

Toulouse le 16 mars 2021

Communiqué de Presse

Marché de l'immobilier de la Haute-Garonne : des prix et des volumes étonnants en pleine crise sanitaire

Maître Philippe PAILHES, Vice-Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires, et Maître Frédéric GIRAL, délégué de l'Institut notarial de Droit immobilier ont commenté et analysé ce matin les chiffres de l'immobilier de l'année 2020 et les perspectives à envisager pour 2021.

De l'avis général, ces dernières données chiffrées ont réellement créé la surprise, révélant que le marché de l'immobilier de la Haute-Garonne reste extrêmement dynamique avec une évolution des prix et des volumes records. *« L'immobilier ne connaît toujours pas la crise de la COVID. Les volumes de l'année 2020 restent remarquables, et arrivent en seconde position après une année 2019 qui s'était déjà révélée spectaculaire »* commente Philippe Pailhès.

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} janvier au 31 décembre 2021.

Le marché immobilier rassure investisseurs et acquéreurs.

« Alors que nous aurions pu craindre un effondrement du marché, c'est le phénomène inverse qui se produit. Il est confirmé que le marché immobilier rassure en cette période de crise. La valeur refuge qu'incarne la pierre stimule aussi bien les investisseurs que les accédants à la propriété » explique Me Frédéric Giral.

Tous biens confondus, l'évolution annuelle du volume des ventes en 2020 se situe à -12%, une chute essentiellement due à la baisse drastique des volumes dans le neuf (-37%). Dans l'ancien en revanche, le volume des ventes reste conséquent et même étonnant : 13 500 pour les appartements, 10 600 pour les maisons. Des biens qui, en parallèle, affichent une courbe de croissance exponentielle des prix au niveau départemental : +5,8% pour les appartements, +5,3% sur les maisons.

Sur l'appartement ancien et la seule ville de Toulouse, l'augmentation des prix sur un an est de 9,2%. Pour la première fois, le prix médian au m2 dépasse le seuil des 3 000 € à Toulouse. Des villes comme Albi ou

Montauban connaissent, elles aussi, des augmentations de prix majeures (+ 11,1% à Albi, +9,1% à Montauban).

Si la typologie des biens recherchés ne change pas par rapport à 2019 (2 et 3 pièces), des villes comme Balma et l'Union parviennent à dépasser ce prix médian toulousain sur les appartements anciens. De nombreuses communes présentent également des prix à la hausse : +8,1% à Tournefeuille avec un prix au m² à 2720 €, +11,2% à Plaisance du Touch pour 2380 € le m², +10,4% à Cugnaux pour 2320 € le m² ou encore +8,2% à Léguevin et 1990 € le m².

Par quartiers toulousains, l'augmentation constatée sur les prix est encore plus spectaculaire. Plus de 5 quartiers dépassent aujourd'hui les 5 000 € au m² (pour 3 l'an dernier). Près de 10 quartiers se situent désormais à plus de 4 000 € le m² (dont Saint-Aubin Dupuy +16,6% ou Arnaud Bernard +12,8%). *« Au total c'est les ¾ des quartiers toulousains qui ont connu une augmentation à deux chiffres, au-delà de 10%. Depuis 15 ans nous n'avons pas connu une telle inflation, ce qui nous oblige à dire que ce marché est devenu spéculatif » explique Philippe Pailhès.*

Sur le marché de la maison ancienne, les prix affichent une augmentation de 3,3% avec un prix médian à 250 000 €. Une même augmentation est également constatée dans les départements voisins : +6,7% en Tarn-et-Garonne, +6,3% dans le Tarn, +3,3% dans le Gers. *« La maison reste plus un marché d'accédant que d'investisseur ; même si les prix augmentent sensiblement, le marché de propriétaire se révèle plus raisonnable » précise Me Giral.*

Comme pour l'appartement ancien, la typologie recherchée pour une maison ne change pas en Haute-Garonne (4 à 5 pièces). Balma occupe toujours le peloton de tête avec un prix médian à 470 000 € (+9,6%), Ramonville, Escalquens et Tournefeuille passant devant Toulouse à 346 700 €. Des villes comme Fronton (+12,9%), Fenouillet (+12,7%) ou Cazères (+12,6%) connaissent en un an des augmentations à deux chiffres. *« On constate des transactions plus fréquentes en 2^{ème} et 3^{ème} couronne toulousaine parce que le prix des biens reste plus accessible mais également parce qu'avec le télétravail la distance kilométrique n'est plus un frein. C'est peut-être ce qui explique que sur Toulouse intramuros le marché de la maison ancienne a été moins attractif. Dans ce contexte sanitaire, c'est réellement sur le choix de la maison que des changements sont intervenus ».*

Sur les terrains à bâtir, le marché est constant, stationnaire car dicté par la rareté des biens. L'observation faite l'an dernier concernant les petits terrains (-de 600 m²) se confirme : elle confirme un seuil au-delà duquel on ne peut concevoir un projet immobilier. Les superficies privilégiées se situent entre 600 et 900 m². Le prix médian pour la Haute -Garonne s'établit à 85 000 €.

