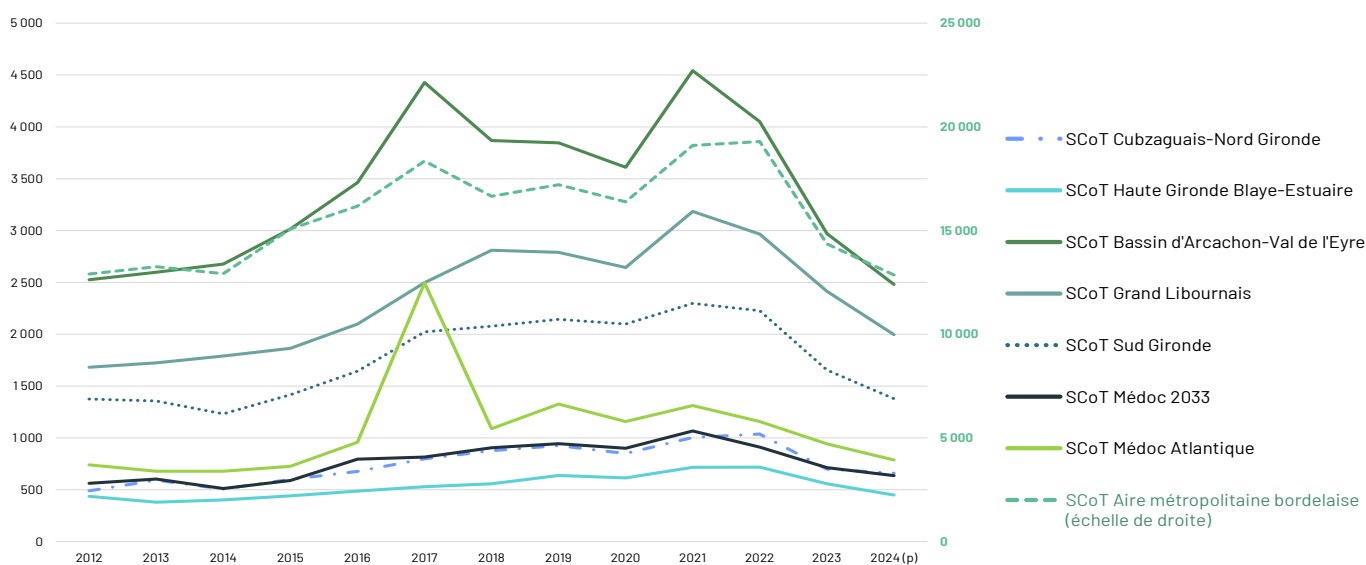
Alors que les prix par m² médians augmentent jusqu'en 2022, on observe une diminution dès 2023, toujours à l'œuvre en 2024, et globalement un peu plus forte pour les maisons que les appartements.

Cependant, alors que l'on observe une dispersion des prix de plus en plus forte jusqu'à 2023, celle-ci se réduit en 2024, ce qui révèle un resserrement des niveaux de prix.

Un ralentissement qui touche tous les territoires girondins

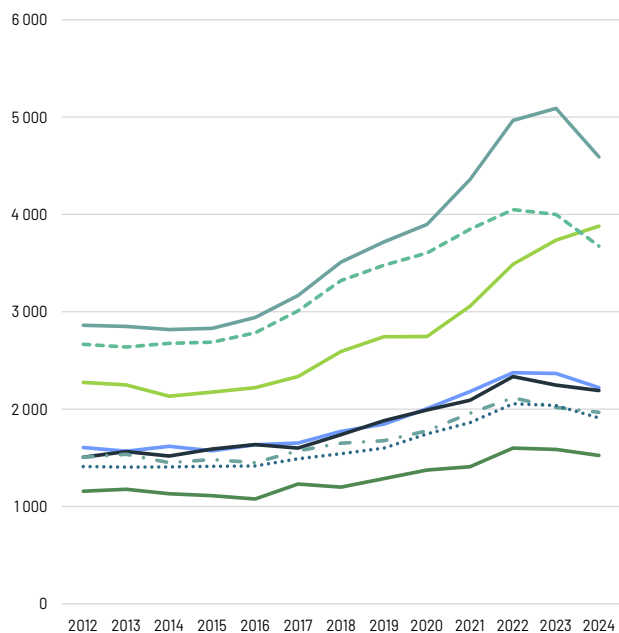
Une baisse d'activité généralisée, mais une baisse des prix à nuancer

Évolution du nombre de biens vendus par territoire de SCoT



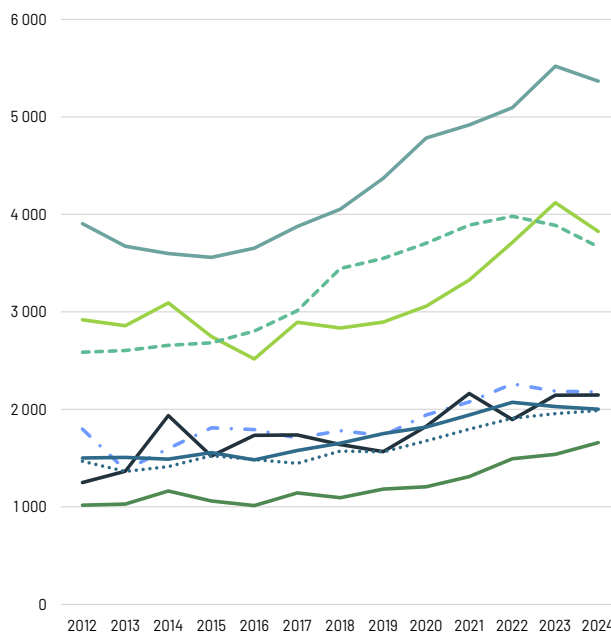
Évolution du prix médian au m² des maisons

Légende graphique ci-dessus.



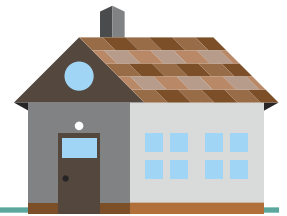
Évolution du prix médian au m² des appartements

Légende graphique ci-dessus.



Si la baisse d'activité est présente dans tous les territoires, la baisse des prix depuis 2022, bien que quasi-généralisée, ne s'observe pas pour les maisons du territoire Médoc Atlantique, ni pour les appartements, dont le marché est certes peu développé, du Sud Gironde et de la Haute Gironde-Blaye-Estuaire.

Pour les maisons, les prix entre 2012 et 2024 ont augmenté de + 31 % (Grand Libournais) à + 71 % (Médoc Atlantique).



Le marché de la maison

En 2024, le prix médian d'une maison en Gironde s'établit à **290 000 €**

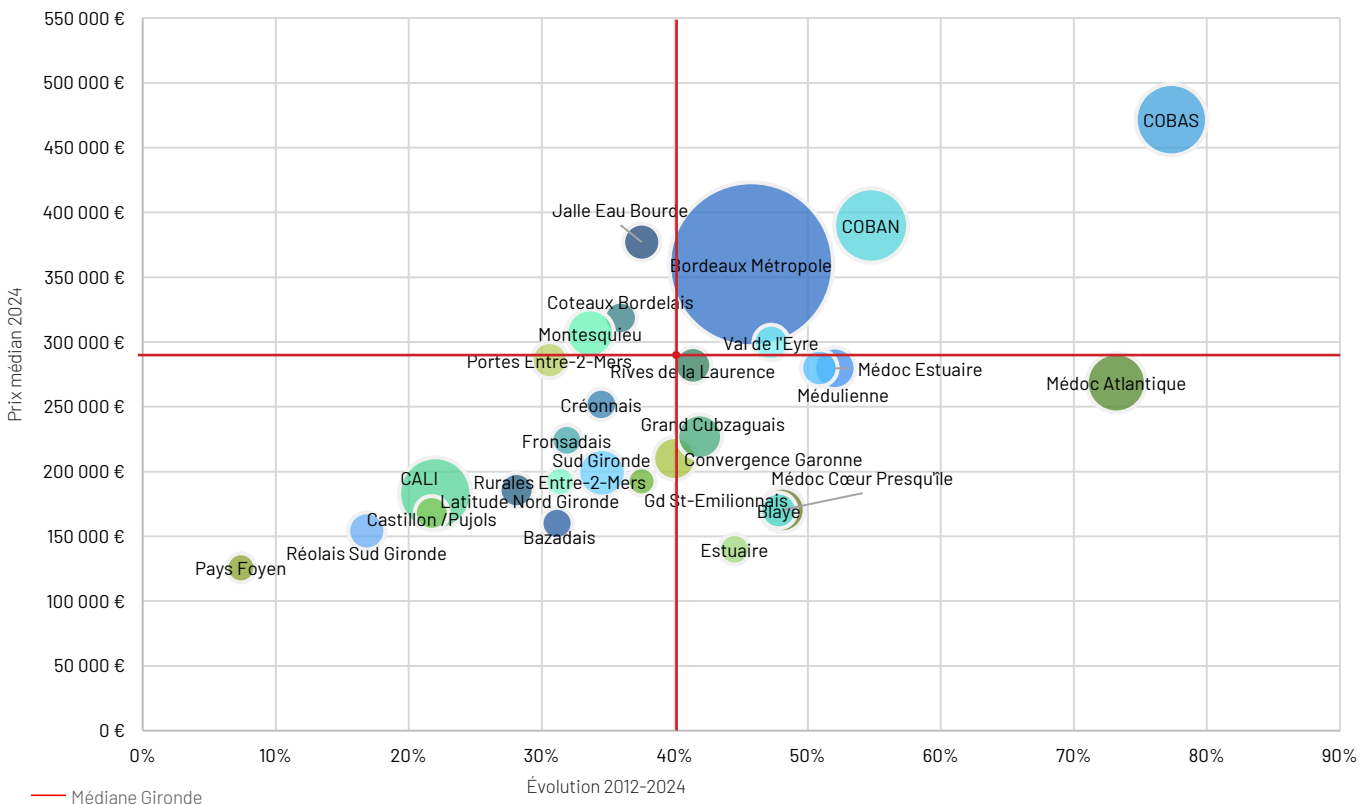
En 2024 en Gironde, le prix médian des maisons varie de 125 000 € (soit 1 361 €/m²) pour la communauté de communes du Pays Foyen, à 471 700 € (soit 5 236 €/m²) pour la COBAS.

À l'échelle de la Gironde, acheter une maison coûte 290 000 €, soit 3 158 €/m².

Les évolutions de prix sont très différentes selon les territoires ces douze dernières années. En effet, alors que les prix ont augmenté de 77 % entre 2012 et 2024 sur la COBAS, ils n'ont progressé que de 7 % en Pays Foyen.

À l'échelle de la Gironde, cette progression est de + 40 %.

Positionnement des EPCI girondins sur le marché de la maison et évolutions 2012-2024 (prix total)



On identifie quatre situations :

1/ Les EPCI dont l'évolution des prix et le prix des maisons se situent au-dessus de la médiane girondine. On y retrouve les EPCI du bassin d'Arcachon (COBAS, COBAN et Val de l'Eyre) et Bordeaux Métropole.

2/ Jalle Eau Bourde, Coteaux Bordelais et Montesquieu, qui présentent la particularité d'avoir des prix élevés, mais qui ont moins progressé que la moyenne girondine.

3/ Les EPCI dont le prix des maisons reste en dessous de la médiane girondine mais qui ont enregistré une plus forte évolution. Les quatre communautés de communes du Médoc, de Blaye, de l'Estuaire, du Grand Cubzaguais et, dans une moindre mesure des Rives de la Laurence sont dans ce cas.

