



Situation du marché de l'immobilier en Haute Garonne en 2016 Et évolution prévisible

Maître Philippe PAILHES, Vice-Président et responsable immobilier de la Chambre Interdépartementale des Notaires, et Maître Frédéric GIRAL, Délégué de l'Institut Notarial de Droit Immobilier (INDI) commentent les chiffres du marché de l'immobilier du département de la Haute-Garonne.

Réalisée par la société Min Not, l'étude de l'évolution du marché se fonde sur les prix réels de ventes des biens immobiliers (hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier) ; transactions enregistrées dans les études des notaires du département pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016. « *La base de données permettant ces statistiques est constituée de plus de 10 400 prix de vente réels (hors commission, droits, frais divers, mobilier) fournis par les notaires* » précise Maître Frédéric GIRAL. « *Il s'agit de références particulièrement fiables dont la transparence et la rigueur ont permis d'obtenir la caution scientifique de l'INSEE* ».

Le marché immobilier Toulousain connaît un retour d'attractivité : pour tous les types de biens, une augmentation sensible des volumes de vente a été constatée au cours de l'année 2016.

Pour autant, les prix restent globalement stables.

Avec la baisse ininterrompue des taux d'intérêt et la maîtrise des prix, tous les ingrédients ont été réunis pour remettre et maintenir vendeurs et acquéreurs sur le marché.

Évolution du prix médian sur un an

	Haute-Garonne	Midi-Pyrénées	France (hors IDF)
Appartements Anciens	- 1,5 %	- 1,4 %	- 1,2 %
Maisons anciennes	+ 0,5 %	+ 1,9 %	+ 0,7 %
Terrains à bâtir	- 4,8 %	- 1,4 %	+ 0,9 %

Appartements anciens et neufs

La tendance annoncée s'est confirmée au cours de l'année 2016.

Le volume des transactions réalisées, qui était déjà en nette augmentation en 2015, confirme la reprise avec presque +10% dans l'ancien et +25% dans le neuf.

Bien sûr, le neuf bénéficie pleinement de l'effet positif de la Loi Pinel pour les investisseurs. Mais la chaîne de l'immobilier est dans l'ensemble soutenue par la compétitivité extraordinaire des taux d'intérêts (on ne le dira jamais assez), ainsi que de l'effet conjugué du renforcement du dispositif du prêt à taux zéro (PTZ) qui a permis de retrouver des achats effectués par des primo-accédants.

A ces mesures, se conjugue l'absence de performance des placements bancaires qui contribue à un report vers la pierre.

Toutefois, malgré la nette progression du nombre de ventes, les prix sont en évolution pour l'instant plutôt raisonnable.

Toulouse, avec un prix médian de 2.500€/m², reste classée à égalité avec Montpellier, au 6^{ème} rang national. Bordeaux est classée au 3^{ème} rang comme l'année dernière avec un prix médian stable.

Plus de dix quartiers toulousains (les plus centraux) ont connu des prix supérieurs à 3.000€/m² dont trois à près de 4.000€/m².

Les quartiers les plus populaires, et notamment Les Izards, connaissent encore des dépréciations à deux chiffres, ce qui accentue la fracture avec les beaux quartiers.

Phénomène amorcé depuis la crise 2008-2009, hormis ces quartiers aucun bien n'est à moins de 2.000€, et la barre des 2.500€ est bien le seuil atteint en règle générale.

Bonne performance de Saint-Sernin et d'Arnaud-Bernard ainsi que du Busca, et de manière générale, stabilité relative si l'analyse des prix est faite quartier par quartier sur trois ans, à l'exception du centre-ville qui est véritablement « spéculatif ».

Maisons anciennes

Une augmentation sensible du volume des ventes et à noter : + 16,9% pour notre département au cours de l'année 2016, le marché des maisons anciennes a été très actif. Les projections des signatures d'avant contrats semblent confirmer la tendance.

Pour autant, avec un prix médian à 228.000 euros (+ 0,5%) on ne note pas à ce jour d'envolée des prix.

Il y a toujours à l'intérieur du département des disparités importantes : Toulouse et la première couronne se détachent largement au-dessus de la moyenne départementale alors que les communes plus éloignées conservent des performances faibles.

Les taux d'intérêt historiquement faibles et la stabilité des prix permettent aujourd'hui de retrouver une certaine fluidité sur ce marché qui fut, pendant plusieurs années, bloqué.

Les mois à venir nous indiquerons si le maintien d'une demande forte va entraîner une hausse des prix.

Terrains à bâtir

Le marché des terrains à bâtir est un marché convalescent. Après plusieurs années consécutives de baisse des volumes et des prix, l'année 2016 est marquée par un frémissement du volume des transactions (+6,4%).

Cette tendance devra se confirmer dans les mois à venir.

Le prix médian, fixé à 82.800 Euros connaît toujours une évolution négative mais reste supérieur à la moyenne nationale.

Sur ce marché aussi, les disparités de prix sont très importantes entre la métropole régionale et les communes plus rurales. L'évolution de ce marché fragile, dont les acteurs sont principalement des jeunes, primo accédants est lié au maintien de taux bas et à la confiance des candidats acquéreurs dans l'avenir économique.

Profil des acquéreurs :

Pas de changement notable sur les constats des années précédentes.

Conclusion

La vitalité du marché va impacter l'évolution des prix.

Une évolution de 3 à 5% selon les secteurs est prévisible.

La perspective de l'élection présidentielle, qui conduit traditionnellement à un certain attentisme, pourrait ne pas se confirmer.

L'attrait des taux d'intérêt et la crainte de la remontée des prix devraient être plus forts et inciter ainsi les acquéreurs à être toujours aussi actifs.

Plus d'informations : <http://ci-toulouse.notaires.fr> / www.immobilier.notaires.fr / www.immoprix.com