



logement

Du 1er juillet 2017 au 30 juin 2018, les transactions immobilières (tous bien confondus) ont augmenté de 6,5 % dans le Tarn. Une évolution quasi similaire à 2016-2017, qui tend encore à évoluer si l'autoroute Castres-Toulouse voit bel et bien le jour...

L'impact de l'autoroute sur l'immobilier tarnais



Entre le 1er juillet 2017 et le 30 juin 2018, « on constate un léger ralentissement des flux immobiliers mais une stabilisation des prix concernant l'ancien », a expliqué maître Antoine Fabre, notaire délégué à l'immobilier dans le département du Tarn. Avec une augmentation de 6,5 % des transactions immobilières (tous bien confondus), le marché immobilier tarnais « très attractif » reste « soutenu », « grâce à des taux de prêts très favorables ».

Les terrains à bâtir : ralentissement des ventes

Le dispositif de distribution des prêts à taux zéro était très favorable jusqu'à fin 2017. « On a eu une vague de jeunes couples et de primo-accédants qui n'ont pas hésité à acheter des terrains et à construire. D'où cette embellie. Mais depuis le mois de janvier, il y a eu une modification des conditions d'octroi de ces prêts et on constate un ralentissement », a développé maître Antoine Fabre.

Maisons anciennes : évolution des prix

Pour les maisons anciennes (biens non soumis à la TVA), on est dans la suite logique de 2017, avec une petite évolution des prix notamment due aux taux d'intérêt attractifs : « Aujourd'hui, sur des prêts à 20/25 ans, on peut avoir des échéances mensuelles qui correspondent à un loyer mensuel. Donc les jeunes n'hésitent pas à acheter. »

On relève que le prix de vente a diminué de 1,4 % dans le Tarn (contre +2,2 % en Haute-Garonne et +5 % en Ariège). A noter que ce sont plutôt les maisons type « gros volumes », comportant 5 ou 6 pièces ou plus, qui se vendent le mieux.

Le point sur les appartements anciens

Le prix au m2 a évolué de 1,9 % dans le Tarn, qui se situe un tout petit peu au-dessus du Tarn-et-Garonne (+1,2 %) et de l'Ariège (+1,8 %), mais bien en dessous de la Haute-Garonne (+2,3 %).

Un « effet autoroute » ?

Le prix médian d'un appartement ancien type 3 pièces 67 m2 sur Castres est de 80 500 €. Sur Albi, pour le même bien, le prix médian est de 110 000 €. « En général pour ces logements, il y a toujours entre 10 000 et 20 000 euros d'écart entre les deux villes. Mais je pense que si l'autoroute arrive, l'écart va se réduire ». Pour maître Antoine Fabre, si l'autoroute actuelle reliant Albi à Toulouse avait déjà un impact sur le marché immobilier tarnais, l'annonce autoroute Castres-Toulouse a eu « un effet psychologique » : « Les professionnels anticipent déjà, ça commence à avoir un effet sur les faiseurs du marché. »

Tendance à la densification des parcelles

Que ce soit du côté des maisons anciennes ou des terrains à bâtir, désormais, les petites surfaces sont privilégiées. « L'influence aujourd'hui est à la densification. On arrive à des parcelles de 500/600 m2 avec des dispositifs d'assainissement individuel type micro station, qui permettent d'avoir un système autonome sur des terrains plus petits. Avant, on ne le voyait pas ça. Aujourd'hui, l'urbanisation arrive dans nos campagnes », a relevé maître Fabre.

Les « belles ventes » sont de retour

« On retrouve de belles ventes, c'est-à-dire de plus de 200 000 €. Cette clientèle-là avait un peu disparu depuis 4 ans », a expliqué le notaire. Un retour qui selon lui, est dû à « un retour de l'urbain qui quitte les grosses villes, comme Toulouse par exemple ». Insécurité ? Travaux ? Problèmes de mobilité ? « Des raisons qui peuvent expliquer ce retour aux belles ventes et ce rapprochement vers notre département ».

P. B.