

Marché de l'immobilier en Haute-Garonne : pour la première fois une baisse des prix est constatée sur l'ensemble des biens

Ce mardi 17 septembre, **Maître Henri Chesnelong**, et **Maître Frédéric Giral**, Délégués en charge de l'immobilier, ont commenté et analysé les chiffres récents de l'immobilier pour la période d'étude¹ du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024, aux côtés de Maître **Hubert Létinier**, Président de la Chambre des notaires de la Cour d'appel de Toulouse.

« *Le marché actuel est très nettement dégradé, avec une poursuite de la baisse significative des volumes que nous constatons depuis fin 2022. Nous enregistrons une baisse du volume des ventes de 28%, tous biens confondus. Si ces dernières années le marché avait été très dynamique, nous retrouvons aujourd'hui un volume de transactions similaire à celui de 2014. Un retour en arrière de 10 ans en ce qui concerne le volume de ventes, qui ne se retrouve pas côté prix, qui ne commencent à cesser d'augmenter que depuis quelques mois. Nous enregistrons même une légère baisse, la première sur ces dix dernières années, mais cela reste tout de même très mesuré.* », introduit Me Frédéric Giral.

Une baisse du volume de ventes qui s'accroît, tous biens confondus

Sur cette dernière période, la baisse des volumes continue de toucher tous les biens, avec toujours en tête les appartements neufs -46% (2 910 ventes pour 5 340 l'année dernière), conséquence directe du tarissement du nombre d'appartements neufs mis en vente ces dernières années et de la fin des dispositifs fiscaux ; suivis des terrains à bâtir -41% (1 400 ventes versus 2 350 précédemment).

Une baisse qui n'épargne pas non plus les appartements anciens, plus durement touchés que l'an passé avec une chute de 26% du volume de ventes (10 000 ventes contre 13 450 précédemment), ni les maisons anciennes avec 20% de baisse (8 220 ventes pour 10 250 sur la précédente période).

Appartements anciens : une amorce de baisse des prix

Après une dernière augmentation des prix sur cette catégorie de biens en 2021/2022, le prix médian en Haute-Garonne baisse enfin, -2,4%, pour atteindre 2 880€/m² (2 950 en 2023). Une baisse cependant très mineure au regard du volume des ventes, qui lui, chute drastiquement depuis 2 ans.

« *La baisse que nous annonçons en mars 2024 est là. Elle reste cependant très mesurée, avec -2,4% du prix au m² médian sur l'ensemble du département, et des prix en très légère baisse sur la commune de Toulouse, avec -0,9%.* », précise Henri Chesnelong.

Les **préfectures voisines**, telles qu'Albi, Montauban, Rodez ou encore Auch, voient l'augmentation des prix poursuivre le ralentissement amorcé ces derniers mois, pour atteindre des évolutions de prix médians au m² désormais très faibles (Albi +1,3, Montauban +0,1%, Rodez +1,9%, Auch -0,2%).

Si sur la précédente période - du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023 - Foix avait connu un phénomène de rattrapage des prix, qui s'était traduit par une forte augmentation (+10,2%), la chute amorcée en début d'année se poursuit avec une baisse de 11,3% sur la période étudiée, pour atteindre un prix média à 1 320€/m². Des évolutions à observer

¹ Réalisée par la société ADNOV Immobilier ; 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} juillet 2023 au 30 juin 2024.

cependant avec précaution, car ce marché de l'appartement à Foix est un secteur de niche, qui représente seulement 36 ventes, la moindre vente pouvant ainsi avoir un fort impact sur le prix médian.

Comme ces dernières années, les évolutions de volumes de ventes et de prix **n'impactent pas la typologie des biens vendus dans l'appartement ancien**. Le T3 est toujours le plus plébiscité à 35%, suivi du T2 à 32%.

A Toulouse, le prix médian au m² n'évolue que peu (-0,9%) pour atteindre 3 250€ et reste en 2^{ème} place du classement, tout proche de Balma, toujours en tête en dépit d'une baisse supérieure à la moyenne du département de 4,6%, pour atteindre 3 300€/m². Comme à l'échelle du département, mais aussi du territoire national, il n'est pas constaté d'effondrement des prix à l'échelle des communes.