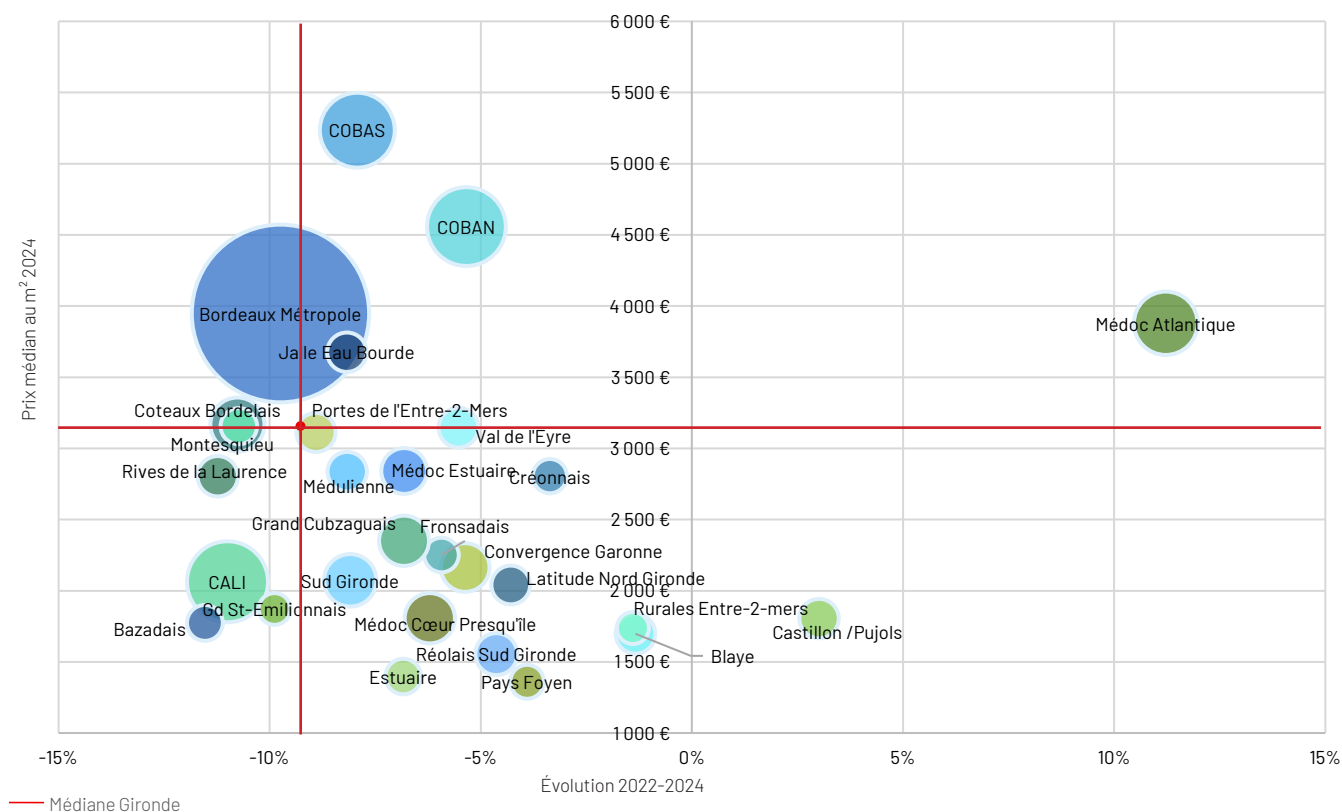
4/ Les EPCI observant une évolution des prix au m² et un prix moyen des maisons en dessous des références girondines. Ces EPCI peuvent encore être classés en deux sous-groupes : ceux proches de la moyenne (Coteaux Bordelais, Montesquieu, Créonnais et Portes-de-l'Entre-Deux-Mers par exemple) et ceux ayant des évolutions très faibles.

Entre 2022 et 2024, des maisons dont les prix par m² ont baissé de **- 9 %**

La baisse des prix a diversement touché les territoires girondins. Les petits marchés ruraux (Blaye, Castillon / Pujols, Communes rurales de l'Entre-Deux-Mers) ont vu leurs prix

se maintenir, contrairement à d'autres ayant observé une baisse de - 5 % à - 11 %. La particularité girondine se trouve dans Médoc Atlantique, qui a vu son prix médian progresser de + 11 %.

Positionnement des EPCI girondins sur le marché de la maison et évolutions 2022-2024 (prix au m²)

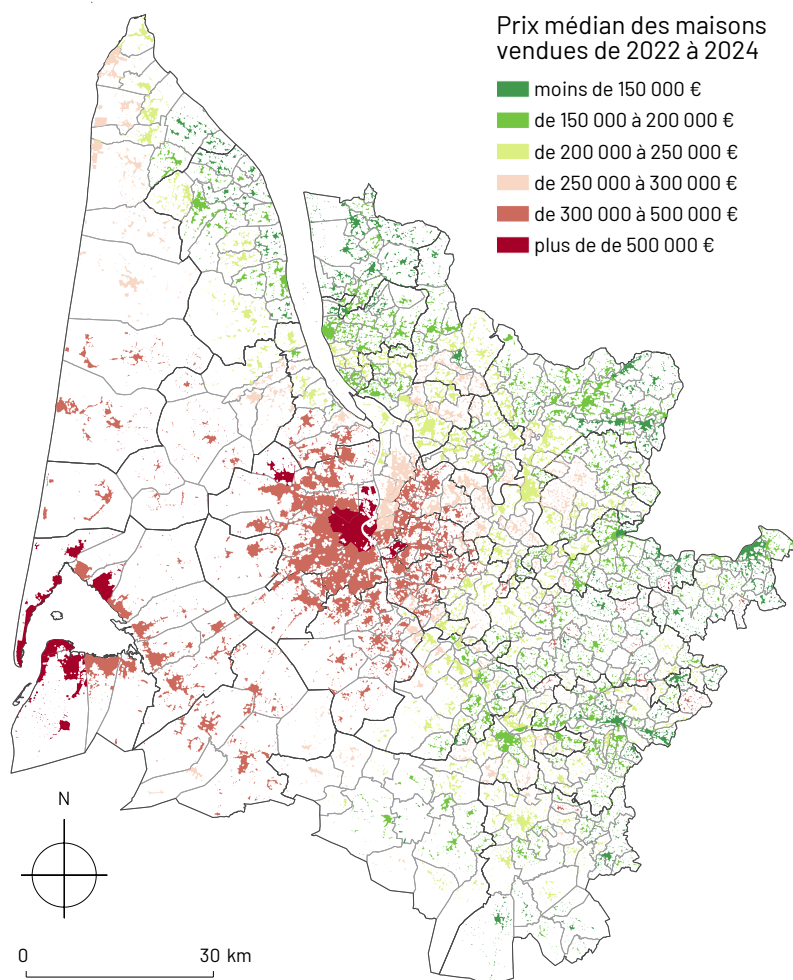


Une large échelle de prix de maisons individuelles

L'éventail de prix des maisons girondines est très large. Il obéit à une double logique spatiale :

- un gradient centre / périphérie qui voit les prix se réduire à mesure de l'éloignement de la métropole. Ce phénomène est très lisible dans le demi-cercle, centré sur Bordeaux et allant de la Haute Gironde au Sud Gironde en passant par l'est du département ;
- dans l'ouest du département, de la pointe Médoc au Val de l'Eyre, une logique de littoralisation (attractivité des secteurs littoraux conduisant à une concentration des populations et activités en leur sein).

Médiane des prix des maisons observés de 2022 à 2024 (prix total)



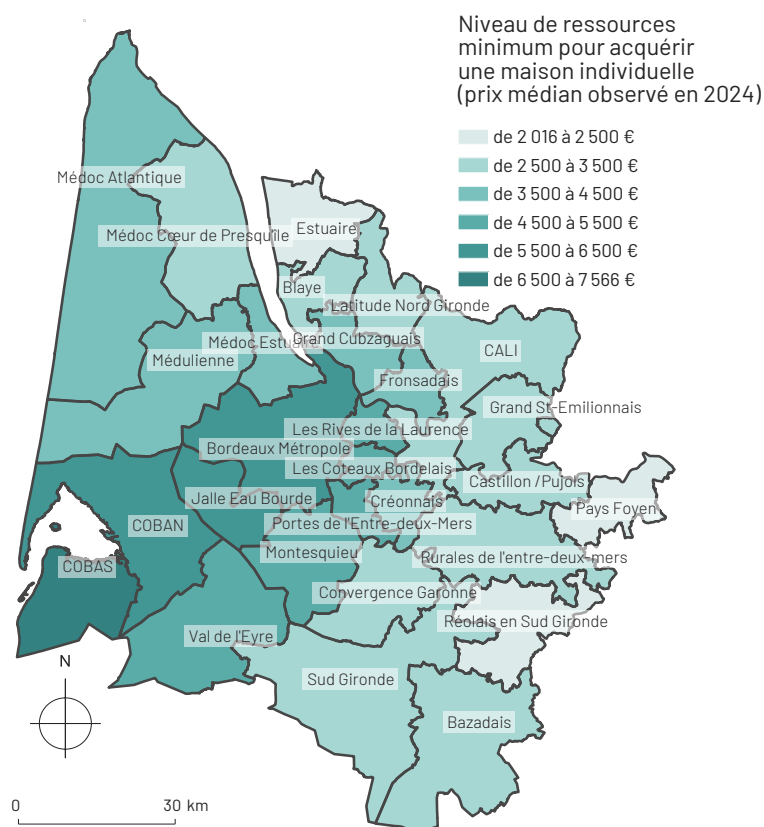
4 650 € de ressources mensuelles pour acquérir une maison en Gironde

Une simulation (voir hypothèses ci-dessous) permet de calculer le niveau de ressources mensuelles minimum nécessaire pour acquérir un bien. Il est de :

- **3 110 €** pour acheter une maison parmi les 25 % les moins chères vendues en Gironde en 2024 ;
- **4 651 €** pour acheter une maison au prix médian observé en Gironde ;
- **6 557 €** pour acheter une maison parmi les 25 % les plus chères du département.

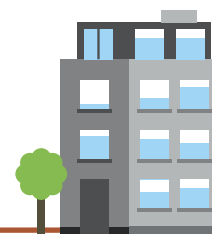
Ce niveau de ressources est à moduler selon les territoires. Dans la communauté de communes de l'Estuaire, 2 246 € par mois suffisent pour acquérir une maison au prix médian observé en 2024. Dans le Pays Foyen (pour sa partie girondine), 2 016 € par mois permettent de boucler un plan de financement selon les conditions simulées. À l'opposé, dans la COBAS, ce sont 7 556 € par mois qui seront nécessaires.

Pour acheter une maison au prix total médian observé en 2024, il faut un niveau de ressources mensuelles de :



Simulation effectuée sur le prix médian des ventes 2024 observé dans chaque intercommunalité, avec les variables suivantes :

- un apport personnel de 10 % du montant de la vente ;
- un taux d'intérêt de 3,2 % + 0,3 % d'assurance sur 20 ans (240 mois) ;
- un taux d'endettement de 33 %.



