

Toulouse le 7 mars 2024

Communiqué de Presse

Immobilier de la Haute-Garonne :

**Retournement du marché en 2023 avec une chute importante des volumes de ventes
mais les prix ne s'affichent toujours pas à la baisse.
Les notaires invitent toutefois à la confiance**

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 du marché de l'immobilier* pour l'année 2023. Ils ont également évoqué les perspectives attendues pour 2024.

**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} Janvier au 31 décembre 2023.*

« Pour la première fois depuis de nombreuses années, tous biens confondus, le volumes des ventes affichent une baisse globale de -31%, allant jusqu'à -56 % dans le neuf et -42% pour les terrains à bâtir. En Haute-Garonne, il est à noter que cette baisse des volumes impacte beaucoup plus les biens sur Toulouse et sa métropole. En nombre de ventes et en seulement une année, nous sommes retombés aux volumes de 2017, c'est dire si la chute est brutale. Tous les types de biens sont impactés. En revanche, les prix n'ont pas réellement baissé, ils stagnent et cette stagnation a contribué à gripper le marché » introduit Me Frédéric Giral, Président de la Chambre des Notaires.

Les chiffres de l'année 2023 confirment donc une activité extrêmement ralentie avec seulement 25 880 transactions enregistrées en Haute-Garonne contre 37 460 l'année précédente. Avec le marché du neuf où une baisse historique avait déjà été annoncée par ses acteurs, le marché des terrains à bâtir inquiète et « dévisse » ; il ne représente plus que 1 830 transactions pour 3 140 enregistrées en 2022.

Sur le marché de l'appartement ancien, l'augmentation du prix médian stagne à + 0,7% en Haute-Garonne (+3,2% en 2022) à 2 930 €. *« Pas de baisse des prix, le marché se pose et ce ralentissement est constaté un peu partout dans les départements de la Chambre. A Toulouse, alors que 6 quartiers étaient entrés dans le pool de tête des appartements à plus de 5 000 € le m2 median, aujourd'hui ils ne sont plus que trois, Saint-Etienne, Capitole et Saint-Gorges ; les Carmes, Saint-Aubin et Saint-Cyprien s'affichent désormais en deçà de*

cette médiane haute » explique Me Henri Chesnelong. « Sur un quartier comme celui des Carmes, il y a très peu de transactions et comme tout quartier historique, l'impact du coût de la rénovation est souvent conséquent ».

Il est observé, quels que soient les quartiers, que les pourcentages d'augmentation de prix à deux chiffres ne sont plus légions en dehors de celui de Fontaine-Lestang (+12,5% à 2 590 € au m²) et de La Cépière (+15,4% à 2 530 € le m²) pour lesquels on assiste à un phénomène de rattrapage.

Par commune autour de Toulouse, la stagnation au niveau des prix des appartements anciens s'installe. Balma, pourtant toujours dans le ranking de tête, affiche même un -0,6% (prix médian à 3 420 €/m²), -0,2% à Castanet-Tolosan (qui était à +9% en 2022). Seules quelques communes affichent encore une augmentation de leurs prix à plus de 5% : c'est le cas de Saint-Jean (3 240 €/m², +9,2%), Seilh (3 210 €/m², +6,4%), Cornebarrieu (2 590 €/m², +7,6%), Seysses (2 490 €/m², +11,6%) ou encore Bagnères-de-Luchon (2 250 €/m², +10,4%).

Les préfectures voisines d'Albi et Montauban enregistrent des augmentations bien plus modérées que les années précédentes : +6,7% pour Albi (contre + 5,8% en 2022), +5,9% (contre +9,1% en 2022) pour Montauban. Foix, dont on connaît la dégradation du centre ancien, affiche en revanche une chute à -8,6% avec seulement 58 ventes en 2023 et un prix median qui s'établit à 1 360 €/m².

Sur le marché du neuf, les prix sont toujours à la hausse + 2,1% (+6,5% en 2022) avec un prix au m² à 4 550 €. *« Nous le savons, avec une baisse historique en volume de -53%, les stocks se raréfient, et ceux qui restent à la vente ne sont pas moins chers ! »* commente Me Chesnelong. 3 200 ventes ont été actées en 2023 contre 7 300 en 2022.

Sur le marché de la maison ancienne, pour la première fois les prix commencent à légèrement baisser -1,5% en 1 an avec un prix median à 278 700 €. 9 180 transactions ont été enregistrées en 2023 contre 11 790 en 2022 soit une baisse de -23%.

La baisse sur les prix est générale et perméable aux départements voisins. On note d'ailleurs les -1,1% en Tarn-et-Garonne (180 000 € en prix median), -1,8% dans le Tarn (160 000 €) et -0,9% en Ariège dans un département qui avait pourtant connu une augmentation de 15% en 2022.

« On peut imaginer que sur un bien comme la maison ancienne, l'acceptabilité d'une baisse du prix est arrivée un peu plus rapidement que pour l'appartement ancien. L'impact du diagnostic énergétique sur une maison provoque indéniablement une marge de négociation et donc une baisse du prix » explique Me Giral *« il y a un début de changement des mentalités chez les vendeurs même si ce phénomène est moins observable pour le moment à Toulouse ».*

On notera que la typologie des biens recherchés pour une maison ne change pas en Haute-Garonne : 4 à 5 pièces. Balma occupe toujours la première place des communes les plus chères avec un prix médian à 468 100 €, puis vient Quint-Fonsegrives (423 200 €), Pibrac (421 900 €) et enfin Toulouse à 384 500 €.

