



Chambre des notaires  
de la Cour d'Appel de Toulouse

ARIÈGE • HAUTE-GARONNE • TARN • TARN-ET-GARONNE

# LES MARCHÉS IMMOBILIERS

## Haute-Garonne

ADNOV

AV Immobilier

**2024**  
**Mars**





## Les bases immobilières des notaires de France

Les références immobilières, transmises par les notaires pour chaque transaction, sont organisées en deux bases de données :

### 01 PERVAL

POUR LA PROVINCE  
ET LES DROM

Plus de 20,5 millions  
de ventes  
enregistrées

### 02 B.I.E.N

POUR L'ILE DE  
FRANCE

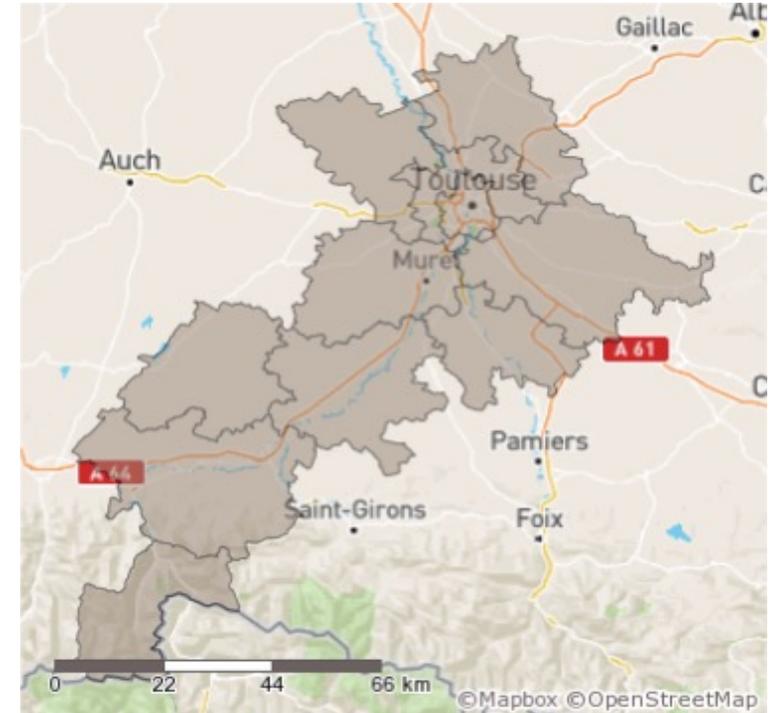
Plus de 5 millions de  
ventes enregistrées

Site internet immobilier du notariat :

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

Période d'étude :

**du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023**



Pour un type de bien donné, un niveau géographique (secteur, commune, quartier) n'apparaît que si le nombre de mutations enregistrées dans la base PERVAL est **supérieur ou égal à 20**.

Tous les prix correspondent aux prix de vente hors droits, hors commissions, hors frais et hors mobilier.

# Sommaire



**Volumes de ventes**



**Indices des prix**



**Appartements anciens**



**Appartements neufs**



**Maisons anciennes**



**Terrains à bâtir**



**Profils des intervenants**



**Étiquette énergie DPE**



**Synthèse**

# Volumes de ventes



# Evolution annuelle par type de bien



 du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023  
 du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022

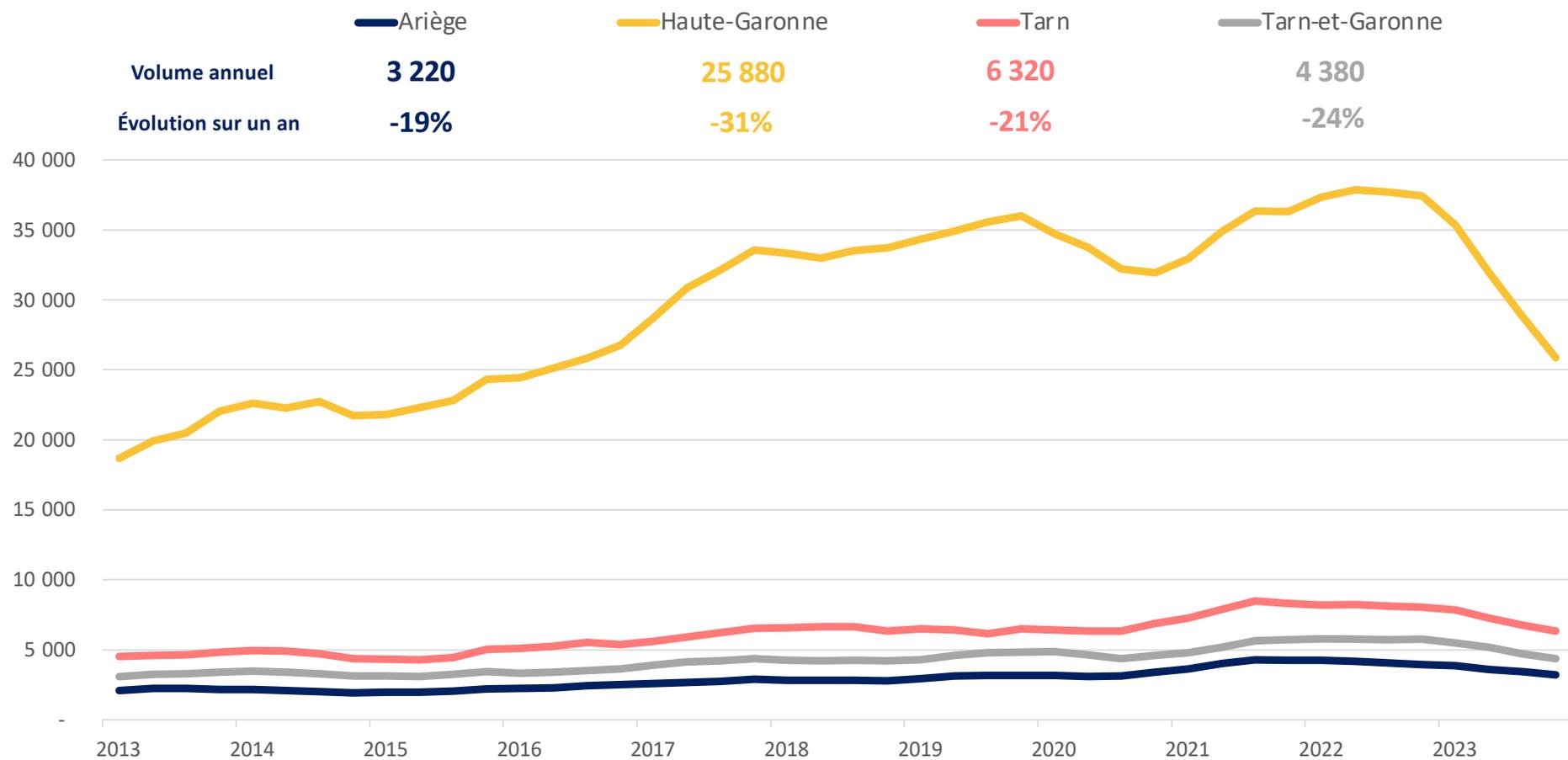
**Tous biens confondus**

**-31%**

**25 880 ventes**  
37 460 ventes



# Volumes annuels de ventes et évolutions sur 1 an tous biens confondus (appartements anciens et neufs, maisons anciennes, terrains à bâtir)