Le marché de l'appartement

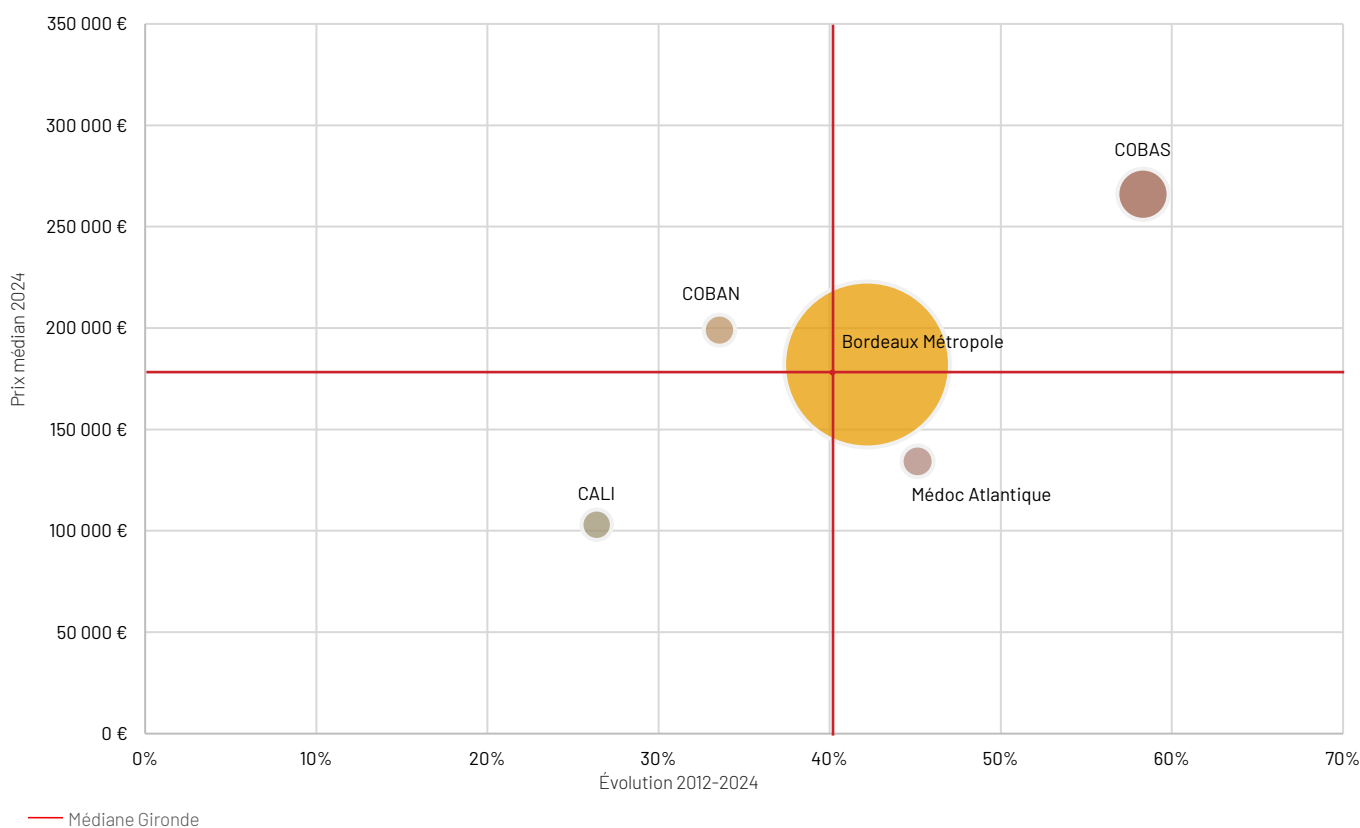
En 2024, le prix médian d'un appartement en Gironde s'établit à **178 000 €**

Le marché de l'appartement ne peut pas être traité de la même manière que celui de la maison du fait d'un faible volume de transactions dans de nombreux territoires. Seuls 5 EPCI sont ici considérés comme porteurs d'un marché de l'appartement solide : Bordeaux Métropole, la COBAS, la COBAN, la CALI et Médoc Atlantique.

Le marché de l'appartement en Gironde est très hétérogène, avec un prix médian variant de 103 000 € pour la CALI à 295 000 € pour la COBAS.

L'évolution de ces prix, **+ 40 % à l'échelle girondine**, est diverse selon le territoire : elle est de + 42 % entre 2012 et 2024 à Bordeaux Métropole, + 58 % dans la COBAS, et seulement + 26 % dans la CALI.

Positionnement des EPCI girondins sur le marché de l'appartement et évolutions 2012-2024 (prix total)



La COBAS propose les appartements les plus chers du département et affiche une progression de ses prix de + 58 %. Contrairement à Bordeaux Métropole, les prix ont continué à monter en 2024, passant de 252 400 € en 2022 à 265 590 € en 2024.

La CALI présente à la fois des niveaux de prix bas au regard des autres territoires actifs sur ce marché, et des progressions de prix limitées.

Le marché de Bordeaux Métropole fait exception et sera traité de manière plus approfondie dans la partie suivante.



Le marché de l'appartement

Le marché de l'appartement continue d'émerger dans les autres EPCI

Au-delà du marché de l'appartement analysé page ci-contre, et qui s'appuie sur des volumes de ventes importants, on observe, depuis plusieurs années, l'apparition de transactions d'appartements dans des EPCI girondins jusqu'à lors peu voire pas concernés par ce phénomène.

Si les volumes des ventes d'appartements dans ces territoires restent modestes (de 20 à 70 par an selon les territoires), ils sont réguliers et peuvent être considérés comme les révélateurs d'un marché émergent de l'appartement.

Prix, évolution et nombre de ventes dans les EPCI qui présentent un marché émergent de l'appartement

	Prix médian (en €)	Évolution 2012-2024 du prix médian	Nombre de ventes 2012-2024
Sud Gironde	98 000 €	3%	706
Grand Cubzaguais	115 000 €	-8%	547
Montesquieu	161 000 €	31%	419
Jalle Eau Bourde	160 000 €	28%	417
Médoc Cœur de Presqu'île	78 080 €	32%	312
Coteaux Bordelais	155 000 €	99%	301
Pays Foyen	56 600 €	21%	293
Blaye	74 000 €	37%	284
Rives de la Laurence	137 350 €	45%	280
Val de l'Eyre	139 000 €	52%	280
Convergence Garonne	111 125 €	61%	232
Médullienne	140 000 €	53%	230
Créonnais	136 000 €	62%	220
Latitude Nord Gironde	92 250 €	30%	216
Médoc Estuaire	150 500 €	-8%	197
Portes de l'entre-deux-mers	166 050 €	58%	184

Tous ces EPCI présentent des niveaux de prix inférieurs à la médiane girondine.

Coteaux Bordelais, Rives de la Laurence, Val de l'Eyre, Convergence Garonne, Médullienne, Créonnais et Portes de l'Entre-Deux-Mers enregistrent une augmentation des prix supérieure ou égale à la moyenne girondine.

Dans tous les autres territoires, on observe une croissance modérée voire négative des prix.



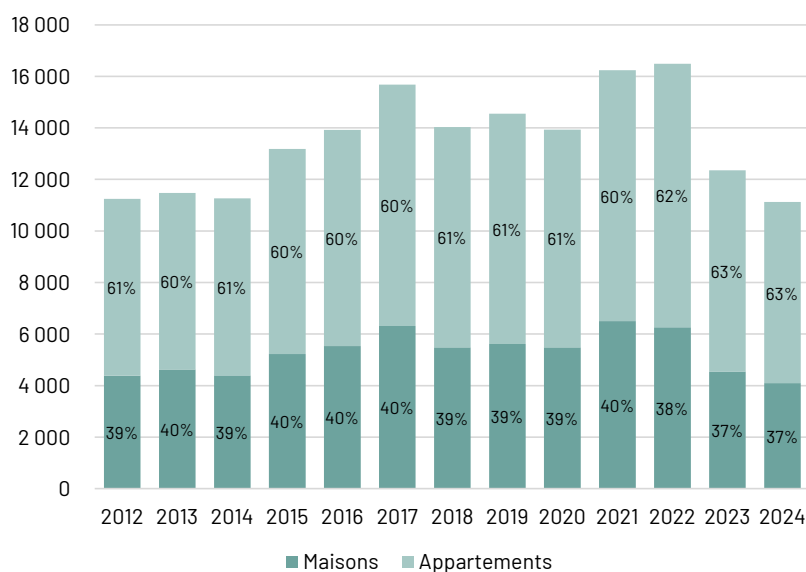
15

OLBIA

PARTIE 2
L'immobilier résidentiel
dans Bordeaux
Métropole de 2012 à
2024

11 122 transactions en 2024 : un repli de - 33 % dans le volume des ventes

Évolution du nombre de biens vendus dans Bordeaux Métropole



Après avoir plutôt bien résisté à la crise sanitaire en 2020 et connu une progression importante en 2021 et 2022 avec respectivement 16 242 et 16 490 biens vendus, le marché immobilier de Bordeaux Métropole peine à se maintenir au niveau des années 2012-2014.

En 2024, 11 122 biens ont ainsi été vendus dans l'agglomération. On observe ainsi une baisse de 25 % du volume d'activité entre 2022 et 2023, et une baisse de 10 % entre 2023 et 2024, soit - 33 % sur les deux années.

Le marché reste porté en majorité par les ventes de logements collectifs, qui représentent 63 % des ventes en 2024.

Les prix médians baissent pour la première fois en 2023, perdant, entre 2022 et 2024, 8 % pour les appartements et 10 % pour les maisons (cf. pages suivantes).

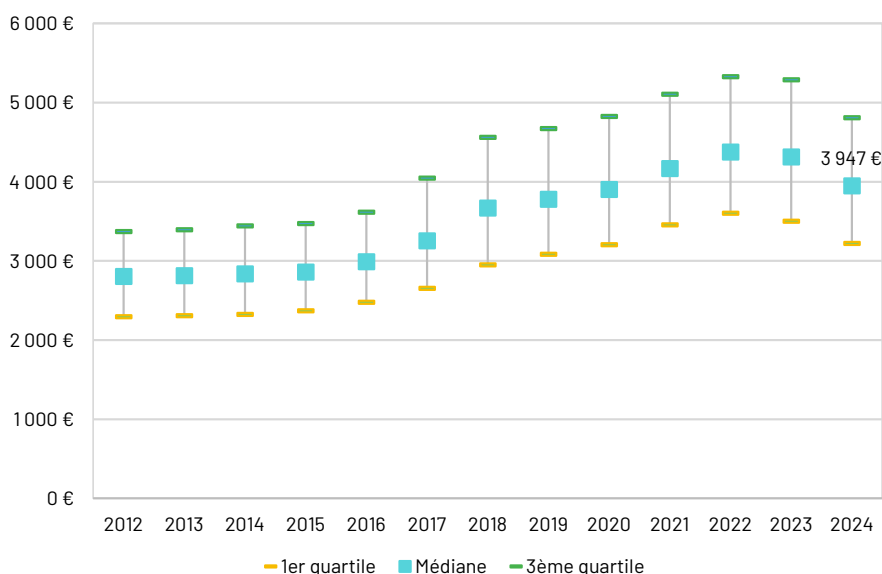
En outre, la dispersion des prix se réduit légèrement, signe d'un resserrement des prix.

