



Michaël MERZ, Président

## Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

### Bilan du 1-3T 2025

#### 1. A la fin du 3<sup>e</sup> trimestre, la baisse des volumes se confirme et s'aggrave, faisant de 2025 l'année la plus noire pour l'activité de la promotion immobilière depuis près de 25 ans

Le 1<sup>er</sup> semestre marquait déjà le ton pour l'année 2025, avec de très faibles mises en vente (moins de 1 400 logements commercialisés) et seulement 1 100 ventes nettes enregistrées.

Le 3<sup>e</sup> trimestre renforce ces tendances avec 200 mises en vente observées, soit -59% vs 3T2024 et -51% vs 3T2023.

Les ventes, quant à elles, continuent de chuter, avec 410 ventes nettes enregistrées.

Ainsi, à l'échelle du 1-3T2025, on dénombre moins de 1 600 logements mis en commercialisation et 1 515 ventes nettes, des niveaux bas jamais atteints.

Les causes sont les mêmes qu'aux trimestres 2025 précédents : 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, dans un contexte de marché de la promotion qui n'a pu encore se réajuster (prix des fonciers, contraintes réglementaires, modèles de la promotion immobilière, etc.).

De fait, la part de ventes à investisseurs atteint 24% (soit -30 points vs 1-3T2024). La part des ventes à occupants, nouvelle cible principale du marché du neuf vers laquelle l'activité doit aujourd'hui se tourner, représente donc presque 8 ventes sur 10 sur ce 1-3T2025.

Les ventes à occupants augmentent également en volume avec 1 150 ventes enregistrées sur la période, en augmentation de 14% par rapport à la même période en 2024 et 9% en 2023.

Ces ventes sont portées notamment par l'accession aidée, qui représente 56% des ventes à propriétaires occupants. Parmi ces ventes aidées, la moitié sont réalisées en PSLA et 23% d'entre elles en BRS. On compte en effet près de 150 ventes en BRS sur la période, en nette augmentation sur les dernières années (10 ventes au 1-3T2020, 30 au 1-3T2022, 40 au 1-3T2023, 84 au 1-3T2024). Les ventes en TVA réduite en quartiers en renouvellement urbain (TVA 5,5%) sont elles aussi en augmentation : 116 ventes sont opérées sur la période, soit

#### Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1-3T 2025

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	1 598 -29% vs 1-3T 2024 -38% vs 1-3T 2023	801 -28% vs 1-3T 2024 -51% vs 1-3T 2023
Ventes Totales	2 048 -23% vs 1-3T 2024 -22% vs 1-3T 2023	835 -42% vs 1-3T 2024 -35% vs 1-3T 2023
Ventes au détail	1 515 -32% vs 1-3T 2024 -23% vs 1-3T 2023	739 -43% vs 1-3T 2024 -23% vs 1-3T 2023
Ventes à investisseurs	361 -70% vs 1-3T 2024 -60% vs 1-3T 2023	176 -76% vs 1-3T 2024 -61% vs 1-3T 2023
Part d'investisseurs	24% -30 pts vs 1-3T 2024 -22 pt vs 1-3T 2023	24% -34 pts vs 1-3T 2024 -24 pts vs 1-3T 2023
Ventes occupants	1 154 +14% vs 1-3T 2024 +9% vs 1-3T 2023	563 +4% vs 1-3T 2024 +13% vs 1-3T 2023
Ventes en bloc	533 +17% vs 1-3T 2024 -19% vs 1-3T 2023	96 -38% vs 1-3T 2024 -70% vs 1-3T 2023
Offre commerciale	2 383 -20% vs fin 1-3T 2024 -47% vs fin 1-3T 2023	1 170 -20% vs fin 1-3T 2024 -55% vs fin 1-3T 2023
Prix (coll. libre hors stat.)	4 424 €/m <sup>2</sup> -0,8% vs 1-3T 2024 -2,5% vs 1-3T 2023	4 723 €/m <sup>2</sup> +1,4% vs 1-3T 2024 -0,9% vs 1-3T 2023

#### Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur – 1-3T 2025

Ville de Toulouse	1 <sup>ère</sup> couronne	2 <sup>ème</sup> couronne	3 & 4 <sup>ème</sup> couronne
739 vtes 49 %	307 vtes 20 %	343 vtes 23 %	122 vtes 8%
Toulouse nord 229 ventes 15%	Tournefeuille 60 ventes 4%	Labastide St Sernin 33 ventes 2%	St Sulpice la Pointe 50 ventes 3%
Toulouse sud-est 197 ventes 13%	Quint-Fonsegrives 52 ventes 17%	Labarthe-sur-Lèze 31 ventes 2%	Baziège 27 ventes 2%
Toulouse ouest 100 ventes 7%	Blagnac 31 ventes 2%	Castelginest 28 ventes 2%	Carbone 10 ventes 1%
Toulouse est 139 ventes 9%	St Orens 24 ventes 2%	Eaunes 24 ventes 2%	
Toulouse rive gauche 61 ventes 4%	Ramonville-Saint-Agne 23 ventes 2%	Rouffiac-Tolosan 22 ventes 2%	
Toulouse centre 13 ventes 1%			

152% de plus que sur le 1-3T2024 et +241% par rapport au 1-3T2023 (évolutions portant néanmoins sur de très faibles volumes).