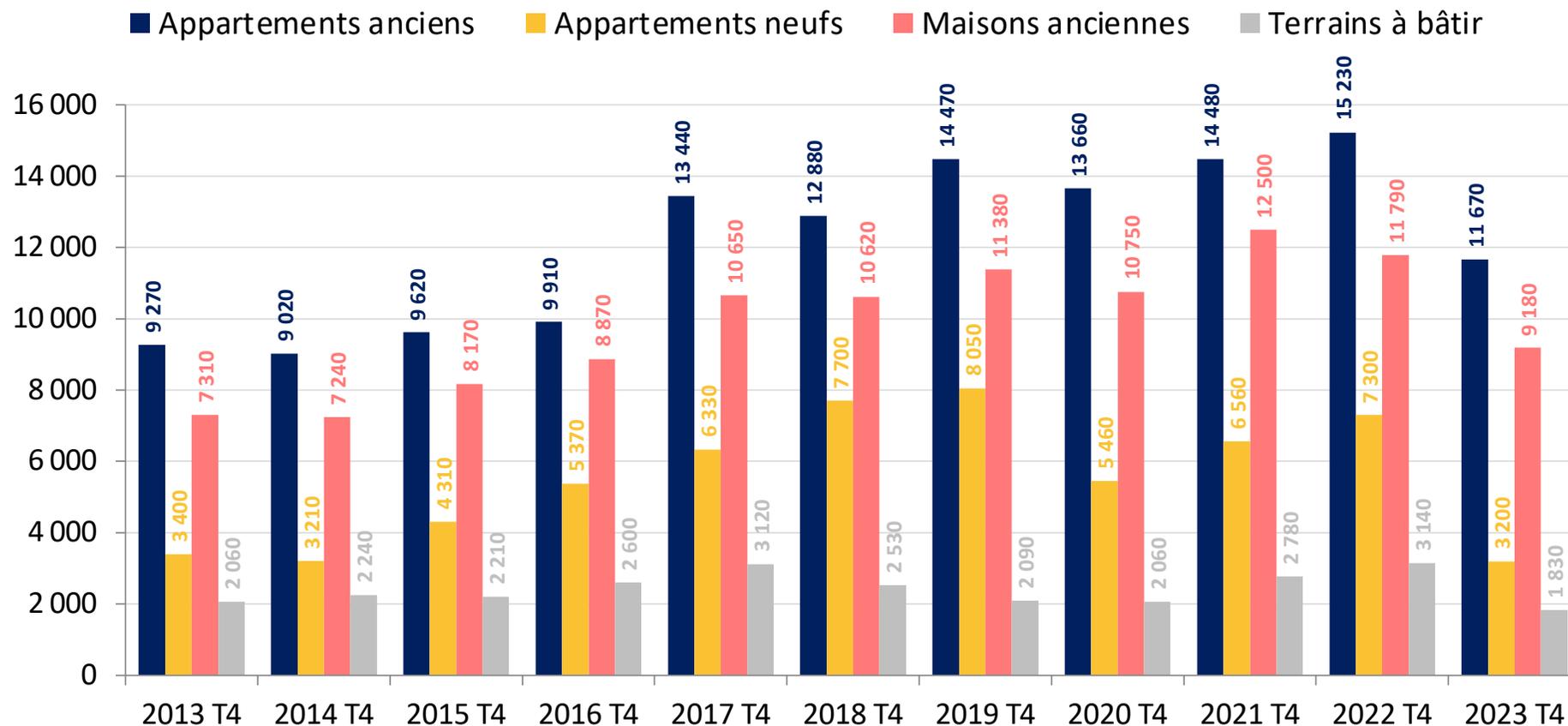


Période d'étude des volumes arrêtée au 4<sup>e</sup> trimestre



# Volumes annuels de ventes

## Haute-Garonne



# Appartements anciens

## Haute-Garonne



### Prix au m<sup>2</sup> médian

**2 930 €**

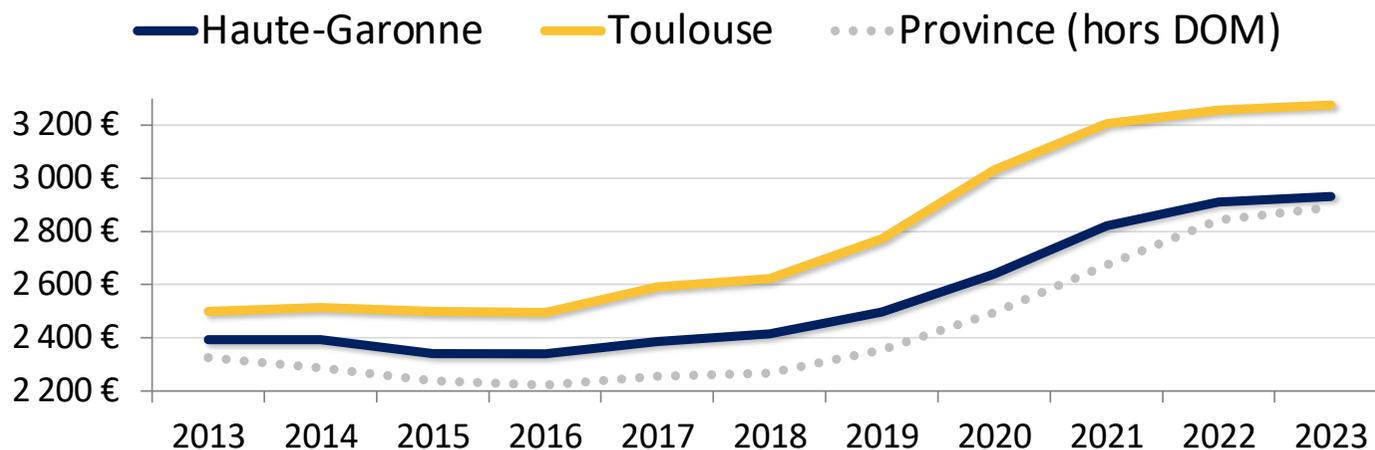


**+0,7%**  
en 1 an

### Rappel 2022

**2 910 €**

**↑ +3,2%**





# Focus sur les prix au m<sup>2</sup> médians par département et évolution sur 1 an

Haute-Garonne

2 930 € → +0,7%

Aude

2 370 € ↗ +3,9%

Tarn

1 850 € ↗ +1,4%

Tarn-et-Garonne

1 810 € ↗ +3,6%



Hautes-Pyrénées

1 640 € ↗ +1,3%

Ariège

1 570 € ↗ +7,5%

Gers

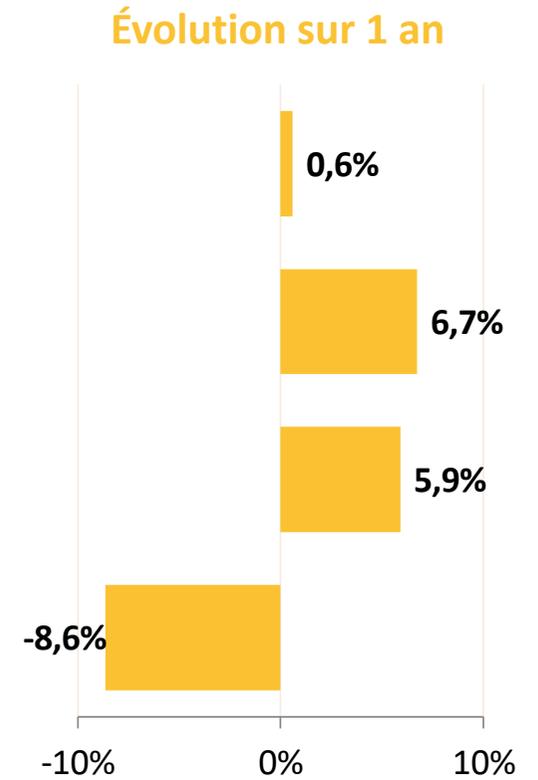
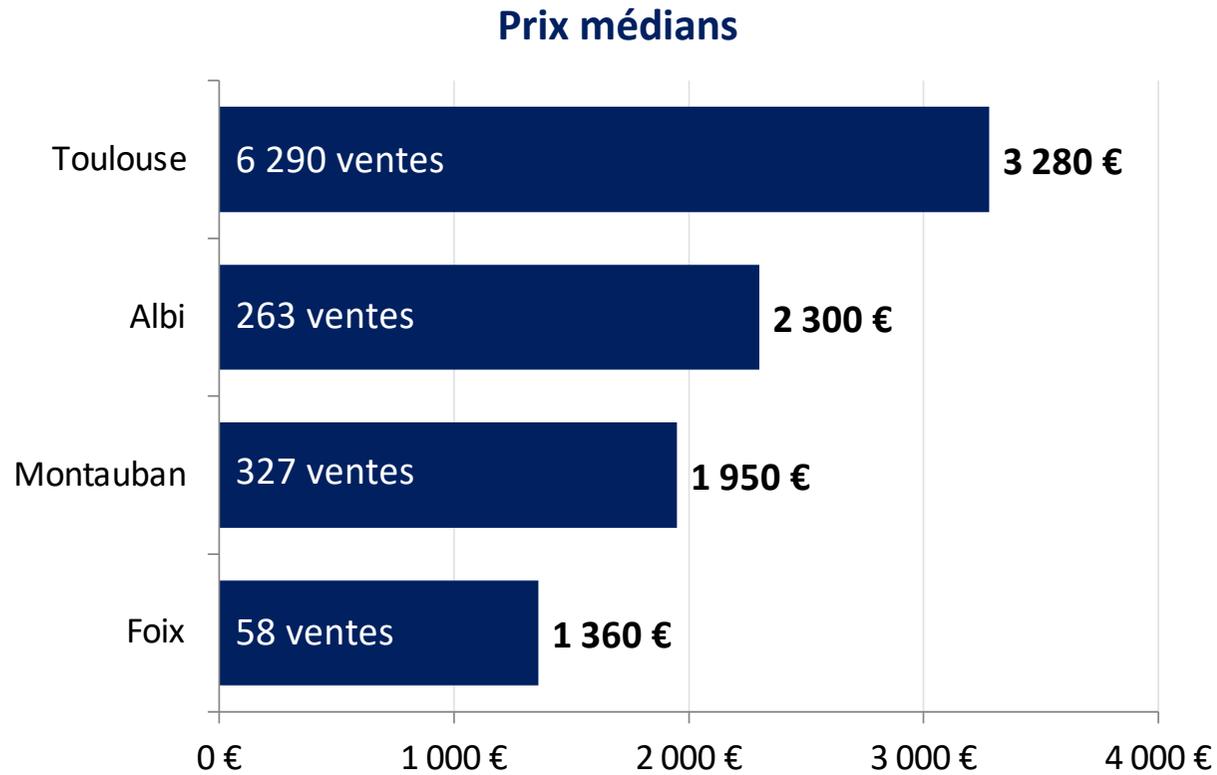
1 570 € ↗ +3,3%

1 570 €

2 930 €



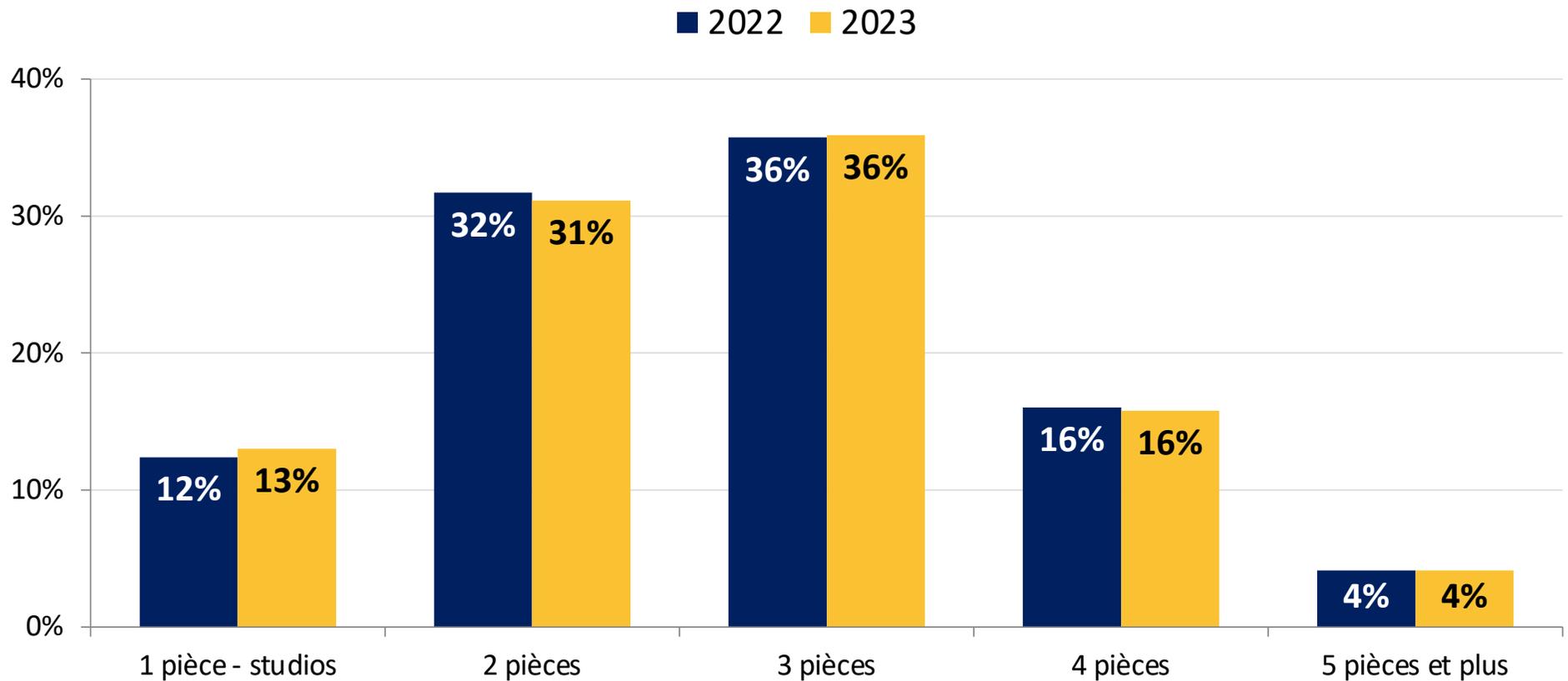
## Focus sur les prix au m<sup>2</sup> médians des préfectures voisines





## Focus sur la part des ventes par nombre de pièces

Haute-Garonne





## Focus sur les prix au m<sup>2</sup> médians et évolution sur 1 an par commune

### Haute-Garonne

Communes	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur 1 an
Balma	3 420 €/m <sup>2</sup>	-0,6%
Toulouse	3 280 €/m <sup>2</sup>	0,6%
Saint-Jean	3 240 €/m <sup>2</sup>	9,2%
Seilh	3 210 €/m <sup>2</sup>	6,4%
Castanet-Tolosan	3 110 €/m <sup>2</sup>	-0,2%
Saint-Orens-de-Gameville	3 100 €/m <sup>2</sup>	4,3%
Tournefeuille	2 970 €/m <sup>2</sup>	1,7%
Blagnac	2 940 €/m <sup>2</sup>	3,8%
Ramonville-Saint-Agne	2 940 €/m <sup>2</sup>	3,9%
Beauzelle	2 770 €/m <sup>2</sup>	3,9%
Montrabé	2 760 €/m <sup>2</sup>	4,7%
Castelginest	2 650 €/m <sup>2</sup>	-3,2%
Launaguet	2 590 €/m <sup>2</sup>	6,3%
Cornebarrieu	2 590 €/m <sup>2</sup>	7,6%
Frouzins	2 590 €/m <sup>2</sup>	-3,6%

