



Laëtitia VIDAL, Présidente

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 1^{er} semestre 2022

1. Un niveau d'activité au plus bas au 1^{er} semestre 2022, malgré un frémissement des mises en vente à encourager et à confirmer dans les mois à venir.

Pour rappel, les chiffres du 1^{er} trimestre 2022 montraient une poursuite des trajectoires baissières constatées en 2021 et une situation de pénurie créant une forte tension sur l'offre et une hausse des prix. Ces tendances sont moins marquées avec l'addition du 2^{ème} trimestre, où l'on constate une stabilisation des ventes, ainsi qu'une reprise des mises en vente.

Au sein de l'aire urbaine de Toulouse, ce sont ainsi **2 753** logements qui ont été mis en vente au 1^{er} semestre 2022, soit une évolution de +17% par rapport au 1^{er} semestre 2021. Il s'agit du plus important volume mis à l'offre sur un semestre depuis 2019. Si nous devons nous en réjouir, nous devons cependant surveiller que ces chiffres ne soient pas le simple résultat mécanique et ponctuel de l'afflux de demandes de permis de construire sous réglementation thermique 2012 constaté fin 2021. Cette offre nouvelle reste toutefois inférieure aux volumes mis à l'offre avant crise, où les premiers semestres annuels pouvaient offrir **3 800** à **4 500** nouveaux logements.

Cette alimentation du marché permet aux ventes de se maintenir, à défaut d'inverser la tendance baissière constatée depuis 2020. On enregistre ainsi **2 728** ventes au détail ce 1^{er} semestre, soit un niveau équivalent au 1^{er} semestre 2021. Ce volume reste proche des semestres plus récents et témoigne d'une demande stable. Déjà constatée au 1^{er} trimestre, l'importante part des ventes enregistrées auprès de la clientèle de propriétaires-occupants se maintient, à hauteur de **50%**, soit plus de **1 350** ventes en résidence principale. Ces ventes sont principalement portées par le marché libre, les acquisitions en « accession aidée », ne représentant que 31% des ventes à propriétaires occupants au 1^{er} semestre : une part stable dans le temps mais qui risque de se voir rapidement limitée par l'augmentation des taux d'intérêt et les effets de l'inflation. Les ventes auprès d'investisseurs souffrent toujours du manque de logements T1 et T2, les plus recherchés par cette clientèle, et du durcissement des conditions d'octroi des financements.

Le regain d'alimentation du marché enregistré face à des ventes stables permet une timide reconstitution du stock disponible à environ **3 800** logements à la fin du 1^{er} semestre, soit **200** logements de plus qu'à fin 2021 (+5.5 %) tout en restant inférieur de 9% au stock constaté à la fin du 1^{er}

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1S2022

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	2 753 +17% vs 1S2021	1 191 0% vs 1S2021
Ventes Totales	2 859 -14% vs 1S2021	1 370 -19% vs 1S2021
Ventes au détail	2 728 0% vs 1S2021	1 255 -3% vs 1S2021
Ventes investisseurs	1 370 -22% vs 1S2021	658 -20% vs 1S2021
Part investisseurs	50 % -12pts vs 1S2021	52 % -12pts vs 1S2021
Ventes occupants	1 358 +38% vs 1S2021	597 +29% vs 1S2021
Ventes en bloc	131 -74% vs 1S2021	115 -72% vs 1S2021
Offre commerciale	3 811 -9% vs 1S2021 8,4 mois de stock	1 922 -16% vs 1S2021 9,1 mois de stock

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur – 1S2022

Ville de Toulouse	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	3 & 4 ^{ème} couronne
1 191 vtes 43 %	647 vtes 23 %	787 vtes 29 %	121 vtes 5 %
Toulouse nord 403 ventes 34%	L'Union 66 ventes 10%	Muret 159 ventes 20%	
Toulouse ouest 301 ventes 19%	Saint-Orens-de-Gameville 49 ventes 8%	Labarthe-sur-Lèze 67 ventes 9%	
Toulouse sud est 228 ventes 19%	Villeneuve-Tolosane 48 ventes 8%	Castanet-Tolosan 63 ventes 8%	
Toulouse rive gauche 143 ventes 12%	Beauzelle 45 ventes 7%	Belberaud 45 ventes 6%	
Toulouse est 62 ventes 6%	Colomiers 42 ventes 6%	Lespinasse 41 ventes 5%	
Toulouse centre 54 ventes 5%			

semestre 2021. Ce regain reste ainsi à confirmer tant le volume de logements à l'offre apparaît limité : à **8.4** mois de stock théorique, **le marché reste en situation de pénurie**.

