



Laëtitia VIDAL, Présidente

Marché du logement neuf - Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 1^{er} trimestre 2022

1. Un premier trimestre 2022 qui prolonge les grandes tendances baissières observées sur l'année 2021 et plonge le marché du logement neuf en situation de pénurie

Pour rappel, les chiffres enregistrés sur l'année 2021 montraient un marché encore largement perturbé (suites de la crise sanitaire, très faible alimentation du marché, ...), avec une poursuite des trajectoires baissières et une tension sur l'offre témoignant aujourd'hui d'une situation de pénurie. En effet, ces tendances se poursuivent au 1^{er} trimestre 2022, qui n'amorce pas le redressement espéré suite à la signature du Pacte métropolitain de l'habitat en octobre 2021.

Au sein de l'aire urbaine de Toulouse, le marché a ainsi enregistré 1 002 mises en vente au 1^{er} trimestre 2022, le volume le plus bas pour un premier trimestre depuis 2009, et qui représente une baisse de 23% par rapport au 4^e trimestre 2021. Ce précédent trimestre avait pourtant affiché une légère reprise (1 294 mises en vente) qui pouvait laisser espérer un changement de dynamique. Ces volumes restent cependant en deçà des 1 485 mises en vente relevées au 1^{er} trimestre 2021 et des pics hauts qu'a connu le marché, aggravant toujours plus la faiblesse d'alimentation de ce dernier.

Les ventes montrent également une baisse vis-à-vis du trimestre précédent, qui reste toutefois moins marquée : 1 386 ventes ont été répertoriées, soit une baisse de 10% par rapport au 4^e trimestre 2021, et de 5% en comparaison du 1^{er} trimestre de cette même année. Ces volumes restent proches des trimestres plus récents et témoignent d'une demande stable. Phénomène rare sur le marché de l'aire urbaine Toulousaine, les ventes se destinent au 1^{er} trimestre 2022 majoritairement à une clientèle de propriétaires-occupants à hauteur de 56%. En termes de volume, cette proportion représente 781 ventes, soit un niveau historiquement haut. L'un des facteurs explicatifs réside dans le climat anxigène des derniers trimestres encourageant le réflexe de sécurisation de sa résidence principale (pour les primo et les secundo accédants). Sur la dernière période, la menace de la hausse des taux d'intérêts pousse également certains acquéreurs particuliers à une décision plus rapide.

Côté investisseurs, l'offre réduite sur les produits recherchés par les investisseurs (T1 et T2) contribue à réduire leur part au sein des acquéreurs. Les acteurs de la promotion immobilière témoignent également d'un effet net du durcissement des conditions d'octroi des financements. En conséquence, le marché est

Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 1T2022

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	1 002 -33% vs 1T2021 -42% vs 1T2020	504 -32% vs 1T2021 -48% vs 1T2020
Ventes Totales	1 455 -27% vs 1T2021 -7% vs 1T2020	698 -37% vs 1T2021 -3% vs 1T2020
Ventes au détail	1 386 -5% vs 1T2021 -6% vs 1T2020	647 -3% vs 1T2021 -10% vs 1T2020
Ventes investisseurs	605 -30% vs 1T2021 -32% vs 1T2020	245 -41% vs 1T2021 -46% vs 1T2020
Part investisseurs	44 % -16pts vs 1T2021 -16pts vs 1T2020	38 % -24pts vs 1T2021 -25pts vs 1T2020
Ventes occupants	781 +35% vs 1T2021 +34% vs 1T2020	402 +56% vs 1T2021 +52% vs 1T2020
Ventes en bloc	69 -87% vs 1T2021 -22% vs 1T2020	51 -89% vs 1T2021 -46% vs 1T2020
Offre commerciale	3 251 -34% vs 1T2021 -45% vs 1T2020	1 901 -28% vs 1T2021 -35% vs 1T2020
Prix (coll. Libre hors stat.)	4 225 € / m ² +5,9% vs 1T2021 +7,8% vs 1T2020	4 425 € / m ² +2,3% vs 1T2021 +6,8% vs 1T2020

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur - 1T2022

Ville de Toulouse	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	3 & 4 ^{ème} couronne
647 vtes 47 %	280 vtes 20 %	397 vtes 29 %	63 vtes 5 %
Toulouse nord 230 ventes 35%	Portet-sur-Garonne 32 ventes 11%	Muret 69 ventes 17%	
Toulouse sud est 172 ventes 26%	L'Union 29 ventes 10%	Bruguières 49 ventes 12%	
Toulouse rive gauche 101 ventes 16%	Tournefeuille 28 ventes 10%	Castanet-Tolosan 44 ventes 11%	
Toulouse est 70 ventes 11%	Saint-Orens-de-Gameville 23 ventes 8%	Belberaud 29 ventes 7%	
Toulouse ouest 50 ventes 8%	Aucamville 22 ventes 8%	Saint-Jory 28 ventes 7%	
Toulouse centre 24 ventes 4%			

moins alimenté en logements en location à loyers abordables (plafonds PINEL), laissant craindre une hausse des niveaux de loyers moyens à l'avenir.