Par quartiers toulousains, il est constaté que le marché de tête ne comprend plus que 4 quartiers à + de 5 000€/m², là où ils étaient 6 l'an dernier. Saint-Aubin, qui enregistre une baisse de 1,5%, passe légèrement sous ce seuil (4 920€ le m²) et le quartier Saint-Cyprien, qui avait fait une entrée remarquée dans le haut du classement l'an dernier avec une augmentation des prix à 8,2%, chute à la 11^{ème} place, avec une baisse de 15% pour un prix au m² qui est dorénavant de 4 370€. A l'échelle des quartiers, il n'est pas à ce stade constaté « d'effet métro ».

Par ailleurs, il est à noter que si certains quartiers plus accessibles avaient connus une forte augmentation de prix ces dernières années, l'heure est davantage à des baisses significatives. Comme sur les quartiers Croix-de-Pierre (-16,5% cette année après +15,1% l'an passé), Les Pradettes (-6,5% contre +13,2% l'an dernier), Faourette (-10,6% versus +6,8%) ou encore Juncasse-Argoulets (-2,6% contre +14,5%).

« *La tendance est à la baisse certes, mais elle intervient après une forte période d'augmentation des prix, nous retrouvons les prix d'avant pour beaucoup de quartiers.* », commente Me Frédéric Giral.

Appartements neufs, la fin d'une augmentation des prix en Haute-Garonne

Si les volumes de ventes sur cette catégorie sont en très forte chute ces dernières années, conséquence des difficultés rencontrées par toute la profession de la promotion immobilière, les prix n'avaient jusqu'ici fait qu'augmenter. Cette année, pour la première fois, il est constaté une stabilité du prix médian au m², avec un prix de 4 560€, là où l'an dernier il était à 4 580€, soit -0,5%.

« *Sur la période étudiée, la vente d'appartements neufs chute (-46%) pour arriver à 2 910 ventes en 1 an (versus 5 340 l'an dernier). Mais nous constatons que la rareté ne fait plus augmenter les prix.* », constate Henri Chesnelong.

Maisons anciennes, l'heure est à la baisse des prix

Après une diminution des augmentations de prix ces derniers temps, il est **constaté cette année une première baisse sur les maisons anciennes en Haute-Garonne (-5,3%)**, avec un prix médian dorénavant à 270 000€. Une baisse également partagée par les départements limitrophes (Tarn-et-Garonne -5,4%, Tarn -6,9%, Ariège -1,8%).

De la même manière que pour les appartements anciens, la typologie des biens recherchés n'évolue pas en dépit des baisses de volumes de ventes et des variations des prix : les 4 et 5 pièces sont toujours les plus plébiscités (respectivement 37% et 27%).

A la maille des **communes de l'agglomération toulousaine**, le trio de tête perdure avec Balma qui conserve sa première position avec un prix médian à 482 600€ et une augmentation de 3,8% à souligner, là où Quint-Fonsegrives connaît une baisse supérieure à celle de l'échelle départementale (-8,7%) mais reste en seconde position. Pibrac, quant à elle, est proche d'une stabilité avec une baisse de 0,7% pour un prix médian de 410 600€.

Toulouse, enregistre une baisse de 5%, en cohérence avec la moyenne départementale, pour un prix médian dorénavant à 375 400€. Elle se voit doubler par Ramonville-Saint-Agne, prix médian de 393 900€ (-0,3%) et Beauzelle, prix médian de 380 600€ avec une spectaculaire augmentation (+16,3%). Cette augmentation peut s'expliquer dans le très faible nombre de ventes sur cette commune, 22 transactions sur la période. Donnant beaucoup d'impact à certaines ventes exceptionnelles.

« *Toulouse a davantage de mixité de biens que des villes comme Balma ou Quint-Fonsegrives, qui ont une offre plus homogène de maisons anciennes, ce qui explique des écarts de prix médians pouvant aller jusqu'à 100 000€.* », précise Me Frédéric Giral.

Au **niveau du département**, de la même manière que c'est le cas à l'échelle des quartiers pour les appartements anciens, les communes plus accessibles, ayant connu de récentes fortes augmentations, voient leurs prix baisser significativement cette année. C'est notamment le cas pour la commune Lherm (-17,1% après une augmentation de 12,2% l'an passé), Longages (-6,7% versus +15,5% l'an dernier), Noé (-10,9 après +10,9%) ou encore Cintegabelle (-13,8% versus +13,6%).

