



Evolution du marché de l'immobilier en Haute Garonne

La situation en 2017 et la situation prévisible en 2018

Maître Philippe PAILHES, responsable immobilier de la Chambre Interdépartementale des Notaires, et Maître Frédéric GIRAL, délégué immobilier, 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 2016 au 30 juin 2017.

Le marché toulousain est marqué cette année par une activité record, avec une augmentation sensible des volumes, notamment pour les appartements anciens (+29%) mais aussi dans une moindre mesure pour les maisons et les terrains à bâtir (autour de 19%).

Toutefois, dans ce contexte très actif, les prix restent maîtrisés, Toulouse et son agglomération restant la plus accessible des grandes métropoles.

Le maintien de taux d'intérêt attractif et l'absence d'envolée des prix devraient permettre au marché immobilier local de conserver son dynamisme.

Évolution du prix médian sur un an

	Haute-Garonne	Occitanie	France (hors IDF)
Appartements Anciens	+ 1,0 %	+ 1,3 %	+ 1,07 %
Maisons anciennes	+ 0,9 %	+ 3,0 %	+ 2,0 %
Terrains à bâtir	- 0,9 %	+ 3,7 %	+ 0,9 %

Appartements anciens

Avec presque 13 000 transactions réalisées sur la période observée, le marché des appartements dans l'ancien a connu une progression spectaculaire de presque 30% de son volume.

Ceci est d'autant plus remarquable que l'année précédente était déjà caractérisée par une augmentation sensible du nombre de ventes immobilières.

Curieusement, cette augmentation sensible du nombre de transactions n'a pas eu effet équivalent sur les prix de vente. Avec une évolution moyenne tout quartier confondu à 1,8% à Toulouse, notre agglomération comme celle de Marseille reste raisonnable.

Toulouse continue ainsi à proposer des ventes à prix abordables avec une moyenne de 2550 euros le m². Il existe néanmoins une grande disparité entre les quartiers prestigieux du centre-ville et les quartiers populaires.

Comme les années passées avec des prix progressant de 10 à 15%, le centre-ville (quartiers Saint-Etienne, Carmes, Saint-Georges et Saint-Aubin) se situe au prix médian entre 4000 et 4500 euros le m². Peu d'évolution notable sur les autres quartiers sauf Bonnefoy à +18%, évolution liée au projet de rénovation du quartier de la gare et de ses futurs aménagements.

Pas d'anticipation constatée de manière significative sur les quartiers devant être desservis par la troisième ligne du métro. La situation à suivre dès que le positionnement définitif des bouches de métro sera arrêté.

Maisons anciennes

L'augmentation des volumes, déjà constatée l'an dernier, s'est amplifiée cette année (+18,9%). Pour autant, avec un prix médian à 229.000 euros (+0,9%) on constate une quasi stabilité des prix par rapport à l'an dernier.

Ce prix médian départemental est toujours largement supérieur à la moyenne nationale et la moyenne régionale. Il convient également de signaler les disparités importantes entre Toulouse et la proche couronne et les communes plus éloignées du département.

Terrains à bâtir

Ce marché confirme sa meilleure santé qui s'était déjà esquissée l'an passé. Les volumes continuent d'augmenter (+18,9%). Le prix médian à 82.000 euros pour la Haute Garonne reste quasi stationnaire sur un an mais ce marché présente des disparités importantes et les prix diminuent sensiblement dès que l'on s'éloigne de la métropole.

L'évolution de ce marché, dont les acteurs sont jeunes, primo accédants, est liée au maintien de taux bas et à la confiance des candidats acquéreurs dans l'avenir économique.

Profil des acquéreurs :

Le dynamisme du marché dans son volume est essentiellement lié à l'activité des moins de 40 ans. Les taux d'intérêt bas, les prêts à taux zéro ainsi que les prix stables leur permet une entrée dans le marché de l'immobilier.

A Toulouse, les moins de 30 ans sont 30% plus actifs qu'à Bordeaux. A contrario, les plus âgés (+60 ans) sont plus présents dans les acquisitions à Bordeaux et Montpellier. Ces séniors représentent dans ces villes 50 à 60% de plus d'acquisition qu'à Toulouse.

Conclusion

L'échéance présidentielle n'a eu aucun effet particulier sur le marché de l'immobilier.

Ce dernier a continué sur sa lancée confirmant un volume de transaction très élevé.

Les prix ont moins évolué que ce que nous pensions.

Ils devraient évoluer de 3 à 5% sur les appartements néanmoins, en dépit du fait que les budgets consacrés aux achats de maison, sont eux en évolution sensible.

Les mesures du gouvernement concernant le logement ne sont pas de nature à contrarier la situation actuelle. Seule l'annonce sur la baisse des loyers préoccupe les petits investisseurs.

Les mesures, cette fois-ci fiscales, qui seront annoncées en fin d'année à l'occasion de la Loi de finances peuvent quant à elles avoir une influence.

La réforme de l'ISF concentrée sur l'immobilier dorénavant peut avoir un effet sur certains comportements.

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