



Laëtitia VIDAL, Présidente

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 3^{ème} trimestre 2022

1. Malgré une demande toujours présente, des ventes au détail en fort repli pour ce 3^{ème} trimestre : le résultat d'un marché sous-alimenté et d'un fort resserrement des conditions de financement

A la fin du 1^{er} semestre 2022, nous constatons un volume d'activité faible mais qui ne régressait plus par rapport à la même période en 2021. Une forte tension sur l'offre et des niveaux de prix en hausse étaient à l'œuvre, mais on pouvait espérer une trajectoire positive pour les mises en vente.

L'addition du 3^{ème} trimestre 2022 vient rebattre une partie des cartes, avec une dynamique des mises en vente légèrement positive sur l'aire urbaine (bien qu'en net recul sur la ville de Toulouse), mais des ventes au détail observées en très fort recul.

Au sein de l'aire urbaine, on enregistre ainsi **943 logements mis en vente au 3^{ème} trimestre 2022**, en légère progression par rapport au 3^{ème} trimestre 2021, soit **3 913 mises en vente sur les 9 premiers mois de 2022** : une évolution de +5% par rapport à la même période en 2021. Cette évolution des mises en vente, est principalement portée par le 1^{er} semestre, en lien avec la **hausse ponctuelle liée à l'afflux de demandes de permis de construire sous RT2012 constatée fin 2021**. On ne peut donc pas confirmer une reprise pérenne sur l'année.

On assiste par ailleurs à une nouvelle baisse des transactions enregistrées avec **811 ventes nettes au 3^{ème} trimestre 2022** : un niveau au plus bas depuis 10 ans (2012), en retrait de 42% par rapport au 3^{ème} trimestre 2021. **La situation de crise de l'offre**, installée et renforcée dès 2020, permet en partie d'expliquer cette contreperformance. Toutefois ce 3^{ème} trimestre fait également apparaître les difficultés liées au durcissement des conditions de financement : **le taux de désistement atteint en effet 27% sur la période**, en hausse de 7% par rapport au premier semestre 2022 et de 13% par rapport à l'année 2021.

Le cumul des ventes sur les trois premiers trimestres 2022 atteint ainsi **3 719 ventes au détail enregistrées, en recul de 16% par rapport à la même période en 2021** et se rapprochant davantage du volume observé en 2020 (3 630 ventes enregistrées sur la même période). Dans le détail, la répartition de ces ventes reste globalement

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1-3T 2022

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	3 912 +5% vs 1-3T 2021	1 606 -14% vs 1-3T 2021
Ventes Totales	3 868 -27% vs 1-3T 2021	1 722 -33% vs 1-3T 2021
Ventes au détail	3 708 -16% vs 1-3T 2021	1 607 -23% vs 1-3T 2021
Ventes Investisseurs	1 897 -25% vs 1-3T 2021	833 -33% vs 1-3T 2021
Part Investisseurs	51 % -7pts vs 1S-3T 2021	52 % -7pts vs 1-3T 2021
Ventes occupants	1 811 -3% vs 1-3T 2021	774 -9% vs 1-3T 2021
Ventes en bloc	160 -82% vs 1-3T 2021	115 -76% vs 1-3T 2021
Offre commerciale	3 840 -3% vs 1-3T 2021 9,3 mois de stock	2 011 -11% vs 1-3T 2021 11,3 mois de stock
Prix (coll. Libre hors stat.)	4 299 € / m ² +7,1% vs 1-3T 2021	4 498 € / m ² +4,6% vs 1-3T 2021

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 3T 2022

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	943 +4,4% vs 3T2021	427 -7% vs 3T2021
Ventes Totales	835 -45% vs 3T2021	303 -52% vs 3T2021
Ventes au détail	811 -42% vs 3T2021	303 -52% vs 3T2021
Ventes Investisseurs	428 -39% vs 3T2021	145 -58% vs 3T2021
Part Investisseurs	53 % +3 pts vs 3T2021	48 % -7pts vs 3T2021
Ventes occupants	383 -46% vs 3T2021	158 -45% vs 3T2021
Ventes en bloc	22 -82% vs 3T2021	- -9% vs 3T2021
Offre commerciale	3 840 -3,4% vs 3T2021	2 011 -11% vs 3T2021

stable : on observe une part des ventes enregistrées auprès de la clientèle de propriétaires-occupants en progression par rapport aux trois premiers trimestres 2021, à hauteur de **49% sur la période (+6 points)**, soit **1 821** ventes en résidence principale. Comme évoqué plus haut, l'essor des ventes en résidence principale, porté à hauteur de 35% environ par les dispositifs d'accession aidée, risque toutefois de voir son volume limité à court terme par le durcissement des conditions d'octroi de crédits immobiliers. Un **double effet de contrainte du marché est à l'œuvre** : une crise de l'offre non résolue et une crise de la demande liée à la difficulté d'obtenir des prêts bancaires par les acheteurs, **malgré la présence d'une demande qui se confirme**.