Communes	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur 1 an
Aucamville	2 580 €/m <sup>2</sup>	-0,5%
Plaisance-du-Touch	2 560 €/m <sup>2</sup>	0,7%
Seysses	2 490 €/m <sup>2</sup>	11,6%
Cugnaux	2 460 €/m <sup>2</sup>	-2,3%
Colomiers	2 450 €/m <sup>2</sup>	2,4%
Léguevin	2 440 €/m <sup>2</sup>	4,7%
Villeneuve-Tolosane	2 390 €/m <sup>2</sup>	1,1%
Mondonville	2 390 €/m <sup>2</sup>	1,7%
Fonsorbes	2 330 €/m <sup>2</sup>	-4,9%
Castelnau-d'Estrétefonds	2 330 €/m <sup>2</sup>	0,2%
Bagnères-de-Luchon	2 250 €/m <sup>2</sup>	10,4%
Muret	2 040 €/m <sup>2</sup>	-0,4%
Auterive	1 750 €/m <sup>2</sup>	3,3%
Nailloux	1 560 €/m <sup>2</sup>	-8,1%
Saint-Gaudens	1 150 €/m <sup>2</sup>	ns*

ns\* : non significatif



## Focus sur les prix au m<sup>2</sup> médians par quartier et évolution sur 1 an

Saint-Aubin – Dupuy

4 940 € -3,2%

Guilheméry

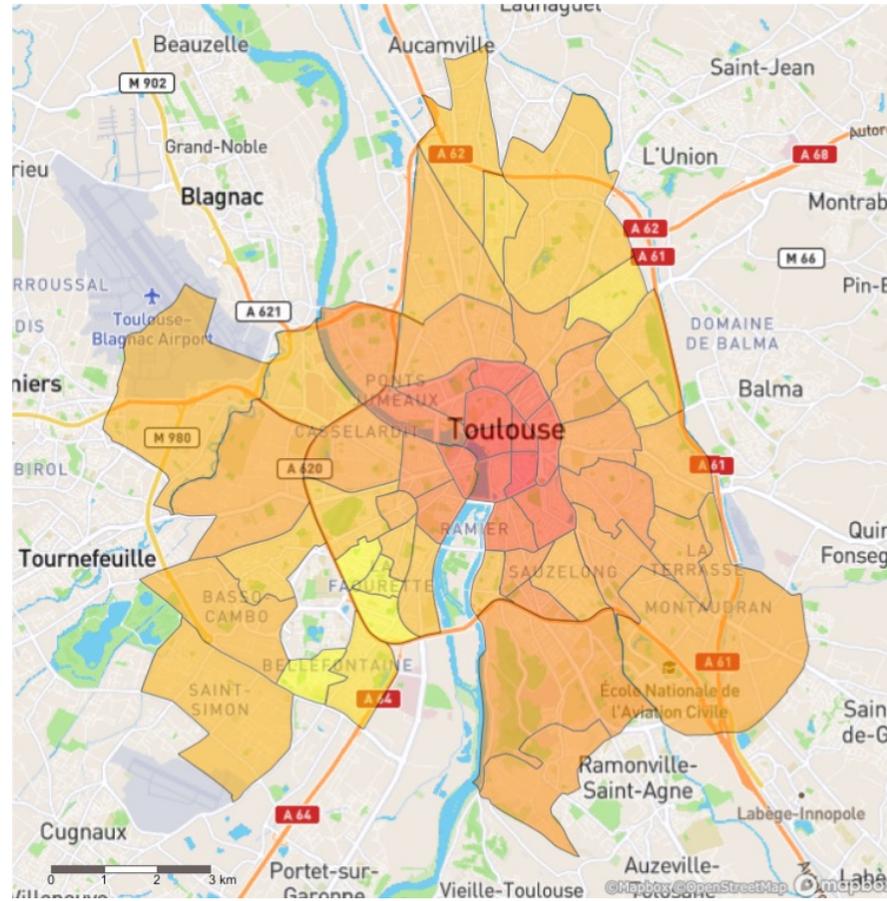
3 560 € -5,0%

Marengo – Jolimont

3 480 € -3,6%

Minimes

3 290 € -0,1%



Casselardit

3 250 € -3,6%

Bonnefoy

3 230 € +3,6%

Croix-Daurade

2 560 € -2,7%

Lalande

2 480 € -0,1%

1 330 €

5 530 €



## Focus sur les quartiers

Toulouse

Plus de 3 000 € le m<sup>2</sup>

Quartiers	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur 1 an
Saint-Etienne	5 530 €/m <sup>2</sup>	3,0%
Capitole	5 280 €/m <sup>2</sup>	-2,5%
Saint-Georges	5 190 €/m <sup>2</sup>	3,8%
Carmes	4 950 €/m <sup>2</sup>	-7,1%
Arnaud Bernard	4 940 €/m <sup>2</sup>	0,6%
Saint-Aubin – Dupuy	4 940 €/m <sup>2</sup>	-3,2%
Les Chalets	4 910 €/m <sup>2</sup>	-0,8%
Matabiau	4 770 €/m <sup>2</sup>	0,5%
Saint-Cyprien	4 640 €/m <sup>2</sup>	-6,6%
Le Busca	4 630 €/m <sup>2</sup>	0,2%
Compans	4 430 €/m <sup>2</sup>	7,8%
Saint-Michel	4 290 €/m <sup>2</sup>	0,2%
Amidonniers	4 200 €/m <sup>2</sup>	1,0%
Fer-à-Cheval	3 880 €/m <sup>2</sup>	3,3%
Côte Pavée	3 780 €/m <sup>2</sup>	2,7%
Patte d'Oie	3 750 €/m <sup>2</sup>	-3,5%

Quartiers	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur 1 an
Jules Julien	3 750 €/m <sup>2</sup>	3,3%
Saint-Agne	3 680 €/m <sup>2</sup>	-1,7%
Sept Deniers	3 560 €/m <sup>2</sup>	5,1%
Guilheméry	3 560 €/m <sup>2</sup>	-5,0%
Marengo – Jolimont	3 480 €/m <sup>2</sup>	-3,6%
Rangueil – CHR – Facultés	3 430 €/m <sup>2</sup>	-0,9%
Pont-des-Demoiselles	3 390 €/m <sup>2</sup>	2,0%
Pouvourville	3 300 €/m <sup>2</sup>	1,1%
Minimes	3 290 €/m <sup>2</sup>	-0,1%
Casselardit	3 250 €/m <sup>2</sup>	-3,6%
Bonnefoy	3 230 €/m <sup>2</sup>	3,6%
La Terrasse	3 160 €/m <sup>2</sup>	-0,6%
Lardenne	3 100 €/m <sup>2</sup>	0,2%
Arènes	3 080 €/m <sup>2</sup>	4,6%
Montaudran – Lespinet	3 040 €/m <sup>2</sup>	2,8%
Château-de-L'Hers	3 020 €/m <sup>2</sup>	-5,9%



## Focus sur les quartiers

Toulouse

Moins de 3 000 € le m<sup>2</sup>

Quartiers	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur 1 an
Sauzelong – Rangueil	2 980 €/m <sup>2</sup>	3,1%
Empalot	2 820 €/m <sup>2</sup>	-3,2%
Barrière-de-Paris	2 820 €/m <sup>2</sup>	0,7%
Basso-Cambo	2 780 €/m <sup>2</sup>	1,6%
Saint-Martin-du-Touch	2 720 €/m <sup>2</sup>	-3,1%
Juncasse – Argoulets	2 680 €/m <sup>2</sup>	-9,1%
Purpan	2 680 €/m <sup>2</sup>	-0,2%
Saint-Simon	2 670 €/m <sup>2</sup>	1,4%
Croix-de-Pierre	2 620 €/m <sup>2</sup>	-7,9%
Fontaine-Lestang	2 590 €/m <sup>2</sup>	12,5%
Croix-Daurade	2 560 €/m <sup>2</sup>	-2,7%
La Cépière	2 530 €/m <sup>2</sup>	15,4%
Les Pradettes	2 500 €/m <sup>2</sup>	1,2%

Quartiers	Prix au m <sup>2</sup> médians	Évolutions sur 1 an
Lalande	2 480 €/m <sup>2</sup>	-0,1%
Soupetard	2 430 €/m <sup>2</sup>	2,9%
Les Izards	2 280 €/m <sup>2</sup>	-1,9%
Roseraie	2 020 €/m <sup>2</sup>	<i>ns*</i>
La Fourquette	1 950 €/m <sup>2</sup>	-9,1%
Faourette	1 540 €/m <sup>2</sup>	-6,6%
Papus	1 450 €/m <sup>2</sup>	7,4%
Bagatelle	1 390 €/m <sup>2</sup>	-11,0%
Bellefontaine	1 330 €/m <sup>2</sup>	-9,9%

