



Mickaël MERZ, Président

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 1^{er} trimestre 2025

1. Un 1^{er} trimestre de l'année 2025 témoin du nouveau contexte de marché, dont l'activité poursuit son effondrement

L'année 2024 s'est terminée sur un bilan très mitigé avec des ventes en hausse par rapport à 2023, mais une poursuite de la chute des mises en vente et des volumes d'activité très faibles dans l'ensemble.

Le léger rebond des ventes en 2024 s'explique pour partie par le regain des ventes à investisseurs, à la veille de la fin du dispositif Pinel.

Au début de l'année 2025, le dispositif Pinel s'est éteint, et les outils de commercialisation proposés pour redynamiser les ventes (réélargissement du PTZ, LLI « particuliers ») n'auront vraiment démarré qu'en avril de cette année. Aussi, rien ne laissait présager un bon démarrage pour 2025.

De fait, on dénombre 524 ventes au 1T2025, contre 756 au 4T2024, 596 au 1T2024 (-12% vs 1T2024, -22% vs 1T2023)

L'alimentation du marché reste faible avec seulement 522 mises en vente sur ce premier trimestre, soit le même volume qu'au 4T2024, et en léger retrait par rapport au 1T2024 (572 mises en vente). En comparaison au 1T2023, les mises en ventes ont chuté de -60%.

Les désistements restent très importants : 26% des ventes contre 28% au 1T 2024, 27% au 1T2023 et 19% au 1T 2022.

Si les baisses sont moins importantes par rapport au 1T2024, les volumes, déjà historiquement bas, continuent de se réduire.

Les taux d'intérêt ont amorcé une baisse en 2024, ils tendent aujourd'hui à et aucune annonce ne laisse présager de nouvelles baisses qui permettraient de redonner du souffle aux capacités financières des acquéreurs.

En corrélation avec la fin du dispositif Pinel, la part des investisseurs a massivement chuté, ne représentant que 31% des ventes, une part jamais observée jusqu'alors. La part des investisseurs avait déjà été minoritaire au profil des occupants entre le 1T2022 et le 1T2024 mais dans des proportions bien plus équilibrées (entre 42% et 49%).

La part importante de ventes à propriétaires occupants s'explique également par la prépondérance des ventes « aidées » sur ce premier trimestre, qui représentent 58% des ventes, une part, une nouvelle fois, jamais connu

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1T 2025

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	522 -9% vs 1T 2024 -60% vs 1T 2023	326 +102% vs 1T 2024 -61% vs 1T 2023
Ventes Totales	779 +12% vs 1T 2024 -4% vs 1T 2023	392 -0.5% vs 1T 2024 +15% vs 1T 2023
Ventes au détail	524 -12% vs 1T 2024 -22% vs 1T 2023	325 -9% vs 1T 2024 -10% vs 1T 2023
Ventes à investisseurs	160 -43% vs 1T 2024 -44% vs 1T 2023	105 -43% vs 1T 2024 -14% vs 1T 2023
Part d'investisseurs	31 % - 16 pts vs 1T 2024 - 11 pts vs 1T 2023	32 % -20 pts vs 1T 2024 -9 pts vs 1T 2023
Ventes occupants	364 +16% vs 1T 2024 -5% vs 1T 2023	220 +27% vs 1T 2024 +26% vs 1T 2023
Ventes en bloc	255 +150% vs 1T 2024 +75% vs 1T 2023	67 +91% vs 1T 2024 +46% vs 1T 2023
Offre commerciale	2 462 -29% vs fin 1T 2024 -52% vs fin 1T 2023	1 114 -33% vs fin 1T 2024 -61% vs fin 1T 2023
Prix (coll. libre hors stat.)	4 467 €/m ² +1% vs 1T 2024 -1% vs 1T 2023	4 799€/m ² +6% vs 1T 2024 +2% vs 1T 2023

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur – 1T 2025

Ville de Toulouse	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	3 & 4 ^{ème} couronne
325 vtes 62 %	63 vtes 12 %	89 vtes 17 %	46 vtes 9 %
Toulouse nord 107 ventes 33%	Tournefeuille 11 ventes 17%	Rouffiac-Tolosan 21 ventes 26%	
Toulouse sud-est 98 ventes 30%	Auzeville-Tolosan 9 ventes 14%	Eaunes 8 ventes 9%	
Toulouse est 56 ventes 17%	Fenouillet 7 ventes 11%	Aussonne 7 ventes 8%	
Toulouse ouest 30 ventes 9%	Ramonville-Saint-Agne 7 ventes 11%	Gratentour 6 ventes 7%	
Toulouse rive gauche 30 ventes 9%	Colomiers 5 ventes 8%	Saint-Jory 6 ventes 7%	
Toulouse centre 4 ventes 1%			

à date. Ces phénomènes témoignent bien d'une part de la poursuite et de l'intensité de la crise, d'autre part de la redéfinition en cours du marché de la promotion immobilière.

Les ventes en libre n'ont ainsi représenté que 42% des ventes ce trimestre, quand le BRS a continué de gagner du terrain avec 12% des ventes.

