



Laëtitia VIDAL, Présidente

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan de l'année 2023

1. L'année 2023 est marquée par une crise historique et profonde de la promotion immobilière, fortement touchée par une demande entravée

L'année 2022 a connu une alimentation du marché comparable aux volumes de 2021 mais le 2nd semestre marquait déjà le tournant de la crise majeure dans laquelle s'inscrit le marché immobilier aujourd'hui.

De fait, la hausse des taux d'intérêt commençait déjà à grever les capacités budgétaires des ménages, phénomène qui s'est largement amplifié en 2023, avec une hausse historiquement rapide de ces taux.

Dès lors, les primo-accédants comme les investisseurs ont déserté les marchés.

Le bilan de l'année 2023 est révélateur de l'ampleur de la crise : les mises en vente diminuent de moitié avec seulement 2 936 logements mis à l'offre en 2023 (-48% vs 2022 ; -43% vs 2021), dans la continuité d'une réduction des volumes mis sur le marché depuis 2019 et malgré une légère reprise en 2021 et 2022 (ne dépassant toutefois pas les 5 700 logements mis en vente, vs 9 400 logements en 2017). Compte tenu du contexte mettant à mal les équilibres des programmes et des difficultés de commercialisation, le nombre de retraits a explosé passant de 285 logements en 2022 à 1 395 en 2023 (soit une augmentation de près de 400%). Pour comparaison, le nombre de retraits atteignait 635 logements en 2020.

Les ventes quant à elles s'écroulent, la demande étant complètement empêchée dans ce contexte. On dénombre ainsi 2 515 ventes nettes au détail sur l'année, soit -47% vs 2022 et -58% vs 2021. Symptômes des difficultés de financement, le taux de désistement atteint 29% des ventes en 2023, contre 21% en 2022 et dépassant le taux de 27% connu en 2020.

Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 2023

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	2 936 -48% vs 2022 -43% vs 2021	1 683 -33% vs 2022 -29% vs 2021
Ventes Totales	3 600 -34% vs 2022 -53% vs 2021	1 868 -22% vs 2022 -50% vs 2021
Ventes au détail	2 515 -47% vs 2022 -58% vs 2021	1 293 -41% vs 2022 -54% vs 2021
Ventes à investisseurs	1 140 -53% vs 2022 -68% vs 2021	644 -45% vs 2022 -61% vs 2021
Part d'investisseurs	45 % -7 pts vs 2022 -14 pts vs 2021	50 % -3 pts vs 2022 -9 pts vs 2021
Ventes occupants	1 375 -39% vs 2022 -45% vs 2021	649 -37% vs 2022 -44% vs 2021
Ventes en bloc	1 085 +40% vs 2022 -36% vs 2021	575 +193% vs 2022 -40% vs 2021
Offre commerciale	3 584 -21% vs fin 2022 -8% vs fin 2021	1 989 -16% vs fin 2022 -6% vs fin 2021
Prix (coll. libre hors stat.)	4 547 € / m ² +4% vs 2022 +12% vs 2021	4 723 € / m ² +3% vs 2022 +9% vs 2021

Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 4T 2023

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	477 -68% vs 4T2022 -65% vs 4T2021	144 -81% vs 4T2022 -72% vs 4T2021
Ventes Totales	1 224 -19% vs 4T2022 -47% vs 4T2021	698 +13% vs 4T2022 -40% vs 4T2021
Ventes au détail	649 -33% vs 4T2022 -58% vs 4T2021	398 -26% vs 4T2022 -45% vs 4T2021
Ventes à investisseurs	293 -39% vs 4T2022 -68% vs 4T2021	203 -27% vs 4T2022 -50% vs 4T2021
Part d'investisseurs	45 % -5 pts vs 4T2022 -14 pts vs 4T2021	51 % -1 pt vs 4T2022 -5 pts vs 4T2021
Ventes occupants	356 -27% vs 4T2022 -44% vs 4T2021	195 -25% vs 4T2022 -38% vs 4T2021
Ventes en bloc	575 -8% vs 4T2022 -23% vs 4T2021	300 +270% vs 4T2022 -32% vs 4T2021
Offre commerciale	3 584 -21% vs fin 4T2022 -8% vs fin 4T2021	1 989 -16% vs fin 4T2022 -6% vs fin 4T2021

Les ventes en bloc, censées amortir cette chute vertigineuse, ne sont pas au rendez-vous dans les proportions attendues avec seulement 1085 logements vendus, - 36% vs 2021 et +40% vs 2022 (année très basse pour les ventes en bloc)

La clientèle d'investisseurs devient minoritaire en 2023, une première depuis l'observation du marché de l'aire urbaine toulousaine, soit plus de 20 ans ! Ils représentent 45% des acquisitions, contre 52% en 2022 et 59% en 2021. Les ventes à investisseurs sont restées minoritaires à chaque trimestre de l'année.

L'offre commerciale diminue avec 3 584 logements à la fin de l'année, contre 4 555 à la fin de l'année 2022 et 3 888 fin 2021, sous l'effet de la très faible alimentation du marché.

