



Michaël MERZ, Président

## Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

### Bilan du 1<sup>er</sup> semestre 2025

#### 1. Au 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2025, les volumes restent sur des niveaux historiquement bas et continuent de diminuer

Le 1<sup>er</sup> trimestre de l'année 2025 indiquait déjà une poursuite des dynamiques baissières déjà amorcées aux trimestres précédents. En effet, hormis les ventes en bloc, tous les indicateurs étaient en baisse (mises en vente, ventes au détail, ...).

L'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2025 s'inscrit dans cette même tendance, avec des volumes très faibles de mises en vente : 1 430 logements ont été mis en commercialisation sur le semestre, soit -16% vs 1S2024 et -35% vs 1S2023.

Si le nombre de logements mis en vente a légèrement augmenté sur le 2<sup>e</sup> trimestre par rapport au 1<sup>er</sup> de cette année (752 MEV vs 676), l'alimentation du marché reste extrêmement faible et diminue par rapport au 1S2024.

Le nombre de ventes nettes décline même entre le 1<sup>er</sup> trimestre, période normalement peu dynamique sur l'année, et le 2<sup>e</sup> trimestre : 540 ventes nettes sont comptabilisées au 1T2025 contre 463 au 2T2025. Ainsi, à l'échelle du semestre, les ventes au détail s'écroulent avec tout juste 1 000 unités observées, soit -25% vs 1S2024 et -27% vs 1S2023, un niveau jamais observé historiquement.

En cause, les taux d'intérêt, qui malgré une baisse reste autour des 3,5% sur 25 ans, et des incertitudes pesant sur leurs évolutions, mais aussi et surtout la fin du dispositif PINEL en décembre 2024.

Cette annonce aura en effet boosté les ventes du dernier trimestre 2024, mais sur 2025 on observe un effondrement des ventes à investisseurs, qui ne représentent plus que 20% des ventes nettes, quand elles représentaient encore plus de 60% des ventes au 1S2021. Véritable moteur de la dynamique de marché, de nombreux programmes peinent aujourd'hui à trouver une fluidité de commercialisation sans dispositif défiscalisant, de nouveaux équilibres d'opération doivent être trouvés sans cette péréquation, et le marché locatif libre plafonné sera mécaniquement moins alimenté.

#### Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1S 2025

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	1 428 -16% vs 1S 2024 -35% vs 1S 2023	727 -7% vs 1S 2024 -48% vs 1S 2023
Ventes Totales	1 344 -20% vs 1S 2024 -28% vs 1S 2023	588 -38% vs 1S 2024 -36% vs 1S 2023
Ventes au détail	1 005 -25% vs 1S 2024 -27% vs 1S 2023	506 -37% vs 1S 2024 -23% vs 1S 2023
Ventes à investisseurs	213 -69% vs 1S 2024 -66% vs 1S 2023	101 -76% vs 1S 2024 -68% vs 1S 2023
Part d'investisseurs	21% -30 pts vs 1S 2024 -24 pt vs 1S 2023	20 % -34 pts vs 1S 2024 -28 pts vs 1S 2023
Ventes occupants	792 +21% vs 1S 2024 +6% vs 1S 2023	405 +9% vs 1S 2024 +20% vs 1S 2023
Ventes en bloc	340 -2% vs 1S 2024 -30% vs 1S 2023	82 -43% vs 1S 2024 -69% vs 1S 2023
Offre commerciale	2 815 -19% vs fin 1S 2024 -42% vs fin 1S 2023	1 314 -23% vs fin 1S 2024 -53% vs fin 1S 2023
Prix (coll. libre hors stat.)	4 490€/m <sup>2</sup> -0,4% vs 1S 2024 -0,8% vs 1S 2023	4 840 €/m <sup>2</sup> +2,9% vs 1S 2024 +3,4% vs 1S 2023

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

Ville de Toulouse	1 <sup>ère</sup> couronne	2 <sup>ème</sup> couronne	3 & 4 <sup>ème</sup> couronne
506 vtes 51 %	177 vtes 18 %	234 vtes 23 %	84 vtes 8 %
Toulouse nord 157 ventes 79%	Tournefeuille 35 ventes 20%	Rouffiac-Tolosan 30 ventes 13%	
Toulouse sud-est 120 ventes 24%	Blagnac 19 ventes 11%	Labarthe-sur-Lèze 22 ventes 9%	
Toulouse ouest 75 ventes 15%	Quint-Fonsegrives 18 ventes 10%	Labastide-Saint-Sernin 17 ventes 7%	
Toulouse est 91 ventes 18%	Colomiers 16 ventes 9%	Seilh 16 ventes 7%	
Toulouse rive gauche 50 ventes 10%	Ramonville-Saint-Agne 15 ventes 8%	Eaunes 16 ventes 7%	
Toulouse centre 13 ventes 2%			

En parallèle, **les ventes à occupants représentent 80% des ventes nettes, et progressent également en volume avec 790 ventes observées**, soit +21% vs 1S2024 et +6% vs 1S2023. Parmi celles-ci, 43% sont réalisées sur un segment libre, 28% en PSLA et 12% en BRS.

En ventes « aidées » (accession sociale, TVA réduite), 580 ventes enregistrées, soit +51% vs 1S2024 et +44% vs 1S2023. Ces ventes aidées sont portées à 38% par le PSLA, 22% par le LLI à investisseurs particuliers, et 17% par les ventes en BRS.

