



Mickaël Merz, Président

Marché du logement neuf – Aire Urbaine de Toulouse

Bilan du 1^{er} trimestre 2024

- 1. Au 1^{er} trimestre de l'année 2024, les indicateurs de la crise virent au cramaisi. Les ventes continuent de diminuer et les mises en vente s'écroulent, en lien notamment avec les reports et abandons de projets.**

A l'image du bilan de l'année 2023 qui montrait une chute des mises en vente et des ventes d'environ 50%, la crise continue de s'amplifier en ce début d'année 2024, notamment en ce qui concerne les mises en vente.

En effet, seulement 526 logements ont été mis sur le marché au 1^{er} trimestre 2024 contre plus de 1.200 au 1^{er} trimestre 2023, idem au 1^{er} trimestre 2022. On constate une baisse de près de 60% des mises en vente en un an. Ces volumes n'ont jamais été observés depuis la création de l'observatoire. Dans un contexte de crise du financement, d'inflation et donc de la commercialisation, des projets sont notamment reportés ou abandonnés.

La tendance est moins marquée mais toujours alarmante pour les ventes au détail avec une baisse de 20% entre le 1^{er} trimestre 2023 déjà très bas (648 ventes) et le 1^{er} trimestre 2024 (524 ventes). Si l'on compare le 1^{er} trimestre 2024 et le 1^{er} trimestre 2022, le volume de ventes a chuté de plus de 60% ! Comme pour les mises en vente, ces volumes sont historiquement bas. Les désistements sont toujours très importants : 28% des ventes contre 27% au 1^{er} trimestre 2023 et 19% au 1^{er} trimestre 2022. Il est à noter que les taux d'intérêt tendent à diminuer et qu'ils se positionnent actuellement autour de 4% (hors assurance), voire plus bas pour certains dossiers mais, force est de constater que cela ne se traduit pas à ce jour par une reprise de l'activité.

La part d'investisseurs et de propriétaires-occupants est assez équilibrée sur la période (respectivement 48% et 52% des ventes). Cette répartition est similaire à celle observée au 1^{er} trimestre 2022. Au 1^{er} trimestre 2023 en revanche, la part

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1^{er} trimestre 2024

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	526 -58% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -56% vs 1 ^{er} trimestre 2022	157 -80% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -74% vs 1 ^{er} trimestre 2022
Ventes Totales	626 -20% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -59% vs 1 ^{er} trimestre 2022	359 +13% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -52% vs 1 ^{er} trimestre 2022
Ventes au détail	524 -19% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -63% vs 1 ^{er} trimestre 2022	322 +14% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -54% vs 1 ^{er} trimestre 2022
Ventes à investisseurs	252 -8% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -63% vs 1 ^{er} trimestre 2022	170 +47% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -50% vs 1 ^{er} trimestre 2022
Part d'investisseurs	48 % +6 pts vs fin 1 ^{er} trimestre 2023 - vs 1 ^{er} trimestre 2022	53 % -12 pts vs fin 1 ^{er} trimestre 2023 +4 pts vs 1 ^{er} trimestre 2022
Ventes occupants	272 -27% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -63% vs 1 ^{er} trimestre 2022	152 -9% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -58% vs 1 ^{er} trimestre 2022
Ventes en bloc	102 -25% vs 1 ^{er} trimestre 2023 +6% vs 1 ^{er} trimestre 2022	37 +3% vs 1 ^{er} trimestre 2023 -27% vs 1 ^{er} trimestre 2022
Offre commerciale	3 314 -34% vs fin 1 ^{er} trimestre 2023 -9% vs fin 1 ^{er} trimestre 2022	1 639 -40% vs fin 1 ^{er} trimestre 2023 -18% vs fin 1 ^{er} trimestre 2022
Prix (coll. libre hors stat.)	4 436 €/m ² -2% vs 1 ^{er} trimestre 2023 +6% vs 1 ^{er} trimestre 2022	4 539 €/m ² -4% vs 1 ^{er} trimestre 2023 +3% vs 1 ^{er} trimestre 2022

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur – 1^{er} trimestre 2024

Ville de Toulouse	1 ^{ère} couronne	2 ^{ème} couronne	3 & 4 ^{ème} couronne
322 vtes 61 %	94 vtes 18 %	94 vtes 18 %	13 vtes 2 %
Toulouse nord 91 ventes 28%	Ramonville-Saint-Agne 19 ventes 20%	Eaunes 12 ventes 13%	
Toulouse sud-est 84 ventes 26%	Balma 13 ventes 14%	Saint-Jory 12 ventes 13%	
Toulouse est 55 ventes 17%	Blagnac 13 ventes 14%	Castanet-Tolosan 11 ventes 12%	
Toulouse ouest 51 ventes 16%	Labège 13 ventes 14%	Castelginest 10 ventes 11%	
Toulouse rive gauche 36 ventes 11%	Cugnaux 8 ventes 9%	Cornebarrieu 8 ventes 9%	
Toulouse centre 5 ventes 2%			

de propriétaires-occupants était plus présente et concernait près de 60% des ventes. Cette légère reprise des investisseurs est certainement liée aux ménages qui profitent des dernières opportunités en PINEL +, dispositif qui s'éteint à la fin de l'année.

La baisse de propriétaires-occupants peut s'expliquer par **la diminution des ventes « aidées » sur ce trimestre, qui ne représentent plus que 33% des ventes à occupants, contre 42% au 1T 2023**. Les ventes « aidées » sont principalement portées par le PSLA, comme les années précédentes. La part de ventes en « prix maîtrisés » quant à elle diminue pour égaler celle du BRS, qui augmente fortement mais reste sur des volumes très bas : 19 ventes représentant 18% des ventes « aidées » au 1T 2024 contre 13% au 1T 2023 et 7% au 1T 2022.

