



Michaël MERZ, Président

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 3^e trimestre 2024

1. Sur les trois premiers trimestres 2024, une crise qui perdure avec des mises en vente qui continuent de s'écrouler, malgré un léger rebond des ventes

Les 9 premiers mois de l'année s'inscrivent dans la continuité des constats précédents : la crise perdure et s'aggrave.

On constate en effet **seulement 2021 mises en ventes sur le 1-3T2024, contre 1 915 au 1-3T2023 (soit -25%)** et 4 230 au 1-3T2022 (soit -52%). Sur le seul 3^e trimestre 2024, on dénombre 420 mises en vente, soit le même volume qu'au 3^e trimestre 2023 quand le 3^e trimestre 2022 connaissait 1 000 mises en vente. Des **niveaux jamais connus jusqu'alors** continuent de s'enfoncer dans l'inédit.

En ce qui concerne **les ventes nettes, la tendance est à une légère reprise, même s'il s'agit de volumes toujours très contenus**. On recense ainsi 2 110 ventes au 1-3T2024, soit +10% par rapport au 1-3T2023 mais -4% par rapport au 1-3T2022. Ce léger regain tient notamment au retour des investisseurs dans les ventes, avec la saisie des dernières opportunités en PINEL, dispositif qui s'éteint à la fin de l'année 2024. Ils représentent en effet 54% des ventes sur le 1-3T2024, soit 8 points de plus qu'au 1-3T2023.

Pour rappel toutefois, plus de 5 000 ventes étaient enregistrées sur l'aire urbaine toulousaine sur la période 1-3T en 2016, 2017, 2018 et 2019.

Dans le contexte que l'on connaît, les désistements continuent d'être importants, on en dénombre près de 800 sur la période, soit 27% des ventes brutes (28% au 1-3T 2023, 20% au 1-3T2022).

Les ventes auprès des propriétaires-occupants sont ainsi en baisse de -6% par rapport au 1-3T2023 et -44% par rapport au 1-3T2022. En termes de ventes aidées, on note une légère hausse (+6% vs 1-3T2023 mais -34% vs 1-3T2022), portée pour moitié par les ventes en PSLA. Le BRS poursuit néanmoins sa progression, représentant 25% des ventes aidées. Le prix maîtrisé stagne à un niveau très bas, avec seulement 60 ventes (contre 230 au 1-3T2021 et au 1-3T2022). Les ventes aidées sont majoritaires dans les ventes à occupants.

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1-3T 2024

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	2 021 - 25% vs 1-3T 2023 - 52% vs 1-3T 2022	1 060 -36% vs 1-3T 2023 -40% vs 1-3T 2022
Ventes Totales	2 514 - 1% vs 1-3T 2023 - 37% vs 1-3T 2022	1 413 + 17% vs 1-3T 2023 - 21% vs 1-3T 2022
Ventes au détail	2 113 + 10% vs 1-3T 2023 - 43% vs 1-3T 2022	1 255 + 36% vs 1-3T 2023 - 25% vs 1-3T 2022
Ventes à investisseurs	1 137 + 30% vs 1-3T 2023 - 42% vs 1-3T 2022	709 + 62% vs 1-3T 2023 - 22% vs 1-3T 2022
Part d'investisseurs	54% + 8 pts vs 1-3T 2023 + 1 pt vs 1-3T 2022	56 % + 9 pts vs 1-3T 2023 + 2 pts vs 1-3T 2022
Ventes occupants	976 - 6% vs 1-3T 2023 - 44% vs 1-3T 2022	546 + 13% vs 1-3T 2023 - 29% vs 1-3T 2022
Ventes en bloc	401 - 37% vs 1-3T 2023 + 59% vs 1-3T 2022	158 - 44% vs 1-3T 2023 + 37% vs 1-3T 2022
Offre commerciale	2 725 - 38% vs 1-3T 2023 - 35% vs 1-3T 2022	1 343 - 47% vs 1-3T 2023 - 39% vs 1-3T 2022
Prix (coll. libre hors stat.)	4 470 €/m ² - 1% vs 1-3T 2023 + 4% vs 1-3T 2022	4 655 €/m ² - 2% vs 1-3T 2023 + 3% vs 1-3T 2022

ADEQUATION
Données immobilières • Biais • Conseil /

Marché du logement neuf au sein de l'Aire Urbaine de Toulouse - 1-3T 2024

L'OBSERVER
de l'immobilier Toulousain

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur – 1-3T 2024

Ville de Toulouse	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	3,4 et 5 ^{ème} couronne
1 255 vtes 59 %	393 vtes 19 %	386 vtes 18 %	79 vtes 4 %
Toulouse nord 269 ventes 21%	Blagnac 67 ventes 17%	Eaunes 40 ventes 10%	Villemitur-sur-Tarn 21 ventes 27%
Toulouse sud-est 424 ventes 34%	L'Union 49 ventes 12%	Castanet-Tolosan 37 ventes 10%	St-Sulpice-la-Pointe 14 ventes 18%
Toulouse ouest 218 ventes 17%	Quint-Fonsegrives 42 ventes 11%	Muret 32 ventes 8%	
Toulouse est 183 ventes 15%	Villeneuve-Tolosane 36 ventes 9%	Bruguères 29 ventes 8%	
Toulouse rive gauche 136 ventes 11%	Ramonville-Saint-Agne 31 ventes 8%	Castelginest 27 ventes 7%	
Toulouse centre 25 ventes 2%			

