

Le prix de l'immobilier

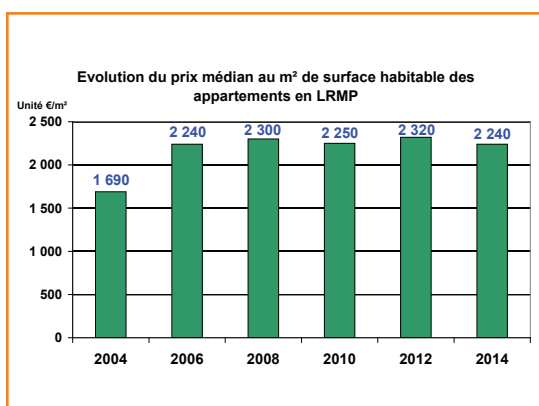
Les marchés immobiliers dans l'ancien durant les années 2004-2014

Amorce d'une baisse des prix

Après la forte hausse enregistrée à la fin des années quatre-vingt dix, la crise de 2008 a eu un effet stabilisateur. L'amorce d'une baisse des prix apparaît pour la première fois fin 2011. Elle s'est poursuivie au cours de la période 2012-2014. Les prix dans l'ancien, tant pour les appartements que pour les maisons, accentuent leurs baisses en 2014.

Le pouvoir d'achat immobilier des candidats à l'accession s'était fortement dégradé entre 2000 et 2012. Constatée fin 2014, la baisse des prix des appartements, conduit à une légère reprise du pouvoir d'achat immobilier. En 2012, il faut travailler 249 heures au Smic pour acquérir 1 m² de logement ancien. En 2014 plus de 230 heures suffisent (en 2000 : 175 heures).

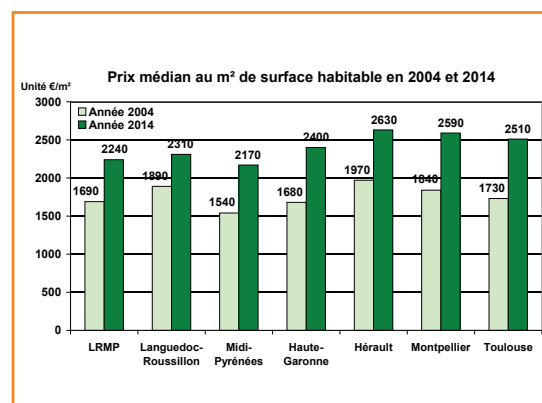
► Baisse du prix des appartements entre 2012 et 2014



Sources : bases notariales Perval

En Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, les prix sont les plus élevés dans le département de l'Hérault avec un prix médian légèrement supérieur à 2 600 €/m². Dans les deux métropoles, Toulouse et Montpellier, les prix du m² dans l'ancien en 2014 sont très proches et baissent de 1 % par rapport à ceux constatés en 2012. Dans les autres départements de la région, on constate également une baisse des prix en 2014. Les départements du Lot et de la Lozère, toujours dans un marché peu dynamique sur les appartements anciens, enregistrent les prix les plus bas (1300 €/m²), soit moitié moins des prix de l'Hérault.

Entre 2004 et 2014, l'évolution des prix des appartements anciens se divise en trois phases : une croissance très rapide des prix en première période, avec un emballement entre 2004 et 2008. Puis une stabilisation relative intervient entre 2008-2012, et enfin depuis fin 2012, une amorce de baisse des prix variable suivant les territoires étudiés. En 10 ans, la hausse des prix atteint 32 %, pour aboutir à un prix médian de 2 240 €/m² en 2014.



Sources : bases notariales Perval

Prix médian au m² de surface habitable des appartements

Prix par année	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Région LRMP	1 690	2 240	2 300	2 250	2 320	2 240
Languedoc-Roussillon	1 890	2 350	2 400	2 390	2 430	2 310
Midi-Pyrénées	1 540	2 240	2 200	2 150	2 250	2 170
Haute-Garonne	1 680	2 320	2 380	2 310	2 410	2 400
Hérault	1 970	2 490	2 630	2 700	2 711	2 630
Montpellier	1 840	2 330	2 490	2 500	2 620	2 590
Toulouse	1 730	2 390	2 430	2 380	2 530	2 510

