



Laëtitia VIDAL, Présidente

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 1^{er} trimestre 2023

1. Un niveau de mises en vente qui reste bas et stable par rapport au 1^{er} trimestre 2022 mais une chute record des ventes en ce début d'année 2023

Le bilan de l'année 2022 montrait les premiers effets d'une crise de la demande : si les mises en vente apparaissaient stables par rapport à l'année précédente, un recul important des ventes au détail était observé, principalement expliqué par les refus de financement (taux d'annulation de 21%).

Cette tendance se poursuit et s'accroît sur le 1^{er} trimestre de l'année 2023. En effet, on recense 1 187 logements mis en vente, un niveau toujours très bas, stable par rapport au 1^{er} trimestre 2022, mais en recul de 29% par rapport au 1^{er} trimestre 2021. En face, les ventes au détail poursuivent leur dégringolade, avec 530 logements commercialisés, soit -65% par rapport aux volumes observés aux 1^{er} trimestre 2022 et -42% par rapport aux ventes du 4^{tr} trimestre 2022. Ces volumes, historiquement bas, n'ont jamais été observés depuis la création de l'observatoire en 2002. Cela s'explique notamment par un taux de désistement très important : 30% d'annulations sur ce trimestre contre 18% au 1^{er} trimestre 2022. La principale raison à cela reste la forte hausse des taux d'intérêts et le resserrement des conditions d'octroi des financements, déjà amorcés en fin d'année 2022.

Le nombre des investisseurs est particulièrement concerné avec une baisse de 73% par rapport au 1^{er} trimestre 2022 et de 78% par rapport au 1^{er} trimestre 2021. Il était déjà relevé au 1^{er} trimestre 2022 que la part des ventes s'équilibrait entre investisseurs et propriétaires-occupants. Au 1^{er} trimestre 2023, les investisseurs ne représentent plus que 37% des ventes, soit une diminution de 11 points par rapport au 1^{er} trimestre 2022 et 21 points par rapport au 1^{er} trimestre 2021. En conséquence on relève que, même si elles accusent elles aussi une nette baisse (-57%), ce sont les ventes à propriétaires occupants qui résistent le mieux, soutenues par les ventes « aidées » qui constituent ce trimestre 25% des ventes alors que cette part ne dépassait pas les 20% les

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1^{er} trimestre 2023

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	1 187 +3% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -29% vs 1 ^{er} trimestre 2021	787 +38% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -3% vs 1 ^{er} trimestre 2021
Ventes Totales	591 -63% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -71% vs 1 ^{er} trimestre 2021	284 -63% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -74% vs 1 ^{er} trimestre 2021
Ventes au détail	528 -65% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -65% vs 1 ^{er} trimestre 2021	232 -68% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -66% vs 1 ^{er} trimestre 2021
Ventes investisseurs	193 -73% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -78% vs 1 ^{er} trimestre 2021	93 -73% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -77% vs 1 ^{er} trimestre 2021
Part investisseurs	37 % -11 pts vs 1 ^{er} trimestre 2022 -21 pts vs 1 ^{er} trimestre 2021	40 % -8 pts vs 1 ^{er} trimestre 2022 -20 pts vs 1 ^{er} trimestre 2021
Ventes occupants	335 -57% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -46% vs 1 ^{er} trimestre 2021	139 -63% vs 4 ^{tr} trimestre 2022 -49% vs 4 ^{tr} trimestre 2021
Ventes en bloc	63 -34% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -88% vs 1 ^{er} trimestre 2021	52 +2% vs 1 ^{er} trimestre 2022 -88% vs 1 ^{er} trimestre 2021
Offre commerciale	4 589 +30% vs fin 1 ^{er} trimestre 2022 -9% vs fin 1 ^{er} trimestre 2021	2 587 +35% vs fin 1 ^{er} trimestre 2022 -3% vs fin 1 ^{er} trimestre 2021
Prix (coll. libre hors stat.)	4 553 €/m ² +8,7% vs 1 ^{er} trimestre 2022 +14,5% vs 1 ^{er} trimestre 2021	4 798 €/m ² +9,4% vs 2021 +11,6% vs 2020

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur – 1^{er} trimestre 2023

Ville de Toulouse	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	3 & 4 ^{ème} couronne
232 vtes 44 %	81 vtes 15 %	184 vtes 35 %	29 vtes 5 %
Toulouse nord 68 ventes 29%	Villeneuve-Tolosane 21 ventes 26%	Muret 49 ventes 27%	
Toulouse ouest 58 ventes 25%	Colomiers 20 ventes 25%	Castanet-Tolosan 17 ventes 9%	
Toulouse sud-est 37 ventes 16%	Cugnaux 13 ventes 16%	Pins-Justaret 12 ventes 7%	
Toulouse rive gauche 29 ventes 13%	Quint-Fonsegrives 7 ventes 9%	Bruguières 11 ventes 6%	
Toulouse est 29 ventes 13%	Blagnac 6 ventes 7%	Eaunes 10 ventes 5%	
Toulouse centre 11 ventes 5%			

trimestres précédents. Ces ventes sont majoritairement faites en PSLA (55% des ventes « aidées ») et en prix maîtrisé (24% des ventes). A noter que le BRS (bail réel solidaire) occupe une part de plus en plus importante avec 11% des ventes aidées au 1T 2023 contre moins de 5% sur les premiers trimestres des trois dernières années.

