



Laëtitia VIDAL, Présidente

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 1^{er} semestre 2023

1. Un premier semestre marquant l'entrée brutale dans la crise, des ventes toujours en forte baisse par rapport à 2022 mais qui se stabilisent par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et des mises en vente qui chutent à nouveau très nettement.

Au 1^{er} trimestre 2023, les chiffres montraient une stabilisation voire une légère hausse des mises en vente sur l'aire urbaine mais une chute importante des ventes au détail à un niveau historiquement bas.

A la fin du 1^{er} semestre 2023, le bilan ne s'améliore pas. En effet, à peine 700 logements ont été mis en commercialisation sur le second trimestre ; on recense ainsi 1.830 logements mis en vente au 1S 2023, soit une chute de 39% par rapport au 1S 2022 et cela, malgré un premier trimestre qui avait retrouvé des couleurs. Les ventes au détail continuent de chuter : -60% en comparaison avec le 1S 2022, mais le niveau tend à se stabiliser (à un niveau particulièrement bas) par rapport au 1^{er} trimestre 2023 (649 ventes au 2^{ème} trimestre contre 528 au 1^{er}).

Les désistements sont encore très importants, ils représentent 460 logements, soit 28% d'annulation, 10% de plus qu'au 1S 2022. La hausse des taux d'intérêt qui continue sa progression et la frilosité des banques restent les causes principales de ce niveau de désistement. Nous soulignons donc qu'il n'est pas opportun de parler de « crise de la demande » car c'est bien à une « crise du financement » que nous devons faire face.

Pour la première fois à l'échelle de l'aire urbaine, les ventes à propriétaires-occupants sont majoritaires et représentent 59% des ventes soit 700 logements. La part des investisseurs continue sa chute et ne constitue plus

que 41% des ventes ce semestre contre 52% au 1S 2022 et 61% au 1S 2021. Ne doutons pas que cette baisse constante des investisseurs depuis maintenant plusieurs trimestres va occasionner à très court terme une

Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 1S 2023

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	1 829 -39% vs 1S 2022 -36% vs 1S 2021	1 190 +2% vs 1S 2022 -17% vs 1S 2021
Ventes Totales	1 458 -52% vs 1S 2022 -62% vs 1S 2021	711 -50% vs 1S 2022 -63% vs 1S 2021
Ventes au détail	1 177 -60% vs 1S 2022 -61% vs 1S 2021	568 -57% vs 1S 2022 -61% vs 1S 2021
Ventes à investisseurs	479 -68% vs 1S 2022 -74% vs 1S 2021	247 -66% vs 1S 2022 -72% vs 1S 2021
Part d'investisseurs	41 % -11 pts vs 1S 2022 -20 pts vs 1S 2021	43 % -12 pts vs 1S 2022 -18 pts vs 1S 2021
Ventes occupants	698 -50% vs 1S 2022 -40% vs 1S 2021	321 -45% vs 1S 2021 -43% vs 1S 2020
Ventes en bloc	281 +76% vs 1S 2022 -62% vs 1S 2021	143 +24% vs 1S 2022 -70% vs 1S 2021
Offre commerciale	4 222 +8% vs fin 1S 2022 -9% vs fin 1S 2021	2 421 +26% vs fin 1S 2022 -3% vs fin 1S 2021
Prix (coll. libre hors stat.)	4 554 €/m ² +6,9% vs 1S 2022 +14,1% vs 1S 2021	4 775 €/m ² +6,5% vs 1S 2022 +11,2% vs 1S 2021

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur - 1S 2023

Ville de Toulouse	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	3, 4 & 5 ^{ème} couronne
568 vtes 48 %	179 vtes 15 %	354 vtes 30 %	76 vtes 6 %
Toulouse nord 138 ventes 24%	Colomiers 53 ventes 30%	Muret 62 ventes 18%	
Toulouse est 121 ventes 21%	Balma 22 ventes 12%	Eaunes 54 ventes 15%	
Toulouse sud-est 108 ventes 19%	Villeneuve-Tolosane 22 ventes 12%	Castanet-Tolosan 37 ventes 10%	
Toulouse ouest 99 ventes 17%	Cugnaux 19 ventes 11%	Bruguières 31 ventes 9%	
Toulouse rive gauche 83 ventes 15%	L'Union 16 ventes 9%	Pins-Justaret 31 ventes 9%	
Toulouse centre 19 ventes 3%	Quint-Fonsegrives 16 ventes 9%		

forte tension sur les marchés locatifs neuf et ancien, cette pénurie ne manquera pas de générer des augmentations de loyers sur les logements hors plafonnement.

Mécaniquement, la part des ventes « aidées » augmentent également (23% des ventes au 1S 2023 alors qu'elles ne dépassaient pas les 20% les années précédentes). Elles sont portées à plus de 60% par le PSLA et à près de 20% par le prix maîtrisé. **Les ventes de logements en BRS restent anecdotiques avec 23 ventes sur le 1^{er} semestre 2023** mais leur représentation augmente chaque année, elles correspondent à près de 10% des ventes « aidées » au 1S 2023 contre 5% au 1S 2022 et 4% au 1S 2021,

La diminution importante des mises en vente additionnée à une chute des ventes légèrement moins marquée sur le deuxième trimestre que sur le premier impacte **l'offre commerciale qui baisse de nouveau**. En effet, le maintien des mises en vente au 1^{er} trimestre combiné à l'effondrement des ventes avait considérablement fait augmenter le stock commercial. **A la fin du 1^{er} semestre, on comptabilise donc 4.200 logements à l'offre, soit 8% de plus qu'au 1S 2022 et 9% de moins qu'au 1S 2021**. L'offre reste donc relativement stable mais se positionne sur des volumes toujours bas. **A noter que la légère augmentation du stock sur ce semestre ne signifie pas une reconstitution du stock mais illustre bien la crise de la commercialisation**.

