

IMMOBILIER EN OCCITANIE : DES PRIX DE VENTE STABILISÉS

L'Occitanie demeure une région attractive, notamment en raison de sa qualité de vie et des prix de l'immobilier, plus accessibles que dans de nombreuses autres régions côtières ou montagnardes. Côté transaction, la région est en ligne avec les tendances nationales, avec le ralentissement du nombre de ventes, l'augmentation de l'offre disponible et la stabilisation des prix. Sur le marché locatif, l'offre reste contractée, ce qui engendre une augmentation des loyers/m2 moyens. Pour autant, ces constats sont à nuancer selon les villes étudiées. Décryptage avec l'Observatoire GH Transaction et Location pour la période janvier-septembre 2024.

Les acquéreurs envisagent de nouveau de concrétiser leurs projets immobiliers depuis la rentrée de septembre. Une bonne nouvelle, alors que les prix/m2 avoisinent les 2 600 €/m2 sur la région Occitanie, une valeur inférieure à la moyenne nationale (3 321 €/m2). **Le marché de la transaction** dans la région affiche une progression marquée du nombre de biens mis en vente (+9,6% en 1 an versus +8,3% pour l'ensemble du territoire), tandis que les prix/m2 affichés se stabilisent : +1,2% en 1 an.

Au-delà de ces tendances globales, les situations sont contrastées selon les villes étudiées. Les deux plus grandes agglomérations de la région, Toulouse et Montpellier, voient le nombre de biens mis en vente comme leur valeur se stabiliser, à environ 4 000 €, bien au-delà de la moyenne régionale. A l'inverse, des villes comme Béziers ou Nîmes sont beaucoup plus dynamiques avec une offre et des prix/m2 en croissance, mais elles restent plus économiques que les métropoles de la région, tout en offrant elles aussi un cadre de vie privilégié.

	NOMBRE DE BIENS		PRIX/M2 MOYEN	
	JANV/SEPT 2024	Evol. vs JANV/SEPT 2023	JANV/SEPT 2024	Evol. vs JANV/SEPT 2023
Occitanie	225 141	+9,6%	2 607 €	+1,2%
Albi	1 696	-11,9%	2 147 €	-3,0%
Béziers	4 006	+22,6%	2 281 €	+5,6%
Montauban	2 466	+8,5%	2 222 €	+2,0%
Montpellier	11 502	+3,9%	4 140 €	+1,2%
Narbonne	3 011	+6,8%	2 781 €	+7,3%
Nîmes	5 621	+19,1%	2 957 €	+2,7%
Perpignan	5 326	+2,5%	2 239 €	+2,5%
Toulouse	17 441	-2,8%	3 996 €	+0,6%

“L'Occitanie reste une région prisée grâce à sa qualité de vie et des prix de l'immobilier plus accessibles que dans de nombreuses autres régions. C'est donc un marché qui permet à des profils d'acquéreurs divers de trouver une réponse adaptée, quel que soit leur budget. Pour autant, le ralentissement du marché de la transaction et la tension sur celui de la location reflètent les tendances observées sur l'ensemble du territoire. Dans ce contexte, les professionnels de l'immobilier ont un rôle essentiel à jouer pour accompagner la concrétisation des projets immobiliers des vendeurs, acheteurs et bailleurs.”



STÉPHANE FRITZ
PRÉSIDENT
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Dans ce contexte, **le marché de la location** continue de se tendre et affiche une baisse du nombre de biens disponibles, conjuguée à une hausse des loyers/m2 moyens. Aujourd'hui, les locataires doivent déboursier 678 €/mois pour occuper 55m2 en moyenne dans la région.

Si les loyers augmentent dans toutes les villes étudiées de façon plutôt homogène, de +2,0% à Perpignan à +5,7% à Albi, l'offre de logements mis en location enregistre des évolutions contrastées. D'une forte contraction à Toulouse (-6,0% en 1 an), à une augmentation à Béziers (+1,8% sur la même période), les locataires ne rencontrent pas les mêmes difficultés pour trouver un logement, notamment selon la situation du marché de la transaction dans ces villes.

Montpellier et Toulouse demeurent les villes de la région qui affichent les loyers les plus élevés : respectivement 16,9€/m2 et 16,2€/m2.

Albi, Montauban et Toulouse sont celles qui enregistrent les plus fortes hausses de loyers en 1 an.

	NOMBRE DE BIENS		LOYER/M2 MOYEN	
	JANV/SEPT 2024	Evol. vs JANV/SEPT 2023	JANV/SEPT 2024	Evol. vs JANV/SEPT 2023
Occitanie	145 349	-4,6%	12,4 €	+3,5%
Albi	2 332	-5,7%	11,7 €	+5,7%
Béziers	2 778	+1,8%	11,1 €	+3,3%
Montauban	2 012	-1,3%	11,2 €	+4,9%
Montpellier	14 246	-4,7%	16,9 €	+2,4%
Narbonne	1 915	-0,5%	12,1 €	+3,1%
Nîmes	5 847	-1,1%	13,4 €	+3,0%
Perpignan	4 408	-4,6%	11,6 €	+2,0%
Toulouse	27 291	-6,0%	16,2 €	+4,1%

CONTACT

Delphine Herman

Directrice de l'offre, de la marque et des relations extérieures

06 62 51 63 00

d.herman@guy-hoquet.com

MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE GH TRANSACTION ET LOCATION

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 25/12/2022 et le 24/09/2024

Source : données Yanport retraitées (Transaction : suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface et des annonces concernant des programmes neufs, des viagers, des ventes aux enchères ou présentant des erreurs de saisie ... / Location : suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface, des annonces concernant des locations saisonnières, de courte durée, les colocations, présentant des erreurs de saisie ...)

Portails immobiliers étudiés : SeLoger, Leboncoin, PAP, Bien'ici, MeilleursAgents, AVendre ALouer, Logic-immo, Belles Demeures, Propriétés Le Figaro, Lux- Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouestfrance- immo

Calculs et analyses : réalisés par la société GUY HOQUET L'IMMOBILIER

À PROPOS DE GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 520 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3ème réseau d'agences immobilières franchisées en France. Le groupe, qui compte aujourd'hui 3200 collaborateurs et collaboratrices a conclu 25 000 transactions en 2023 et affiche un chiffre d'affaires de 159 millions d'euros.

En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer ses nouveaux services Financement, Gestion, Assurance, Patrimoine et Expertises.

En 2023, Guy Hoquet l'Immobilier lance Hoquet Business, un nouveau modèle de cabinet d'affaires spécialisés en transactions professionnelles, avec un concept innovant : un espace de rencontres hybride, à des emplacements stratégiques. Objectif : devenir l'acteur national leader de l'immobilier professionnel.

Guy Hoquet l'Immobilier est membre de la Fédération Française de la Franchise et a été élue "Enseigne de l'année 2023/2024" aux 36èmes Trophées de la Franchise et des partenariats de l'IREF.