Terrains à bâtir : un marché de plus en plus fragile

Le marché de niche qu'est celui des terrains à bâtir est le plus fragile. **La baisse du volume de ventes se poursuit et s'intensifie encore cette année (-41% contre -29% l'an passé)**. Si la **baisse des prix s'amorce enfin (-6,6%)**, plus significativement que sur les maisons et les appartements anciens, la taille des terrains la plus plébiscitée par les acquéreurs reste, comme l'an dernier, la plus petite : **les parcelles de moins de 600 m²**.

« Il y a une quinzaine d'année, acheter un terrain à bâtir pour y construire la maison de son choix était encore le souhait de beaucoup de foyers. Aujourd'hui la conjoncture a fait évoluer les mentalités qui se tournent de moins en moins vers ce procédé pour devenir propriétaire. », explique Me Frédéric Giral.

Les haut-garonnais de 30-39 ans sont toujours les plus acheteurs

Le profil des acquéreurs n'évolue pas. Ce sont toujours des haut-garonnais à hauteur de 78% et majoritairement les 30-39 ans qui achètent le plus dans le département.

On note cependant que la part du « cœur d'acheteur », que sont les 30-39 ans (29%) et les 40-49 ans (22%), amorce une baisse, là où les 60 ans et plus gagnent des parts (15,5% cette année, contre 13% l'an passé). Moins dépendants financièrement des crédits, ils n'achètent pas sur les mêmes communes et privilégient les secteurs attirant moins les plus jeunes (secteur de Boulogne-sur-Gesse, Luchon ou encore Saint-Gaudens).

L'impact de l'étiquette énergie (DPE)

« Si le durcissement de la réglementation en matière de performance énergétique des logements locatifs ne semble pas avoir impacté la typologie des biens les plus vendus, la classification énergétique des logements a un impact non négligeable sur les prix sur lesquelles une variation de + ou - 15% peut être constaté entre un logement classé D et un logement classé A ou G. », explique Me Henri Chesnelong.

Perspectives d'évolutions pour les mois à venir

Les tendances affichées par les avant-contrats laissent présager d'une stabilisation à venir du volume de ventes et des prix. Des données à prendre cependant avec précaution, chaque avant-contrat ne débouchant pas systématiquement sur une vente.

« Sans grand bouleversement, tout laisse à penser que la situation va se poursuivre ces prochains mois. Il est annoncé une nouvelle baisse des taux pour la fin de l'année, cela finira par avoir un effet positif sur le marché mais ce ne sera pas immédiat. », constate Me Frédéric Giral.

« Il est aussi important de rappeler que le marché du neuf d'aujourd'hui a un fort impact sur le logement de demain. Quand bien même ce marché repartait dès demain, le temps que les programmes immobiliers sortent de terre nous vivrons une très forte période de creux, ce qui a un impact sur la tension globale du marché du logement, et notamment de la location. » complète Me Henri Chesnelong.

Un marché restant très atone, qui vit une situation sans précédent, dont les conséquences impactent une importante chaîne d'acteurs. *« Nous appelons de nos vœux l'envoi de signaux politiques forts dans les prochaines semaines, qui sauront redonner confiance aux français en l'acte d'achat. Car au-delà des taux bancaires, il est important de rappeler qu'un projet d'achat immobilier est un sujet central pour nos concitoyens, qui ont besoin d'un indice de confiance fort en l'avenir pour se projeter. Ces mesures attendues sont aussi essentielles pour soutenir l'ensemble des professions impactées par cette chute du marché de l'immobilier qui s'installe. »*, conclut Me Frédéric Giral.

●●● **A propos de la Chambre des notaires de la Cour d'Appel de Toulouse**

Les notaires des départements de Haute-Garonne, d'Ariège, du Tarn et du Tarn-et-Garonne sont regroupés au sein de la Chambre des notaires de la Cour d'Appel de Toulouse. Celle-ci est présidée par Me Hubert Létinier, notaire à Toulouse, depuis mai 2024 et rassemble 620 notaires, dont 188 notaires salariés répartis en 263 études.

Sa mission principale est de faire respecter ses propres décisions ainsi que celles du Conseil supérieur du notariat. Elle contrôle et suit la gestion des offices par les inspections de la comptabilité des Études de la compagnie. Elle joue également un rôle de conseil et d'assistance, et doit assurer les relations entre les notaires et les instances supérieures du notariat, les administrations et les services judiciaires. Elle a également pour mission de communiquer vers le grand public. **Plus d'informations : ci-toulouse.notaires.fr**