

GARD

Septembre 2022



DOSSIER DE PRESSE  
**LES MARCHÉS  
IMMOBILIERS**



### **Me Jérôme FERIAUD**

Président de la chambre  
des Notaires du Gard



### **Me Pierre DEVINE**

Délégué aux Chiffres de  
l'Immobilier du Gard

À quelques jours de l'ouverture du salon de l'immobilier, la chambre des Notaires du Gard présente les chiffres de l'immobilier dans notre département.

L'immobilier reste la part la plus importante du patrimoine des Français, c'est pour cela que le marché est scruté de près dans chaque région.

Notre base de données alimentée par l'ensemble des Notaires est utilisée en vue de l'estimation et de l'expertise de biens immobiliers.

Il est important pour le Notaire de suivre au plus près l'évolution de ces statistiques pour conseiller au mieux sa clientèle dans ses projets patrimoniaux.

## La Chambre des Notaires du Gard



PRIX DE VENTE MÉDIAN  
DES MAISONS ANCIENNES



HAUSSE ANNUELLE DU  
PRIX DE VENTE MÉDIAN  
DES MAISONS ANCIENNES



PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN  
DES APPARTEMENTS ANCIENS



BAISSE ANNUELLE DU  
PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN DES  
APPARTEMENTS ANCIENS



PRIX DE VENTE MÉDIAN  
DES TERRAINS À BÂTIR

CHIFFRES CLÉS DANS LE GARD



## I - CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

### FRANCE

(hors Île-de-France et DROM)

ÉVOLUTIONS SUR UN AN  
DES INDICES DES PRIX  
À FIN JUIN 2022

**+7,6%**



APPARTEMENTS  
ANCIENS

**+9,0%**



MAISONS  
ANCIENNES

En France (hors Île-de-France et DROM), les prix sur les marchés immobiliers du bâti ancien continuent de progresser. Depuis le début de l'année 2021, les évolutions des indices des prix sont plus fortes en maisons anciennes qu'en appartements anciens. À fin juin 2022, les progressions annuelles sont respectivement de +9,0% et +7,6%.

### Prix médians et évolutions

Appartements anciens	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	2 600 €	+6,4%	+20,1%	+10,8%
Gard	2 120 €	-2,1%	+20,0%	+12,5%
Nîmes	1 950 €	+5,2%	+28,0%	+11,2%
Alès	1 180 €	-0,2%	+9,6%	-5,6%

Maisons anciennes	Prix de vente médians	Évolutions sur		
		1 an	5 ans	10 ans
Occitanie	196 000 €	+5,5%	+15,3%	+10,0%
Gard	230 000 €	+9,5%	+21,1%	+12,0%
Nîmes	255 000 €	+9,6%	+23,5%	+10,9%
Alès	180 000 €	+12,9%	+20,0%	+20,0%

En Occitanie, la hausse annuelle du prix médian en maisons anciennes est proche de celle observée en appartements anciens (+5,5% et +6,4%). Par contre, dans le Gard, alors que les coûts ont augmenté de +9,5% pour l'individuel ancien, ils enregistrent une légère baisse pour le collectif ancien (-2,1%). Sur les communes de Nîmes et Alès, les prix continuent également de progresser sur ces marchés, à l'exception des appartements sur Alès qui sont restés stables.

## II - MARCHÉ DES TERRAINS À BÂTIR



### TERRAINS À BÂTIR

- ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX DE VENTE MÉDIAN
- PRIX DE VENTE MÉDIAN

**+10,1%**

**86 000 €**

À fin juin 2022, le prix de vente médian des terrains à bâtir s'établit à 86 000 € dans le Gard. Après avoir connu des évolutions annuelles entre -2% et +2% entre 2015 et 2021, les prix croissent de 10,1% en 2022. La proportion de parcelles vendues d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> progresse, de 4 points en 2022, représentant ainsi 42% du marché.