Des maisons dont le prix médian a baissé depuis 2022

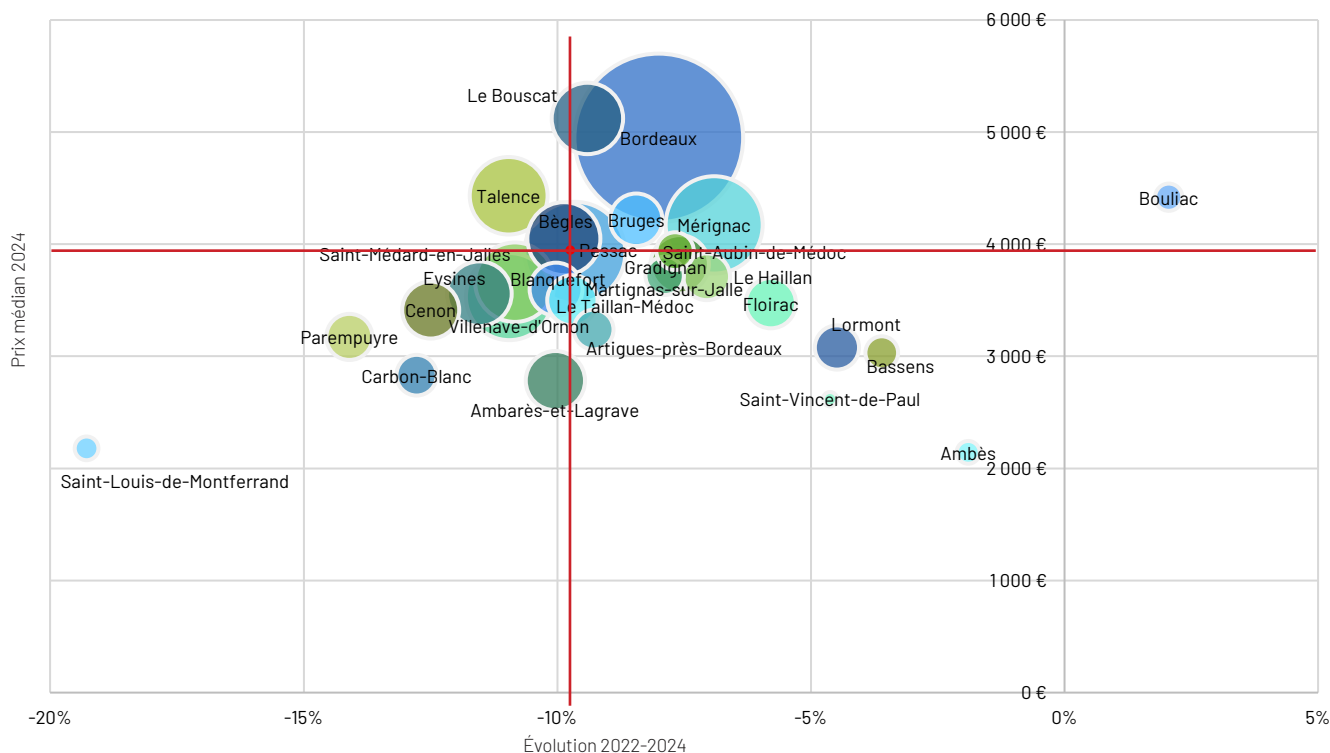
MAISONS

- 9,7 % par m² entre 2022 et 2024
- 12,2 % sur le prix total médian
- 36 % du nombre de mutations
- Médiane observée en 2024 : 3 947 €/m²

Dispersion du prix au m² des maisons dans Bordeaux Métropole



ÉVOLUTION 2022-2024 DU PRIX DES MAISONS DANS BORDEAUX MÉTROPOLE



— Médiane Bordeaux Métropole

Des baisses un peu moins marquées pour les appartements entre 2022 et 2024

APPARTEMENTS

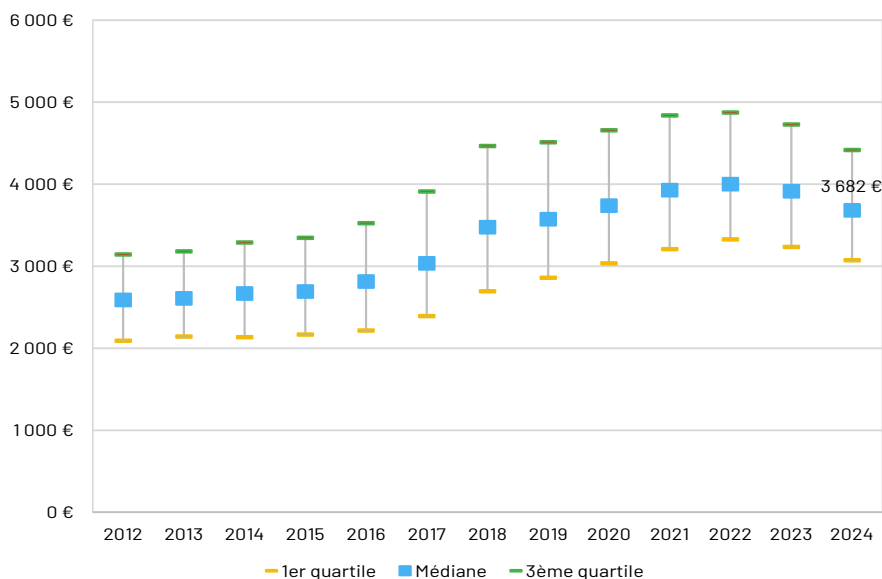
- 8 % par m² entre 2022 et 2024

- 10,7 % sur le prix total médian

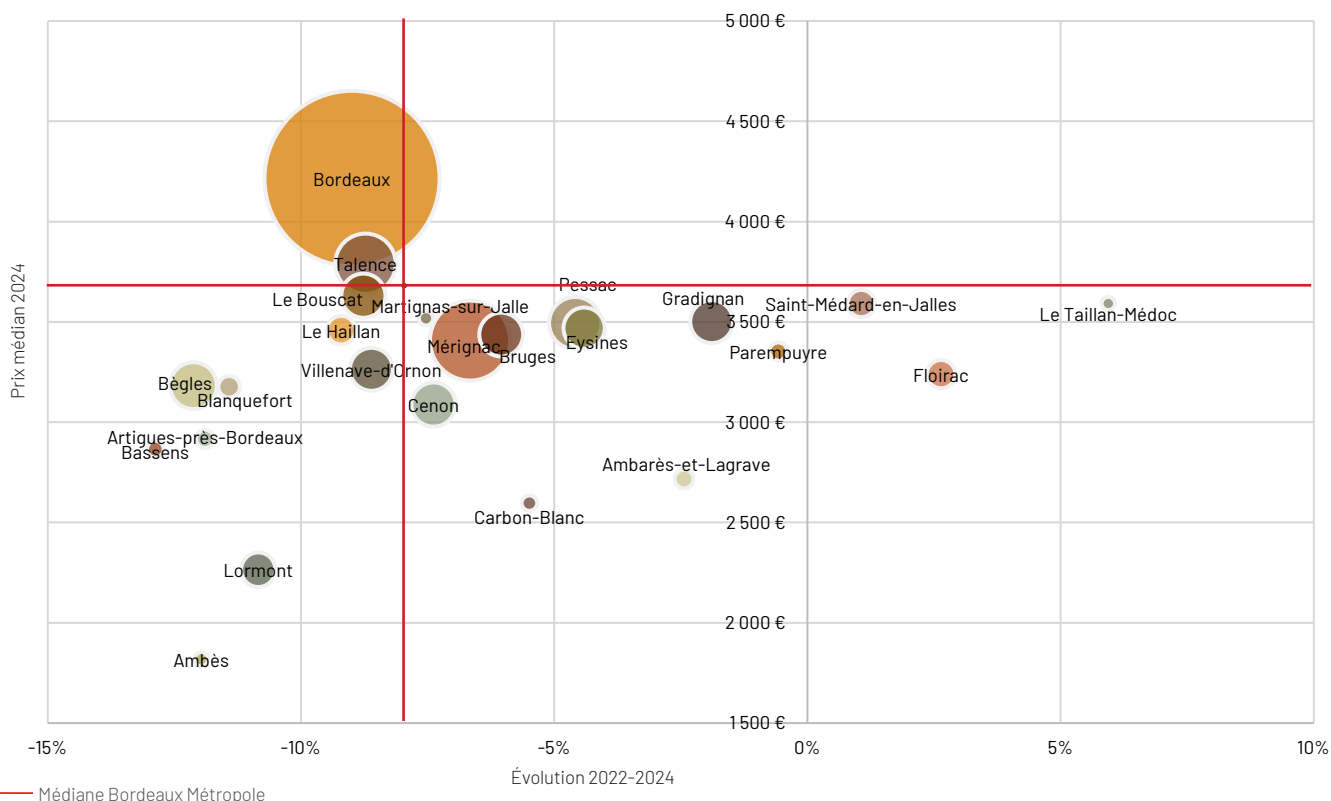
- 28 % du nombre de mutations

Médiane observée en 2024 : 3 682 €/m²

Dispersion du prix au m² des appartements dans Bordeaux Métropole

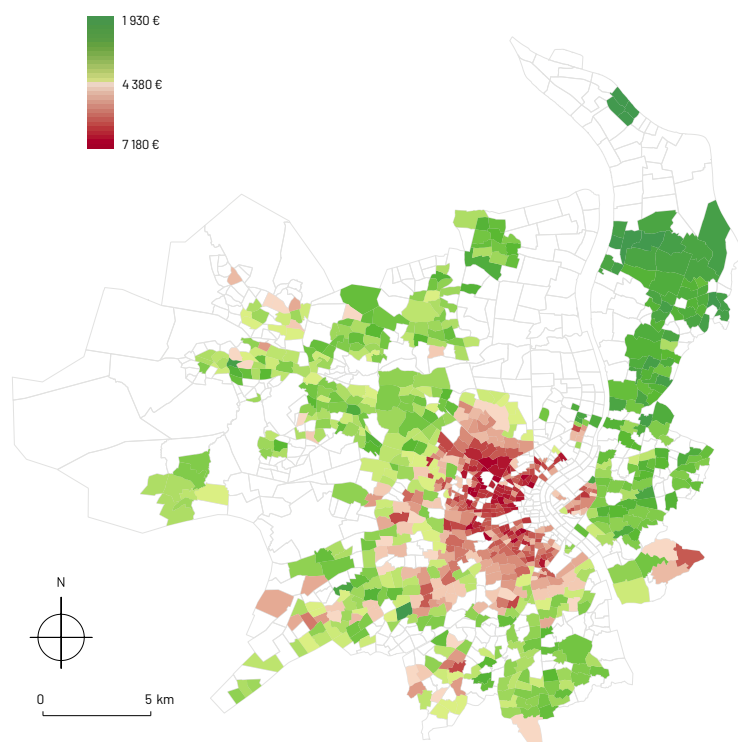


ÉVOLUTION 2022-2024 DU PRIX DES APPARTEMENTS DANS BORDEAUX MÉTROPOLE



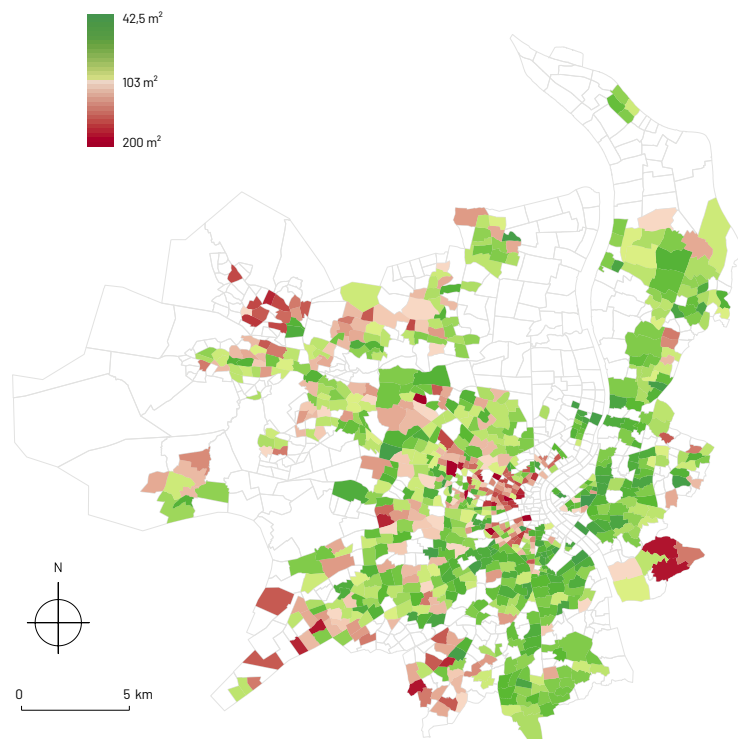
Un fort gradient centre / périphérie dans les prix de Bordeaux Métropole