La stabilité des mises en vente couplée à la forte chute des ventes impacte mécaniquement **l'offre commerciale qui augmente de 30% par rapport au 1T 2022**, année qualifiée de « situation critique de pénurie » où les volumes étaient particulièrement bas. Ainsi, le stock remonte à près de 4.600 logements. Néanmoins, malgré cette hausse, les volumes restent inférieurs à ceux des trimestres précédents (-9% en comparaison avec le 1T 2021). Mécaniquement, l'écoulement théorique du stock est aussi impacté et atteint 15 mois. Cette augmentation du stock ne correspond pas véritablement à une reconstitution de ce dernier, puisqu'elle est liée à un empêchement de la demande et non à une véritable diminution de cette dernière.

Les prix continuent leur forte progression. **Cette dernière est particulièrement marquée sur ce trimestre avec une hausse de 9% par rapport au 1T 2022 et environ 14% par rapport au 1T 2021**. Ils se valorisent au 1T 2023 autour de 4.550 €/m² (hors stationnement) soit 4.820 €/m² (stationnement inclus).

En conclusion, la fin du premier trimestre 2023 voit s'accroître la tendance déjà amorcée en fin d'année 2022. Les mises en vente stagnent rapport au 1T 2022, la hausse des taux d'intérêt se poursuit, comme celle des prix de vente, ayant pour conséquence une baisse de la demande certainement accentuée par un phénomène « d'auto-censure » des ménages qui, baignant dans des informations anxiogènes, renoncent ou reportent leurs projets immobiliers.

Concernant les résidences services, 9 programmes sont actuellement actifs et observés à l'échelle de l'aire urbaine (6 résidences seniors, 2 résidences étudiantes et 1 résidence affaires). Aucun logement n'a été mis en vente au 1T 2023 mais 89 ventes brutes sont recensées (dont 21 désistements soient 68 ventes nettes observées, 23,6% de taux d'annulation). **L'offre commerciale se compose d'environ 400 logements à la fin du 1T 2023 avec ces programmes.**

2. A l'échelle de la ville de Toulouse, la reprise des mises en vente ne s'accompagne pas d'une reprise des ventes qui s'effondrent comme dans l'aire urbaine

À l'échelle de la ville de Toulouse, les mises en vente ont augmenté au 1T 2023 se rapprochant des volumes de 2020 et 2021 (+38% par rapport au 1T 2022 et -3% par rapport au 1T 2021). La hausse des mises en vente est bien plus marquée qu'à l'échelle de l'aire urbaine.

En revanche, à l'image de l'aire urbaine, les ventes s'effondrent également (-68% en comparaison avec le 1T 2022 et -66% avec le 1T 2021), soit **seulement 230 ventes ce trimestre**.

L'offre commerciale est de ce fait également en forte hausse avec près de 2.600 logements en stock à la fin du 1T 2023 (+35% par rapport au 1T 2022 et -3% par rapport au 1T 2021). L'écoulement théorique atteint 19 mois sur la base du rythme de vente des 12 derniers mois.

La hausse des prix suit la dynamique de l'aire urbaine (+9% environ vs 1T 2022). Ils se positionnent autour de 4.800 €/m² (hors stationnement) soit 5.080 €/m² (stationnement inclus).

La ville de Toulouse représente 44% des ventes de l'aire urbaine. La 2^{ème} couronne compte 35% des ventes et la 1^{ère} couronne 15% avec seulement 81 ventes sur ce 1^{er} trimestre, illustrant le manque criant d'offre sur cette 1^{ère} couronne pourtant dotée de toutes les infrastructures.

3. Le SICOVAL connaît un regain d'alimentation et retrouve des niveaux de mises en vente observés en 2019 mais les ventes connaissent la même chute que sur l'aire urbaine toulousaine

Dans le SICOVAL, les mises en vente qui avaient diminué entre le 1T 2021 et le 1T 2022 repartent à la hausse avec plus de **160 logements mis sur le marché au 1T 2023, soit une hausse de plus de 156% par rapport au 1T2022** (on notait cependant 300 mises en vente environ au 2T2022 et 130 au 4T2022).

Le constat est malheureusement le même qu'à l'échelle de l'aire urbaine pour les ventes qui chutent massivement : **moins de 40 logements vendus, soit 65% de moins qu'au 1T 2022 et 57% de moins qu'au 1T 2021**. On compte plus de 32% de désistement, représentant 18 logements sur le 1T 2023.

Du fait de la faible réactivité des ventes et de la très forte alimentation, l'offre commerciale semble importante et se compose de 500 logements, un stock presque 3,5 fois plus élevé que le stock du 1T 2022 et qui n'avait jamais été aussi important depuis 2019.

Le prix de vente moyen suit la tendance observée sur l'aire urbaine et la ville-centre : +9% entre le 1T 2022 et le 1T 2023. Ils se positionnent autour de 4.600 €/m² (hors stationnement) soit 4.900 €/m² (stationnement inclus).