



Michaël MERZ, Président

## Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

### Bilan du 1<sup>er</sup> semestre 2024

#### 1. Au 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2024, les indicateurs restent au plus bas et continuent de dégringoler (-35% de mises en vente et -15% de ventes) sur un an

Le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2024 montrait une poursuite de la crise, avec notamment une accentuation de la chute des mises en vente.

Les chiffres du 1<sup>er</sup> semestre confirment cette tendance baissière, bien qu'elle soit moins importante que celle du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

En effet, près de 1.460 logements ont été mis en vente, soit 35% de moins qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (2.250 logements) et 55% de moins qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2022 (3.225 logements). Les volumes déjà très bas au 1<sup>er</sup> semestre 2023 continuent donc de diminuer.

En ce qui concerne les ventes nettes, la tendance est également à la baisse, mais de manière moins marquée. On recense 1.175 ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2024, soit une diminution de 15% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Notons de plus que ces volumes avaient déjà fortement chuté par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Ce sont donc près de 60% de ventes en moins en deux ans. Il s'agit de volumes qui continuent chaque trimestre d'être inédits par leur faiblesse. Il est également à noter que les désistements frôlent les 30%. Ils représentaient 25% des ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2023 et « seulement » 19% au 1<sup>er</sup> semestre 2022. La part de ventes entre investisseurs et propriétaires-occupants est équilibrée sur le 1<sup>er</sup> semestre, bien que les investisseurs redeviennent légèrement majoritaires, contrairement au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (52% des ventes au 1<sup>er</sup> semestre 2024 contre 46% au 1<sup>er</sup> semestre 2023). Les ventes auprès des propriétaires-occupants sont donc en baisse, à l'image des ventes « aidées » qui représentent 38% des ventes à occupants contre 41% au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Ces ventes « aidées » sont principalement portées par le PSLA (près de 60%

#### Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1<sup>er</sup> semestre 2024

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	1 458 -35% vs 1S 2023 -55% vs 1S 2022	771 -45% vs 1S 2023 -38% vs 1S 2022
Ventes Totales	1 457 -22% vs 1S 2023 -51% vs 1S 2022	796 -14% vs 1S 2023 -44% vs 1S 2022
Ventes au détail	1 174 -14% vs 1S 2023 -59% vs 1S 2022	706 +8% vs 1S 2023 -46% vs 1S 2022
Ventes à investisseurs	606 -4% vs 1S 2023 -60% vs 1S 2022	395 +22% vs 1S 2023 -47% vs 1S 2022
Part d'investisseurs	52% +6 pts vs 1S 2023 -1 pt vs 1S 2022	56% +7 pts vs 1S 2023 -1 pts vs 1S 2022
Ventes occupants	568 -23% vs 1S 2023 -58% vs 1S 2022	311 -7% vs 1S 2023 -45% vs 1S 2022
Ventes en bloc	283 -43% vs 1S 2023 +77% vs 1S 2022	90 -66% vs 1S 2023 -22% vs 1S 2022
Offre commerciale	3 308 -32% vs fin 1S 2023 -21% vs fin 1S 2022	1 724 -37% vs fin 1S 2023 -16% vs fin 1S 2022
Prix (coll. libre hors stat.)	4 505 €/m <sup>2</sup> -0,4% vs 1S 2023 +6% vs 1S 2022	4 686 €/m <sup>2</sup> -1% vs 1S 2023 +5% vs 1S 2022

#### Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur – 1<sup>er</sup> semestre 2024

Ville de Toulouse	1 <sup>ère</sup> couronne	2 <sup>ème</sup> couronne	3 & 4 <sup>ème</sup> couronne
706 vtes 60 %	203 vtes 17 %	228 vtes 19 %	15 vtes 1 %
Toulouse nord 177 ventes 25%	Blagnac 36 ventes 18%	Eaunes 23 ventes 10%	
Toulouse sud-est 169 ventes 24%	Ramonville-Saint-Agne 23 ventes 11%	Castanet-Tolosan 20 ventes 9%	
Toulouse ouest 125 ventes 18%	Labège 20 ventes 10%	Bruguières 17 ventes 7%	
Toulouse est 122 ventes 17%	L'Union 16 ventes 8%	Saint-Jean 17 ventes 7%	
Toulouse rive gauche 87 ventes 12%	Cugnaux 15 ventes 7%	Castelginest 15 ventes 6%	
Toulouse centre 26 ventes 4%			

des logements vendus, soit une hausse par rapport aux semestres

précédents : +2 pts par rapport au 1S 2023 et +11 pts par rapport au 1S 2022). **Le BRS voit également sa part fortement augmenter : 21% des ventes « aidées » au 1S 2024 contre 10% au 1S 2023 et 5% au 1S 2022.** A l'inverse, ce sont les ventes en « prix maîtrisés » qui diminuent et ne représentent que 6% des ventes (contre 20% au 1S 2023 et 36% au 1S 2022) faute d'offre.

