

Les ventes d'appartements anciens en 2008

2 200 € le mètre carré pour un appartement ancien en Midi Pyrénées

Prix et surface des appartements de Midi Pyrénées

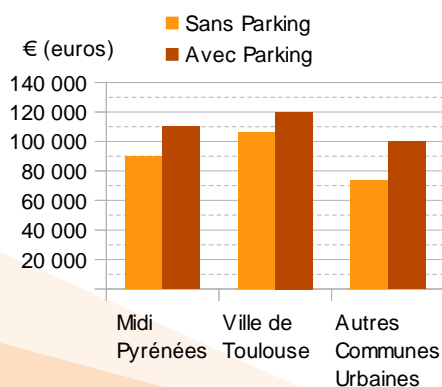
2 218 €/m² pour un appartement ancien dans une agglomération urbaine

Dans les agglomérations de Midi-Pyrénées, le prix médian d'un appartement ancien est de 2 218 € le m². La surface médiane quant à elle est de 57 m². La ville de Toulouse concentre 60% des ventes d'appartements recensées par les notaires (alors qu'elle contient 36% du parc d'appartements de Midi Pyrénées).

Forte disparité des prix et des surfaces entre Toulouse et les autres agglomérations

En 2008, la disparité des prix et des surfaces des appartements anciens est forte entre Toulouse et les autres communes urbaines de la région : le prix médian d'un appartement dans Toulouse est de 2 439 € le m² avec une surface médiane habitable de 54 m² contre, respectivement, un prix de 1 649 € le m² et une surface de 62 m² pour l'ensemble des communes urbaines restant.

Prix médian des appartements



Source : Perval 2008

| | Nombre Appartements renseignés | Prix Médian (euros) | Surface Habitable Médiane (en m ²) | Prix / m ² Médian (euros/m ²) |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------|--|--|
| Région Midi-Pyrénées | 5 210 | 110 000 | 56 | 2 202 |
| unités urbaines de Midi Pyrénées | 4 956 | 110 878 | 57 | 2 218 |
| ↳ dont ville de Toulouse | 3 151 | 120 000 | 54 | 2 439 |
| ↳ autres communes urbaines | 1 805 | 100 000 | 62 | 1 649 |
| Communes touristiques des Pyrénées | 303 | 73 500 | 32 | 2 139 |

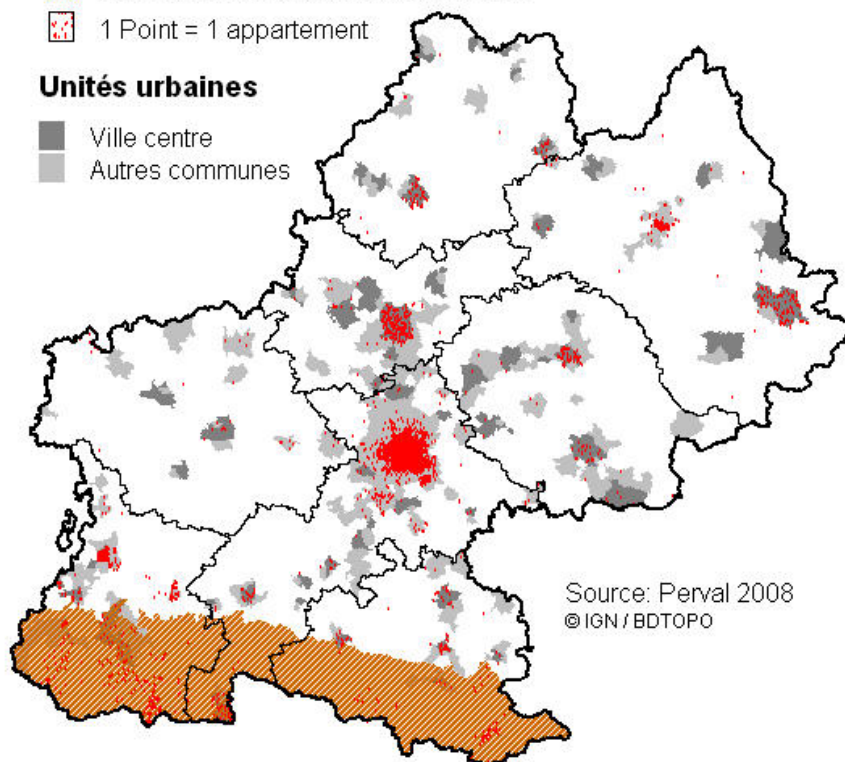
Ventes d'appartements dans l'ancien en 2008

Communes touristiques des Pyrénées

1 Point = 1 appartement

Unités urbaines

Ville centre
Autres communes



Source: Perval 2008
© IGN / BDTOP0

110 000 € pour un appartement avec un parking

Dans les communes urbaines comme dans l'ensemble de la région, la quasi-totalité des appartements anciens ayant fait l'objet d'une transaction de gré à gré en 2008 possèdent un parking. Par contre, seulement 23 % sont équipés d'une cave.