L'ensemble de ces éléments continue de créer une forte tension sur le marché et maintient une hausse des prix de vente, qui atteignent **4 315 €/m²** (hors stationnement) en collectif libre, soit une hausse de 7.2% par rapport au 1^{er} semestre 2021.

Après un 1^{er} trimestre 2022 en berne, l'insuffisante reconstitution de l'offre à la fin du premier semestre permet cependant d'espérer une légère reprise de l'activité, qui semblait déjà poindre à fin 2021. Cette dynamique reste toutefois fragile et faute de renouvellement important de l'offre, la hausse des volumes de vente restera contenue et les niveaux de prix élevés.

2. A l'échelle de la ville-centre, un point bas semble atteint

La ville de Toulouse ne profite pas de ce regain deancements commerciaux, avec **1 191** mises en vente au 1^{er} semestre, un niveau équivalent à celui constaté au 1^{er} semestre 2021 et à peine supérieur au 1^{er} semestre 2020 (+17%), alors que les 1^{ers} semestres sont généralement les plus dynamiques pour les mises à l'offre. La baisse de 32% des autorisations de construire constatée au 1^{er} semestre 2022 (1300 logements accordés) vs 1^{er} semestre 2021 (1914 logements accordés) fait craindre un enlisement dans cette situation en 2022. (Chiffres de la Direction de l'urbanisme Ville de Toulouse)

Faute de renouvellement du stock, les ventes semblent avoir atteint un point bas, avec **1 255** ventes au détail enregistrées, en retrait de 3% par rapport au 1^{er} semestre 2021. Comme à l'échelle de l'aire urbaine, les propriétaires occupants constituent une part importante des acquéreurs : **48%** des ventes. Si la tendance est en recul face aux 62% constatés au 1^{er} trimestre 2022, le volume de presque 600 ventes en résidences principales est élevé et en forte hausse par rapport au 1^{er} semestre 2021 : **+ 29%**.

Le niveau du stock de logements disponibles semble également avoir atteint un point bas à **1 922** logements, contre 1 968 à fin 2021 et 1 901 à la fin du 1^{er} trimestre 2022. Sans renouvellement important de l'offre, ce niveau de stock, à environ **9 mois** d'écoulement théorique, **ancree la ville dans la situation de pénurie de logements neufs**.

Le prix moyen pour ce 1^{er} semestre s'établit à Toulouse à **4 520 €/m²** en collectif libre (hors stationnement), soit une hausse de **+5%** par rapport à l'année 2021. La stabilisation des prix constatée au 1^{er} trimestre 2022 semble donc n'avoir été que passagère et probablement due à la forte part des ventes à propriétaires occupants sur la période.

3. Une dynamique positive au 1^{er} semestre 2022 à l'échelle du SICOVAL

Dans le SICOVAL, on constate en revanche une évolution positive du marché à la fin du 1^{er} semestre, avec environ **300** logements mis à l'offre, un niveau équivalent au premier semestre 2021 (+2%) et 32% supérieur au second semestre 2021.

Ce renouvellement de l'offre permet de dynamiser les ventes, avec **185** transactions enregistrées (+17% vs. 1^{er} semestre 2021), confirmant ainsi le bon départ constaté au premier trimestre 2022. Comme à l'échelle de l'aire urbaine ou de Toulouse, la clientèle de propriétaires-occupants constitue une part importante des ventes, avec **50%** des ventes enregistrées, en forte hausse depuis le premier trimestre 2022 mais à un niveau comparable à celui constaté au premier semestre 2021.

La meilleure alimentation du marché permet également une reconstitution du stock, à **382** logements disponibles (+28 % vs. 1^{er} semestre 2021), un volume encourageant pour accompagner la progression des ventes constatée sur la dernière période.

Les prix de ventes restent cependant élevés et continuent leur progression, s'établissant à **4 330 €/m²** en logement collectif (hors stationnement), soit une progression de **+7%** par rapport au premier semestre 2021.