Sources : bases notariales Perval

Unité €/m²

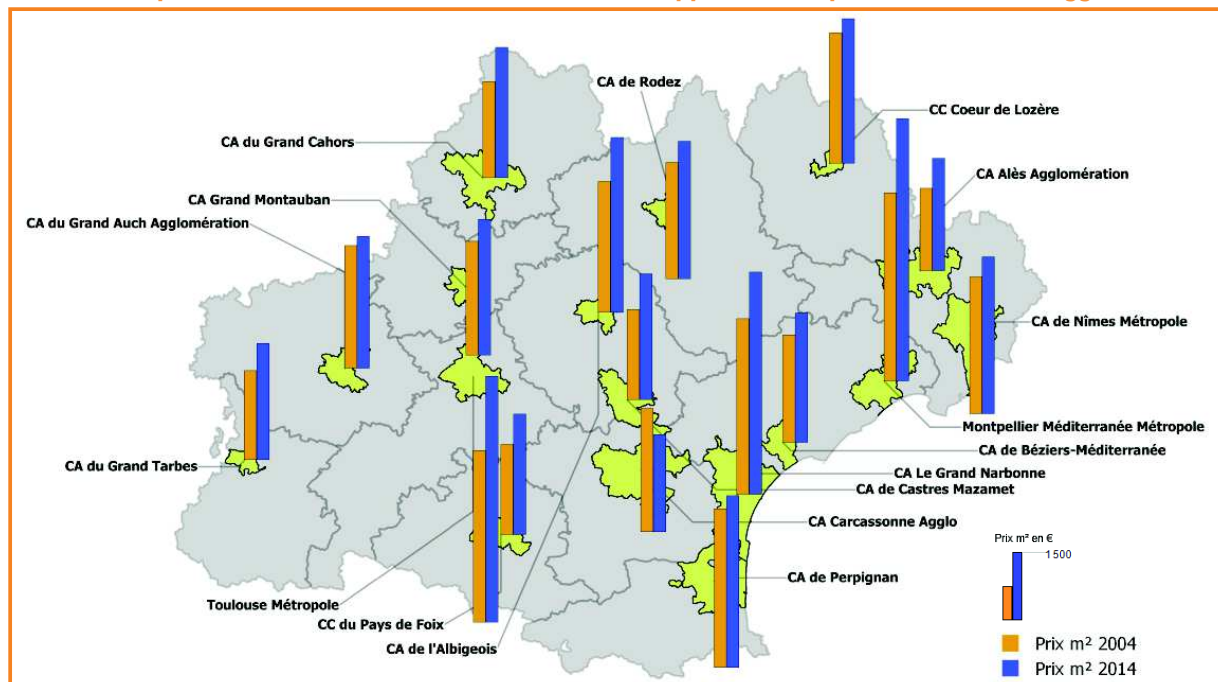


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
LANGUEDOC-
ROUSSILLON-
MIDI-PYRÉNÉES

► Des prix plus élevés sur le littoral

Évolution du prix médian au m² de surface habitable des appartements par communauté d'agglomération



Sources : bases notariales Perval

Dans les communes du bord du Littoral, les prix médians gravitent autour de 3 000 € au m². La proximité de la mer et la vitalité démographique sont des facteurs déterminants des prix dans la région. À l'opposé, dans les départements ruraux et les hauts cantons, les prix dépassent rarement 1200 €/m². Durant la période 2004-2014, les prix dans les zones littorales ont le plus fortement augmenté.

► Petits logements : des prix médians au m² nettement plus forts

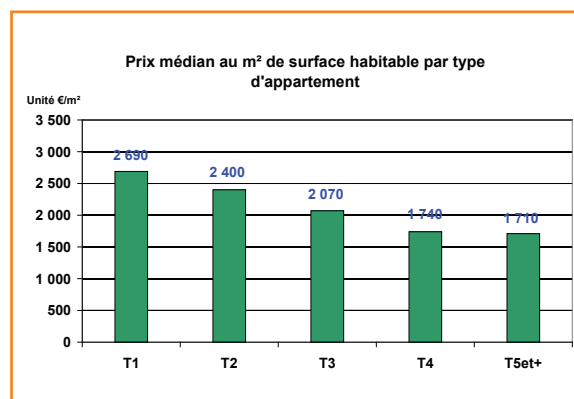
Prix médian au m² de surface habitable des appartements

Prix par année par type	2004	2006	2008	2010	2012	2014
1 pièce	1 840	2 570	2 620	2 670	2 780	2 690
2 pièces	1 860	2 470	2 500	2 460	2 470	2 400
3 pièces	1 610	2 110	2 130	2 100	2 200	2 070
4 pièces	1 370	1 800	1 840	1 760	1 810	1 740
5 pièces et +	1 470	1 740	1 850	1 740	1 770	1 710