La faiblesse de l'alimentation du marché en promotion immobilière se traduit également par la forte chute des ventes en bloc. A ce jour, la promotion immobilière assurant la production d'environ deux tiers des logements locatifs sociaux, nous pouvons craindre une baisse importante de la production de logements sociaux.

Conséquence directe d'un volume de ventes qui reste globalement stable et d'une alimentation qui continue de décliner, le stock d'offre poursuit sa baisse inexorable. 3 251 logements sont disponibles à la fin du 1^{er} trimestre 2022, un niveau bas plus atteint depuis 2010, représentant une baisse de 11% par rapport au 4^e trimestre 2021 et une baisse de 34% par rapport au 1^{er} trimestre 2021. Ce niveau de stock s'écoulerait théoriquement en 6,8 mois au regard du niveau des ventes des 4 derniers trimestres sur le secteur, faisant basculer le marché en situation de pénurie.

De manière identique aux périodes précédentes, la persistance de ces trajectoires contribue à alimenter la hausse des prix : le prix de vente en collectif libre (hors stationnement) atteint ainsi 4 225 €/m², représentant une hausse de 6% vis-à-vis du 1^{er} trimestre 2021 et déjà une hausse de 1,5% en comparaison du 4^e trimestre 2021.

À la clôture de ce 1^{er} trimestre 2022, nous pouvons regretter que le léger rebond de l'alimentation et des ventes relevé en fin d'année 2021 ne se confirme pas, miné par un contexte toujours instable auquel sont venues s'ajouter les incertitudes liées à la guerre en Ukraine, aux difficultés d'approvisionnement des chantiers en cours et à l'envolée des prix des matériaux laissant présager une nouvelle augmentation des prix de vente.

2. Une situation similaire à l'échelle de la Ville de Toulouse

A l'échelle de la ville de Toulouse, la tendance est similaire. On observe une baisse des mises en vente avec seulement 504 nouveaux logements lancés à la commercialisation, constituant une baisse de 5% par rapport au 4^e trimestre 2021 et de 28% vis-à-vis du 1^{er} trimestre 2021, là encore un niveau au plus bas depuis 2009 pour un 1^{er} trimestre.

A l'instar de la métropole, on constate également une baisse moins prononcée des ventes, dont les 647 transactions recensées représentent une diminution de 3% au regard du 4^e trimestre 2021 et de 10% en comparaison du 1^{er} trimestre 2021.

Ces ventes sont ici aussi portées en majorité par une clientèle de propriétaires-occupants en forte hausse à près de 62% (vs 46% au 4^e trimestre 2021 et 38% au 1^{er} trimestre 2021), une proportion supérieure à celle de l'aire urbaine et historiquement haute pour la ville. Cette tendance, portant donc sur des volumes relatifs, devra être observée dans le temps afin d'en connaître la pérennité.

Le stock de logements affiche une baisse régulière et constante qui se poursuit au 1^{er} trimestre 2022, pour compter 1 901 logements disponibles (-28% vs le 1^{er} trimestre 2021), symptôme d'un manque important d'alimentation du marché. La crise de l'offre, constatée sur les dernières périodes écoulées, se poursuit ainsi, rapprochant toujours plus le marché d'une situation de pénurie avec un écoulement théorique de 8,3 mois du stock.

Fait notable en revanche, les prix enregistrent une baisse minime (-0.4% vs le 4^e trimestre 2021) et s'établissent à 4 425 €/m² pour le collectif libre (hors stationnement). Ici encore, cette tendance porte sur des volumes de vente faibles et doit donc être analysée avec précaution. Par ailleurs, cela peut être lié à la destination des ventes, majoritairement à occupants ce trimestre.

3. Des tendances comparables sur le secteur du SICOVAL pour le premier trimestre 2022

À l'échelle du SICOVAL, le marché n'échappe pas à la tendance constatée sur l'aire urbaine toulousaine, avec un premier trimestre 2022 enregistrant une diminution des volumes d'activité.

On dénombre ainsi 42 mises en vente, une baisse de 60% par rapport au trimestre précédent et de 30% par rapport au 1^{er} trimestre 2021. Si les ventes font état d'un meilleur démarrage que l'année précédente, affichant 95 transactions contre 79 pour le 1^{er} trimestre 2021, elles fléchissent de 18% en comparaison du 4^e trimestre 2021. Ces ventes sont dominées par la clientèle d'investisseurs à hauteur de 66%, une proportion qui augmente vis-à-vis du 1^{er} trimestre 2021 (53%). Le stock de logements affiche également une baisse en comparaison des trimestres cités précédemment (-9% vs le 1^{er} trimestre 2021, et -15% vs le 4^e trimestre 2021) pour un volume au plus bas depuis 2010, sous les effets d'un marché réactif mais trop faiblement alimenté.

S'établissant à 4 179 €/m² pour des logements collectifs (hors stationnement), les prix restent plus élevés qu'au 1^{er} trimestre 2021 (+11%) mais enregistrent, à l'instar de la ville de Toulouse, une légère baisse par rapport au 4^e trimestre 2021 en lien avec une hausse notable de la proportion de ventes sur le segment « aidé » (21% contre 12%) malgré des ventes restant majoritairement tournées vers les investisseurs.