*ns\* : non significatif*

# Appartements neufs

## Haute-Garonne



### Prix au m<sup>2</sup> médian

**4 550 €**



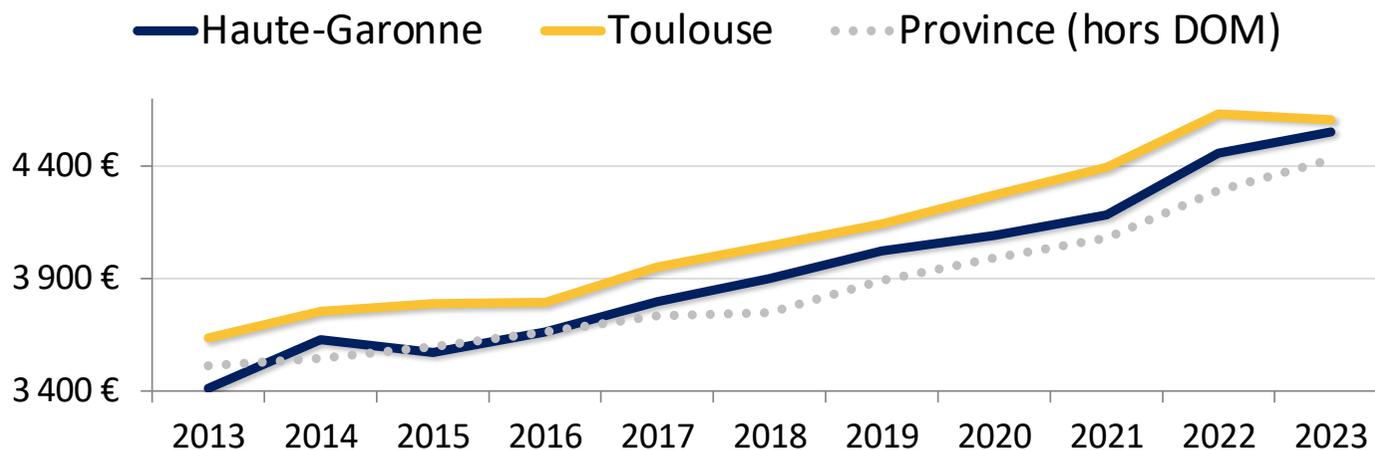
**+2,1%**  
en 1 an

### Rappel 2022

**4 460 €**



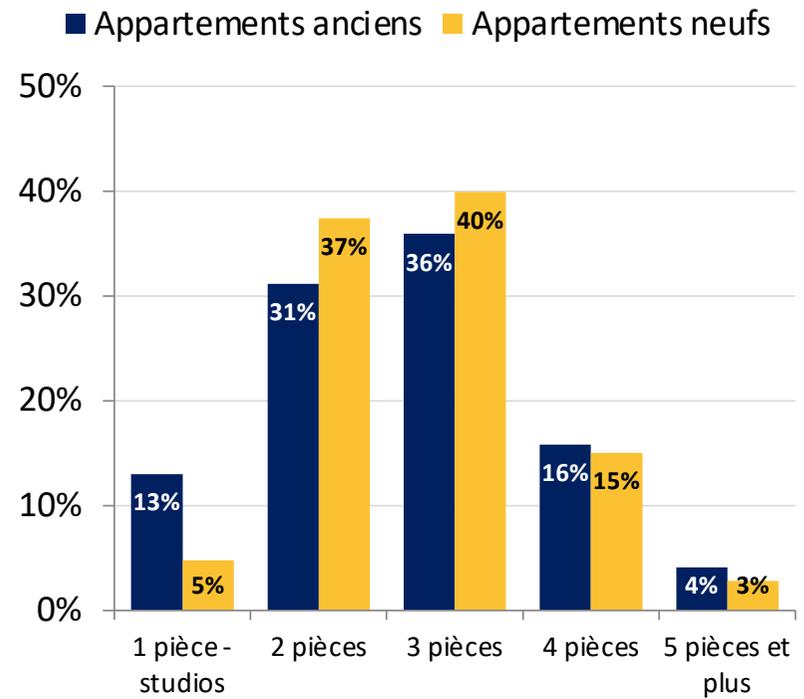
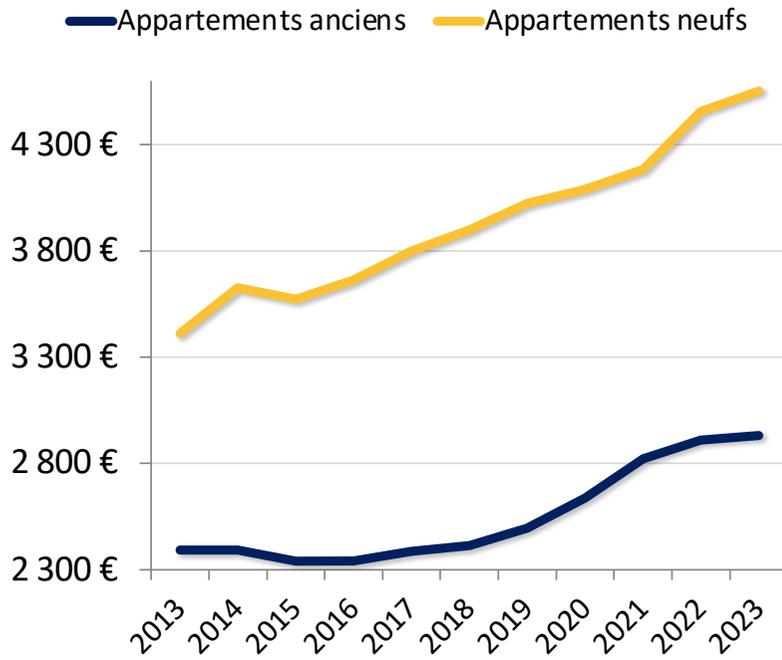
**+6,5%**  
en 1 an