Sources : bases notariales Perval

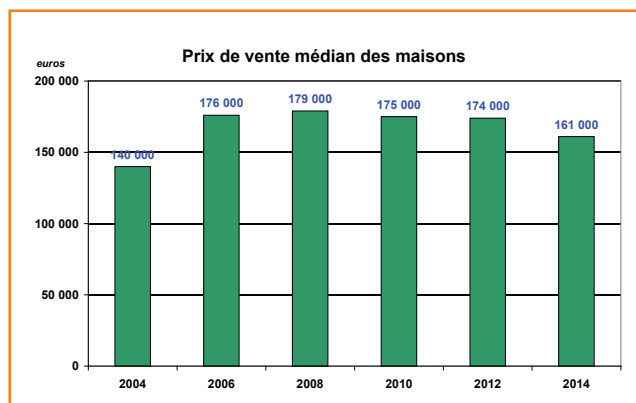
Unité €/m²

Dans l'ancien, les prix médians au m² des petits appartements sont plus élevés que ceux des plus grands. L'écart est proche de 60% entre les studios et les appartements de 5 pièces et plus. Les coûts fixes d'achat et la demande en sont les principales raisons. Au cours de la période 2004-2014, les plus petits appartements (1 pièce) ont vu leurs prix augmenter de 50 % et ceux des plus grands appartements seulement de 16 %. En 2014, tous les types de logements enregistrent une baisse des prix par rapport à l'année 2012.



Sources : bases notariales Perval

► et pour les maisons...

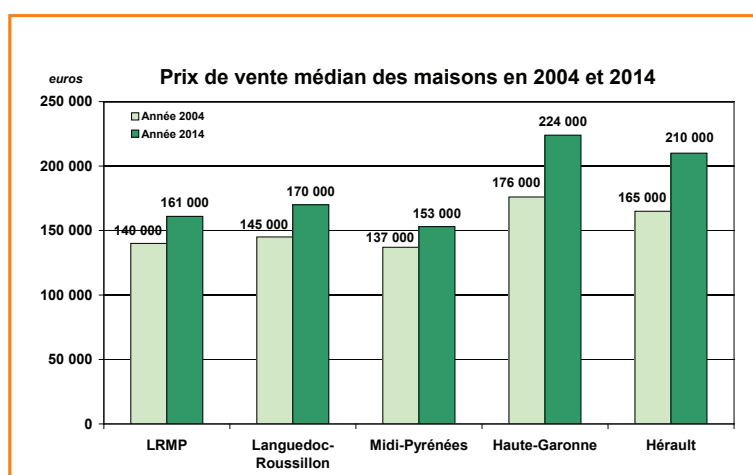


Sources : bases notariales Perval

Durant cette décennie, la hausse des prix des maisons individuelles est hétérogène. Selon le territoire étudié la hausse varie de 10 à 30 %. Ce sont les départements les plus peuplés qui connaissent la plus forte progression : + 28,3 % pour la Haute-Garonne, + 25.7 % pour l'Hérault.

La hiérarchie des prix est identique à celle observée pour les appartements. C'est dans les départements de Haute-Garonne et de l'Hérault que les prix sont les plus élevés (prix médian supérieur à 200 000 € en 2014) suivi par le Gard et les Pyrénées-Orientales.

En logement individuel, on observe la même tendance que pour les appartements, l'évolution des prix de vente se scinde également en trois périodes, la tendance baissière s'amorçant à la fin de l'année 2012. Sur l'ensemble de la période étudiée (10 ans), la hausse des prix atteint 15 % pour aboutir à un prix médian de 161 000 € en 2014 en Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.



Sources : bases notariales Perval

Évolution du prix de vente médian des maisons entre 2004 et 2014

Prix de vente (1)	2004	2006	2008	2010	2012	2014
Région LRMP	140	175	179	175	174	161
Languedoc-Roussillon	145	181	190	180	180	170
Midi-Pyrénées	137	170	170	169	165	153
Ariège	78	102	116	110	105	101
Aude	105	130	137	137	131	130
Aveyron	92	110	121	124	120	110
Gard	164	204	224	208	215	203
Gers	131	159	171	155	161	145
Haute-Garonne	187	233	238	238	250	240
Hauts-Pyrénées	113	149	149	154	152	142
Hérault	179	214	230	221	228	225
Lot	131	154	165	145	150	137
Lozère	94	114	121	123	113	112
Pyrénées-Orientales	151	196	201	191	193	179
Tarn	125	146	149	150	146	144
Tarn-et-Garonne	128	158	159	156	153	148