Sur les communes où le segment de prix moyen se situe sous la barre des 300 000 €, on constate des baisses significatives, parfois à deux chiffres comme à Montaigut-sur-Save -16,8% (282 500 €) ou à Mondonville -16,2% (261 900 €). *« Plus on s'éloigne de la métropole toulousaine, plus les prix affichés amorcent une baisse. Nous constatons par ailleurs, que le phénomène d'après-covid avec l'engouement à quitter Toulouse, s'est largement estompé. Le prix de l'énergie et donc le coût des transports, comme celui des matériaux, font que*

les acheteurs réfléchissent à deux fois et négocient plus âprement désormais quand il s'agit de s'éloigner de la ville rose » partage Me Giral.

Sur le marché des terrains à bâtir qui était déjà un « petit marché », l'effondrement des volumes n'a pas pour autant impacté les prix : 95 000 € en prix médian + 3,4%. Les notaires l'expliquent simplement *« Les transactions sur les terrains à bâtir -seulement 1 830 ventes en 2023- sont des opérations au long court ; il s'agit là de ventes qui ont été engagées il y a parfois huit ou neuf mois, à un moment où les prix étaient encore forts »*.

Pour la première fois, 34% des transactions concernent des terrains de moins de 600 m², autant dire des superficies toujours plus petites, 29% des terrains entre 600 et 899 m².

Dans les départements voisins, la chute est si brutale que le marché des terrains à bâtir devient, de l'avis des notaires, un marché de plus en plus « confidentiel ». Un qualificatif qui fait hélas écho aux difficultés rencontrées par tous les constructeurs de maisons, conjuguées à la complexité des autorisations administratives et réglementaires qui n'ont fait qu'altérer la confiance des primo-accédants normalement très présents sur ce marché.

« Ce marché se réduit à peau de chagrin aujourd'hui et c'est une vraie inquiétude pour les petites communes qui se retrouvent face à un équilibre de plus en plus difficile à trouver entre la rénovation de l'habitat rural existant et des néo-ruraux qui n'arrivent plus à réaliser leur projet de construction de maison individuelle. Il ne faut pas oublier que l'attractivité d'un territoire est intimement liée à l'afflux de nouvelle population et donc de terrains disponibles » constate Me Giral.

Le profil des intervenants ne change pas. Me Chesnelong fait toutefois remarquer que 80% des acquéreurs sont des hauts-garonnais. *« Contrairement au marché parisien qui a vu ces derniers mois de nombreux étrangers investisseurs qui n'ont pas connu les mêmes conditions bancaires, en Haute-Garonne c'est les locaux qui achètent et c'est le segment des 30-39 ans qui est le plus représenté »*.

Concernant les courbes de répartition des ventes par tranches d'âge de l'acquéreur, on notera que celle des plus de 60 ans est la seule à s'afficher à la hausse par rapport à l'année dernière mais c'est aussi *« la tranche la moins dépendante aux crédits »*.

Étiquettes énergétiques, quel impact sur le prix de l'immobilier ?

Sur l'appartement ancien, en prenant comme étiquette étalon la catégorie D, l'impact est encore faible en Haute-Garonne puisqu'un bien en catégorie E perd seulement 3% de sa valeur (11% classé F et G) et gagne 6 % s'il se classe en catégorie C.

Sur la maison ancienne en revanche, celles classées A ou B se vendent en moyenne 15% plus chères que celles de la classe D. Leurs prix se déprécient de - 8% classées E et jusqu'à -12% en catégories F et G

Qu'elles perspectives pour 2024 ?

Les statistiques relatives aux avant-contrats montrent que la baisse en volume va encore s'accroître sur le premier trimestre et de l'avis des experts Me Frédéric Giral et Henri Chesnelong *« une baisse des prix devrait être constatée au mois d'avril, baisse qui pourrait atteindre les 10% »*. Mais nous constatons qu'en parallèle,

les partenaires bancaires assouplissent leurs postures et communiquent en ce sens. Il faut espérer que le marché arrive à se déverrouiller avec des taux qui s'équilibrent en dessous de 4% ».

Et de conclure *« le marché de l'immobilier a besoin de confiance pour fonctionner. Les dernières statistiques de l'INSEE sur la confiance des ménages montrent que ce paramètre s'est encore déprécié en février. Il faut donc collectivement se mobiliser, banquiers, agents immobiliers ... et notaires bien-sûr pour rassurer et donner les conditions nécessaires d'accéder à la propriété. Les primo-accédants notamment, sont ceux qui ont le plus déserté le marché immobilier en 2023. Très impactés par l'inflation et les conditions d'accès au crédit, ceux qui ont pu acheter l'on fait grâce à une aide familiale, un don ou un prêt »*. Les notaires rappellent qu'il faut en effet compter 15% d'apport pour concrétiser un achat.

A l'heure où le besoin en logement reste criant, les notaires rappellent que seule une reprise du marché de l'immobilier peut à la fois régénérer le secteur de la construction et lever la tension qui pèse de plus en plus sur le marché du locatif. *« Nous restons confiants, la stabilisation des taux et une baisse des prix devraient contribuer à la reprise du marché immobilier »*.