# Focus sur les prix au m<sup>2</sup> sur 10 ans et la part des ventes annuelles

## Haute-Garonne



# Maisons anciennes



## Haute-Garonne

### Prix de vente médian

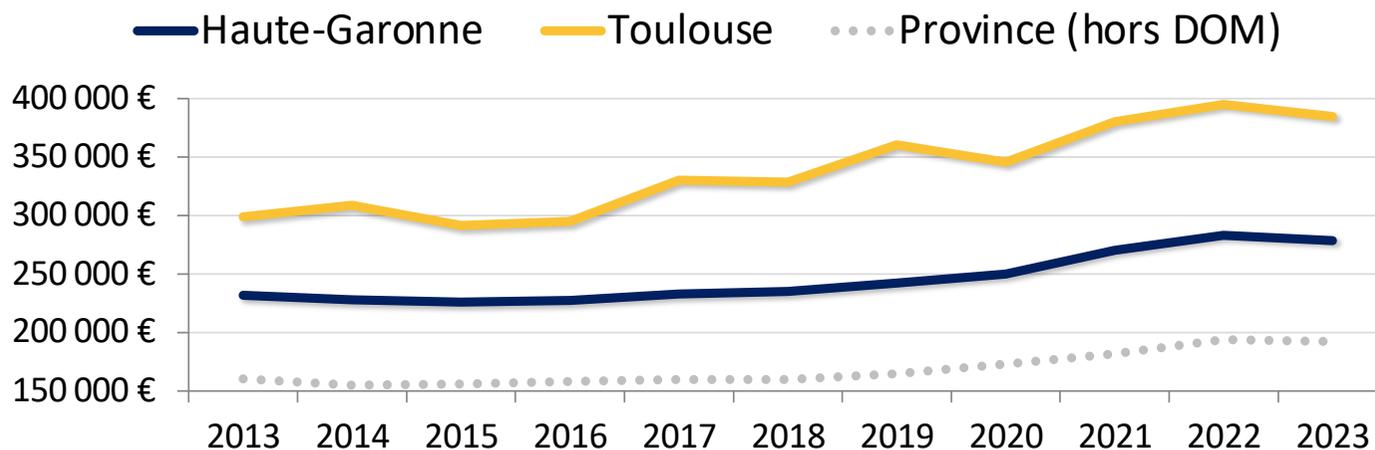
**278 700 €**



**-1,5%**  
en 1 an

### Rappel 2022

**283 100 €**  **+4,7%**





## Focus sur les prix de vente médians et évolution sur 1 an par département

### Haute-Garonne

**278 700 €**



**-1,5%**

(283 100 € / +4,7%)\*

### Tarn-et-Garonne

**180 000 €**



**-1,1%**

(182 000 € / +7,1%)\*

### Hautes-Pyrénées

**166 300 €**



**+4,7%**

(158 900 € / +2,5%)\*

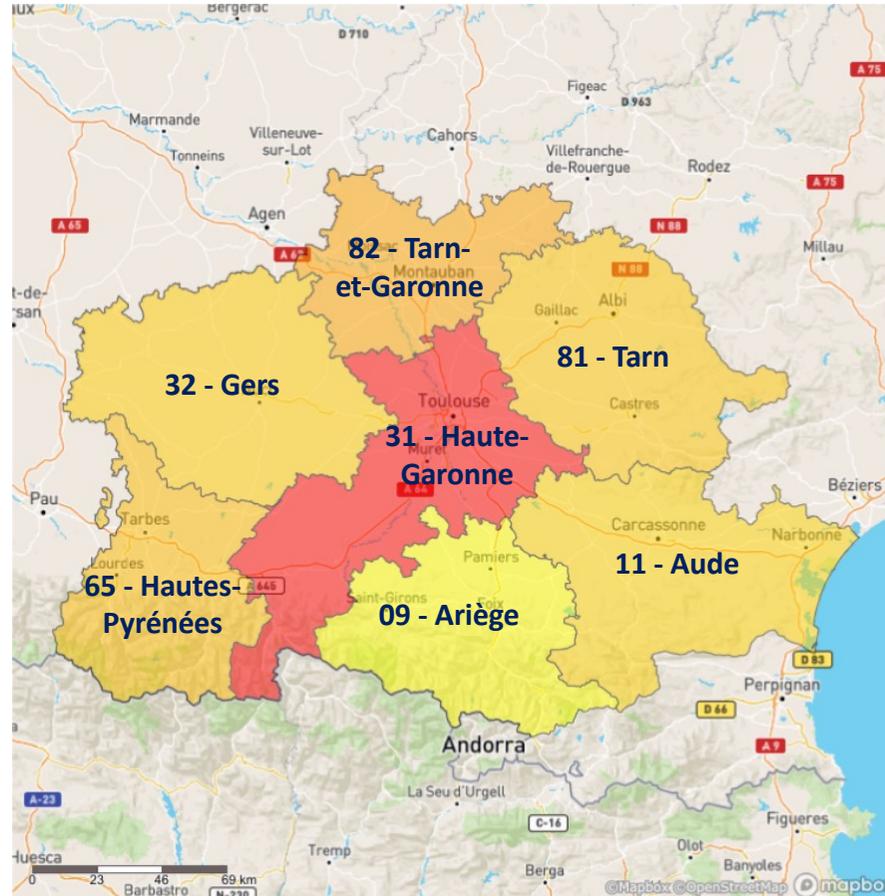
### Tarn

**160 000 €**



**-1,8%**

(163 000 € / +5,2%)\*



125 600 €

278 700 €

### Gers

**157 000 €**



**-1,9%**

(160 000 € / +6,3%)\*

### Aude

**153 000 €**

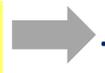


**+2,0%**

(150 000 € / +3,1%)\*

### Ariège

**125 600 €**



**-0,9%**

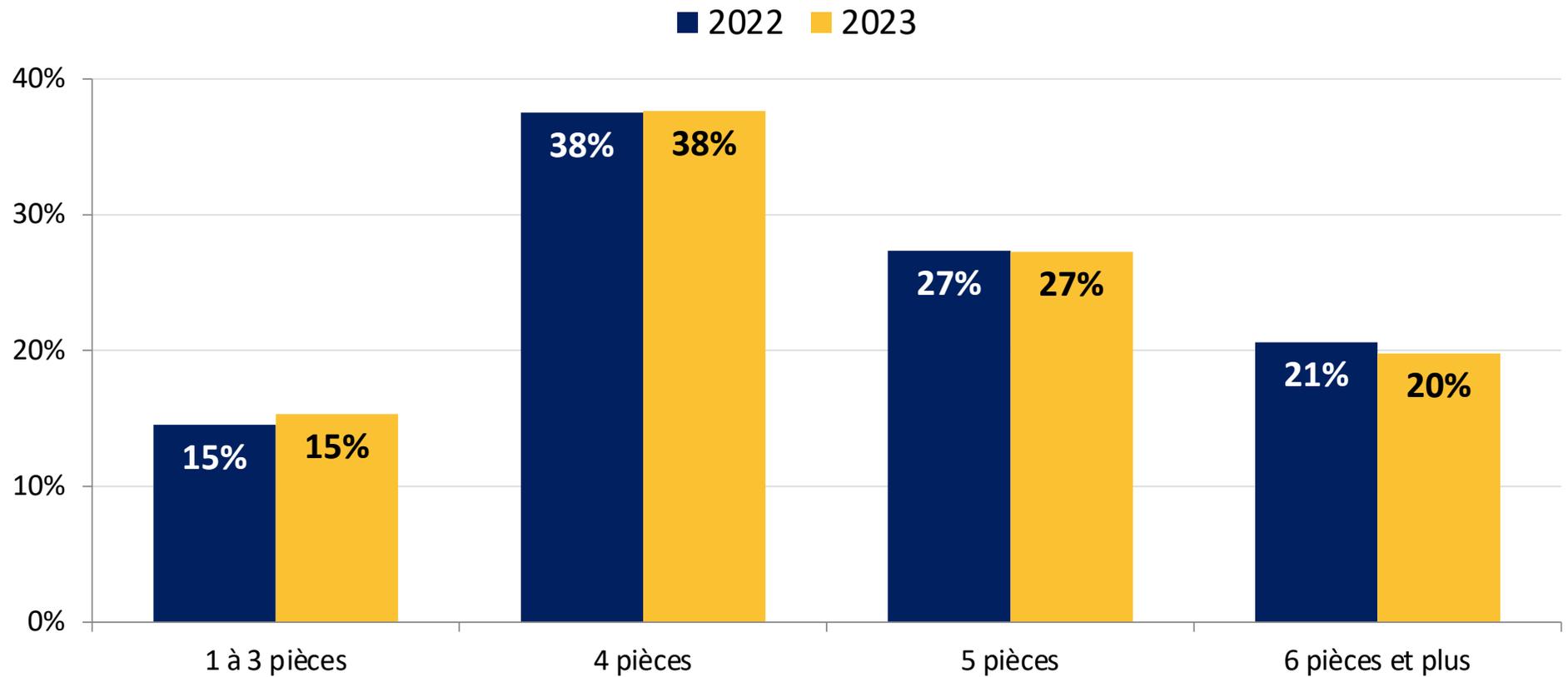
(126 700 € / +15%)\*

\*année 2022



## Focus sur la part des ventes par nombre de pièces

### Haute-Garonne





## Focus sur les prix de vente médians par commune

### Haute-Garonne

Les communes avec un prix de vente médian à plus de 300 000 €  
(2 859 ventes)

Communes	Prix médians	Évolutions sur 1 an
Balma	468 100 €	1,5%
Quint-Fonsegrives	423 200 €	-1,4%
Pibrac	421 900 €	8,2%
Toulouse	384 500 €	-2,7%
Ramonville-Saint-Agne	380 500 €	-5,4%
Tournefeuille	375 800 €	0,5%
Blagnac	373 400 €	7,1%
Montrabé	370 600 €	2,1%
Montastruc-la-Conseillère	364 500 €	11,0%
Fontenilles	362 700 €	1,9%
Castelmaurou	360 000 €	3,6%
Castanet-Tolosan	355 900 €	-10,0%
Lanta	355 100 €	<i>ns*</i>
Lapeyrouse-Fossat	354 900 €	-3,2%
Beauzelle	354 500 €	10,1%
Saint-Orens-de-Gameville	344 000 €	4,8%

Communes	Prix médians	Évolutions sur 1 an
L'Union	337 800 €	-3,5%
Escalquens	337 000 €	-7,1%
Verfeil	335 600 €	2,3%
Léguevin	328 200 €	-4,9%
Fonsorbes	319 400 €	2,2%
La Salvetat-Saint-Gilles	318 400 €	9,3%
Pechbonnieu	317 700 €	2,1%
Plaisance-du-Touch	317 000 €	-5,1%
Roquettes	315 000 €	10,2%
Lasserre-Pradère	313 400 €	<i>ns*</i>
Brax	311 300 €	-16,1%
Saint-Jean	308 500 €	-9,9%
Montgiscard	308 200 €	-9,3%
Portet-sur-Garonne	307 800 €	3,6%
Colomiers	302 500 €	-3,0%

*ns\** : non significatif



## Focus sur les prix de vente médians par commune

### Haute-Garonne

Les communes avec un prix de vente médian de 250 000 € à 300 000 €  
(1 571 ventes)