Sous l'effet d'une alimentation toujours très faible et de nombreux retraits, l'offre commerciale ne comprend plus que 2 725 logements, un niveau qu'on retrouve en remontant jusqu'en 2010. Cela représente une baisse de près de -40% par rapport à la fin du 3^e trimestre 2023 et -35% par rapport à la fin du 3^e trimestre 2022.

Les prix connaissent cette année une baisse confirmée sur ce 3^e trimestre. Les prix moyens des ventes en collectif, libre, hors parking sur la période 1-3T2024 sont de 4 500 €/m², soit presque -2% par rapport au 1-3T2023. Sur le 3^e trimestre 2024, les prix moyens (coll, libre, hors parking) sont de 4 450 €/m².

Concernant les résidences services, 13 programmes sont actifs au 3T 2024 (7 résidences étudiantes et 6 résidences seniors). Cela correspond à près de 140 mises en vente et 70 ventes nettes (4 désistements ont été dénombrés), contre 40 ventes nettes au 3T2023. A la fin du trimestre, près de 700 logements sont en stock.

Malgré un léger rebond d'opportunité sur les ventes, la situation de l'activité des marchés des logements neufs continue de se dégrader avec des volumes de mises en vente toujours plus bas.

2. A Toulouse, les constats sont semblables en termes de mises en vente et de ventes, mais plus marqués

Les mises en ventes sur le 1-3T2024 sont de 1 060 logements sur la ville centre, soit -36% par rapport au 1-3T2023 et -40% par rapport au 1-3T2022.

Les ventes, déjà en légère reprise sur le premier semestre de l'année, confirment leur reprise avec 1 260 ventes dénombrées (+36% par rapport au 1-3T2023). Ces volumes restent toutefois faibles, en baisse de -25% par rapport au 1-3T2022 qui était déjà en retrait vis-à-vis des volumes connus en 2021. De fait, l'offre commerciale s'écroule avec 1 340 logements restants, soit un stock diminué de près de -50% par rapport à la fin du 3T2023 et -40% par rapport à la fin du 3T2022. Un écoulement théorique qui alerte avec moins de 10 mois escomptés.

Les ventes à investisseurs représentent plus de la moitié des ventes réalisées sur la période, en progression de +60% par rapport à la même période en 2023 (+7 points).

Les prix connaissent des variations similaires à l'aire urbaine, atteignant 4 658 €/m² au 1-3T2024 (près de -3% vs 1-3T2023 et +3% vs 1-3T2022).

La ville centre concentre ainsi 52% des mises en ventes (contre 42% en 2022 et 62% en 2023) sur la période et 59% des ventes nettes (contre 45% en 2022 et 48% en 2023).

3. L'activité de l'agglomération du SICOVAL s'enfonce également dans la crise

A l'échelle de la CA du SICOVAL, les mises en ventes sont toujours très faibles sur l'année avec seulement 50 mises en vente sur les 9 premiers mois de 2024 (contre 270 au 1-3T2023 et 450 au 1-3T2022).

Les ventes diminuent de fait, avec 145 ventes enregistrées (220 ventes au 1-3T2023 et 300 au 1-3T2022).

L'offre commerciale, en conséquence, s'effondre pour ne compter plus que 200 logements en stock.

Les prix diminuent de manière importante, ne portant toutefois que sur un volume restreint de ventes, atteignant 4 130 €/m² en collectif libre sur la période (4 500 €/m² au 1-3T2023, soit -8%, 4 400 €/m² au 1-3T2022, soit -6%).

4. Sur la période, les constats sont partagés sur les métropoles voisines en termes d'alimentation des marchés

Les mises en ventes baissent de -20% vs 1-3T2023 sur la région bordelaise (1 440 mises en vente) et de -50% sur la région de Montpellier (620 logements).

Les ventes notent une reprise sur la région bordelaise avec +18% (1 100 ventes) mais restent à la peine sur la région de Montpellier (-19% avec 740 ventes vs 1-3T2023 et -52% vs 1-3T2022).

L'offre commerciale est en baisse sur tous les secteurs (entre -15% et -35% en moyenne).

Les prix en collectif libre diminuent partout, avec une baisse de -7% en région de Montpellier et -2% en région bordelaise.