



## Evolution du marché de l'immobilier en Tarn et Garonne

### La tendance à la stabilisation se confirme

**Maître Marc-Humbert REGAGNON, Président délégué de la Chambre Interdépartementale des Notaires, Maître Florence MERIC-AURIOL, Notaire à Beaumont de Lomagne et Maître Pierre FECELLE, Notaire à Montauban, présentent les dernières tendances du marché de l'immobilier du département du Tarn et 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 régularisées dans les études du département pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2013 au 31 mai 2014. « *La base de données permettant ces statistiques est constituée de plus de 1862 prix de vente réels (hors commission, droits, frais divers, mobilier) fournis par les notaires.* » « *Il s'agit de références particulièrement fiables dont la transparence et la rigueur ont permis d'obtenir la caution scientifique de l'INSEE* »\*. Précision faite que l'alimentation par les notaires de la base de données Min Not est UNE obligation depuis peu.

#### Évolution du prix médian sur un an

	Tarn et Garonne	Midi-Pyrénées	France (hors IDF)
<b>Appartements Anciens</b>	+ 3,9 %	-1,2 %	- 0,4 %
<b>Maisons anciennes</b>	- 1,4 %	-2,3 %	- 0,6 %
<b>Terrains à bâtir</b>	- 3,9 %	+9,1 %	+ 3,1 %

#### Appartements anciens

Le marché des appartements essentiellement concentré sur Montauban et ses alentours connaît entre le 1<sup>er</sup> juin 2013 et le 31 mai 2014 une stabilité des flux, même si les prix ont baissé en même temps que ceux du département par rapport aux deux dernières années.

Les appartements les plus vendus sont les 2 et 3 pièces qui totalisent ensemble 70% des ventes.

Le prix médian d'un deux pièces de 50m<sup>2</sup> au centre de Montauban est de 62.000 euros.

Celui d'un Type 3 au même endroit pour 65m<sup>2</sup> en moyenne est de 92.000 euros.

Le marché des studios est résiduel faute de clientèle en recherche de ce type de biens (peu d'étudiants)

Les Types 4 et 5 à partir de 90m<sup>2</sup> en général occupent 20% environ du volume des ventes avec un prix médian de 105.000 euros pour un T4 de 90m<sup>2</sup>, ce qui reste le produit le plus attractif sur Montauban et plus généralement le Tarn et Garonne (1250 euros/m<sup>2</sup> contre 1430 euros/m<sup>2</sup> tout type de produit confondu).

Les prix des appartements restent très attractifs. L'offre est importante et diversifiée.

Il est encore possible de faire de belles affaires dans l'ancien rénové ou à rénover au centre ville. Les appartements plus récents revendus en fin de défiscalisation sont nombreux et les prix bien inférieurs aux prix d'acquisition.

## Maisons anciennes

Le prix de vente médian des maisons anciennes dans le département (144.200 euros) continue de baisser depuis 2012, comme sur tout le territoire national, avec -1,9% en moyenne sur la période juin 2013 à juin 2014. Cette baisse, globalement deux fois plus importante que nationalement, est d'environ -5% sur l'ensemble des biens à l'exception des T5 (-1,2%).

Les maisons de Types 4 de 100m<sup>2</sup>, les plus vendues, partent au prix médian de 135.500 euros. Les types 5 de 120/130m<sup>2</sup> trouvent preneurs au prix médian de 166.000 euros.

La superficie des terrains d'assiette est importante : 3000m<sup>2</sup> en moyenne pour une villa.

Le nombre des transactions, lui, a tendance à stagner, voir à baisser.

Mais attention, la situation du marché est très disparate au sein du département !

Montauban et ses alentours connaissent une vraie baisse du prix des maisons (-2,5%) qui font face à une demande très exigeante. Les maisons qui n'ont pas tous les critères normatifs actuels ne se vendent souvent qu'après longues et âpres négociations.

Le prix médian des maisons anciennes à Montauban est de 160.000 euros environ.

Le quartier est toutefois déterminant : Une maison Type 4 de 100m<sup>2</sup> s'est vendue en moyenne à « Bas-Pays » autour de 190.000 euros. Les maisons équivalentes se vendent à « Pomponne » ou à « Lalande », ou encore à « Saint-Martial » autour de 140.000 euros. La superficie du terrain n'est plus un critère majeur de détermination du prix. A « Sapiac » les prix sont plus proches de 100.000 euros.

