

Marché de l'immobilier en Haute-Garonne : la baisse des volumes de ventes immobilières ralentit enfin et s'accompagne d'une baisse des prix plus marquée

Ce jeudi 20 mars, **Maître Henri Chesnelong** et **Maître Frédéric Giral**, Délégués en charge de l'immobilier pour la Haute-Garonne, ont commenté et analysé les chiffres récents de l'immobilier pour la période d'étude¹ du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

« *Après deux années de baisse drastique des volumes de vente, la tendance baissière que nous constatons jusqu'ici semble ralentir fin 2024. On peut dire que l'on assiste à un « atterrissage » de la baisse des volumes de vente, qui laisse présager une stabilisation à venir. Sur l'année 2024 le marché des appartements neufs fait exception, en raison notamment de la fin du dispositif Pinel au 31 décembre, qui a eu un impact conséquent sur les ventes de l'année.* », introduit Me Frédéric Giral.

Me Henri Chesnelong complète, « *Cette tendance baissière des volumes se complète d'un constat de baisse des prix plus franc sur tous les marchés. Cela vient appuyer ce que nous présagions en septembre 2024 : un réajustement des prix s'opère enfin, en adéquation avec la chute des volumes de ces deux dernières années.* »

Ralentissement de la baisse du volume de ventes

Si la baisse des volumes est toujours présente, cette tendance ralentit fortement sur l'ensemble de l'année 2024 avec -7,6%, tous bien confondus, soit 23 920 ventes. A la fin du 1^{er} semestre 2024 (chiffres arrêtés au 31/07/24) cette baisse était encore de -28% et de -31% sur l'ensemble de l'année 2023.

Ce ralentissement de la baisse est plus significatif sur les appartements anciens (-10%, contre -23% en 2023) et les maisons anciennes (-7,3%, contre -22% en 2023) que sur le marché des terrains à bâtir, qui subit encore de plein fouet les désagréments de cette crise immobilière globale (-38% en 2024, contre -42% en 2023).

Le marché des appartements neufs fait exception en 2024, avec un sursaut de +19% de volume de ventes, soit 3 790 ventes en 2024 contre 3 190 en 2023. Une augmentation soudaine, marquée sur la fin de l'année, qui fait écho à la fin du dispositif Pinel au 31 décembre dernier, incitant les ventes des derniers lots disponibles. Ce rebond restera un épiphénomène sans nouvelle mesure gouvernementale incitative de remplacement.

Appartements anciens : une amorce de baisse des prix

Le frémissement de baisse des prix sur les appartements anciens qui était constaté sur la première moitié de l'année 2024 se confirme, avec un prix médian de 2 810€/m² en 2024 contre 2 930€/m² en 2023, soit une baisse de -4,1%.

« *Les vendeurs ont commencé à suivre la tendance à la baisse des volumes en baissant le prix de leurs biens pour les rendre plus attractifs, ce qui donne l'espoir d'un possible « dégriffage » du marché dans les prochains mois. On note que la courbe de prix du département semble se caler sur celle de la province, alors que depuis 10 ans elle était au-dessus. C'est un indicateur que nous surveillerons de près ces prochains mois.* », explique Me Henri Chesnelong.

Une tendance similaire s'opère sur les **préfectures voisines** : après des augmentations de prix encore présentes en 2023, le constat en 2024 est une baisse généralisée. On note notamment -6,3% à Albi pour un volume de vente similaire (273 ventes en 2024, contre 263 en 2023) et -2,5% à Montauban avec une augmentation du volume des ventes (365 en 2024 versus 327 en 2023). A Foix, le prix médian au m² avait déjà amorcé une baisse significative en

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} janvier au 31 décembre 2024.

2023, en compensation du rattrapage des fortes augmentations de 2022. Une baisse qui se poursuit encore en 2024 avec encore -4,4% pour un prix médian de 1 300€/m².

L'indicateur de **typologie de bien vendu dans l'appartement ancien par nombre de pièces** reste inchangé, comme ces dernières années. Les évolutions de volumes de vente et de prix n'ont aucune incidence sur la composition des biens recherchés. Les T3 sont toujours les plus plébiscités sur le département (36%), suivis des T2 (32%).

A l'échelle des **communes**, une baisse généralisée qui suit la tendance du département. **A Toulouse**, si le prix médian au m² stagnait depuis plusieurs mois, une baisse plus nette est enregistrée en 2024 : -3,1% pour un prix médian de 3 170€/m². Il en est de même pour toutes les communes du haut du classement : -5,4% pour Balma, première du classement, -7,3% pour Saint-Jean à la troisième place, -3,7% pour Castanet-Tolosan, quatrième.