Comme au premier semestre, la stabilisation de l'alimentation du marché, face à des ventes en baisse permet une timide **reconstitution du stock disponible à environ 3 840 logements** à la fin du 3^{ème} trimestre. Cette tendance reste à confirmer dans la mesure où le volume de logements à l'offre apparaît limité. A **9.3 mois de stock théorique**, soit un mois de plus qu'à la fin du 1^{er} semestre, dans un contexte de forte baisse des ventes, **le marché reste en situation de pénurie**.

L'ensemble de ces éléments continue de créer une forte tension sur le marché et maintient parmi de multiples facteurs **une hausse des prix de vente**, qui atteignent **4 415 €/m² (hors stationnement) en collectif libre au troisième trimestre** et **4 300 €/m² sur les trois premiers trimestres cumulés**, soit une hausse de 7.1% par rapport aux trois premiers trimestres 2021.

Après un 1^{er} semestre 2022 qui voyait la dynamique de mise à l'offre reprendre et les ventes se stabiliser à un point bas, le 3^{ème} trimestre voit les mises à l'offre ralentir (tout en restant croissantes), mais également les ventes au détail reculer, mettant face à face la hausse continue des prix et le resserrement des conditions de financement des ménages.

2. A l'échelle de la ville-centre, une poursuite des tendances baissières particulièrement marquée

A l'échelle de la ville de Toulouse, la trajectoire de mise à l'offre est à nouveau négative ce 3^{ème} trimestre avec **moins de 430 logements mis en vente, en recul de 7%** par rapport au 3^{ème} trimestre 2021. Sur les 9 premiers mois de l'année 2022, ce sont ainsi 1 606 logements qui ont été mis en vente, **14% de moins** qu'à la même période de l'année précédente et 3.5% de moins que sur les 9 premiers mois de 2020.

Dans ce contexte de faible renouvellement de l'offre, les ventes sont à la baisse avec **303** ventes au détail enregistrées sur le trimestre, moitié moins qu'au 3^{ème} trimestre 2021. Comme à l'échelle de l'aire urbaine, la **part des investisseurs recule : 48% des ventes au 3^{ème} trimestre**, 52% depuis le début de l'année.

Le fort recul des ventes permet une légère augmentation du stock de logements disponibles, qui passe à nouveau au-dessus des **2 000 logements disponibles**, un niveau moins élevé qu'à la fin du 3^{ème} trimestre 2021 mais en hausse de 5% par rapport au trimestre précédent. Ce volume d'offre reste toutefois particulièrement faible et **maintient la ville dans la situation de pénurie de logements neufs**.

Le prix moyen pour ce troisième trimestre s'établit à Toulouse à **4 600 €/m² en collectif libre (hors stationnement) et 4 500 € sur les trois premiers trimestres soit une hausse de +6.7% par rapport à la même période 1-3 trimestres en 2021**. Comme à l'échelle de l'aire urbaine, cette dynamique haussière vient aujourd'hui limiter l'attractivité auprès des investisseurs et se heurte aux capacités financières des ménages dans un contexte de hausse des taux d'intérêts.

3. Le SICOVAL connaît un prolongement des tendances positives observées depuis le début de l'année

Dans le SICOVAL, on constate une dynamique positive du marché dans le prolongement du 1^{er} semestre, avec **416 logements mis en vente depuis le début de l'année**, soit une hausse de 28% par rapport aux 9 premiers mois de 2021, une année déjà marquée par une certaine reprise de l'activité.

Ce renouvellement de l'offre s'accompagne d'un maintien des ventes au détail, avec **84** transactions enregistrées ce trimestre, en léger recul par rapport au 3^{ème} trimestre 2021, mais traduisant tout de même une dynamique positive sur les premiers trimestres 2022 (+5.5% de ventes par rapport à la même période en 2021). Le taux de désistement reste stable, à 13% sur les trois premiers trimestres 2022 (contre 16% sur 2021). Comme à l'échelle de l'aire urbaine ou de Toulouse, la part de **la clientèle d'investisseur est en retrait, avec 52% des ventes enregistrées** depuis le début d'année, soit une baisse de 6 points par rapport à la même période en 2021.

Le renouvellement de l'offre permet également une reconstitution du stock, à **301** logements disponibles (+50 % vs. 9 premiers mois 2021), un volume qui va permettre d'accompagner la bonne dynamique des ventes sur ce territoire.

Les prix de ventes restent cependant élevés et continuent leur importante progression, s'établissant à **4 570 €/m² au 3^{ème} trimestre** et **4 330 €/m² sur les trois premiers trimestres en logement collectif (hors stationnement)**, soit une progression de +8% par rapport aux premiers trimestres 2021.