Certains quartiers comme « Le Fau » ou « Beausoleil » offrent de belles demeures Types 5, 6 et au-delà. Mais les ventes supérieures à 250.000 euros sont moins courantes qu'auparavant.

Les communes proches de Montauban au Nord comme Albias et Négrepelisse suivent les prix pratiqués dans le chef lieu du département.

Les communes du sud/sud-ouest de Montauban et du sud du Département connaissent une progression des prix de + 2,1% résultant de l'attractivité naturelle de la proximité du Grand Toulouse.

Le prix de vente médian d'une maison ancienne de Type 4 et 100m<sup>2</sup> avec terrain entre 500m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> à Montech, Verdun sur Garonne, ou Montbeton est de 173.000 euros environ. Il grimpe à 206.000 euros à Grisolles et 215.000 euros à Pompignan.

Les prix médians des maisons anciennes dans les autres secteurs significatifs du département oscillent entre 120.000 euros et 130.000 euros et ont connu sur un an une baisse significative. C'est le cas à l'Ouest du département comme à Valence (-9,4%), Castelsarrasin (-7,3%), Moissac (-2,1%).

Au Nord, et au Nord-est de Montauban la fourchette de prix médians est à peu près identique (Lafrançaise : 127.500 euros / Caussade : 128.400 euros) et a elle-aussi connu une baisse importante en un an (-3 à -7%).

Le prix médian des biens situés dans les communes les plus éloignées de Montauban est inférieur à 120.000 euros comme à Caylus, Beaumont-de-Lomagne, ou Auvillar.

## Terrains à bâtir

La période de juin 2013 à juin 2014 enregistre une baisse importante du nombre de ventes de terrains à bâtir comme une baisse générale des prix sur tout le département (-3,8%). En effet la fiscalité pénalisante des cessions n'a pas encouragé les propriétaires à vendre leurs terrains. Parallèlement l'augmentation des contraintes liées aux normes de construction ainsi que l'octroi plus raisonné des crédits aux primo-accédants n'a pas conduit à une progression de la demande, malgré l'avantage des niveaux de taux d'intérêt jamais atteint.

Le prix médian des terrains à bâtir dans le département est de 50.000 euros pour la période et oscille entre 40.500 euros à l'ouest du département et 57.000 euros à Montauban et proches communes.

La surface moyenne vendue est de 1.530m<sup>2</sup>. Le prix médian au m<sup>2</sup> de terrain est de 35 euros.

En cela la tendance du département ne suit pas l'évolution du marché français qui progresse lui de 3,1% avec un prix médian de 59.800 euros.

La baisse de prix la plus forte est constatée à Montauban (-9,5%).

Attention toutefois en ce qui concerne le sud du département, naturellement plus demandé, dans lequel les prix médians des terrains sont équivalents (54.500 euros) aux autres secteurs mais pour des superficies vendues de l'ordre de 1000m<sup>2</sup> en moyenne. Le prix au m<sup>2</sup> est environ dans ce secteur deux fois celui constaté à l'échelle du département et trois fois celui constaté dans l'ouest et l'est du département.

## Conclusion

Le marché de l'immobilier en Tarn-et-Garonne reste très attractif par rapport à la région Toulousaine et à la France, mais ne parvient pas pour autant à décoller en 2014. On constate une stabilisation des volumes de ventes et des baisses de prix (à l'exception des appartements) avec des disparités importantes selon les secteurs géographiques.

Misons sur les incitations fiscales et sur les aménagements de la politique du logement attendus avec impatience pour redonner du dynamisme au marché.

Plus d'informations :

<http://ci-toulouse.notaires.fr/>

[www.immobilier.notaires.fr](http://www.immobilier.notaires.fr)

[www.immoprix.com](http://www.immoprix.com) pour la Province

[www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr) pour l'Ile-de-France

---

Contact Presse :

Magali DANGEL : 05.62.73.58.67

[Magali.dangel@notaires.fr](mailto:Magali.dangel@notaires.fr)