

Toulouse le 29 septembre 2020

Communiqué de Presse

Un marché de l'immobilier toulousain jugé exceptionnellement dynamique et spectaculaire

Maître Philippe PAILHES, Président de la Chambre Interdépartementale des Notaires, et Maître Frédéric GIRAL, délégué de l'Institut notarial de Droit immobilier ont commenté ce matin, à l'occasion de la traditionnelle conférence de presse de la Chambre des Notaires, les chiffres du marché de l'immobilier du département de la Haute-Garonne. Des chiffres qualifiés de « spectaculaires » tant l'évolution des prix est conséquente et le marché actuel de l'immobilier complètement décorrélié du contexte de crise que nous traversons. Il est précisé que les notaires sont les premiers à pouvoir transmettre et communiquer des données statistiques précises, vérifiées et labellisées par l'Insee en matière immobilière sur une période d'un an (1er juillet 2019 / 30 juin 2020) incluant les mois de confinement.

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 2019 au 30 juin 2020.

Les points clés à retenir :

« Plus que jamais, il est confirmé que la pierre reste la valeur refuge par excellence » commente Me Frédéric Giral. La question de l'immobilier, du « bien vivre chez soi », de son cadre de vie ont été des sujets centraux pendant toute la période du confinement et cela se traduit aujourd'hui dans les chiffres : une augmentation de l'indice des prix dans l'ancien, aussi bien sur l'appartement (+8,9%) que sur la maison qui opère un grand retour (+6,7%).

Les dernières statistiques en Haute-Garonne confirment que le volume annuel des ventes pour ce type de biens reste en augmentation : +5,8% pour les appartements anciens et +0,2% pour les maisons. A la fin de l'année 2020, les 15 000 ventes devraient être atteintes sur l'appartement ancien, 11 000 sur la maison ancienne. A noter, en Haute-Garonne, c'est à Toulouse et son agglomération que se concentrent toujours 80% des ventes réalisées.

« Ce constat dans l'ancien aussi bien sur les volumes que sur les prix est bien entendu le résultat d'un rattrapage, pendant le confinement, assez peu de ventes ont pu se concrétiser ; depuis la sortie du confinement, les acheteurs sont nombreux. Investir leur épargne dans la pierre est un réflexe à la fois

rassurant et qui répond aussi à une prise de conscience conjoncturelle : les nouveaux propriétaires aspirent à disposer de plus d'espaces et surtout d'un espace extérieur, d'où le rebond de la maison individuelle ou de l'appartement avec balcon. » commente Me Philippe Pailhès.

Alors qu'il ne l'était pas jusqu'à présent, on note même que cette bulle immobilière a tendance à devenir **spéculative**. Les acquéreurs capitalisent moins sur le long terme. Ils étaient 35% à conserver leurs biens plus de 15 ans l'année dernière, ils ne sont plus que 29%. On voit même revenir sur le marché des biens à la vente après seulement 5 ans d'acquisition. Là aussi il s'agit d'un effet essentiellement post COVID.

Malgré cette augmentation des prix dans l'ancien, la place de Toulouse dans le classement des métropoles reste inchangée : elle occupe toujours la 7^{ème} place après les villes françaises comme Lyon (qui prend la 1^{ère} place), Bordeaux, Nice, Nantes, Lille et Rennes alors que la ville rose sera bientôt la 3^{ème} ville la plus peuplée de France.

Tous bien confondus, les notaires pointent toutefois du doigt une évolution du volume des ventes en baisse (-3,4%). Ce chiffre tient essentiellement à un **contexte tendu sur le marché de l'appartement neuf**. L'offre n'est pas suffisamment abondante, les aléas liés à la mise en place des exécutifs dans les collectivités ayant freiné l'obtention des permis de construire. La situation est donc plus contrainte.

Autre signe fort du dynamisme toulousain, **c'est toujours à Toulouse que les cadres supérieurs et les moins de 40 ans sont les plus actifs sur le marché immobilier puisque** 32% des acquéreurs ont entre 30 et 39 ans ; les jeunes actifs ne sont donc pas exclus de ce marché. Reste à savoir si le contexte économique va permettre le maintien de telles statistiques et si le profil des acquéreurs va changer.

Quelques données détaillées

Le marché dans l'ancien

A Toulouse, le prix médian pour se loger se situe à 3 000 € le m² ; mais il peut aller jusqu'à 5 000 € et même dépasser ce chiffre pour la première fois sur trois quartiers du centre-ville : **Saint-Georges** (5 130 €), **Saint-Etienne** (5 110 €) et **Capitole** (5 020 €).

Près de 20 quartiers connaissent même **une augmentation à deux chiffres** avec par exemple Montaudran-Lespinet (2 940 € soit 17,4% d'augmentation en 1 an), Compans (3 920 € avec 16,2% d'augmentation), Les Chalets (4 640 € avec 15,2 % d'augmentation) ou encore Arnaud Bernard (4 700 € et 16,8 % d'augmentation).

Concernant **le marché des maisons anciennes** les volumes sont également en sensible augmentation. La ville de **Balma** est désormais dans le peloton de tête avec un prix de vente médian à 463 500 € (+13,4%) devant Toulouse à 369 500 € (+8,8%), Tournefeuille 360 200 € (+11,4%) ou Blagnac 352 600 €.

Fait signifiant cette année, **le marché de la maison individuelle se confirme** (avec une moyenne de 4 pièces). Il est constaté des transactions plus fréquentes en 3^{ème} ou 4^{ème} Couronne toulousaine, parce que le prix des biens reste plus accessible et parce que le télétravail a visiblement fait sauter le verrou de la distance kilométrique.

Marché toujours **fragile**, car le manque de terrains est désormais une constante (volume en baisse qui s'établit à 10,4 %) le prix médian se positionne à 84 000 € en Haute-Garonne. Il est à noter que pour la première fois la proportion statistique des petits terrains a diminué (-de 600 m²). Le profil des acquéreurs pour ces terrains reste le même, il s'agit en grande partie de primo-accédants qui disposent d'une enveloppe budgétaire plus restreinte.

Conclusion : La photographie actuelle de l'immobilier en Haute-Garonne va-t-elle durer ?

De l'avis des experts Philippe Pailhès et Frédéric Giral, la situation ne pourra pas se maintenir. Déjà parce que le contexte économique se dégrade et il faut prévoir que les acquéreurs d'aujourd'hui vont évoluer demain dans un environnement de plus en plus difficile. Enfin, cette situation Post COVID ne pourra perdurer une fois confrontée à la politique de financement des banques qui s'est d'ores et déjà durcie. Si les taux d'intérêts restent bas et donc intéressants, le comportement d'analyse des situations par les banques est de plus en plus strict. Il est avancé par ailleurs qu'une augmentation du crédit de 0,5% pourrait écarter au moins 20% des acquéreurs.

« La sortie du confinement trouble aujourd'hui la donne. Le marché de l'immobilier n'est pas en accord avec le contexte actuel. On continue encore à acheter car c'est une précaution face à l'incertitude de l'avenir. On devrait assister à un ralentissement équilibré des échanges et à une baisse progressive des prix l'année prochaine. Cette baisse ne serait pas choquante, elle serait juste normale » conclue Me Philippe Pailhès.