Sources : bases notariales Perval

(1) Prix de vente médian d'une maison en milliers d'euros

► Des disparités entre l'évolution des différents indices

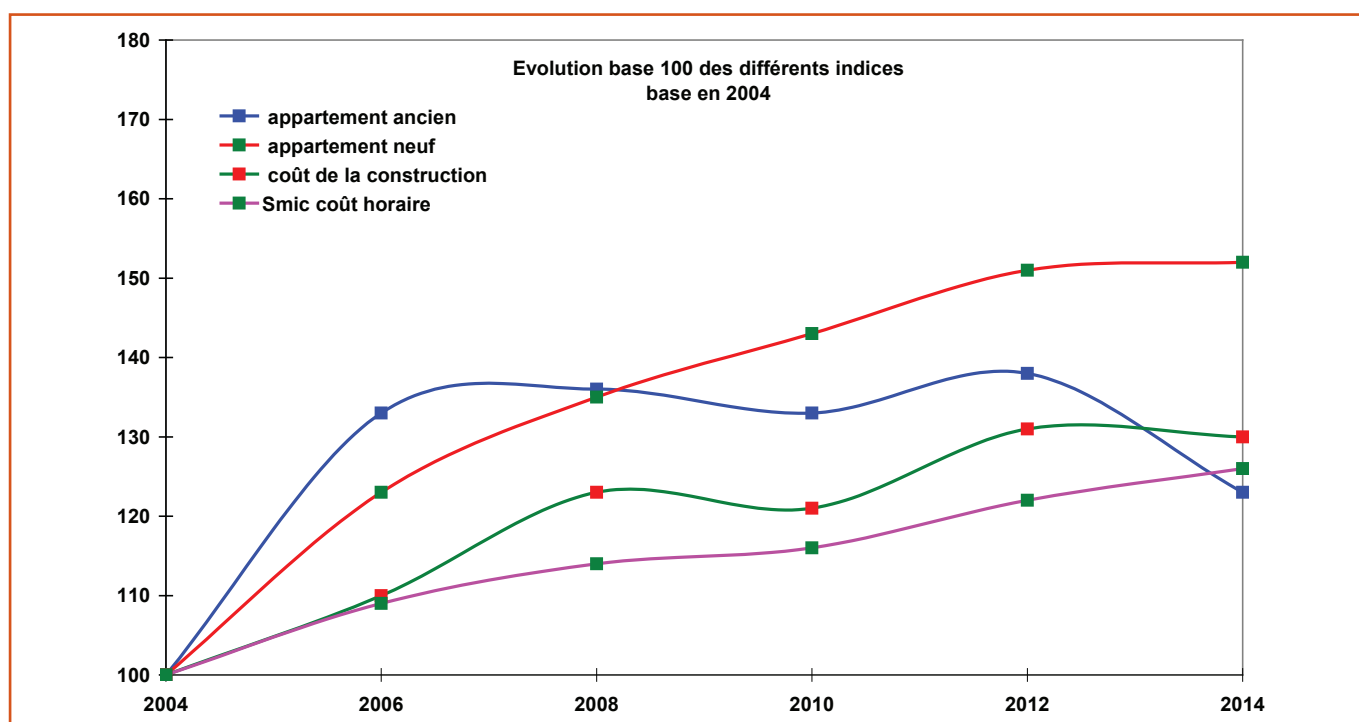
Évolution des prix ou des indices entre 2004 et 2014

Année	Prix médian m ² (€) appartement ancien	Prix moyen m ² (€) appartement neuf	Indice coût de la construction	Smic coût horaire brut (€)
2004	1 690	2290	1258	7,61
2006	2 240	2820	1379	8,27
2008	2 300	3090	1544	8,67
2010	2 250	3280	1520	8,86
2012	2 320	3460	1643	9,31
2014	2 240	3470	1630	9,57

Sources : bases notariales Perval ; SOes ECLN

Alors que le Smic et le coût de la construction ont évolué de façon similaire sur la période 2004-2014 (entre +25,8 et 29,6 %), le coût de l'ancien a plus fortement progressé (+32,5 %). Pour acheter 1 mètre carré en 2000, 175 heures de Smic étaient nécessaires. En 2014, il fallait plus de 230 heures.

L'écart entre l'ancien et le neuf a fortement progressé entre 2012-2014 : de 49 % en 2012, il est monté à 55 % en 2014. Contrairement à l'évolution des prix de l'ancien, le prix du neuf continue d'augmenter entre 2012 et 2014.



Sources : bases notariales Perval ; SOes ECLN

Directeur de publication

Didier KRUGER
directeur régional de l'environnement
de l'aménagement et du logement

Rédaction

Alain CHOUVENC
Bertrand ODDO
Bernadette DE LA ROCHÈRE

Réalisation

Sylviane SUSPÈNE
Didier LE BOULBARD

Sources et définitions

La base immobilière PERVAL recense les transactions immobilières ayant eu lieu en France une année donnée enregistrées par les offices notariaux. Elle intègre de nombreux paramètres relatifs à la localisation, aux caractéristiques techniques et aux éléments du prix du bien immobilier.

Le taux de couverture des transactions étudiées par rapport à l'ensemble des transactions réalisées est de l'ordre de 50 %.