Autre fait marquant, les acteurs de la région toulousaine ont été à la pointe du déploiement au grand public du « LLI particuliers » : les ventes avec ce dispositif représentent une part non négligeable avec 16% des ventes. Une part qui devra être observée dans le temps, notamment compte tenu du faible volume total de ventes.

La chute des mises en vente impacte de fait l'offre commerciale, qui continue de s'amoinrir. A la fin du premier trimestre de cette année, on dénombre 2 462 logements à l'offre, soit une baisse de -30% par rapport au 1T2024 et -52% par rapport au 1T2023.

Les prix continuent de légèrement se rétracter avec un prix de 4 470 €/m² au premier trimestre en collectif libre, hors parking (contre 4 490 €/m² en moyenne sur l'année 2024 et 4 520 € en 2023), soit 4 630 €/m² parking inclus.

Concernant les résidences services, 12 programmes sont actifs et aucune nouvelle mise en vente ce trimestre. On comptabilise 129 ventes brutes au 1T2025 et 32 désistements. On note un nombre de retraits de ventes important, lié à la suspension d'un programme de 428 lots, suite à la défaillance de l'exploitant. Il reste à la fin de la période, plus de 650 logements en stock.

Le marché se réajuste au nouveau contexte de commercialisation, mais les constats restent les mêmes quant à la faiblesse de l'activité et des volumes. Même si un souffle en termes de commercialisation est trouvé, l'alimentation du marché ne permettrait pas de véritable reprise pour 2025.

2. A l'échelle de la ville de Toulouse, les constats sont similaires et les volumes toujours au plus bas

À Toulouse, au 1^{er} trimestre 2025, 325 ventes sont comptabilisées, soit une baisse de -9% par rapport au 1T2024, mais une hausse de 10 points par rapport au 1T2023. Un volume qui reste néanmoins très restreint. La part des ventes à investisseurs est de 32%, à l'instar de ce qui se déroule à l'échelle de l'aire urbaine.

En termes d'alimentation du marché, 326 logements ont été mis en vente, ce qui représente une hausse par rapport au 1T2024 (+102%), mais qui est en très net recul par rapport au 1T2023 (-61%). Le stock ne se reconstitue donc pas et tombe à 1 115 logements à l'offre (contre 1 670 au 1T2024, et 2 860 au 1T2023).

Les prix atteignent 4 800 €/m² au 1T2025, soit en légère hausse par rapport au prix moyen en 2024 (4 700 €/m²) et en baisse par rapport à 2023 (4 710 €/m²) en collectif libre hors parking. Une évolution qu'il est difficile d'interpréter compte tenu de la faiblesse du volume, il s'agira de l'observer dans le temps.

Toulouse concentre un peu plus de 60% des ventes de l'aire urbaine.

3. Le SICOVAL continue de présenter des volumes d'activité très faibles

Au sein du SICOVAL, les mises en vente sont quasiment à l'arrêt avec 16 mises en vente enregistrées ce trimestre (20 au 1T2024, 160 au 1T2023).

Les commercialisations se maintiennent avec 52 ventes, contre 60 au 1T2024 et au 1T2023.

L'offre commerciale continue de se réduire pour ne proposer plus que 150 logements à l'offre, soit une baisse de -60% par rapport au 1T2024 et -70% par rapport au 1T2023).

L'offre commerciale est impactée, faute d'alimentation du marché : 330 logements sont en stock à la fin du 1T 2024, ce qui correspond à 17 mois d'écoulement théorique (10 de moins qu'au 1T 2023).

Les prix baissent de manière importante pour atteindre 3 420 €/m² au premier trimestre contre 4 080 €/m² sur l'année 2024 (collectif, libre, hors stat.). Compte tenu des volumes, le positionnement d'un seul programme peut drastiquement faire évoluer ces valeurs, il s'agira donc d'observer cette évolution dans l'année.

4. Au 1T 2025 le bilan reste morose pour les grandes métropoles voisines

En termes de mises en vente, la région Bordelaise et du bassin d'Arcachon maintient un volume de 470 mises en vente sur ce trimestre (contre 370 au 1T2024 et 440 au 1T2023), en légère progression. Sur la région de Montpellier, les volumes, très faibles, se maintiennent également avec 220 mises en vente (contre 275 au 1T2024 et 210 au 1T2023).

En ce qui concerne les ventes, la région Bordelaise et le bassin d'Arcachon parvient également à maintenir un volume de vente avec 400 ventes enregistrées contre 300 au 1T2024 et 275 au 1T2023. La part des investisseurs, minoritaire sur les 3 dernières années, chute à 11% sur ce trimestre. Pour la région de Montpellier, les ventes progressent légèrement, à des niveaux bas (290 ventes, contre 225 au 1T2024 et 270 au 1T2023). La part des investisseurs chute à un niveau également historiquement bas pour le territoire, à 26%.

L'offre commerciale diminue dans les mêmes grandeurs sur les autres métropoles (respectivement -40% et -31% et -30% pour l'aire urbaine de Toulouse).

De manière générale, les prix sont en légère baisse sur tous les territoires par rapport au 4T2024 mais en très légère hausse par rapport à l'année 2024. Compte tenu des volumes, on peut parler à date de stagnation des prix.