Communes	Prix médians	Évolutions sur 1 an
Lespinasse	299 300 €	18,4%
Aussonne	299 200 €	-6,1%
Montberon	299 000 €	-0,8%
Cornebarrieu	298 000 €	-0,5%
Castelnau-d'Estrétefonds	297 000 €	-1,0%
Bouloc	294 800 €	6,2%
Aucamville	292 000 €	7,5%
Eaunes	292 000 €	1,9%
Nailloux	291 400 €	<i>ns*</i>
Roques	289 000 €	-3,8%
Pins-Justaret	289 000 €	5,1%
Saint-Alban	285 500 €	3,2%
Frouzins	283 500 €	4,8%
Gratentour	283 300 €	-2,2%
Montaigut-sur-Save	282 500 €	-16,8%
Bruguères	281 400 €	-3,9%
Castelginest	281 300 €	-0,6%
Labarthe-sur-Lèze	279 200 €	-1,1%
Labastidette	279 200 €	-4,8%

Communes	Prix médians	Évolutions sur 1 an
Lévigac	276 900 €	10,8%
Le Fauga	274 700 €	<i>ns*</i>
Vernet	272 900 €	4,6%
Villeneuve-Tolosane	271 700 €	-6,3%
Cépet	270 800 €	<i>ns*</i>
Lherm	270 700 €	-6,5%
Buzet-sur-Tarn	267 800 €	2,7%
Saint-Jory	266 400 €	3,7%
Fronton	264 700 €	-2,0%
Cugnaux	264 600 €	-9,3%
Lavernose-Lacasse	262 000 €	5,3%
Mondonville	261 900 €	-16,2%
Fenuillet	260 300 €	-3,4%
Seysses	259 000 €	-3,3%
Venerque	256 500 €	2,6%
Caraman	255 900 €	<i>ns*</i>
Pinsaguel	252 000 €	-16,0%
Baziège	250 100 €	-12,6%
Lagardelle-sur-Lèze	250 000 €	-2,4%

*ns\** : non significatif



## Focus sur les prix de vente médians par commune

### Haute-Garonne

Les communes avec un prix de vente médian à moins de 250 000 €  
(1 308 ventes)

Communes	Prix médians	Évolutions sur 1 an
Muret	248 600 €	-3,1%
Saint-Lys	243 200 €	-14,2%
Saint-Clar-de-Rivière	242 800 €	<i>ns*</i>
Carbonne	242 700 €	1,1%
Villaudric	241 000 €	-11,1%
Launaguet	240 000 €	-7,8%
Longages	240 000 €	9,3%
Grenade	234 200 €	-6,9%
Bessières	229 400 €	-7,5%
Merville	224 200 €	-17,6%
Cintegabelle	223 400 €	2,5%
Villefranche-de-Lauragais	220 000 €	-15,3%
Auterive	216 700 €	-3,2%
Bagnères-de-Luchon	214 700 €	<i>ns*</i>
Noé	210 000 €	-0,4%
Calmont	205 000 €	8,5%

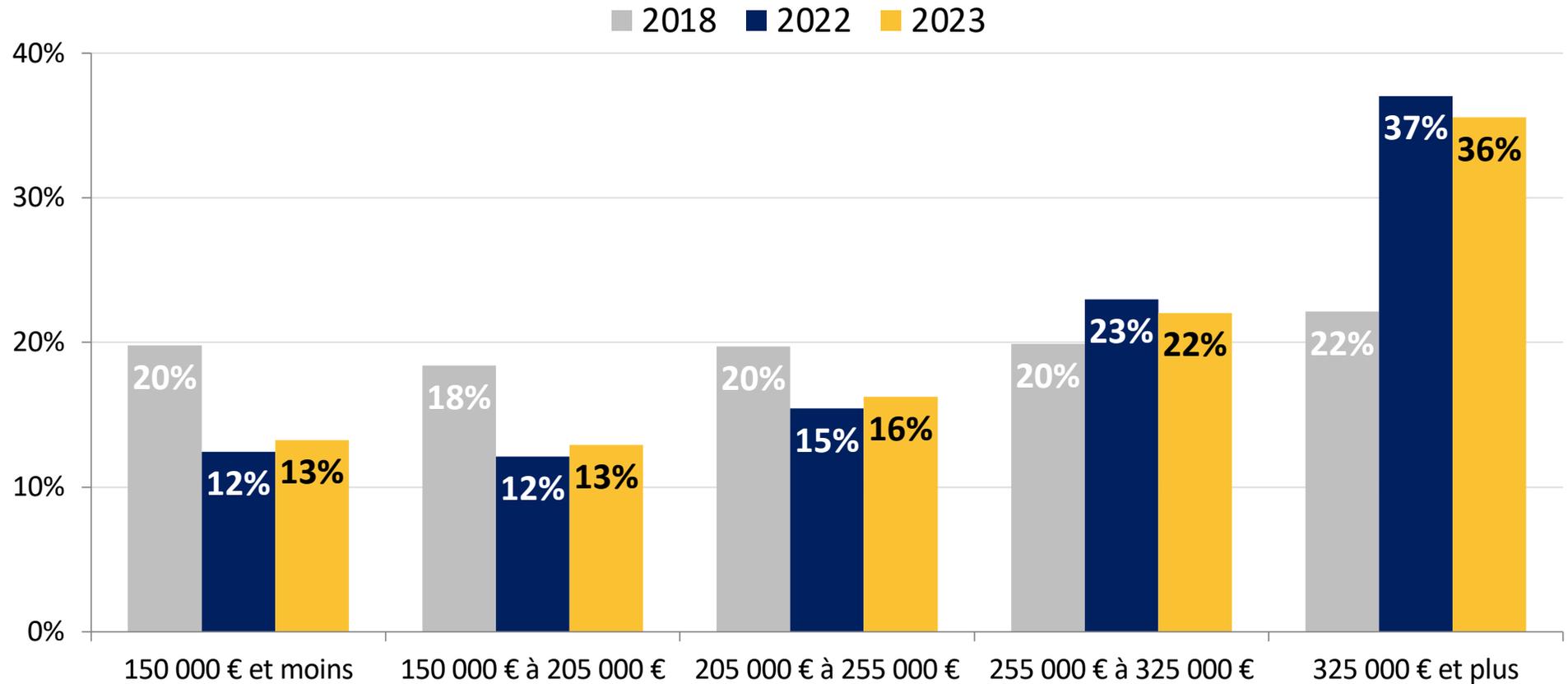
Communes	Prix médians	Évolutions sur 1 an
Villemur-sur-Tarn	190 500 €	3,0%
Rieumes	184 000 €	-15,4%
Revel	182 700 €	-1,6%
Le Fousseret	165 000 €	4,5%
Cazères	163 500 €	2,2%
Rieux-Volvestre	153 500 €	-8,6%
Montesquieu-Volvestre	150 000 €	1,5%
Avignonet-Lauragais	147 000 €	<i>ns*</i>
Saint-Gaudens	126 900 €	-12,2%
Labarthe-Rivière	119 200 €	<i>ns*</i>
L'Isle-en-Dodon	112 700 €	0,4%
Montréjeau	83 000 €	<i>ns*</i>

*ns\* : non significatif*



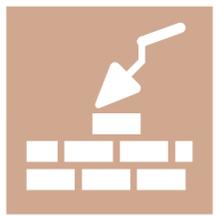
## Focus sur la part des ventes par tranche de prix