### Prix de vente médians et évolutions annuelles par secteur

	Prix de vente médians	Evol. sur 1 an	Parts des ventes moins de 600 m <sup>2</sup>
<b>GARD</b>	<b>86 000 €</b>	<b>+10,1%</b>	<b>42%</b>
2 <sup>e</sup> circonscription	127 100 €	ns*	54%
1 <sup>re</sup> circonscription (hors Nîmes)	98 000 €	+20,1%	63%
3 <sup>e</sup> circonscription	87 600 €	+1,9%	45%
6 <sup>e</sup> circonscription (hors Nîmes)	85 300 €	-11,4%	66%
4 <sup>e</sup> circonscription (hors Alès)	74 600 €	+20,6%	23%
5 <sup>e</sup> circonscription (hors Alès)	73 000 €	+6,1%	38%

\* non significative

L'analyse des prix de vente médians par circonscription fait apparaître de fortes disparités :

- les coûts les plus élevés sont observés dans la 2<sup>e</sup> circonscription avec un prix médian qui s'élève à 127 100 € ;
- pour les 1<sup>re</sup>, 3<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> circonscriptions (hors Nîmes), les prix sont compris entre 85 300 € et 98 000 € ;
- pour les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> circonscriptions (hors Alès), les niveaux de prix sont similaires, de l'ordre de 74 000 €. Sur ces deux secteurs, la proportion de parcelles vendues d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> est plus faible que sur le reste du département, s'établissant à moins de 40%.

### III - MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES



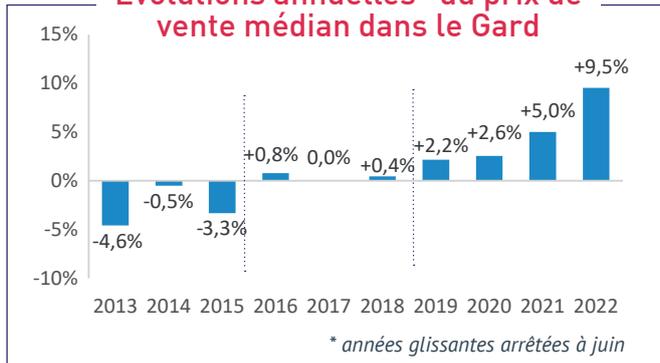
#### MAISONS ANCIENNES

- ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX DE VENTE MÉDIAN
- PRIX DE VENTE MÉDIAN

**+9,5%**

**230 000 €**

#### Évolutions annuelles\* du prix de vente médian dans le Gard

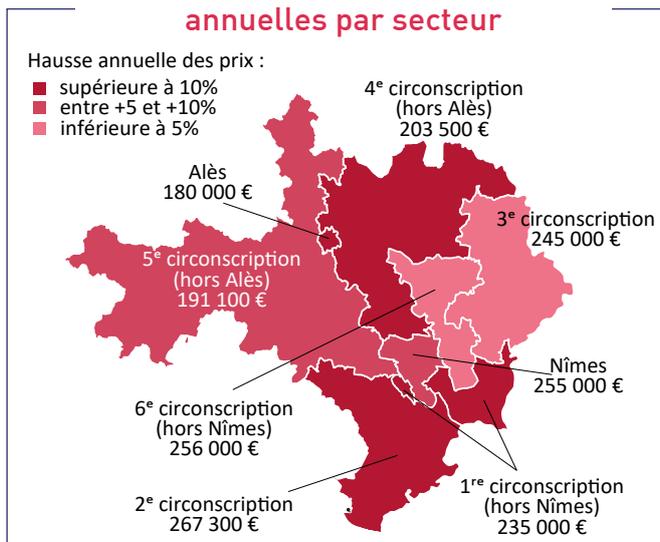


À fin juin 2022, le prix de vente médian des maisons anciennes dans le Gard s'établit à 230 000 €. En fonction du nombre de pièces, les coûts médians s'échelonnent de 165 000 € pour les habitations de 3 pièces et moins à 298 900 € pour les 6 pièces et plus.

Sur les 10 dernières années, les évolutions annuelles des prix ont connu trois phases :

- en baisse entre 2012 à 2015 avec des diminutions annuelles entre -0,5% et -4,6% ;
- stable entre 2015 et 2018 avec des évolutions annuelles positives inférieures à 1% ;
- en hausse depuis 2018 avec des prix qui augmentent chaque année à un rythme de plus en plus soutenu. En effet, en 2022, la croissance atteint +9,5% contre +5,0% un an plus tôt.