Profil des acquéreurs : un comportement plus spéculatif

Les cadres supérieurs ont été sensiblement moins présents et se sont révélés plus hésitants sur le marché immobilier en 2020 ; les plus actifs restent les professions dites intermédiaires. On note par ailleurs que les jeunes actifs et les moins de 40 ans font partie des plus présents sur le marché, ce qui reste un bon signe. Enfin, phénomène plus nouveau, on constate une nette augmentation des ventes de moins de 5 ans après l'acquisition, signe d'un comportement très spéculatif. Face à l'augmentation des prix, les acquéreurs capitalisent moins sur le long terme. On notera enfin que les acquéreurs étrangers ont été nettement moins nombreux ; les transactions intra régionales ont été les plus nombreuses.

Toulouse, toujours à la 7^{ème} place des grandes villes françaises

Malgré cette augmentation des prix généralisée, la place de Toulouse dans le classement des villes de plus de 150 000 habitants reste inchangée : elle occupe toujours la 7^{ème} place des grandes villes françaises qui - en dehors de Paris- rencontrent la même évolution que celle observée à Toulouse. *« Mais avec un prix médian au m2 à plus de 3 000 €, il est difficile de dire désormais que le marché toulousain reste abordable et accessible à tous » commente Philippe Pailhès.*

Cette bonne santé immobilière va-t-elle durer ?

De l'avis des experts Philippe Pailhès et Frédéric Giral, même si le marché est devenu plus spéculatif, il reste sain et les taux, toujours très bas, sont des facteurs incitatifs à l'acte d'achat. La situation observée Post COVID demeure très étonnante et devra être confrontée au comportement des banques et à la santé économique des ménages dans les mois à venir. Quoiqu'il en soit, les statistiques sur les avant-contrats ne laissent pas présager une baisse immédiate des prix. *« Face à l'incertitude de l'avenir, acquérir un bien immobilier est un facteur d'apaisement. Investir dans la pierre apparaît plus que jamais comme un projet sécurisant et peu risqué » conclue Me Giral.*

La valeur verte d'un bien immobilier

Pour la première fois, les notaires de la Cour d'Appel de Toulouse ont analysé les données statistiques transmises par le Conseil National du Notariat au sujet de la valeur verte des biens immobiliers (*source Notaires de France – Bases de données Perval et BIEN – France métropolitaine hors Corse – année 2019*).

En comparant la part des étiquettes énergie les plus économes et les plus énergivores parmi les ventes de logements anciens en 2019, ils ont constaté que c'est essentiellement dans les régions du Nord de la France (Haut de France, Grand Est, Normandie ...) que les logements sont les plus énergivores et présentent des caractéristiques thermiques les plus dégradées (classées F-G). En Occitanie seulement 7% des logements vendus sont mal classés (contre 17% en Bourgogne par exemple ou 16% en Normandie).

En France métropolitaine (hors Corse), 11% des logements anciens vendus sont classés parmi les plus énergivores (F-G) et 6% parmi les plus économes (A-B). Les logements de classe D représentent quant à eux près de 40% des ventes.

Point encore plus intéressant : les appartements anciens qui présentent des étiquettes de classe F-G se vendent moins chers que ceux présentant des diagnostics plus favorables. Cela signifie donc que les acquéreurs sont désormais sensibles à ces paramètres et qu'ils influent sur le prix. **En Occitanie, un appartement ancien classé très économe (A-B) génère une plus-value de 20% qu'un appartement classé D (classement de référence)** ; de la même façon il provoquera une moins-value de 3% s'il est classé comme étant très énergivore (F-G). Il faut toutefois noter que l'effet des plus mauvaises étiquettes reste toujours moins important sur le marché des appartements que sur celui de la maison. En Occitanie, une moins-value de 12% est observée sur les maisons les plus énergivores (F-G).

« Chaque bien aujourd'hui a donc une valeur verte qu'il faut absolument considérer » explique Me Pailhès.

Cette étude démontre par ailleurs que c'est essentiellement les petits logements (petits appartements et petites maisons) qui présentent les diagnostics énergétiques les plus dégradés. L'occasion pour les notaires de rappeler qu'à partir de 2023, il sera interdit de louer des logements classés dans la norme la plus dégradée (E).