**La faible alimentation du marché sur ce semestre impacte fortement l'offre commerciale. On compte un peu plus de 3.300 logements en stock, soit une baisse de plus de 30% par rapport au 1S 2023 et 20% par rapport au 1S 2022.** En effet, l'offre commerciale qui diminuait de manière continue ces dernières années, était repartie à la hausse au 1S 2023, mais, faute d'alimentation, ne s'est pas renouvelée. L'écoulement théorique est de 17 mois.

**Les prix, comme observés dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2024 tendent à diminuer très légèrement. Nous pouvons parler de stabilité avec seulement 0,4% de baisse entre le 1S 2023 et le 1S 2024, mais c'est assez inédit pour le marché du neuf.** Ils atteignent les 4.500 €/m<sup>2</sup> (hors stat.) soit 4.740 €/m<sup>2</sup> (stat. inclus) en collectif libre. Ces chiffres restent cependant supérieurs de 6% par rapport au 1S 2022.

Concernant les résidences services, 14 programmes sont actifs au 2T 2024 (7 résidences étudiantes et 7 résidences seniors). Cela correspond à plus de 200 mises en vente et 55 ventes nettes (11 désistements ont été dénombrés). A la fin du trimestre, près de 640 logements sont encore en stock.

**A l'image du constat établi au 1T 2024, l'activité ne reprend pas ce semestre. Les mises en vente sont très impactées et le stock diminue car les ventes tendent à se stabiliser, à un niveau cependant très bas.**

## **2. A Toulouse, les mises en vente s'effondrent de manière plus marquée que sur l'aire urbaine, mais les ventes reprennent légèrement**

**À Toulouse, sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, les mises en vente diminuent de manière plus marquée que sur l'aire urbaine : 770 commercialisations, soit 45% de moins qu'au 1S 2023 et 38% de moins qu'au 1S 2022.**

A l'inverse, **les ventes sont en légère reprise : 705 logements (8% de plus qu'au 1S 2023 mais 45% de moins qu'au 1S 2022).** On ne peut cependant pas parler de reprise de l'activité car au 1S 2023, les ventes avaient chuté de 50% par rapport au 1S 2022.

Le faible volume de ventes et la légère reprise des ventes sur ce semestre impacte l'offre commerciale qui ne se compose plus que de **1.725 logements, correspondant à 15 mois d'écoulement théorique.** Le stock était de 2.720 logements au 1S 2023 et de 2.050 logements au 1S 2022 (soit une diminution de respectivement 37% et 15% des volumes). **A l'image de l'aire urbaine, les prix sont également en baisse sur ce semestre, mais de manière un peu plus marquée : -1% entre le 1S 2023 et le 1S 2024.** Ils se valorisent autour de 4.685 €/m<sup>2</sup> (hors stat.) en collectif libre soit 4.930 €/m<sup>2</sup> (stat. inclus).

Toulouse concentre 60% des ventes de l'aire urbaine. La 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> couronne quant à elles représentent respectivement 17% et 19% des volumes.

## **3. Le SICOVAL connaît un effondrement de ses mises en vente, elles sont presque à l'arrêt depuis le début de l'année**

**A l'échelle de la CA du SICOVAL, les mises en vente sont quasiment à l'arrêt sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024 avec seulement 25 logements observés.** Au 1S 2023, on comptait 270 mises en vente et au 1S 2022, 380 mises en vente. En un an, les volumes chutent de 91%. Les ventes diminuent également, mais dans une moindre mesure. **En effet, plus de 80 logements ont été vendus au 1S 2024, soit une baisse de 42% par rapport au 1S 2023 et 60% par rapport au 1S 2022.**

Le volume quasi-inexistant de mises en vente impacte également l'offre commerciale. **Elle se compose à la fin du semestre de 220 logements, contre 550 au 1S 2023 et 355 au 1S 2022.**

Les prix tendent également à diminuer sur le territoire. **Ils se valorisent ce semestre autour de 4.075 €/m<sup>2</sup> (coll, libre, hors stat.) en collectif libre soit 4.310 €/m<sup>2</sup> (stat. inclus).** La baisse des prix est nettement plus marquée sur la CA du SICOVAL, avec une diminution de près de 10% du prix de vente par rapport au 1S2023 (-6% par rapport au prix de vente moyen au 1S2022)

## **4. Au 1S 2024 le bilan continue d'être alarmant pour les grandes métropoles voisines**

En ce qui concerne les mises en vente, c'est finalement l'aire urbaine de Toulouse qui est la moins impactée ce semestre avec une perte de 35% des volumes. **La région de Montpellier voit ses mises en vente diminuer de 60% et la région Bordelaise et du Bassin d'Arcachon de 40%.**

Pour les ventes, la région de Montpellier connaît la baisse la plus importante : **près de 35% de logements en moins** alors que sur la région Bordelaise et du Bassin d'Arcachon, on constate une légère reprise avec **+4% de ventes.**

**L'offre commerciale est en baisse sur tous les territoires (entre 20% et 30% en moyenne).**

**Il en est de même avec les prix, la baisse est généralisée et plus importante sur la région de Montpellier et celle de la région Bordelaise et du Bassin d'Arcachon avec respectivement -4% et -3% sur les prix en collectif libre (hors stat.).**