### Haute-Garonne



# Terrains à bâtir

## Haute-Garonne



### Prix de vente médian

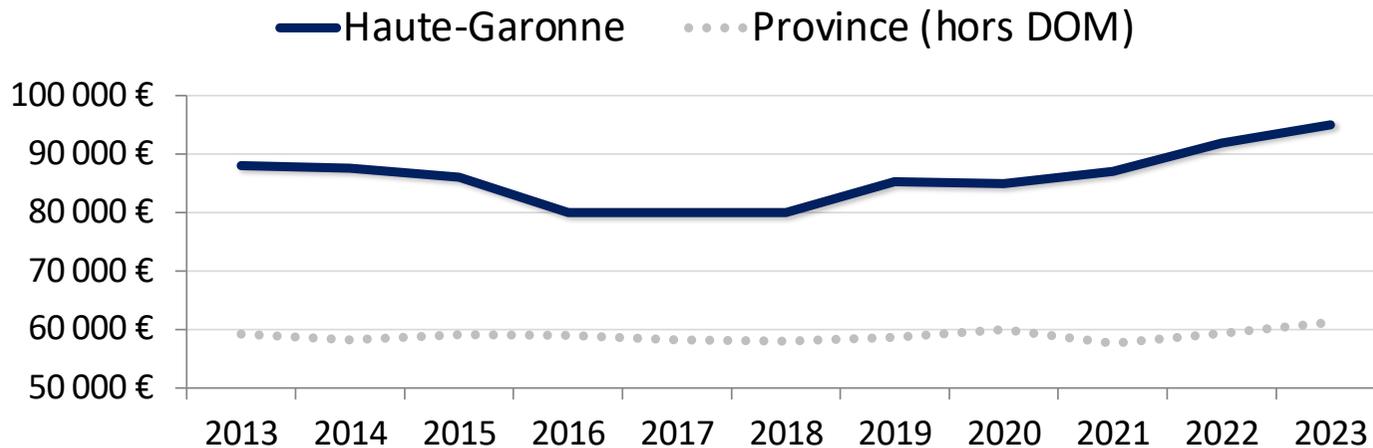
**95 000 €**

**+3,4%**  
en 1 an

### Rappel 2022

**91 900 €**

**+5,5%**  
en 1 an





# Focus sur les prix de vente médians par département et évolution sur 1 an

## Haute-Garonne

95 000 €  +3,4%

## Aude

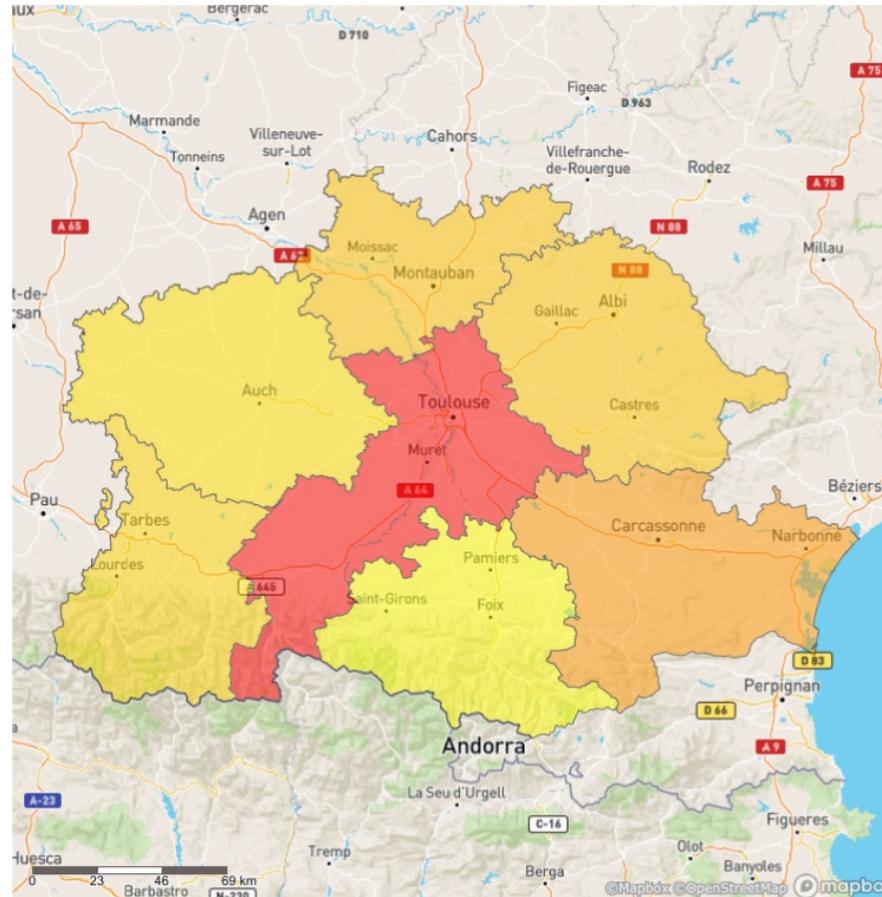
59 200 €  -4,0%

## Tarn-et-Garonne

49 200 €  -0,9%

## Tarn

48 600 €  -2,9%



## Hautes-Pyrénées

44 800 €  +5,4%

## Gers

42 000 €  +19%

## Ariège

35 000 €  -4,7%

35 000 €

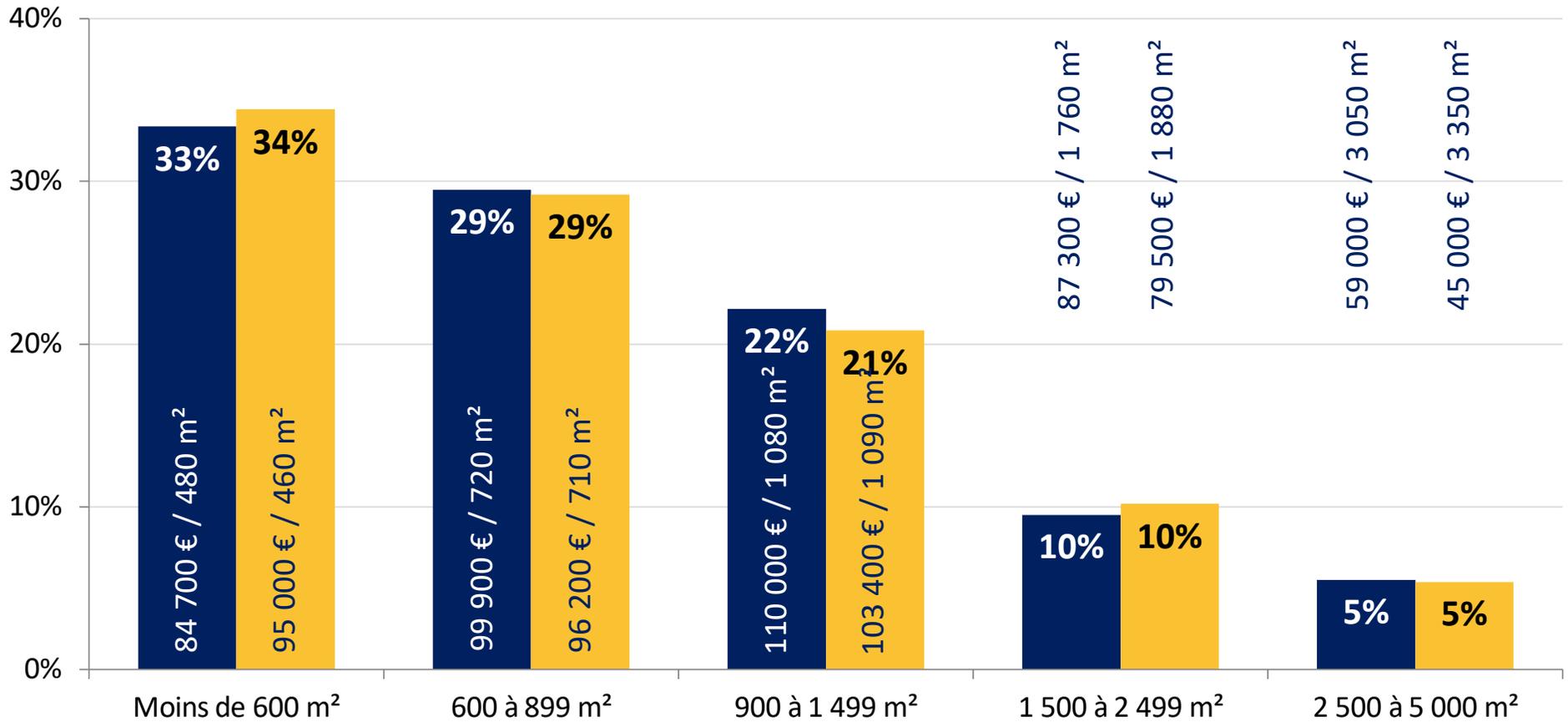
95 000 €



## Prix de vente médian, superficie médiane et part des ventes par tranche de superficie

### Haute-Garonne

■ 2022 ■ 2023



Haute-Garonne

# Profil des intervenants

## Les catégories d'acquéreurs les plus représentées



Tranche d'âge de 30 à 39 ans

30%

Cadre supérieur

34%



79%

en provenance de

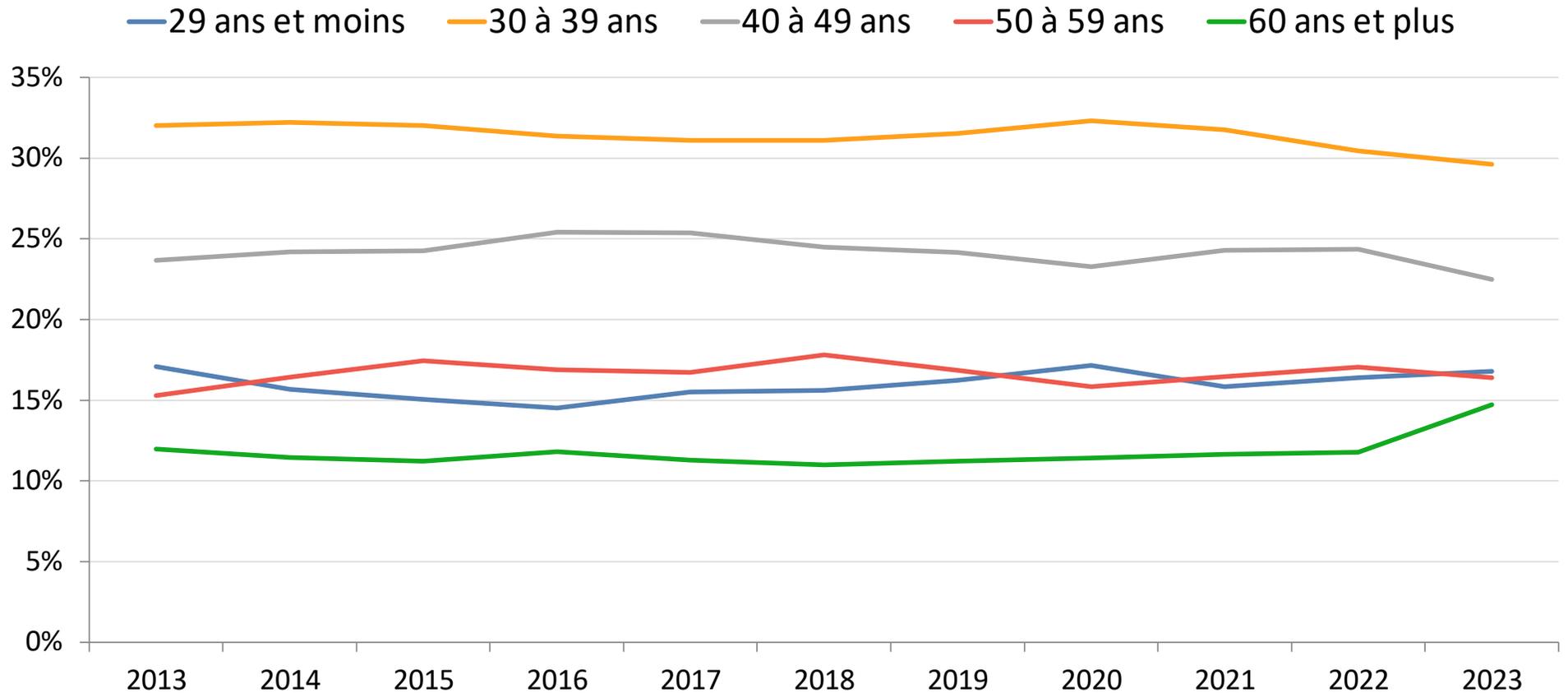
Haute-Garonne

Et...  
les vendeurs :  
31%  
conservent leur logement  
Plus de 15 ans



## Focus sur la répartition des ventes par tranche d'âge de l'acquéreur

### Haute-Garonne

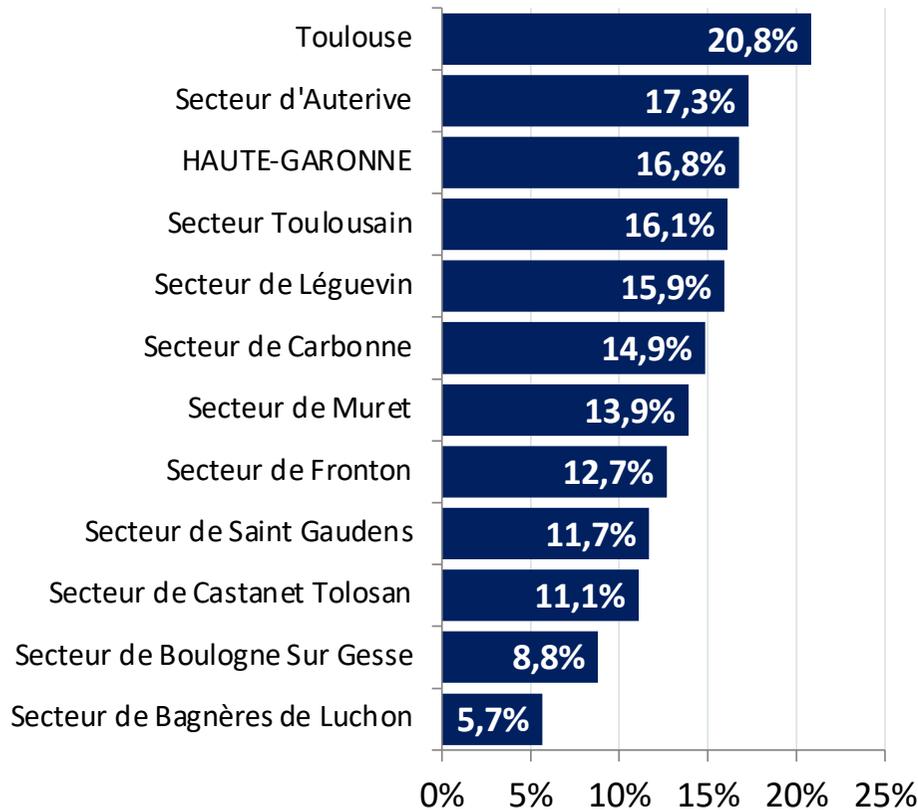




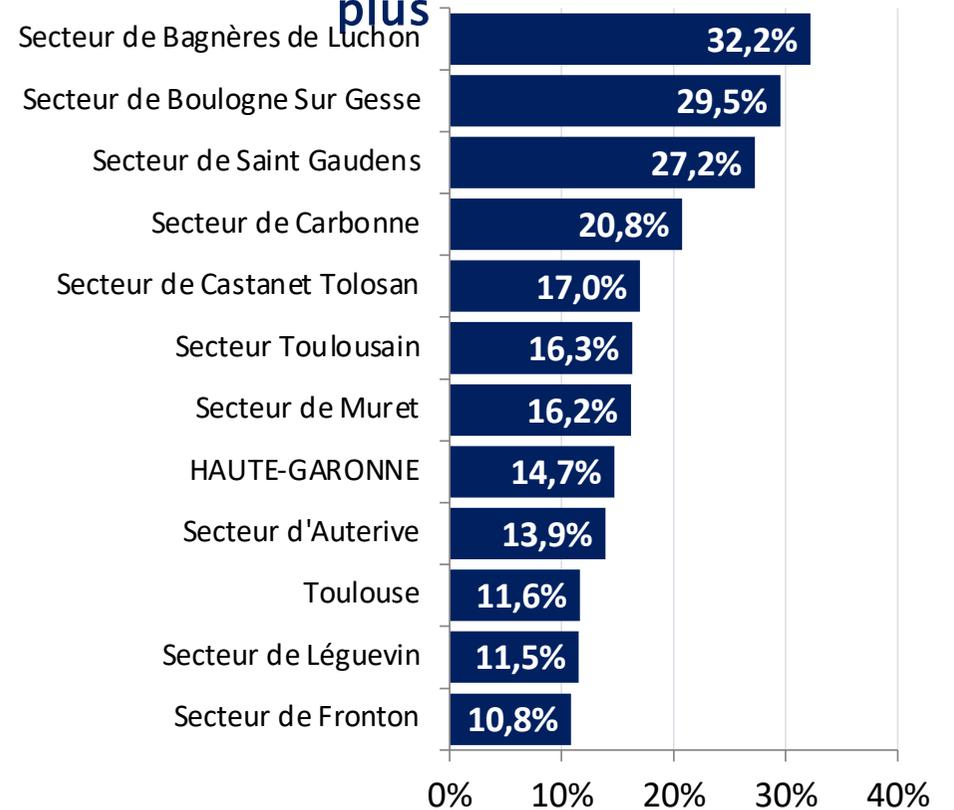
# Focus sur la part des acquéreurs selon les tranches d'âges par secteur