**La faible alimentation du marché affecte le stock de manière significative compte tenu de la faiblesse des mises en vente depuis plusieurs trimestres.** On dénombre ainsi 2 815 logements restants à l'offre, soit -19% vs 1S2024 et -42% vs 1S2023. L'écoulement théorique s'approche des 5 mois, un seuil critique pour la fluidité du marché.

Les prix continuent de baisser légèrement, avec près de 4 500 €/m<sup>2</sup> (collectif, libre, hors stat.) observé sur les ventes du premier semestre, soit -0,4% vs 1S2024 et -0,8% vs 1S2023.

Concernant les résidences services, 13 programmes sont actifs sur le semestre (7 résidences seniors, 5 résidences étudiants et 1 résidence d'affaire), avec 310 mises en vente comptabilisées au 1S2025 et 148 ventes nettes. 755 logements constituent le stock.

**Le premier semestre montre ainsi une poursuite des difficultés du marché amorcées sur les trimestres précédents, fortement accentuées par la fin du dispositif défiscalisant PINEL.**

## 2. A Toulouse, la dynamique est similaire sur le marché qui propose des volumes très faibles

À Toulouse, sur le 1<sup>er</sup> semestre 2025, on dénombre 730 mises en vente, soit 7% de moins qu'au 1S2024 et 48% de moins par rapport au 1S2023. Les ventes continuent leur dégringolade avec seulement 500 ventes au détail enregistrées, soit -37% vs 1S2024 et -23% vs 1S2023.

En cause la fin du dispositif Pinel notamment, puisque ces ventes représentent 20% seulement de l'ensemble des ventes nettes, à l'instar de l'aire urbaine, soit tout juste 100 ventes au détail sur le semestre (-76% vs 1S2024 et -68% vs 1S2023).

L'offre commerciale s'amenuise aussi fortement avec 1 310 logements restants en stock (-23% vs 1S2024 et -53% vs 1S2023).

Sur la ville centre, les prix tendent à légèrement augmenter atteignant 4 840 €/m<sup>2</sup>, soit +3% vs 1S2024 (collectif, libre, hors stat.). Portant sur un échantillon aussi restreint de vente, aucune tendance de fond ne peut en être conclue. Quelques ventes sur des programmes plus « prime » peuvent en effet influencer lourdement le prix moyen observé.

Toulouse concentre 50% des ventes de l'aire urbaine seulement. La 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> couronne quant à elles représentent respectivement 18% et 23% des volumes. Plus étonnant, les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> couronne comptabilisent 84 ventes soit 8% des ventes de l'aire urbaine.

## 3. Le SICOVAL reste sur des niveaux extrêmement faibles de mises en vente et de vente

Après un 1<sup>er</sup> semestre 2024 aux volumes quasi inexistant de mises en vente (25 logements), le 1<sup>er</sup> semestre 2025 voit ses mises en vente augmenter pour atteindre 65 logements. On reste néanmoins sur des volumes très faibles d'alimentation de marché. Les ventes stagnent autour des 80 ventes nettes au 1S2025 (à l'instar du 1S2024), quand on dénombrait encore 140 ventes au détail au 1S2023 et 210 au 1S2022.

La part des ventes à investisseurs fond également pour ne représenter que 14% des ventes enregistrées. Le stock n'est plus constitué que de 180 logements à l'offre (-26% vs 1S2024 et -66% vs 1S2023).

Les prix baissent encore, atteignant 3 760€/m<sup>2</sup> (coll, libre, hors stat.), soit -8% vs le 1S2024, une moyenne portant sur un volume très restreint de ventes.

## 4. Les conditions de marché s'avèrent aussi difficiles pour les grandes métropoles voisines, malgré quelques hausses, restant sur des volumes historiquement bas

Concernant les mises en vente, les dynamiques sont diverses. Ainsi, la région de Montpellier voit ses mises en vente augmenter de +64% vs 1S2024 (740 lgts), sur des volumes qui restent toutefois bas pour la région. Cette dynamique est principalement portée par l'action de l'aménageur public puisque 70% des mises en vente sont réalisées en secteur aménagé. C'est l'aire urbaine de Toulouse qui subit la plus forte baisse des mises en ventes avec -16% vs 1S2024 (1 430 lgts au 1S2025), quand la région bordelaise voit ses mises en vente baisser de -0,6% vs 1S2024 (1 030 lgts).

Les ventes nettes baissent sur la région de Bordeaux (720 ventes, -4% vs 1S2024) et sont par contre en légère hausse sur la région de Montpellier mais restant à des niveaux historiquement bas (600 ventes nettes seulement, +8% vs 1S2024, 20% de ces ventes ont été réalisées en BRS).

Les ventes à investisseurs s'écroulent partout pour ne représenter plus que 13% des ventes au détail sur la région bordelaise, 32% des ventes sur la région de Montpellier et 21% sur l'aire urbaine de Toulouse. Les prix moyens (coll, libre, hors stat.) varient entre 4 490€/m<sup>2</sup> pour l'aire urbaine de Toulouse, 4 770 €/m<sup>2</sup> pour la région bordelaise et jusqu'à

5 180 €/m<sup>2</sup> pour la région de Montpellier (un prix moyen tiré vers le haut et en légère progression par rapport aux semestres précédents du fait de ventes sur quelques programmes « prime »).