#### Prix de vente médians et évolutions annuelles par secteur

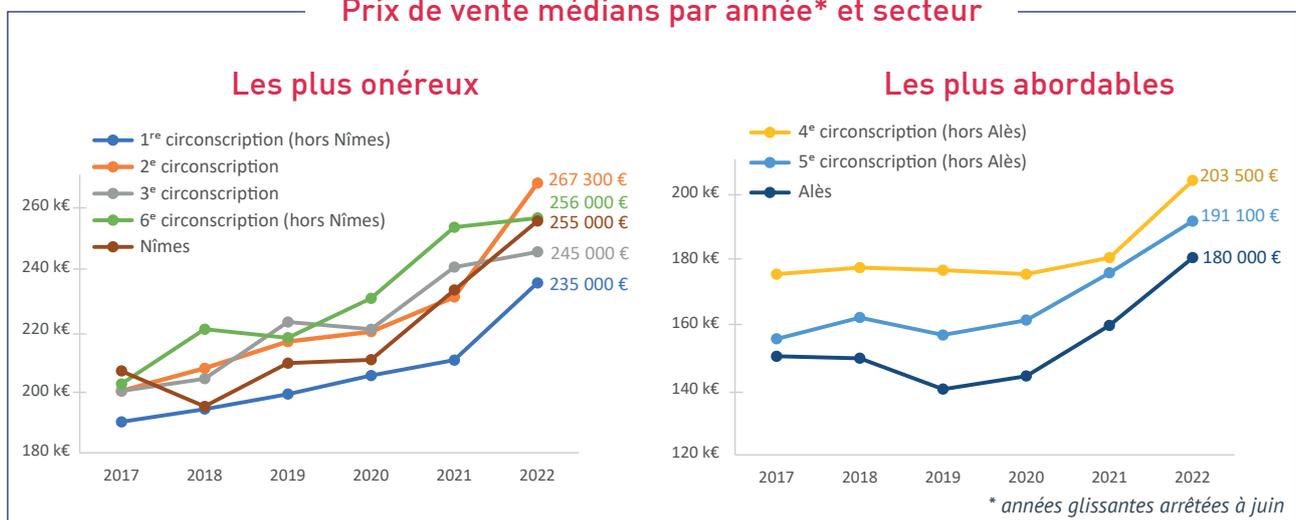


Tous les secteurs du département ont enregistré une hausse des prix sur la dernière année. Des différences s'observent toutefois entre eux. En effet, les progressions annuelles sont modérées pour les 3<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> circonscriptions (hors Nîmes) avec +2% et +1,2% respectivement. Pour la 2<sup>e</sup> circonscription, la tendance haussière est plus marquée avec +16%.

Concernant les niveaux de prix, les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> circonscriptions affichent les coûts les plus abordables, inférieurs à 210 000 € en 2022. Sur la commune d'Alès, le coût médian pour l'acquisition d'une maison ancienne s'établit à 180 000 €.

Les coûts observés sur les autres secteurs du département sont plus élevés allant de 235 000 € pour la 1<sup>re</sup> circonscription (hors Nîmes) à 267 300 € pour la 2<sup>e</sup> circonscription.

#### Prix de vente médians par année\* et secteur



## IV - MARCHÉ DES APPARTEMENTS



### APPARTEMENTS ANCIENS

- ÉVOLUTION SUR 1 AN DU PRIX AU M<sup>2</sup>
- PRIX AU M<sup>2</sup> MÉDIAN

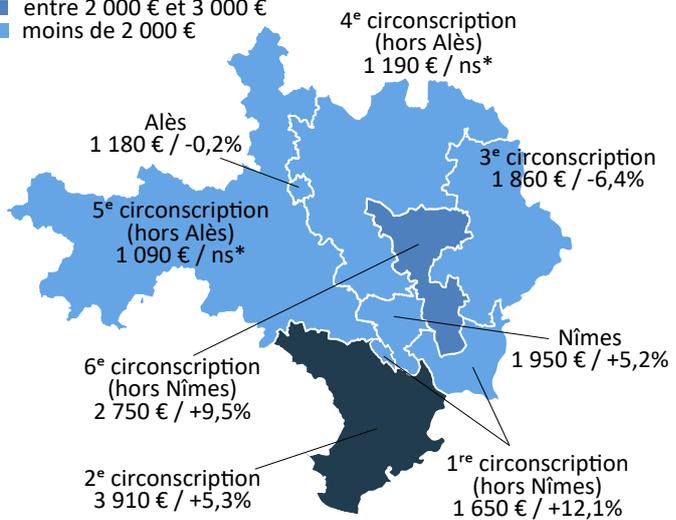
**-2,1%**

**2 120 €/m<sup>2</sup>**

### Prix au m<sup>2</sup> médians et évolutions annuelles par secteur

Prix au m<sup>2</sup> médians :