Concernant les quartiers toulousains, la baisse concerne tous les quartiers, des plus au moins prestigieux. Il est constaté qu'en 2024 il n'y a plus qu'un seul quartier au-dessus du seuil des 5 000€/m² (contre 3 en 2023) : Saint-Etienne, qui enregistre tout de même une baisse de -6,6% de son prix médian (5 170€/m²). 4 quartiers sont désormais au-dessus des 4 500€/m², contre 7 en 2023.

« *On note une correction des prix plus importante sur les biens dans la catégorie à plus de 3 000€ le m² que dans celle des moins de 3 000€ du m². Nous avons le sentiment qu'un plafond de verre a été atteint fin 2022 et qu'aujourd'hui il y a une acceptation de la part des vendeurs que ces prix doivent redescendre. C'est un bon signal pour le marché, si les taux d'intérêt se stabilisent et que les prix baissent légèrement on peut espérer une tendance à la reprise, même si le contexte reste précaire.* », commente Me Frédéric Giral.

Toujours à l'échelle des quartiers toulousains, il n'est toujours pas constaté « d'effet 3^{ème} ligne de métro » sur les prix médians des appartements anciens.

Sursaut ponctuel du volume des ventes sur un marché toujours en crise de l'appartement neuf en Haute-Garonne

Après une très forte chute des volumes sur cette catégorie (-42% en 2023), 2024 fait figure d'exception avec une reprise conséquente : +19%. Une donnée à nuancer à plusieurs titres : ce constat est un épiphénomène dû à la fin du dispositif Pinel au 31 décembre, qui a créé un effet d'aubaine. Aussi, en termes de nombre de ventes, les volumes de 2024 restent très éloignés de l'âge d'or de 2018-2019 avec seulement 3 790 ventes, contre par exemple 7 700 en 2018 et 8 050 en 2019.

Le prix médian quant à lui, s'il avait pu se stabiliser à la mi-2024, une poursuite légère de son augmentation est constatée en 2024 : +1,5% soit 4 620€/m².

« *2024 restera une année un peu à part en raison de la fin de dispositif Pinel. En accord avec ce phénomène, on constate une part prédominante de T2 (45%) dans les biens vendus sur l'année, révélateur d'une grande part d'achat en investissement et non pour de la résidence principale.* », explique Me Henri Chesnelong.

Maisons anciennes : une baisse des prix qui se confirme sur tout le département

La baisse des prix sur les maisons anciennes en Haute-Garonne se confirme en 2024 : -5,5% pour un prix médian dorénavant à 263 500€ (contre 278 700€ en 2023).

« *En 2 ans, on constate que le prix de vente médian d'une maison ancienne en Haute-Garonne a perdu 20 000€.* », précise Me Frédéric Giral.

Si ce prix médian en Haute-Garonne, et encore plus à Toulouse, reste au-dessus des chiffres de la Province, on notera que c'est le département qui enregistre la plus forte baisse sur cette période : -1,2% pour le Tarn-et-Garonne et -2,9% pour le Tarn. Seul le département de l'Ariège ne s'inscrit pas dans cette tendance, avec 3,5% d'augmentation du prix médian de ce type de bien, tout en conservant un prix toujours attractif : deux fois moins élevé qu'en Haute-Garonne (130 000€).

A l'instar des appartements anciens, les évolutions de prix et de volume de ventes n'ont pas d'effet sur la typologie de bien acheté en termes de nombre de pièces. Les maisons de 4 et 5 pièces restent les plus achetées (38% et 28%).

A l'échelle des communes, ce sont les communes au prix de vente médian supérieur à 300 000€ qui sont touchées par la baisse du volume de vente : 1 861 ventes en 2024 contre 2 859 en 2023. Là où les communes au prix de vente médian entre 250 000 et 300 000 voient leur volume de ventes rester stable, voire en légère hausse : 1 672 ventes en 2024 contre 1 571 en 2023, de même pour la catégorie à moins de 250 000€ : 1 419 ventes en 2024 contre 1 308 en 2023.