En Midi-Pyrénées, les logements équipés d'un parking sont plus chers. Le prix médian d'un appartement ancien dans la région est de 110 k€ avec parking contre 90 k€ sans parking, soit 22 % de plus. A l'inverse, le prix n'est pas très sensible au fait que l'appartement soit équipé ou non d'une cave.

Statistiques régionales

Les appartements de 1 à 2 pièces constituent la moitié des ventes de gré à gré dans Toulouse

En Midi-Pyrénées, 55 % des appartements comptent 3 pièces et plus. À l'inverse, les petits appartements sont majoritaires dans la ville de Toulouse : la moitié des appartements sont des logements de 1 à 2 pièces ; tandis que dans l'ensemble des autres unités urbaines de la région, près des deux tiers des appartements anciens vendus de gré à gré en 2008 sont des logements d'au moins trois pièces.

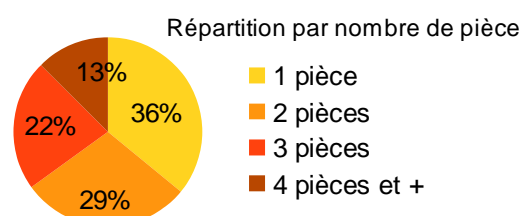
Répartition des appartements par nombre de pièces

Source : Perval 2008

| | Nombre Appartements renseignés | Nombre de Pièces | | | |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------|-----|-----|--------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 et + |
| Région Midi-Pyrénées | 5 210 | 18% | 27% | 28% | 27% |
| unités urbaines de Midi Pyrénées | 4 956 | 18% | 27% | 28% | 28% |
| ↳ dont ville de Toulouse | 3 151 | 21% | 28% | 26% | 25% |
| ↳ autres communes urbaines | 1 805 | 11% | 26% | 31% | 31% |
| Communes touristiques des Pyrénées | 303 | 36% | 29% | 22% | 13% |

Les appartements dans les Pyrénées : plus petits et aussi chers que dans les agglomérations de la région.

Dans les communes non urbaines des Pyrénées, les appartements vendus de gré à gré en 2008 sont des petits logements : la surface médiane est de 34 m². Le prix au m² médian est plus élevé que celui de l'ensemble des communes urbaines de la région, hors Toulouse : 2 139 € le m² contre 1 649€.



Champ de l'étude : La source utilisée est la base notariale des transactions immobilières : Perval. Les résultats portent sur les appartements anciens ayant fait l'objet d'une vente de gré à gré en 2008 (donc hors professionnels de l'immobilier). Les appartements doivent être libres au moment de la vente ou occupés par le vendeur.

Définitions et concepts

Une unité urbaine,

(source Insee au 01/01/2010)

communément appelée agglomération, est un ensemble de communes reliées entre elles par des espaces continûment bâtis, c'est-à-dire entre lesquelles il n'y a pas de coupure de plus de 200 mètres sans construction et dans lesquels résident au moins 2 000 habitants. Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, elle est dénommée agglomération (multicommunale).

Toutes les communes appartenant à des unités urbaines sont définies par l'Insee comme des communes urbaines. Les autres communes sont dites rurales. Il y a en Midi-Pyrénées 367 communes urbaines et 2 653 communes rurales.

Prix médian, Surface médiane

Prix (ou surface) des appartements pour lequel la moitié des appartements ont un prix (ou une surface) inférieur à cette valeur. Les prix sont des prix toutes taxes comprises (TTC)

Appartement ancien

Un appartement est réputé ancien si la mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA (rénovations). Il s'agit donc de la vente d'un bien de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans.

Communes touristiques des Pyrénées

Elles sont caractérisées par une proportion importante de résidences secondaires (plus de 50% sur la zone) et une altitude élevée (> 600 m). On y retrouve notamment les stations de ski de la région : Luchon, Saint Lary, Ax-Les-Thermes, Cauterets, Montferrier (Les Monts d' Olmes), Bagnères de Bigorre / La mongie....

La notion de commune touristique fait référence à une typologie de communes élaborée par le service habitat logement de la DREAL Midi Pyrénées en 2010.

DREAL Midi-Pyrénées
Cité administrative, Bât G
1 rue de la cité administrative
31074 TOULOUSE CEDEX 9

Pour en savoir plus :

<http://www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr/>

Directeur de la publication : André CROCHERIE

Rédaction : Unité statistiques et coordination des observatoires (Benjamin HERVIEU)

Nous écrire : stat.dreal73@developpement-durable.gouv.fr

ISBN : 978-11-129166-9