- plus de 3 000 €
- entre 2 000 € et 3 000 €
- moins de 2 000 €



\* non significative

### Prix au m<sup>2</sup> médians et évolutions annuelles par quartier à Nîmes

Quartier	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur 1 an
Garrigues	2 810 €	ns*
Quartier des Espesses	2 430 €	ns*
Cadereau	2 310 €	+2,4%
Kennedy	2 250 €	+12,2%
Centre Ville	2 170 €	+4,1%
Quartier Administrations	2 050 €	+3,8%
Mont Duplan	1 970 €	+12,8%
Costières	1 940 €	+1,7%
Route d'Arles	1 930 €	+13,4%
Faubourg	1 890 €	+7,7%
Carèmeau	1 660 €	ns*
Santa Cruz	1 650 €	ns*
Les 3 ponts	1 640 €	ns*
Route de Beaucaire	1 450 €	+4,6%
Grézan	1 220 €	ns*

\* non significative

À fin juin 2022, le prix au m<sup>2</sup> médian des appartements anciens est de 2 120 € dans le Gard. Après trois années de hausse successive, les prix baissent légèrement sur la dernière période de -2,1%.

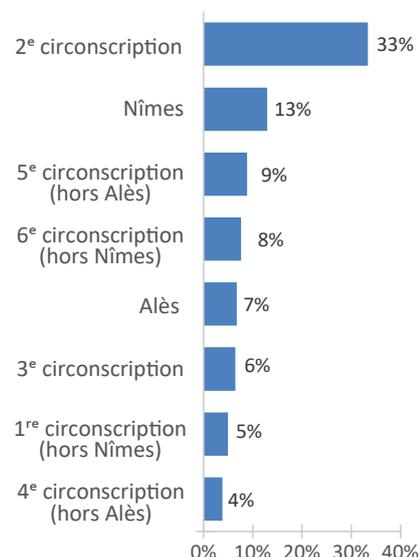
Sur le marché des appartements neufs, essentiellement localisé à Nîmes (70% du marché), les prix diminuent pour la deuxième année consécutive : -2,5% à fin juin 2021 et -3,5% à fin juin 2022.

L'analyse des prix dans l'ancien par circonscription montre les disparités suivantes :

- la 2<sup>e</sup> circonscription se distingue par son prix au m<sup>2</sup> (3 910 €/m<sup>2</sup>), plus de trois fois supérieur à celui observé dans la 4<sup>e</sup> ou 5<sup>e</sup> circonscription. Ce secteur se différencie également par la typologie des appartements vendus : 1/3 du marché est composé de studios contre moins de 15% pour les autres secteurs.
- la 6<sup>e</sup> et la 1<sup>re</sup> circonscription (hors Nîmes) affichent des évolutions de prix annuelles de + 9,5% et +12,1% alors que les évolutions restent modérées, voire en baisse dans le reste du département.