Enfin, les ventes en LLI à particulier investisseur représentent 14% des ventes nettes sur le 1-3T2025, un dispositif qui, ne remplaçant pas le dispositif Pinel comme moteur des ventes à investisseurs, trouve progressivement ses marques.

Sous l'effet de ces dynamiques, à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre de cette année, le stock fond encore avec moins de 2 400 logements restant à l'offre, soit -20% vs 3T2024 et -47% vs 3T2023.

Les prix de vente en libre tendent à baisser légèrement pour atteindre 4 420 €/m<sup>2</sup> moyen hors stationnement (-0,8% vs 1-3T2024 et -2,5% vs 1-3T2023). L'ajustement de l'offre de logements neufs par les prix en libre sera davantage visible dans les deux prochaines années, les ventes étant à date encore réalisées sur des programmes qui auront été montés avant la période de crise liée à la hausse des taux d'intérêt et à la fin du Pinel.

Concernant les résidences services, 12 programmes sont actifs sur le semestre (6 résidences seniors, 5 résidences étudiants et 1 résidence d'affaire), avec 60 mises en vente comptabilisées sur le 3<sup>e</sup> trimestre et 95 ventes nettes. 718 logements constituent le stock.

**L'année se poursuit ainsi sur les mêmes difficultés qu'au début 2025, aggravant la situation de l'activité, pour atteindre des niveaux historiques de plus en plus bas.**

## **2. A Toulouse, la dynamique est semblable, un ralentissement global et un stock qui s'effondre**

À Toulouse, sur le 1-3T2025, on comptabilise 800 mises en vente, soit -28% vs 1-3T2024 et -51% vs 1-3T2023. Les ventes nettes marquent un recul fort sur la période avec seulement 740 ventes nettes, soit -43% par rapport à la même période en 2024 et -23% en 2023.

Les ventes à investisseurs ne représentent plus que 24% des ventes, contre 55% en 2022, 48% en 2023 et encore 58% en 2024. En termes de ventes, plus de la moitié des ventes en BRS de l'aire urbaine a été réalisée sur la ville centre, qui réalise également 84 ventes en TVA 5,5%.

**De fait, l'offre commerciale ne se reconstitue pas et passe sous le seuil des 1 200 logements à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre.**

Les prix tendent à stagner sur la période récente, avec une augmentation de +2,5% en hors stationnement (libre, collectif) par rapport au 1-3T2024 mais -0,08% vs 1-3T2023.

Toulouse concentre encore 50% des mises en vente et des ventes de l'aire urbaine seulement. La 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> couronne représentent 43% des volumes, quand les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> couronnes comptabilisent 122 ventes soit 8% des ventes de l'aire urbaine (ex. 50 ventes à Saint-Sulpice-La-Pointe et 27 à Baziège).

## **3. Le SICOVAL reste sur une dynamique faible, malgré un très léger regain des mises en vente**

Les volumes se sont écroulés en 2024, avec seulement 60 mises en vente et 140 ventes nettes au 1-3T2024 (vs 450 mises en vente et près de 300 ventes au 1-3T2022 et 270 mises en vente et 210 ventes nettes au 1-3T2023).

L'année 2025 se poursuit sur cette tendance, malgré un très léger regain des mises en vente sur la période (90 logements) mais des ventes qui continuent de peiner (100 ventes observées). Le stock restant à l'offre se dégrade encore pour ne compter que 150 logements à l'offre à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2025.

Les prix en collectif libre (hors stationnement) baissent nettement à 3 650€/m<sup>2</sup> moyen (soit -10% vs 1-3T2024, -19% vs 1-3T2023).

## **4. Les métropoles voisines renouent avec une amélioration des mises en vente mais restent sur des volumes faibles**

Les mises en vente progressent sur les régions bordelaise (1 815 mises en vente, soit +30% vs 1-3T2024) et montpelliéraine (998 mises en vente soit +41% vs 1-3T2024), notamment portées par le secteur aménagé (représentant par exemple 7 ventes sur 10 sur la métropole de Montpellier) et par le report d'opérations suspendues en 2024.

Pour autant, ces dynamiques sont relatives, ainsi pour la région de Bordeaux, il ne s'agit d'une progression que de +6% vs 1-3T2023 et pour la région de Montpellier d'un volume plus bas de -18% par rapport à cette même période en 2023.

Les ventes augmentent timidement avec +1% vs 1-3T2024 pour la région de Bordeaux et +4% pour la région de Montpellier. En revanche leur structuration évolue également avec entre 12% et 16% de ventes à investisseurs seulement et des ventes aidées qui pèsent fortement sur l'ensemble des ventes.

Les prix (collectif, libre, hors stationnement) évoluent légèrement à la hausse pour ces deux secteurs (entre +1,1% et +1,6%), mais baissent par rapport au 1-3T2023 (-2,9% pour la région bordelaise et -4,9% pour la région montpelliéraine), pour retrouver des niveaux de prix semblables à 2022.