Les prix continuent d'augmenter en 2023 par rapport aux années précédentes, avec 4 547 €/m² en moyenne (coll, libre, hors stat.), soit +4 % par rapport à 2022, du fait de programmes montés avant la crise, et qui tenaient compte des coûts fonciers et des coûts de construction élevés. **A noter que pour la première fois de l'histoire de l'observatoire, le prix collectif libre moyen sur l'aire urbaine a baissé au 4T2023 par rapport aux trimestres précédents (4 473 €/m² au 4T2023 contre 4 608 €/m² au 3T2023)**, cette baisse s'explique en partie par la typologie des logements vendus, par les faibles volumes pouvant influencer sur la moyenne et les offres promotionnelles proposées par certains promoteurs. En termes de logements aidés, les mises en vente se maintiennent en 2023 par rapport à 2022, sur des volumes bas (793 logements), mais les ventes chutent également avec seulement 500 ventes (contre 900 en 2022, soit -44%, et 1 026 en 2021, soit -51%).

L'année 2023 est donc historiquement marquée par une crise de l'offre et de la demande, qui ne parviennent plus à s'exprimer dans ce contexte et mettent à mal l'équilibre financier des programmes et des promoteurs.

2. A l'échelle de la ville de Toulouse, des volumes qui chutent fortement, dans une mesure légèrement moins importante qu'à l'échelle de l'aire urbaine

A l'échelle de la ville centre, le marché est également à l'arrêt avec une chute majeure des mises en vente et des ventes, dans une moindre mesure que sur l'aire urbaine concernant l'alimentation du marché avec 1 683 mises sur le marché (soit -33% par rapport à 2022 et -29% par rapport à 2021), et dans les mêmes proportions pour les ventes avec 1 293 ventes (-41% par rapport à 2022 et -54% par rapport à 2021). La part des ventes à investisseurs est, elle, à l'équilibre 50% investisseurs / 50% occupants, un niveau malgré tout jamais atteint pour la ville de Toulouse. L'offre commerciale chute à 1 989 logements à la fin de l'année (contre 2 359 à la fin 2022), se rapprochant de l'offre de 2021.

Les prix augmentent également, dans une moindre mesure qu'à l'échelle de l'aire urbaine, avec +3% par rapport à 2022, pour atteindre 4 723 €/m² (coll, libre, hors stat.).

La ville de Toulouse porte la majorité de l'activité de l'aire urbaine en promotion immobilière avec 57% des mises en vente, 51% des ventes et 55% de l'offre, témoignant du caractère plus qu'atone des marchés du neuf sur le reste du territoire et notamment de la 1^{ère} couronne.

3. Le SICOVAL n'est pas épargné par la crise et connaît des volumes d'activité au plus bas

A l'échelle du SICOVAL, l'alimentation du marché s'effondre avec seulement 250 mises en vente en 2023 (soit -56% par rapport à 2022 et -48% par rapport à 2021). **Les ventes chutent de 34% par rapport à 2022**, dans une mesure moins forte qu'à l'échelle de l'aire urbaine, mais ne comptabilisent que 231 ventes sur l'année (contre un pic à 612 ventes en 2019 par exemple). Le marché, déjà morose, pâtit également des conditions de marché précédemment mentionnées.

Le prix de vente en collectif libre (hors stationnement) s'élève en 2023 à 4 532 €/m², soit +3% par rapport à 2022. Une nouvelle fois, cet état porte sur des volumes de vente très faibles.

4. La crise installée en 2023 touche l'ensemble des Métropoles voisines, l'aire urbaine toulousaine parmi les plus marquées

La crise profonde traversée touche l'ensemble du territoire et les métropoles voisines connaissent des chutes comparables.

Ainsi, **la Région de Montpellier** a été alimentée par 1 323 logements en 2023 (soit -37% vs 2022 qui était comparable à 2021 en termes de mises sur le marché) et compte **1 073 ventes soit une baisse de -46%** par rapport à 2022 et - 60% par rapport à 2021. Le prix en collectif libre (hors stationnement) moyen atteint 5 281 €/m², soit une hausse de 4% par rapport à 2022.

La Région bordelaise connaît un effondrement sans précédent également, avec une moindre baisse comparativement sur les mises en vente (2 244, soit -20% vs 2021) mais une chute de -53% sur les ventes (1 277 ventes en 2023) par rapport à 2022 et -61% par rapport à 2021. Les prix de vente en collectif libre (hors stationnement) s'élèvent à 4 840 €/m² sur la Région soit +6% par rapport à 2022.

Les hausses de prix connues par ces Métropoles doivent également être interprétées avec précaution, les programmes vendus ayant été conçus avant la crise notamment.

Le début de l'année 2024 semble s'orienter vers les mêmes voies de grande difficulté pour les marchés de ces trois métropoles, aucun curseur n'ayant à ce jour véritablement changé pour sortir de cette crise historique du logement.