Alors que le gouvernement souhaite créer un choc de l'offre en institutionnalisant l'acte de construire, les ventes en bloc à des investisseurs institutionnels ou à des bailleurs sociaux enregistrent une baisse de 25% par rapport au 1T 2023 sur l'aire urbaine.

La chute des mises en vente impacte de fait l'offre commerciale. On remarque une diminution de 34% du stock entre le 1T 2023 et le 1T 2024. Entre le 1T 2020 et le 1T 2022, l'offre était en baisse constante mais était repartie à la hausse au 1T 2023. Malheureusement, faute d'alimentation du marché, l'offre ne se renouvelle pas. Il reste un peu plus de 3.300 logements en stock à l'échelle de l'aire urbaine. L'écoulement théorique est de 19 mois environ contre 23 mois au 1T 2023.

Les prix, pour la première fois depuis de nombreuses années, diminuent au 1T 2024. En effet, ils étaient en hausse continue et avaient atteint 4.520 €/m² (hors stat.) soit 4.780 €/m² (stat. inclus) en collectif libre au 1T 2023. Sur ce trimestre, la baisse enregistrée est de 2%. Les prix se valorisent donc autour de 4.440 €/m² (hors stat.) et 4.720 €/m² (stat. inclus) en collectif libre.

Concernant les résidences services, 12 programmes sont actifs, dont 11 qui ont été mis en vente ce trimestre. Cela correspond à un peu moins de 320 logements mis sur le marché. Cependant, à cause du nombre de désistements conséquent, on recense seulement 11 ventes nettes (45 désistements au 1T 2024 contre 19 au 1T 2023). Il reste à la fin de la période, plus de 550 logements sont en stock.

A la fin du 1^{er} trimestre 2024, il n'y a pas de reprise de l'activité en vue. La tendance observée au 4T 2023 se poursuit. Après les ventes, ce sont les mises en vente qui s'effondrent : même s'il y avait une reprise de l'activité, que restera-t-il à vendre si le marché n'est pas alimenté ? Comment allons nous répondre à la demande en logements liée à la démographie très positive de l'aire urbaine et au dynamisme économique constaté ?

2. A l'échelle de la ville de Toulouse, on constate une légère reprise des ventes mais les mises en vente s'effondrent de manière spectaculaire

À Toulouse, au 1^{er} trimestre 2024, seulement 157 logements ont été mis en vente, soit une chute de 80% par rapport au 1T 2023, qui enregistrait près de 800 mises en vente. Idem si l'on compare au 1T 2022 : la baisse est de 74%. La chute est donc bien plus marquée qu'à l'échelle de l'aire urbaine.

A l'inverse, les ventes sont en légère augmentation par rapport à l'année précédente (322 ventes au 1T 2024 contre 283 au 1T 2023, soit une progression de 14%). Cette reprise est peu significative car le 1^{er} trimestre 2023 se positionnait sur des volumes de ventes particulièrement bas. Finalement, par rapport au 1T 2022, les ventes diminuent de 55% environ.

Avec la chute des mises en vente et la légère augmentation des ventes, l'offre commerciale diminue d'environ 40% en un an. Elle représente environ 1.640 logements, soit 15 mois d'écoulement théorique.

Comme sur l'aire urbaine, les prix tendent à diminuer au 1T 2024. Ce constat est plus important sur la ville centre avec 4% de baisse. Les prix se positionnent autour de 4.540 €/m² (hors stat.) soit 4.830 €/m² (stat. inclus) en collectif libre.

Toulouse concentre 60% des ventes de l'aire urbaine. La 1^{ère} et la 2^{ème} couronne quant à elles représentent chacune 18% des volumes.

3. Le SICOVAL connaît également une chute de ses mises en vente mais les ventes se maintiennent par rapport au 1T 2023

Dans le SICOVAL, les volumes de mises en vente sont particulièrement impactés : ils diminuent de 88% par rapport au 1T 2023 et représentent seulement 20 logements. Ce trimestre avait néanmoins été assez dynamique avec plus de 160 mises en vente. Par rapport au 1T 2022, la baisse est de 68%.

Les ventes ont tendance à se maintenir, mais sur un niveau très bas : 58 logements comme au 1T 2023. Elles diminuent cependant entre le 1T 2022 et le 1T 2024 : -46%.

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).

Comme pour l'aire urbaine et la ville de Toulouse, les prix de vente diminuent : ils se valorisent autour de 4.150 €/m² (hors stat.), soit une baisse de presque 10% en un an, pour un volume de ventes identique.

4. Au 1^{er} T 2024 le bilan est également alarmant pour les grandes métropoles voisines

En termes de mises en vente, l'aire urbaine de Toulouse se positionne sur une baisse de près de 60% de ses volumes en un an, à l'image de la région Bordelaise et du bassin d'Arcachon (200 mises en vente). Sur la région de Montpellier, la chute est moins marquée avec une baisse de 22% seulement (200 logements également).

En ce qui concerne les ventes, l'aire urbaine de Toulouse enregistre 20% de baisse (520 ventes). C'est mieux que la région de Montpellier qui perd 60% des volumes (120 ventes) mais sur la région Bordelaise et le bassin d'Arcachon, les ventes augmentent de 15% (275 logements).

L'offre commerciale diminue peu sur les autres métropoles (-1% à -11%) alors que sur l'aire urbaine de Toulouse, le stock diminue de 34%.

De manière générale, les prix sont en baisse sur tous les territoires : -1% à -6% en moyenne.