Médiane des prix par m² des maisons 2022-2024

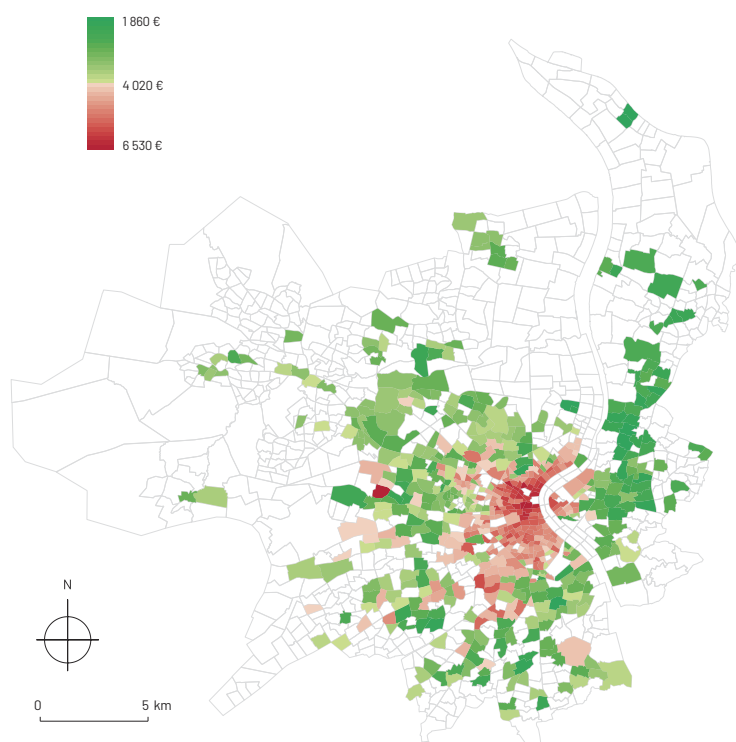


Des prix par m² beaucoup plus élevés dans Bordeaux, mais des maisons beaucoup plus grandes dans certaines communes de la couronne : Bouliac, Martignas-dur-Jalle, Le Taillan-Médoc, Saint-Aubin-de-Médoc, Gradignan...

Surface médiane des maisons vendues en 2022-2024

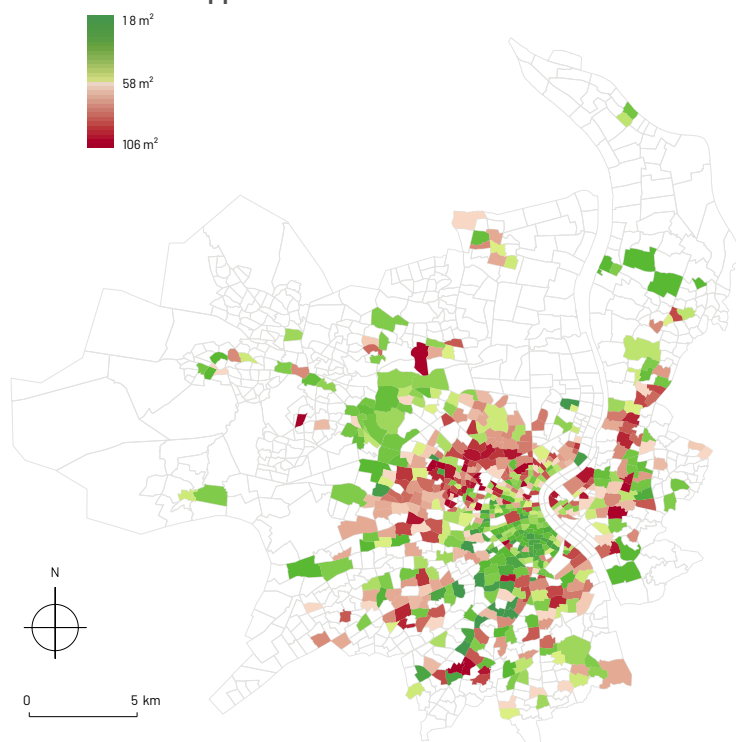


Médiane des prix par m² des appartements 2022-2024



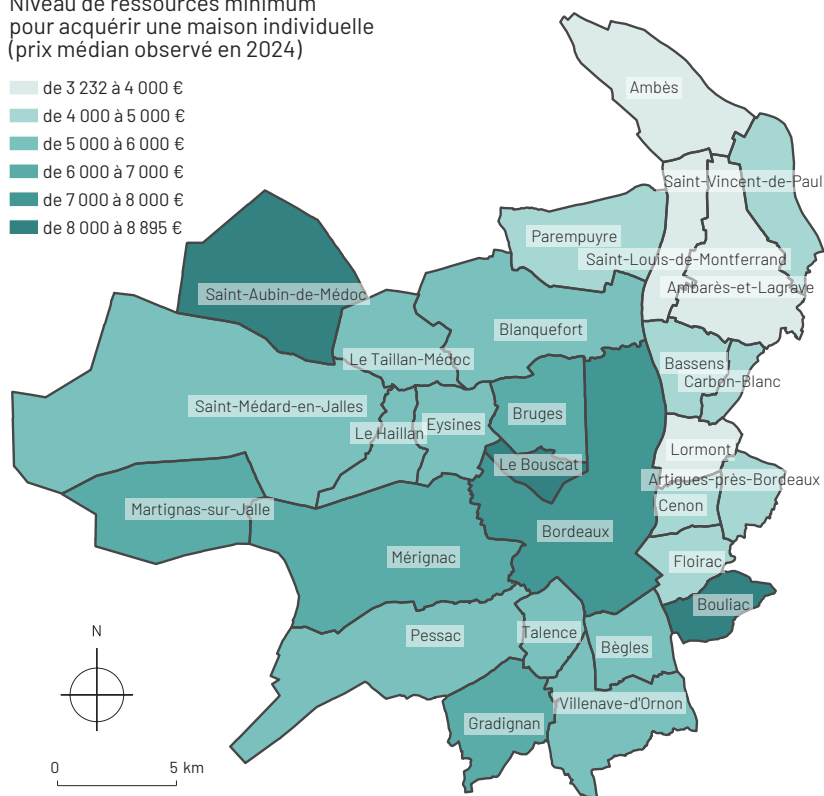
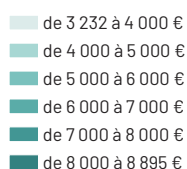
Des prix élevés très circonscrits à Bordeaux et Talence, (Pessac et Mérignac) dans une moindre mesure), là où se vendent des appartements de très petite taille, pour répondre aux besoins des étudiants.

Surface médiane des appartements vendus en 2022-2024



Des montants élevés pour les ménages

Niveau de ressources minimum pour acquérir une maison individuelle (prix médian observé en 2024)

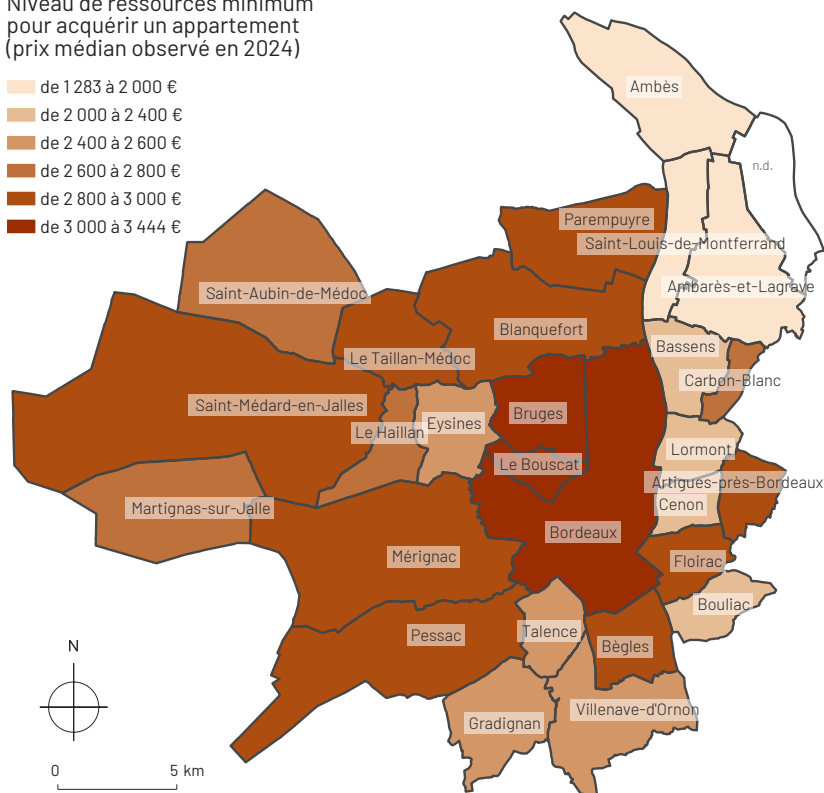
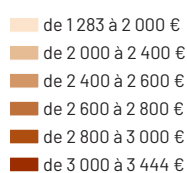


Il faut 5 774 € de ressources mensuelles pour acquérir une maison dans Bordeaux Métropole, mais plus de 7 000 € à Bordeaux, Bouliac, Saint-Aubin-de-Médoc et au Bouscat.

Des ressources mensuelles de 3 500 € permettent d'acheter une maison individuelle à Ambès ou Saint-Louis-de-Montferrand, communes les plus accessibles de la métropole.

2 919 € de ressources mensuelles permettent théoriquement d'acquérir un appartement dans Bordeaux Métropole, mais le seuil de 3 000 € est dépassé pour Bordeaux, Bruges ou Bouscat. Des ressources mensuelles de 2 000 € sont nécessaires pour acheter un appartement à Ambès, Ambarès-et-Lagrave ou Saint-Louis-de-Montferrand.

Niveau de ressources minimum pour acquérir un appartement (prix médian observé en 2024)

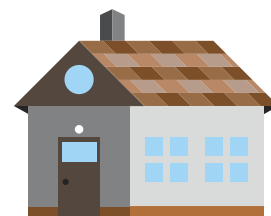


Simulation effectuée sur le prix médian des ventes 2024, avec les variables suivantes :

- apport personnel de 10 % du montant de la vente ;
- taux d'intérêt 3,2 % + 0,3 % d'assurance sur 20 ans (240 mois) ;
- un taux d'endettement de 33 %.

