

Toulouse le 7 mars 2023

Communiqué de Presse

Immobilier de la Haute-Garonne :

Même si les volumes de vente sur la maison ancienne enregistrent un recul, les prix -tous biens confondus- n'ont pas baissé en 2022.

Maître Frédéric GIRAL, Président de la Chambre des Notaires et **Maître Henri Chesnelong**, notaire à Toulouse et délégué aux chiffres de l'immobilier ont commenté et analysé les chiffres consolidés de l'immobilier* pour l'année 2022.

« En matière immobilière, excepté la particularité du marché du neuf, je crois qu'il nous faut d'abord rassurer. Le marché haut-garonnais amorce une stabilisation assez logique après plusieurs années de hausse tant des volumes que des prix. Même si les taux d'intérêt augmentent et si la conjoncture inflationniste inquiète, le marché n'est pas atone et il s'est révélé même assez dynamique sur le segment étroit que représente les terrains à bâtir » introduit Me Frédéric Giral, Président de la Chambre des Notaires.

Les chiffres de l'année 2022 confirment donc une activité soutenue avec près de 37 000 transactions enregistrées sur le seul département de la Haute-Garonne soit une augmentation de 1,8% par rapport à l'année 2021. Si le marché de la maison ancienne connaît une baisse des volumes de -6,7%, il n'y a pas eu à fin 2022 d'impact sur les prix qui sont toujours en hausse de 5%. *« Mais ce tassement, s'il doit être observé dans les mois à venir, n'est pas le signe d'un effondrement. Preuve en est la statistique sur les prix qui, tous biens confondus, n'ont pas amorcé de baisse et se révèlent même encore en hausse. »* complète Me Henri Chesnelong, notaire à Toulouse.

Sur le marché de l'appartement ancien, l'augmentation du prix médian sur un an est de 3 % en Haute-Garonne (+1,4% pour Toulouse). Alors qu'en 2021 le prix médian au m² était de 2 810 €, il passe à 2 900 €. A Toulouse, le plafond des 3 000 € est désormais bien dépassé et semble désormais se stabiliser autour des 3 250 € le m². *« Nous sommes arrivés à un seuil et à des courbes de prix qui s'aplatissent à Toulouse. Les cinq quartiers qui restent dans le peloton de tête des plus chers -plus de 5 000 € - commencent même à présenter des prix en légère baisse à l'exception toutefois du quartier des Carmes qui enregistre une augmentation de 6,8% avec un prix moyen au m² à 5 350 € »* explique Me Giral.

**Réalisée par la société Adnov groupe ADSN, 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) de la base du notariat Perval ; transactions enregistrées dans les études des notaires du département pour la période du 1^{er} décembre 2021 au 30 novembre 2022. »*

Il est observé que les quartiers Saint-Cyprien, Les Chalets et Arnaud Bernard rejoignent petit à petit les prix de tête à près de 5 000 € le m². La future 3^{ème} ligne de métro n'impacte pas pour le moment les quartiers qui seront irrigués : la Côte-Pavée par exemple présente un prix moyen en baisse de -2,2% pour un prix médian au m² qui se situe aujourd'hui à 3 710 € *« mais il y a peu d'appartements anciens dans ce quartier »* précise-t-on.

Autour de Toulouse, la « contagion » en matière de hausse de prix constatée les années passées infuse toujours dans toutes les communes du territoire avec des hausses de prix toujours aussi spectaculaires dans certaines communes : +9% à Castanet-Tolosan (3 140 € le m²), +10,8% à Plaisance-du-Touch (2 540 € le m²), +9,9% à Léguevin (2 330 € le m²), + 16,5 % à Auterive (1 720 € le m²).

Comparativement à la ville rose, les préfectures voisines qui avaient connues ces deux dernières années des augmentations de prix à deux chiffres, enregistrent toujours des hausses mais beaucoup plus modérées : +9,1% à Montauban (+12,4% en 2021), +5,8 % à Albi (+9,8% en 2021).

Pour retrouver des niveaux de rentabilité intéressants, il semble notamment que les investisseurs se soient plus tournés vers des villes moyennes où les prix au m² sont moins élevés comme à Rodez (1 910 €, +14,2 %) Auch (1 610 €, +10,5%), Cahors (1 450 €, +13,7%) ou encore Carcassonne (1 110 €, 14,8%).