Les prix de vente sont toujours en forte hausse. Ils se valorisent autour de **4.550 €/m²** (collectif libre hors stationnement). Depuis le 1S 2021, ils augmentent en moyenne de **7% par an**. Nous devons cependant souligner que pour l'observation des prix, l'Observer se base sur les grilles de prix fournies au lancement commercial par les opérateurs et ne tient donc pas compte des offres commerciales ou remises faites lors des ventes finales. Dans les faits et sans pouvoir l'étayer par une statistique, nous constatons une stabilisation, voire une baisse ponctuelle des prix sur ce dernier trimestre.

Au deuxième trimestre de l'année 2023, 9 programmes en **résidences services** sont en cours. On recense 5 résidences seniors et 4 résidences étudiantes ; elles sont presque toutes localisées à Toulouse. Près de 430 logements ont été mis en vente ce trimestre alors qu'aucun lancement commercial n'avait été observé sur le 1^{er} trimestre. Les ventes diminuent légèrement (61 ventes brutes contre 89 au 1T 2023 correspondant respectivement à 54 et 68 ventes nettes). L'offre commerciale se compose de 360 logements.

Le bilan de ce 1^{er} semestre 2023 reste très inquiétant : **les mises en vente qui avaient tendance à se stabiliser diminuent fortement et les ventes ne repartent pas à la hausse, en lien avec la constante augmentation des taux d'intérêt**. Ainsi, nous faisons face à des volumes historiquement bas, sur les mises en vente et les ventes, de tels chiffres n'ont jamais été observés depuis la création de l'Observer en 2002.

2. A Toulouse, les mises en vente stagnent mais la crise de la commercialisation reste très présente

À Toulouse, le constat s'avère légèrement moins alarmant qu'à l'échelle de l'aire urbaine. En effet, **les mises en vente stagnent voire augmentent très légèrement sur le 1^{er} semestre 2023** (1.190 logements mis en vente contre 1.165 au 1S 2022). Nous constatons néanmoins que les mises en vente n'arrivent pas retrouver leur souffle et restent particulièrement basses depuis 2020.

Les ventes sont toujours peu réactives (-57% par rapport au 1S 2022 et -61% par rapport au 1S 2021). Cela représente 570 logements. Bien que les volumes soient très faibles, la baisse est moins marquée que sur le 1^{er} trimestre. **Le taux de désistement est néanmoins encore très important : 30% des ventes**.

Mécaniquement, l'offre commerciale repart également à la hausse, à l'inverse de l'aire urbaine, car les niveaux de mises en vente se maintiennent. A la fin du 1^{er} semestre on compte 2.420 logements en stock, soit une hausse artificielle de 26% comparativement au 1S 2022.

Les prix sont en constante augmentation mais la hausse est particulièrement importante sur ce 1^{er} semestre : +7%, comme pour l'aire urbaine. Les prix sont cependant plus élevés : autour de **4.780 €/m²** (collectif libre hors stationnement). Notons que la remarque sur la non prise en compte des remises commerciales ponctuelles s'applique aussi sur la ville de Toulouse.

Toulouse représente près de la moitié des ventes de l'aire urbaine (48%). Viennent ensuite les communes de 2^{ème} couronne (30% des ventes) et de 1^{ère} couronne (15% des ventes), **une 1^{ère} couronne qui s'illustre toujours par une production très en deçà des attendus à l'échelle de la métropole**.

3. Les mises en vente dans le SICOVAL sont très limitées sur le 2^{ème} trimestre 2023, ce qui inverse la tendance observée au 1T 2023 ; les ventes restent toujours peu dynamiques

A l'échelle du SICOVAL, les mises en vente diminuent sur le 1^{er} semestre 2023 (200 logements à peine contre 360 au 1S 2022 et 280 au 1S 2021). Cela correspond à une baisse de 45% des volumes en un an.

Les ventes sont également impactées avec seulement 110 unités, 48% de moins que le 1S 2022 et 40% de moins qu'au 1S 2021. On recense 33 désistements au total.

L'offre commerciale est en hausse du fait de la faible réactivité des ventes : **465 logements à la fin du semestre (plus de 33% par rapport au stock du 1^{er} semestre 2022)**.

Le prix de vente augmente de manière plus modérée en 2023 : +4% en 1 an. Il se valorise autour de **4.510 €/m²** (collectif libre hors stationnement).

4. Le constat est plus alarmant sur l'aire urbaine de Toulouse que sur les métropoles voisines car la chute des mises en vente est beaucoup plus importante

Sur l'aire urbaine de Toulouse, **les mises en vente chutent de 39%** entre le 1S 2023 et le 1S 2022. Sur la Région de Montpellier, **la baisse est de 14%** et sur la Région Bordelaise et le Bassin d'Arcachon on recense **une baisse de 7%** seulement.

Les ventes sont en diminution sur tous les territoires de manière assez homogène, même si la part reste plus importante sur l'aire urbaine de Toulouse (**- 60% contre - 47% à l'échelle de la Région de Montpellier et - 59% à l'échelle de la Région Bordelaise et du Bassin d'Arcachon**).

La hausse des prix est également plus importante à l'échelle de l'Observatoire : presque 7% de plus contre environ 6% sur les autres territoires identifiés.