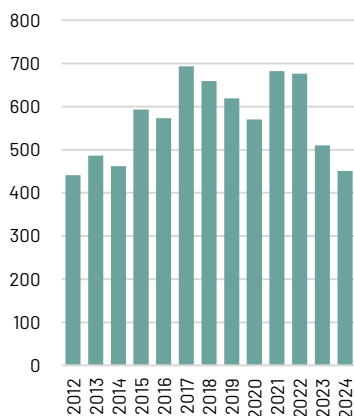
Les communes les plus accessibles

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

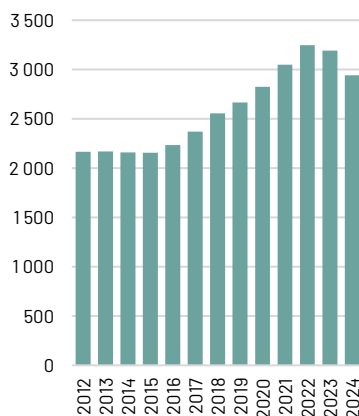


MAISONS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN

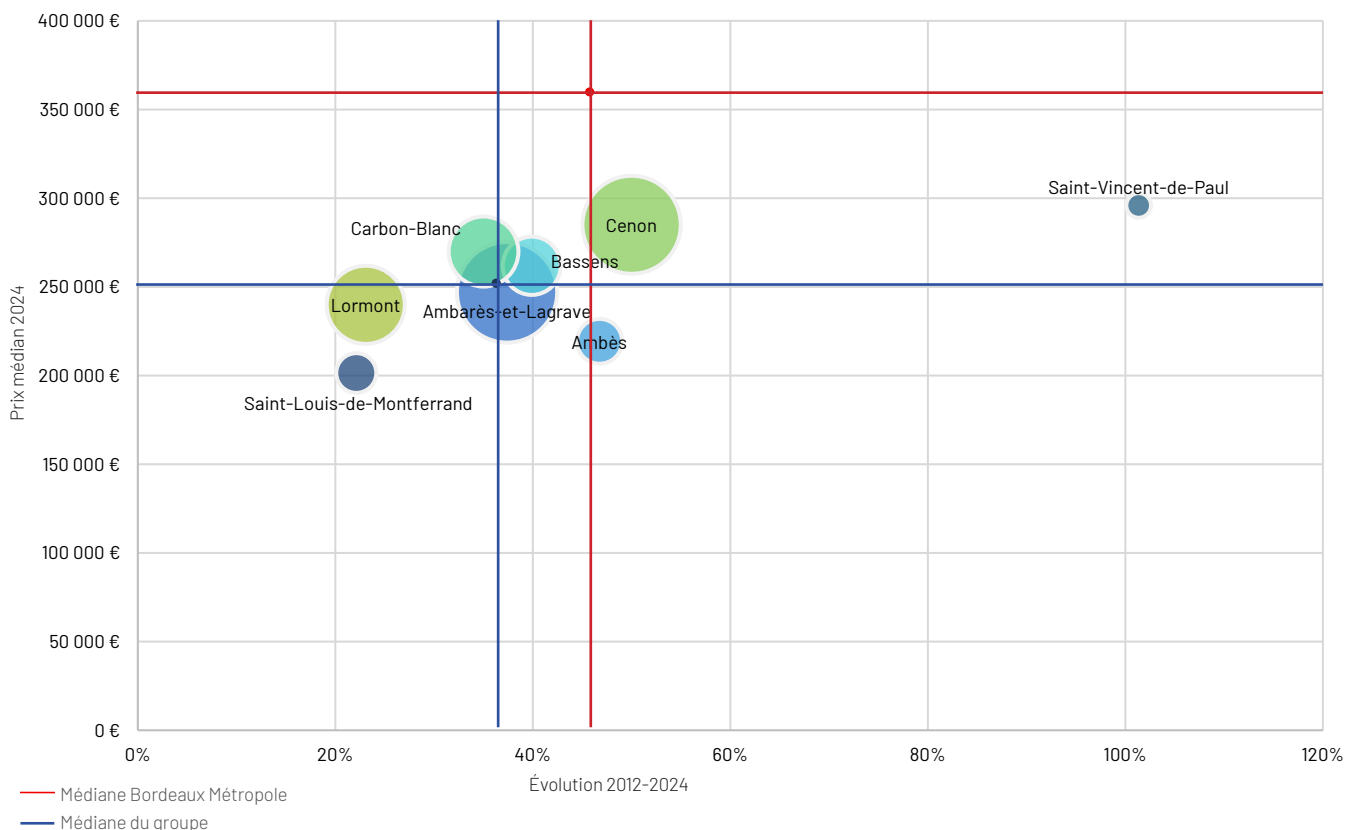


2 940 €/m² en 2024 pour 88 m²
+ 36 % entre 2012 et 2024
- 9 % entre 2022 et 2024

252 000 € : prix médian 2024
+ 67 150 € entre 2012 et 2024

7 415 maisons vendues en 13 ans
soit 11 % des ventes de maisons de
Bordeaux Métropole (pour 12 % du
parc de maisons)

DYNAMIQUE DE MARCHÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES



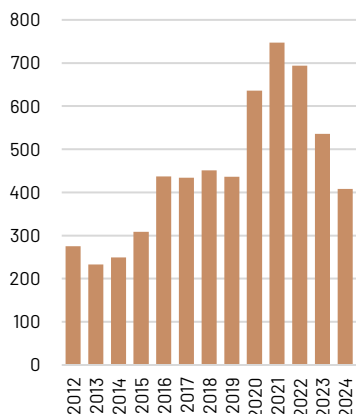
Les communes les plus accessibles

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

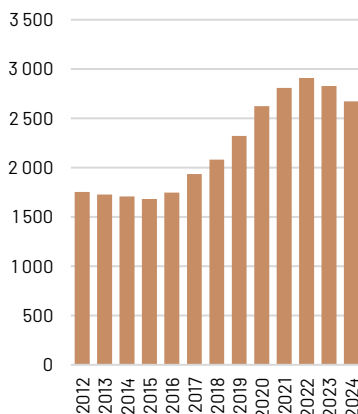


APPARTEMENTS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN

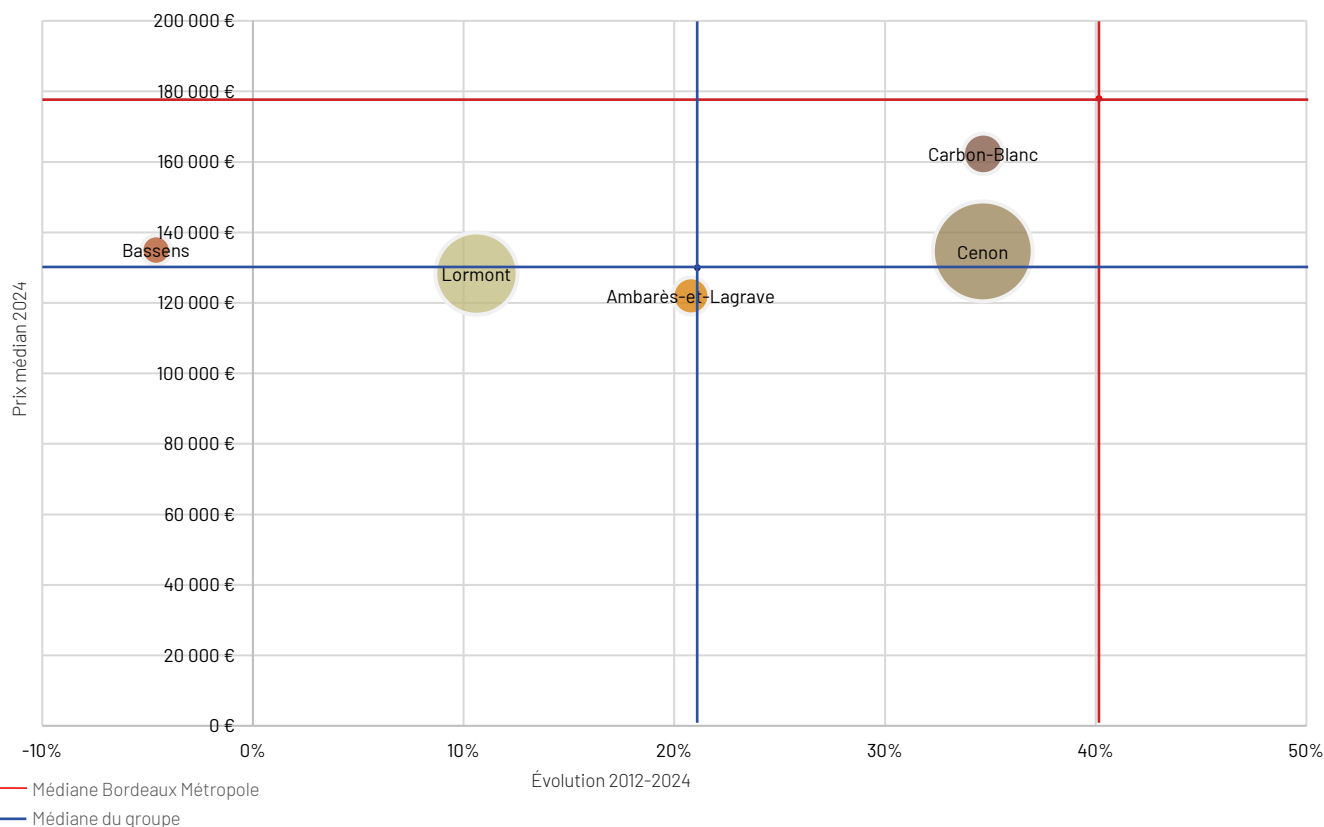


2 670 €/m² en 2024 pour 52 m²
+ 52 % entre 2012 et 2024
- 8 % entre 2022 et 2024

130 000 € prix médian 2024
+ 22 650 € entre 2012 et 2024

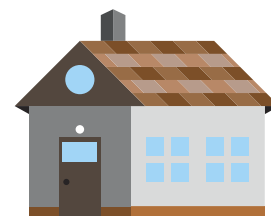
5 845 appartements vendus en 13 ans soit 5 % des ventes d'appartements de Bordeaux Métropole (pour 8 % du parc d'appartements)

DYNAMIQUE DE MARCHÉ DES APPARTEMENTS



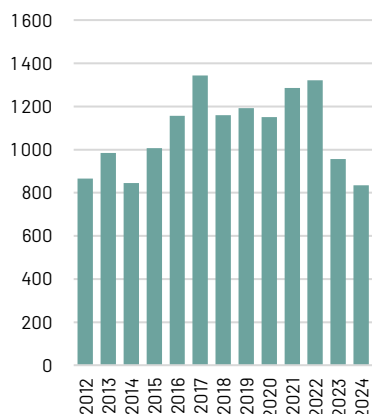
Les communes intermédiaires

Artigues-près-Bordeaux, Blanquefort, Eysines, Floirac, Le Haillan, Parempuyre, Le Taillan-Médoc, Villenave-d'Ornon