## Haute-Garonne

### Moins de 30 ans



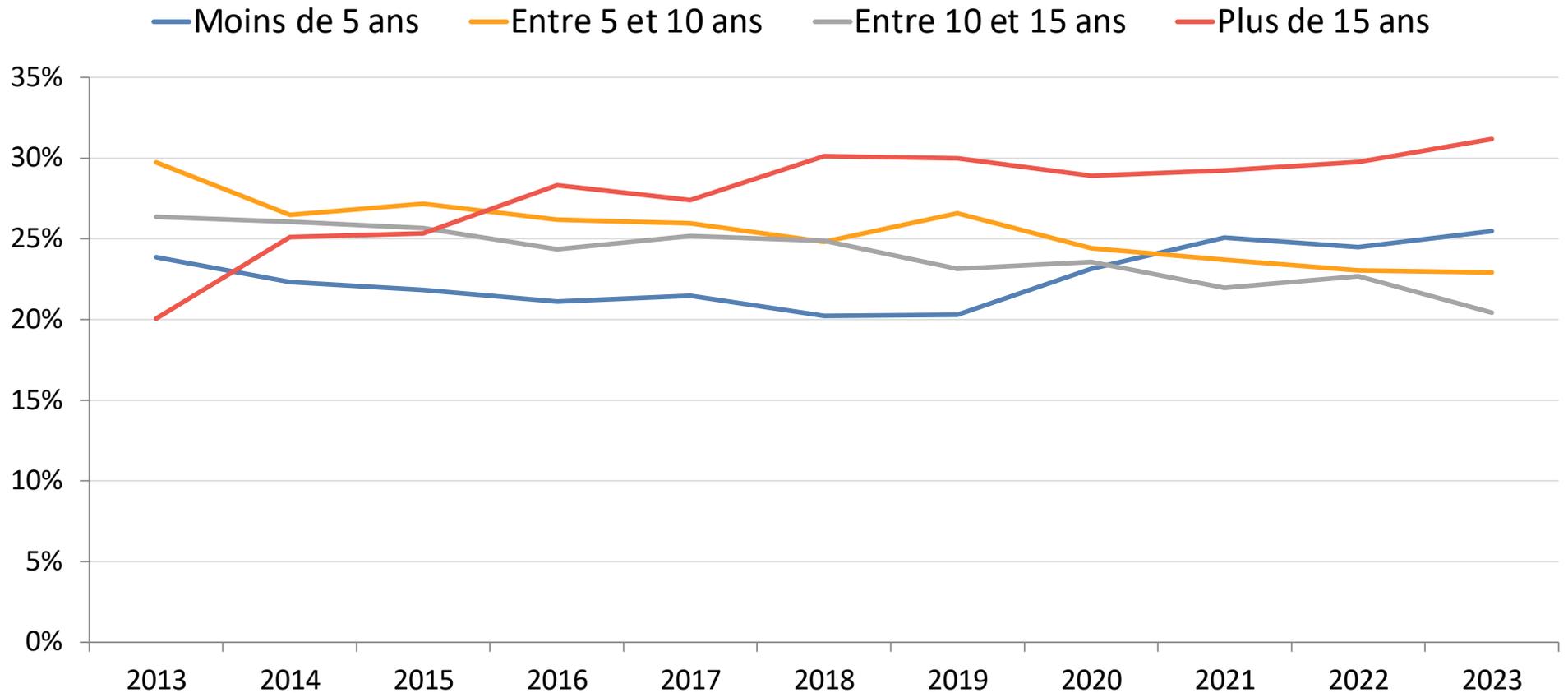
### 60 ans et plus





## Focus sur la répartition des ventes par durée de détention des biens

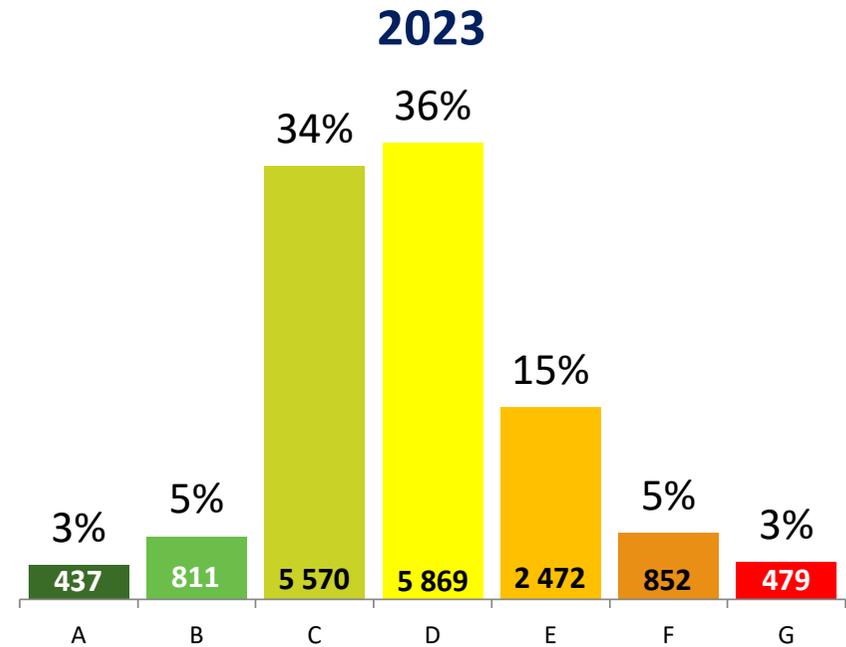
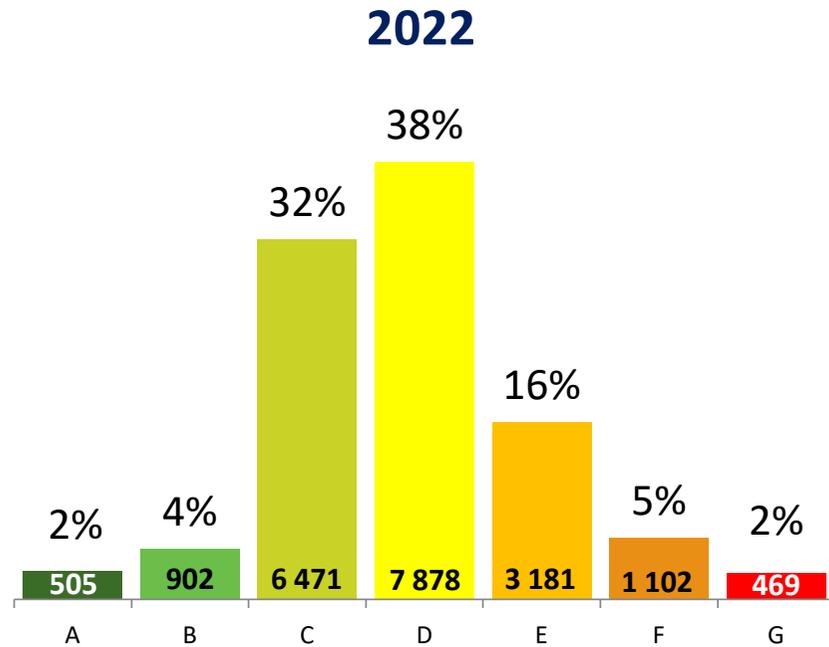
### Haute-Garonne



# Étiquette énergie (DPE)



## Volumes et répartition des ventes de logements anciens\*



\* selon les informations disponibles dans la base PERVAL

Tous droits réservés. Courtes citations autorisées sous réserve de mentionner la source « NOTAIRES DE FRANCE – BDD PERVAL ».

# Étiquette énergie (DPE)



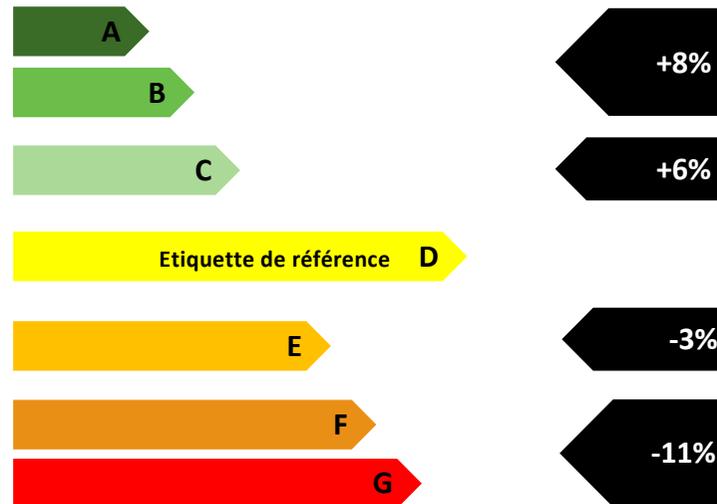
## Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente



### Appartements anciens à Toulouse en 2023



Logements économes



Logements énergivores

*Lecture : À Toulouse, les appartements anciens d'étiquette énergie de classe E se sont vendus en moyenne 3% moins cher que ceux de classe D, toutes choses égales par ailleurs.*

# Étiquette énergie (DPE)



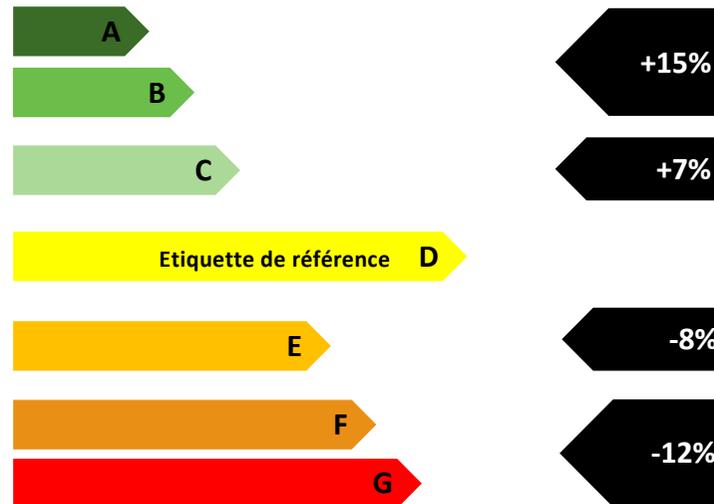
## Impacts des étiquettes énergie sur les prix de vente



### Maisons anciennes en Haute-Garonne en 2023



Logements économes



Logements énergivores

*Lecture : En Haute-Garonne, les maisons anciennes d'étiquette énergie de classe A-B se sont vendues en moyenne 15% plus chères que celles de classe D, toutes choses égales par ailleurs.*

# Synthèse & perspectives

## Haute-Garonne

### Prix médians et évolutions sur 1 an



#### Appartements anciens

2 930 € → +0,7%

2 880 € -4,7%



#### Maisons anciennes

278 700 € ↘ -1,5%

265 000 € -10%



#### Appartements neufs

4 550 € ↗ +2,1%



#### Terrains à bâtir

95 000 € ↗ +3,4%

■ Ventes à fin décembre 2023

■ Perspectives à fin avril 2024

# Synthèse & perspectives

## Toulouse

### Prix médians et évolutions sur 1 an



#### Appartements anciens

3 280 € → +0,6%

3 300 € 0,0%



#### Appartements neufs

4 610 € → -0,5%



#### Maisons anciennes

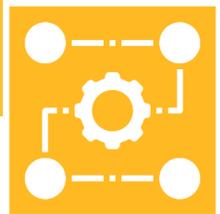
384 500 € ↘ -2,7%

400 000 € -2,4%

■ Ventes à fin décembre 2023

■ Perspectives à fin avril 2024

# Synthèse & perspectives



## Secteur Toulousain

### Prix médians et évolutions sur 1 an



#### Appartements anciens

2 710 € +1,5%

2 670 € -6,2%



#### Maisons anciennes

325 100 € -1,4%

311 500 € -8,4%



#### Appartements neufs

4 410 € +3,0%



#### Terrains à bâtir

165 000 € -1,2%

Ventes à fin décembre 2023

Perspectives à fin avril 2024



## Focus sur les prix au m<sup>2</sup> médians des avant-contrats

### Haute-Garonne

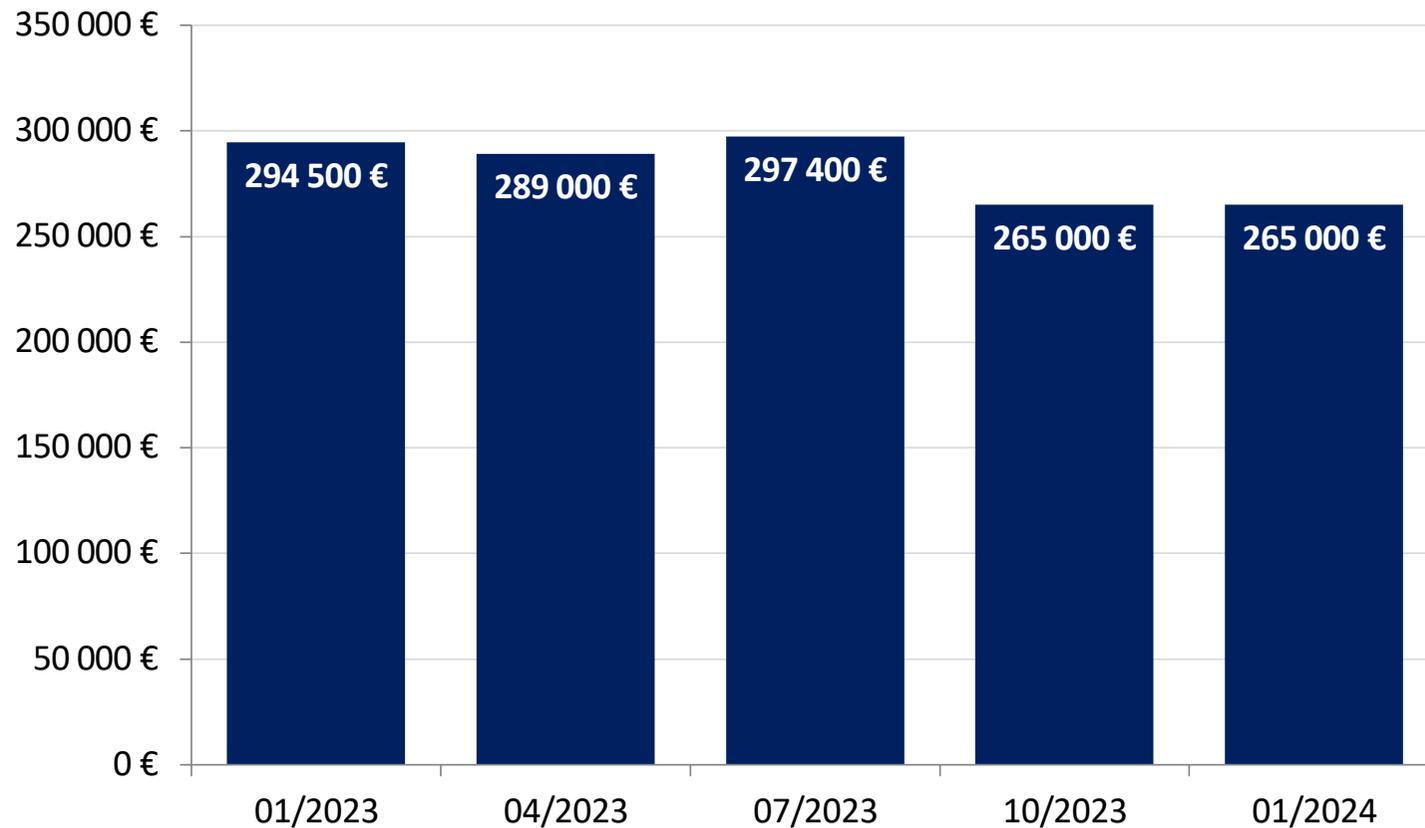


Prix au m<sup>2</sup> calculés sur des périodes de 3 mois



## Focus sur les prix de vente médians des avant-contrats

### Haute-Garonne



*Prix de vente calculés sur des périodes de 3 mois*

ADNOV

AV Immobilier



Chambre des notaires  
de la Cour d'Appel de Toulouse

ARIÈGE • HAUTE-GARONNE • TARN • TARN-ET-GARONNE

**Merci pour votre attention !**