Sur le marché du neuf, le prix au m² dépasse en 2022 l'augmentation observée en 2021, +3,5% pour 2,3% l'année d'avant. Le prix moyen dans le neuf s'établit à 4 320 € le m². *« La rareté de l'offre explique sans doute l'impact enregistré sur les prix mais pas seulement ; l'application progressive de la RT 2020 et le foncier acheté plus cher sont aussi des facteurs qui stimulent les prix »* commente Me Henri Chesnelong.

L'observation comparative de la courbe de prix dans l'ancien avec celle du neuf permet de constater que l'écart se réduit toujours, il est de 1300 € au bénéfice de l'ancien *« mais qui nécessite souvent des travaux de rénovation, notamment énergétiques, qui peuvent aisément dépasser ce montant au m² sans atteindre les mêmes performances énergétiques »* complète Me Henri Chesnelong.

Sur le marché de la maison ancienne, pour la première fois les volumes sont en baisse alors que les prix continuent de monter : 11 700 transactions enregistrées en Haute-Garonne en 2022 pour 12 540 en 2021 ; une augmentation de prix de 5% avec un prix médian à 283 100 €. Cette augmentation des prix est générale et perméable aux départements voisins. On note d'ailleurs les +14% enregistrés en Ariège mais avec un prix moyen de la maison à 124 800 €. *« La typologie des biens recherchés pour une maison ne change pas en Haute-Garonne - 4 à 5 pièces - sachant qu'il y a toujours un marché pour la grande maison de 5, 6 pièces, une constante observée au fil du temps »* précise Me Frédéric Giral.

Balma occupe toujours la première place des communes les plus chères avec un prix médian à 482 000 € (augmentation de 11,8%) tandis que Toulouse est à 396 200 € (avec une augmentation de + 4,3%). *« L'axe Balma, Quint-Fonsegrives est véritablement le plus cher. On peut dire qu'il y a toujours un effet lié à la proximité de la Clinique Croix du Sud. Quoiqu'il en soit, la maison ancienne demeure au cœur du marché.*

Une grande partie des transactions se sont concrétisées en 2^{ème} ou 3^{ème} couronne toulousaine malgré l'augmentation des prix. Il sera intéressant d'observer sur l'année en cours si les prix finissent par se stabiliser ce qui serait bénéfique aux primo-accédants dont le panier moyen n'a hélas pas cessé d'augmenter ».

Sur le marché des terrains à bâtir qui reste un « petit marché » en terme du nombre des transactions, c'est les volumes qui créent la surprise avec une augmentation de +18,8% et 3 000 ventes au total. Les prix enregistrent quant à eux une augmentation de 6,3% tandis que le prix médian s'établit à 92 000 €.

Pour la première fois, 33% des transactions concernent des terrains de moins de 600 m2, autant dire des superficies très petites, 30% des terrains entre 600 et 899 m2. *« Le panier moyen pour un terrain n'a pas beaucoup changé ces dernières années car c'est un marché de primo-accédants, mais on grignote toujours un peu plus sur la superficie, cela doit nous interroger d'autant que les coûts de la construction n'ont fait qu'augmenter et que le nombre de terrains viabilisés s'amenuisent ; la part des candidats acquéreurs risquent donc de se réduire »* commente Me Frédéric Giral.

Étiquettes énergétiques, quel impact sur le prix de l'immobilier ? Pour la première fois, la Chambre des notaires a pu extraire et présenter les premières statistiques fiables concernant l'impact des DPE sur les prix des biens sur l'année 2022.

Sur l'appartement ancien, en prenant comme étiquette étalon la catégorie D, l'impact est encore relativement faible en Haute-Garonne puisqu'un bien en catégorie F ou G perd seulement 5% de sa valeur et gagne 4% s'il se classe en catégorie C.

Sur la maison ancienne en revanche, celles classées A ou B se sont vendues en moyenne 15% plus chères que celles de la classe D. Leurs prix se déprécient de - 5% classées E et jusqu'à -12% en catégories F et G

L'engouement pour l'immobilier va-t-il se confirmer en 2023 ?

De l'avis des experts Me Frédéric Giral et Henri Chesnelong, le début de l'année 2023 et les avant-contrats enregistrés (hors marché du neuf) n'invitent pas à l'inquiétude. *« Certes, nous constatons dans nos études un léger tassement des prix mais pas d'effondrement. La pierre reste toujours la valeur refuge par excellence, celle que l'on privilégie et qui rassure particulièrement en temps de crise. Mais il faut un minimum de confiance en l'avenir pour investir, le moral des français soumis à une inflation grandissante aura donc un impact direct sur les actes d'achat »* conclue Me Frédéric Giral.