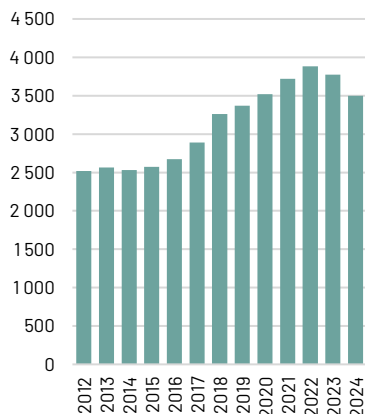


MAISONS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN

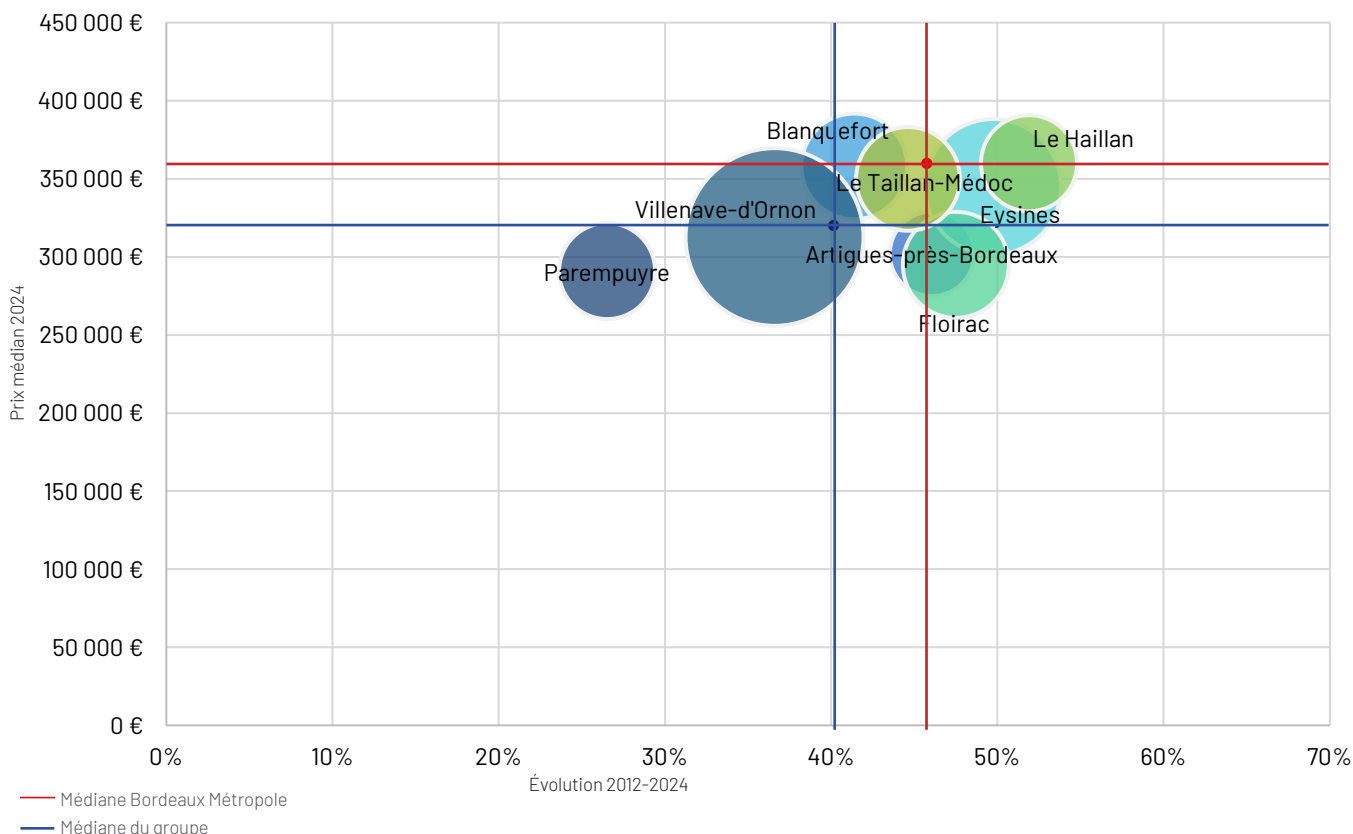


3 500 €/m² en 2024 pour 95 m²
+ 39 % entre 2012 et 2024
- 10 % entre 2022 et 2024

320 000 € : prix médian 2024
+ 91 750 € entre 2012 et 2024

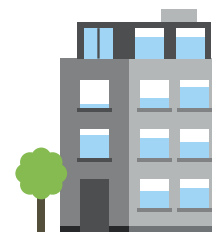
14 099 maisons vendues en 13 ans
soit 21 % des ventes de maisons
de Bordeaux Métropole (pour 22 %
du parc de maisons)

DYNAMIQUE DE MARCHÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES



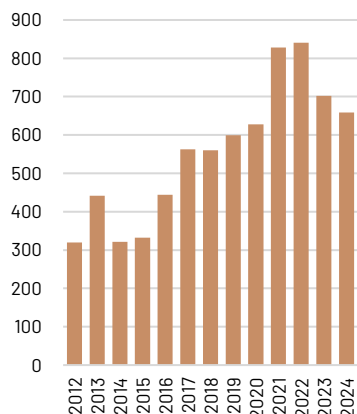
Les communes intermédiaires

Artigues-près-Bordeaux, Blanquefort, Eysines, Floirac, Le Haillan, Parempuyre, Le Taillan-Médoc, Villenave-d'Ornon

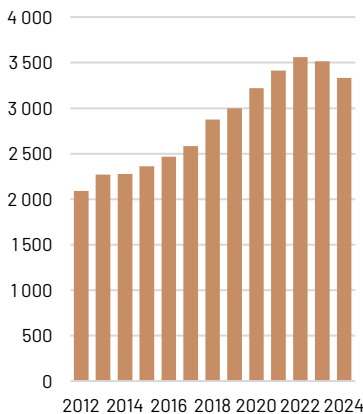


APPARTEMENTS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN

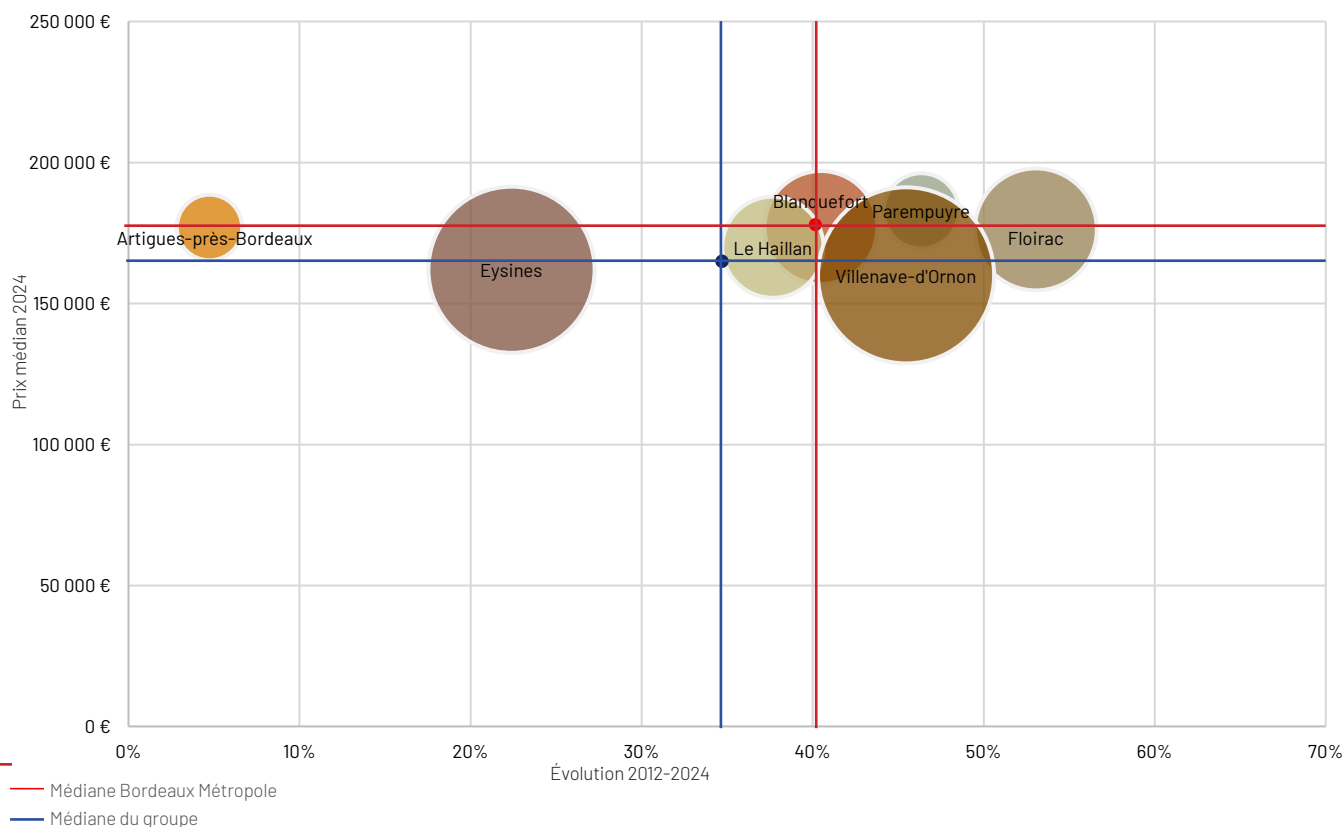


3 333 €/m² en 2024 pour 50 m²
+ 59 % entre 2012 et 2024
- 6 % entre 2022 et 2024

165 000 € : prix médian en 2024
+ 42 500 € entre 2012 et 2024

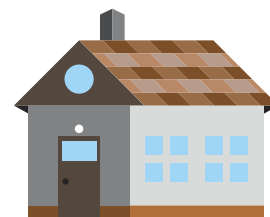
7 239 appartements vendus
en 13 ans soit 7 % des ventes
d'appartements de Bordeaux
Métropole (pour 11 % du parc
d'appartements)