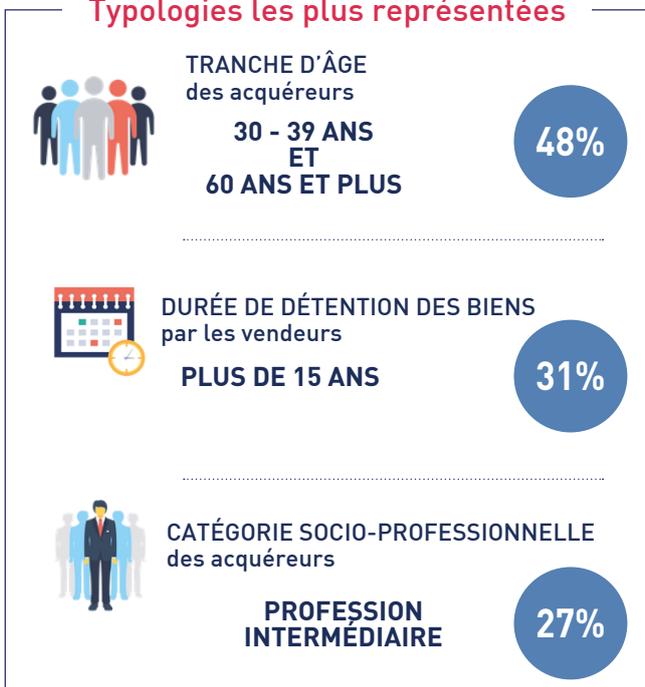
À Nîmes, les prix par quartier sont tous en hausse, entre +1,7% pour Costières et +13,4% pour la Route d'Arles. Les quartiers situés au nord ouest de la ville affichent les prix les plus élevés : 2 810 €/m<sup>2</sup> pour Garrigues et 2 430 €/m<sup>2</sup> pour le quartier des Espesses. Les quartiers du Grézan et de la Route de Beaucaire à l'est du Centre-ville sont nettement plus abordables, à 1 220 €/m<sup>2</sup> et 1 450 €/m<sup>2</sup> respectivement.

### Parts des studios par secteur



## V - PROFILS DES INTERVENANTS (tous biens confondus)

### Typologies les plus représentées



Dans le Gard, les acquéreurs âgés entre 30 et 39 ans, ainsi que les 60 ans et plus se partagent à part égale près de 50% des transactions (tous types de biens confondus). Ils sont suivis par les 40 - 49 ans à 21%, les 50 à 59 ans à 19%, puis par les moins de 30 ans à 11%.

Les logements anciens vendus après une détention de plus de 15 ans sont majoritaires sur le département, avec 31% des ventes. La proportion de biens revendus sous 5 ans se distingue, en hausse de près de 4 points sur la dernière année, à 28% en 2022 (22% seulement il y a 2 ans, mais 30% en 2012).

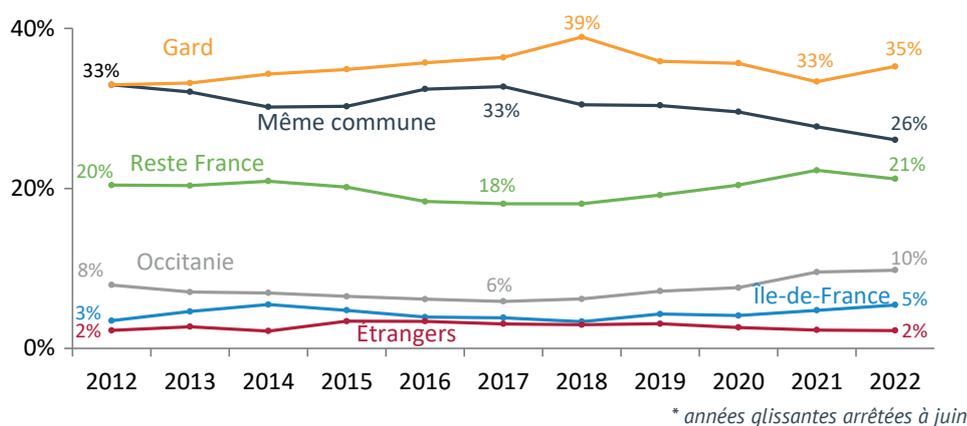
La part des acquéreurs exerçant une profession intermédiaire domine nettement celles des autres catégories avec 27% des ventes. Dans le classement, elle est suivie par les parts des cadres supérieurs, employés et retraités qui représentent chacune environ 17% des acquéreurs.



## ZOOM

### SUR L'ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES ACQUÉREURS DANS LE GARD

#### Répartition des ventes sur 10 ans\* selon l'origine géographique des acquéreurs (tous biens confondus)



Sur les 10 dernières années, la répartition géographique des acquéreurs suivant leur origine géographique a évolué depuis 5 ans.

■ En effet, la proportion de locaux (issus de la même commune) a diminué lentement, passant de 33% en 2017 à 26% en 2022. La part des acquéreurs en provenance d'autres communes du Gard a aussi baissé entre 2018 et

2021 (6 points) mais cette tendance s'est inversée sur la dernière année (+2 points).