En ce qui concerne les prix, toutes les catégories et la majorité des communes sont touchées par une baisse. On notera une baisse plus forte pour l'une des communes de tête : Quint-Fonsegrives (-18,8% en 2024). Un phénomène

qui peut s'expliquer par un retour à des prix plus accessibles, après une attractivité inhabituelle lors de l'installation de la nouvelle Clinique sur la commune, attirant une nouvelle population.

Terrains à bâtir : un marché de plus en plus réduit

La baisse des prix amorcée début 2024 se confirme également sur les terrains à bâtir : -5,3% soit un prix médian sur le département à 90 000€. Ce marché très fragilisé ces dernières années se réduit encore en 2024 avec 1 140 ventes, contre 1 840 en 2023, soit 38% de baisse.

L'étude de la superficie des parcelles vendues en 2024 laisse apparaître une tendance en hausse des plus grands terrains : 23% de ventes de parcelles de 900 à 1 499m² contre 21% l'an dernier, et 12% de ventes des parcelles comprises entre 1 500 et 2 499m² contre 10% l'an dernier. Une tendance inverse s'observe sur les petites parcelles : 32% de ventes pour les parcelles de moins de 600m² contre 34% en 2023.

« *Si le prix médian des terrains baisse depuis un an, le projet d'achat d'un terrain couplé à la construction d'une maison neuve reste plus couteux, du fait de la hausse des coûts de construction. Ce que l'on peut déduire des chiffres présentés aujourd'hui c'est que ce marché qui concernait jusqu'ici beaucoup les primo-accédants, est peut-être en train de basculer vers des acquéreurs avec des projets plus conséquents. Ce secteur évolue peut-être vers un marché de niche de construction de maisons plus grandes. Nous serons attentifs aux évolutions de ces données.* », explique Me Frédéric Giral.

Les plus acheteurs sont toujours haut-garonnais et âgés de 30-39 ans, mais les volumes baissent

Comme en 2023, le profil des acquéreurs sur le département est identique : ce sont en majorité des acquéreurs de Haute-Garonne qui achètent des biens (76%) et en majorité de la tranche d'âge 30-39 ans (29%).

La tendance à la baisse des tranches d'âge 30-39 et 40-49 se confirme, en adéquation avec la tendance baissière globale sur le département. La catégorie des 60 ans et plus, qui avait pris des parts ces derniers mois, semble se stabiliser et représente toujours 15% des achats en Haute-Garonne.

En ce qui concerne les secteurs de vente, les comportements d'achat sont toujours identiques : la catégorie des 60 ans et plus est davantage attirée par les secteurs ruraux, délaissés par les actifs.

L'impact de l'étiquette énergie (DPE)

Comme les précédentes années, l'étiquette énergie ne semble pas avoir d'effet sur les volumes des ventes par typologie de logement, en revanche, elle a un impact sur les prix : par exemple à Toulouse on note que les appartements anciens de classe A et B se vendent en moyenne 17% plus cher que ceux de la classe D. Les F et G en moyenne 10% moins cher.

« *Les acheteurs sont de plus en plus attentifs au DPE des biens qu'ils convoitent et ces données peuvent même faire l'objet de négociation autour du prix. En revanche, il est important de noter que le DPE est bien souvent en adéquation avec l'état général d'un bien.* », explique Me Henri Chesnelong.

Perspectives d'évolutions pour les mois à venir

Si en septembre dernier les chiffres des avant-contrats laissent présager une stabilisation du volume des ventes, les informations collectées par ce biais depuis juillet 2024 montrent une légère tendance à la reprise.

En janvier 2025 on note 2 186 avant-contrats d'appartements anciens en Haute-Garonne, contre 1 934 en octobre dernier. Il en est de même sur les maisons anciennes : 1 799 avant-contrats en janvier 2025, contre 1 701 en octobre 2024.

« *Le marché reste fragile, mais nous observons des éléments positifs et encourageants qui correspondent au ressenti que nous avons au sein de nos Études : le secteur n'est plus à l'arrêt complet, alors même que nous aurions pu subir un contrecoup à l'annonce de l'augmentation des droits de mutation à titre onéreux (DMTO).* », commente Me Frédéric Giral.

« *Nous espérons un effet positif sur le marché grâce à la stabilisation des taux et à la tendance à la baisse des prix, c'est semblerait-il ce qu'il est en train de se dessiner. Les tendances données par les chiffres des avant-contrats seront à confirmer dans les prochains mois, mais c'est un signal positif à percevoir.* », complète Me Henri Chesnelong.

●●● 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 615 notaires, dont 178 notaires salariés répartis en 265 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**