DYNAMIQUE DE MARCHÉ DES APPARTEMENTS



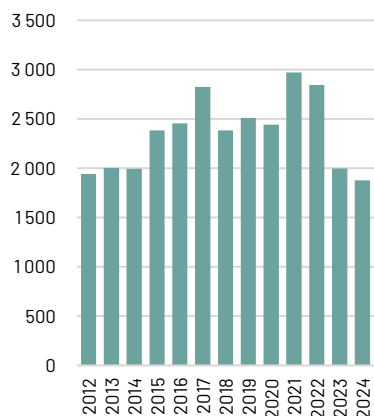
Les communes les moins accessibles

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

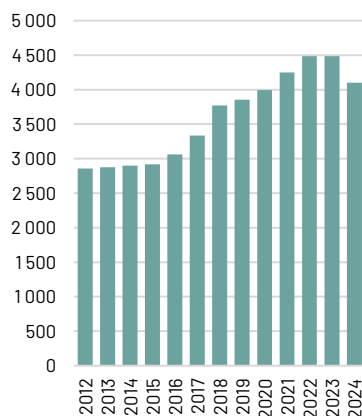


MAISONS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN

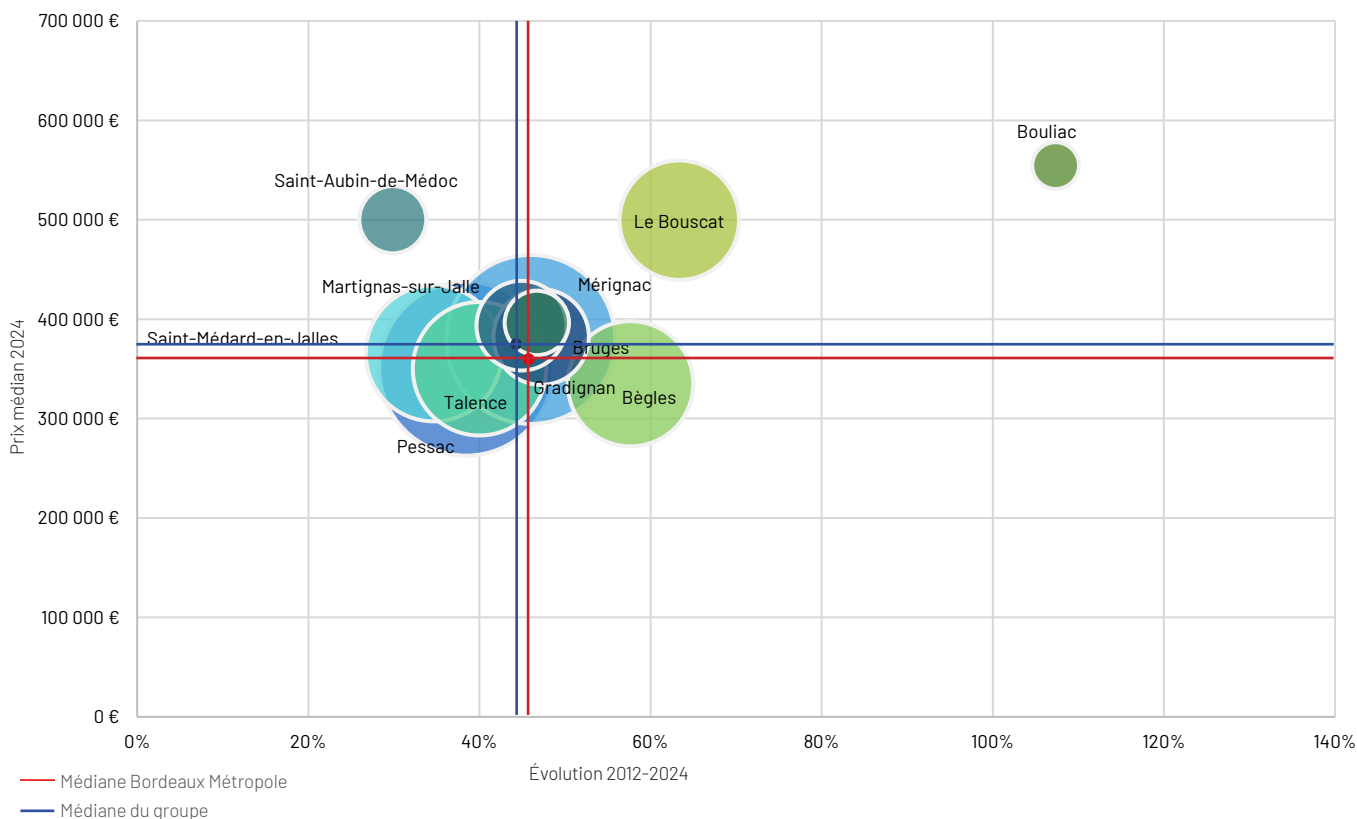


4 100 €/m² en 2024 pour 95 m²
+ 44 % entre 2012 et 2024
- 9 % entre 2022 et 2024

375 000 € : prix médian 2024
+ 115 000 € entre 2012 et 2024

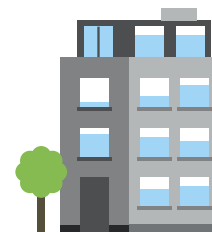
30 632 maisons vendues en 13 ans
soit 45 % des ventes de maisons
de Bordeaux Métropole (pour 46 %
du parc de maisons)

DYNAMIQUE DE MARCHÉ DES MAISONS INDIVIDUELLES



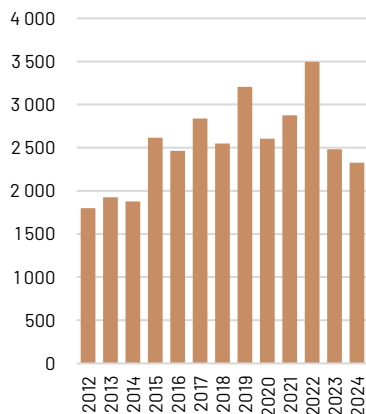
Les communes les moins accessibles

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

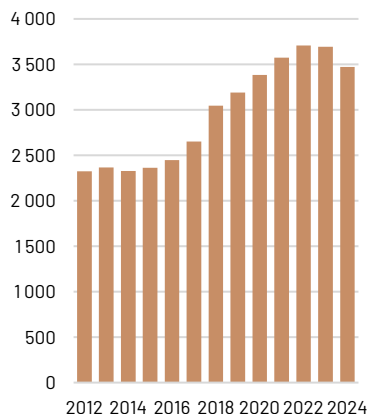


APPARTEMENTS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN

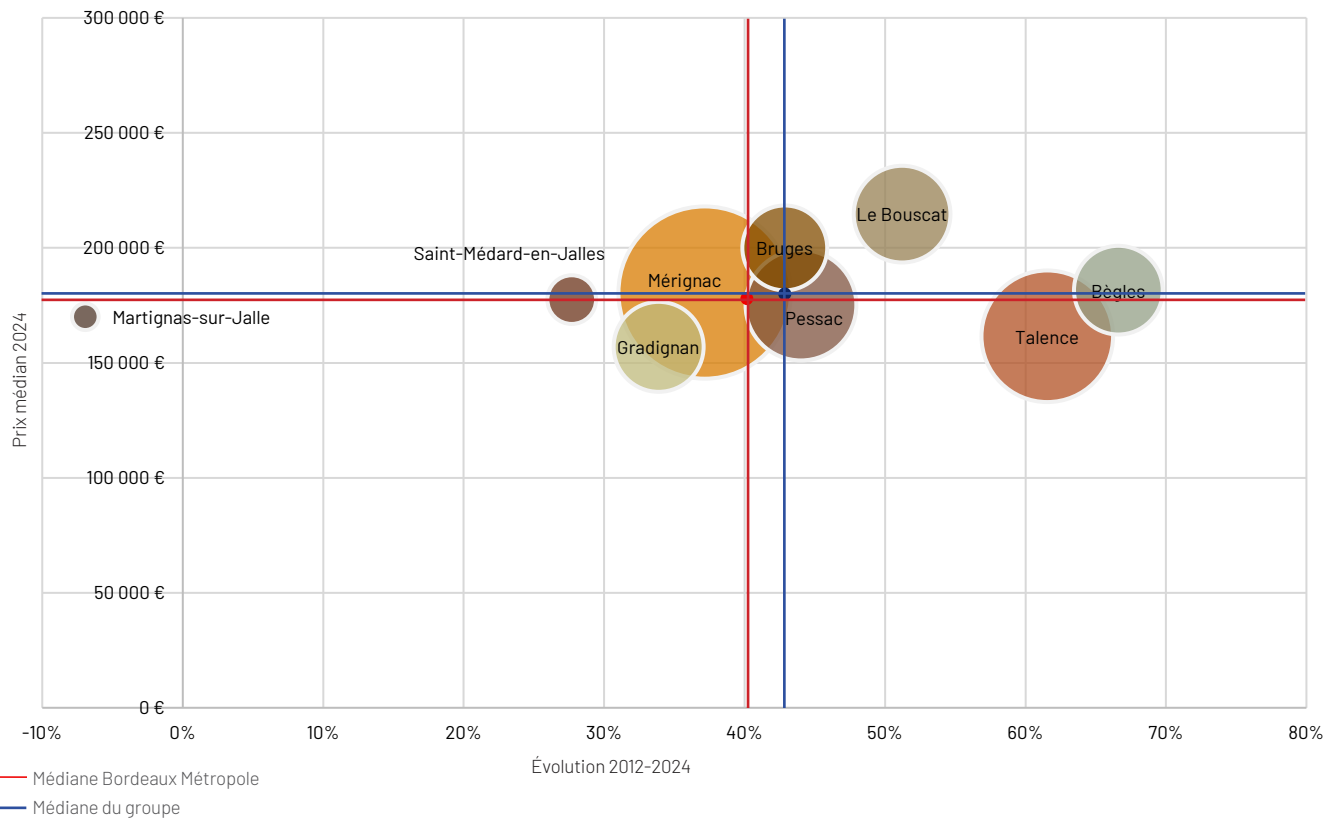


3 470 €/m² en 2024 pour 59 m²
+ 49 % entre 2012 et 2024
- 6 % entre 2022 et 2024

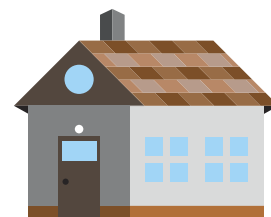
180 00 € : prix médian 2024
+ 54 000 € entre 2012 et 2024

33 054 appartements vendus en 13 ans soit 31% des ventes d'appartements de Bordeaux Métropole (pour 35 % du parc d'appartements)

DYNAMIQUE DE MARCHÉ DES APPARTEMENTS

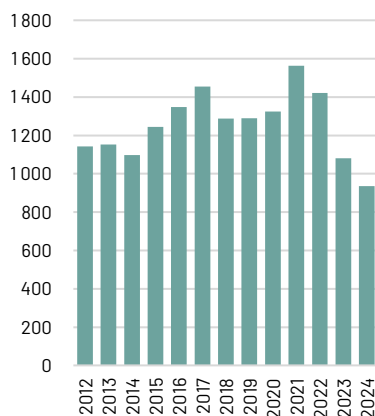


Bordeaux

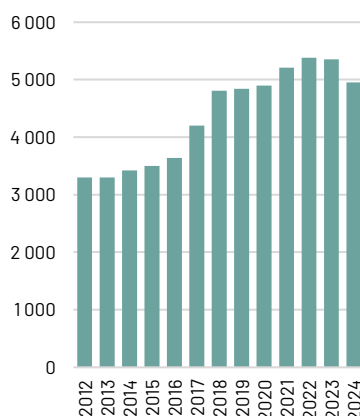


MAISONS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN



4 950 €/m² en 2024 pour 98 m²
+ 50 % entre 2012 et 2024
- 8 % entre 2022 et 2024

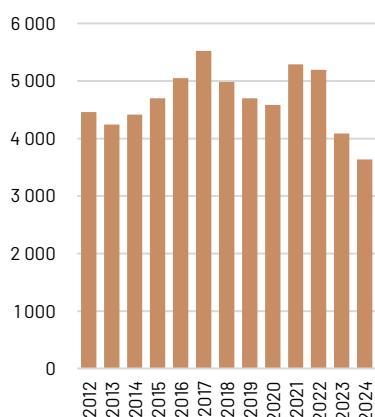
480 000 € : prix médian 2024
+ 185 000 € entre 2012 et 2024

16 345 maisons vendues en 13 ans soit 24 % des ventes de maisons de Bordeaux Métropole (pour 20 % du parc de maisons)

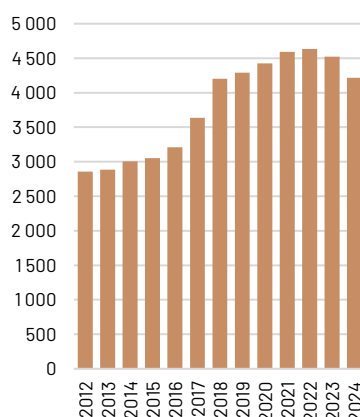


APPARTEMENTS

VOLUME DE TRANSACTIONS



PRIX M² MÉDIAN



4 215 € pour 50 m²
+ 48 % entre 2012 et 2024
- 9 % entre 2022 et 2024

204 225 € : prix médian 2024
+ 70 200 € entre 2012 et 2024

60 857 appartements vendus en 13 ans soit 57% des ventes d'appartements de Bordeaux Métropole (pour 46 % du parc d'appartements)

ANNEXE

Source et méthodologie

DVF (Données de valeurs foncières) est une base de données issue de la DGFIP (Direction générale des finances publiques) recensant les mutations immobilières à titre onéreux avec des informations sur les prix, la localisation ou la nature des biens vendus.

La **base de données DV3F**, développée par le Cerema, structure cette donnée source et l'enrichit par un croisement avec les Fichiers Fonciers, de manière à permettre une exploitation de la donnée dans une optique d'observation foncière.

Les exploitations ayant conduit à cette étude se sont appuyées sur la notice d'utilisation développée par le Cerema (https://datafoncier.cerema.fr/sites/datafoncier/files/inline-files/Notice_DV3F_VF.pdf).

Le champ d'observation retenu concerne les appartements ou les maisons construits depuis plus de 1 an (ancien ou récent) au moment de la vente.

Sont exclus :

- les logements identifiés neufs au regard de leur année de construction au moment de la vente et/ou s'ils sont l'objet d'une VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ;
- les logements dits « extrêmes » : logements avec 9 pièces ou plus ; les maisons de plus de 300 m², les appartements de plus 200 m² ;
- les transactions dont le prix est inférieur à 1 € et celles de type échange, expropriation, adjudication.

Pour le calcul du prix au m², nous déterminons la valeur médiane du prix au m² de l'ensemble des transactions ne concernant qu'un seul logement dans chaque segment de marché.

Les territoires ayant moins de 5 transactions relèvent du secret statistique.

Chef de projet : Stella Manning sous la direction de Caroline De Vellis /
Equipe projet : Leslie Acensio, Olivier Chaput, Caroline De Vellis, Stella Manning, Louise Pichon-Collet /
Photos : a'urba © /