■ A contrario la proportion d'acquéreurs issus d'autres départements d'Occitanie a progressé de 4 points en 5 ans, s'établissant à 10% en 2022. Les acquéreurs originaires d'autres départements français voient également leur part croître, à 21% en 2022 contre 18% en 2017.

# LE NOTAIRE, UN EXPERT DE L'IMMOBILIER

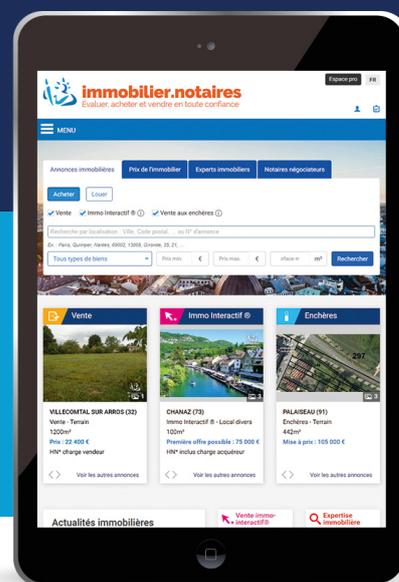
Le notaire offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilières très complète, alimentée par tous les notaires de France, le notaire a une connaissance aiguë du marché et des prix qui se pratiquent. Il est compétent pour déterminer la valeur d'un bien et procéder à une expertise immobilière.



## IMMOBILIER.NOTAIRES.FR

À destination du grand public et des professionnels, immobilier.notaires.fr est le site immobilier historique des notaires. Il présente au grand public toute l'offre immobilière notariale : annonces immobilières, prix de l'immobilier, annuaire des notaires négociateurs et experts en estimation immobilière...



## LE NOTAIRE, VOTRE UNIQUE INTERLOCUTEUR POUR LA VENTE DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature de l'avant-contrat à l'acte définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de préemption...), en passant par le calcul des différentes taxes et leur déclaration à l'administration.

**Le notaire est le seul professionnel à offrir à ses clients 3 méthodes de vente :** la vente classique, la vente aux enchères et la vente en Immo-Interactif®. Il est également le seul à prendre en charge l'intégralité des démarches juridiques, offrant ainsi, outre une garantie de sécurité, la simplicité d'un interlocuteur unique en intervenant à toutes les étapes de la mise en vente : valorisation du bien, prise du mandat, publication des annonces immobilières, rédaction du compromis et de l'acte authentique. Le notaire peut pratiquer la négociation immobilière sur tout le territoire français et pour tout type de bien : maison, appartement, terrain, immeuble, fonds de commerce, local d'activités, bien agricole ou viticole...

## ET POUR L'ÉVALUATION DE VOTRE BIEN IMMOBILIER...

L'expertise immobilière est une activité traditionnelle du notaire car la valeur des biens immobiliers est au cœur de chaque projet immobilier. L'estimation et l'évaluation d'un bien immobilier permet aux notaires de conseiller, d'assister et de défendre leurs clients dans des situations comme les donations, liquidations de communauté, successions, IFI, redressements fiscaux...

L'expert immobilier notarial est compétent pour tous types de biens (maison, appartement, terrain, immeuble...). Il utilise différentes méthodes (capitalisation, comparaison, bilan promoteur...) et s'appuie sur des outils exclusifs tels que le logiciel notarial Evalu@not et les bases de données immobilières des notaires (Base Perval/Base BIEN).

© 2022 - Tous droits réservés - Citations autorisées sous réserve de mentionner la source : « Notaires de France »

La base immobilière PERVAL, riche de plus de 18 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, garages, biens agricoles et viticoles, sur tout le territoire (hors IdF). C'est un outil pour l'évaluation de tous types de biens par comparaison, la communication aux médias et organismes publics de données statistiques et la publication d'indices de prix des logements anciens sur la base d'une méthodologie établie avec l'INSEE. Toutes les analyses contenues dans cette lettre d'information ont été réalisées sur la base des informations communiquées par les notaires du Gard.

Tous les prix de vente s'entendent hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier. Les données correspondent à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022.