



CONSTRUCTION NEUVE ET MARCHÉS IMMOBILIERS :

panorama dans
l'aire d'attraction de Toulouse

Observatoire partenarial
de l'habitat

mai 2026

Cette étude propose un panorama sur l'évolution de la construction de logements et des marchés immobiliers dans l'aire d'attraction de Toulouse, au cours des dix dernières années. Depuis 2022, l'ensemble du marché immobilier et foncier est en recul, notamment du fait d'une diminution du pouvoir d'achat immobilier des ménages. Cette baisse marque un tournant pour le marché des logements anciens. En revanche, pour les logements neufs et la construction, elle s'inscrit dans une tendance au repli qui avait déjà commencé en 2017. Cette analyse examine ainsi les évolutions des marchés immobiliers selon qu'il s'agisse de logements neufs ou anciens, d'appartements ou de maisons, et selon la localisation : ville-centre, unité urbaine et reste de l'aire d'attraction de Toulouse.

SOMMAIRE

Introduction	5
Précisions méthodologiques	6
Synthèse en chiffres clés	8
I. État des lieux des dynamiques de construction et du marché résidentiel neuf	11
Les tendances de la construction neuve	12
Au niveau national, une prolongation de l'effondrement	12
Un repli très marqué de la construction neuve sur l'aire d'attraction toulousaine	13
L'habitat collectif concentre la plus forte régression en volumes d'autorisations	14
Le marché des logements neufs	17
Un marché des maisons neuves en repli, marqué par une recomposition géographique	17
Après une forte hausse, une stabilisation des prix des maisons neuves en 2024	18
Un marché du collectif neuf en régression, marqué par le retrait des investisseurs	20
Une hausse des prix des appartements neufs plus modérée, mais persistante	22
Focus : La construction de logements et le marché du neuf dans les aires d'attraction où intervient l'AUAT	24
Focus : Le marché des terrains constructibles dans l'aire d'attraction de Toulouse	26
II. Panorama du marché immobilier ancien	31
Un marché des logements anciens en repli sur la période récente	32
Une baisse continue mais différenciée des prix depuis 2022 dans les principales villes françaises	32
Toulouse, un marché ancien comparativement accessible	32
Un marché des maisons anciennes en régression	33
Une baisse des prix des maisons anciennes amorcée en 2023	34
Un marché des appartements anciens qui se contracte depuis 2022	36
Une forte hausse des prix des appartements anciens jusqu'en 2022, suivie d'une amorce de stabilisation	38
Focus : Le marché des logements anciens dans les aires d'attraction où intervient l'AUAT	40
Les enseignements à retenir	42

Introduction

Le secteur du logement évolue aujourd'hui dans un environnement profondément déstabilisé, à la croisée d'enjeux économiques, réglementaires et démographiques. Sur le plan économique, la hausse des coûts des matériaux et de l'énergie, ainsi que la raréfaction du foncier constructible, qui entraîne son renchérissement, pèsent fortement sur le développement de l'offre. En parallèle, l'augmentation des taux de crédit survenue à partir du deuxième trimestre 2022, sous l'effet des politiques anti-inflationnistes et de resserrement monétaire, a fragilisé la capacité d'emprunt des ménages souhaitant accéder à la propriété.

À ces tensions économiques, s'ajoute un cadre réglementaire national de plus en plus exigeant. Les objectifs de sobriété foncière (ZAN) et les exigences en matière de performances énergétiques des biens redéfinissent ainsi fortement les conditions de production des logements, dans un contexte de transition écologique. L'évolution des dispositifs d'investissement, notamment la disparition récente du « Pinel », vient également impacter les dynamiques des marchés immobiliers, en réduisant l'attractivité de l'investissement locatif neuf et en fragilisant une partie de la production qui reposait sur ce levier.

Pour autant, les besoins en logements demeurent importants. L'arrivée de nouvelles populations associée à l'attractivité du territoire toulousain¹, renforce la pression sur l'offre de logement et les marchés

immobiliers. Par ailleurs, la tendance à la baisse de la taille des ménages (liée notamment au vieillissement, aux séparations, à l'augmentation des familles monoparentales et à l'entrée plus tardive dans la vie familiale et/ou la mise en couple) génère une demande supplémentaire en logements, et ce, même à population constante.

Cet ensemble de facteurs contribue à rendre les projets d'acquisition immobilière de plus en plus complexes, avec des effets concrets sur les parcours résidentiels : allongement de la durée de résidence dans le parc locatif et baisse de la rotation, reports, voire renoncement aux projets d'achat, éloignement géographique, etc. Toutefois, si la crise de l'accession actuelle apparaît particulièrement marquée, elle s'inscrit dans une trajectoire enclenchée dès les années 1990, caractérisée par une décorrélation progressive entre les revenus des ménages et le niveau des prix immobiliers.

Dans ce contexte, cette publication vise à fournir un état des lieux des tendances récentes de la construction neuve et des marchés immobiliers à l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse. Cette analyse permettra de qualifier les dynamiques observées durant la dernière décennie, afin d'éclairer les conditions d'accès au logement et les contraintes qui pèsent actuellement sur les trajectoires résidentielles des ménages.

¹ Entre 2006 et 2022, la population de l'aire d'attraction de Toulouse a augmenté à un rythme annuel moyen de +1,37 %, soit +18 500 habitants supplémentaires en moyenne par an. Environ 60 % de cette croissance démographique s'explique par un solde migratoire positif (différence entre le nombre d'entrées et de départs vers et depuis le territoire).



Précisions méthodologiques

Cette étude s'appuie sur une diversité de bases de données, chacune portant sur des thématiques d'analyse différentes.

Observer la construction neuve à partir des permis de construire :

La base Sita@del2, fournie par le service des données et études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique, permet de suivre la construction neuve au travers de la collecte des permis de construire. Les données correspondant aux logements autorisés et commencés en dates réelles ont été mobilisées pour la présente étude.

Cette base de données classe les logements selon 4 catégories :

- « individuel pur » : opération de construction d'une maison seule ;
- « individuel groupé » : regroupement de plusieurs maisons dans un même permis ;
- « collectif » : regroupement de plusieurs logements au sein d'un même bâtiment ;
- « résidence » : logements destinés à une occupation par un public ciblé avec mise à disposition de services spécifiques.

Observer les marchés immobiliers et des terrains :

La base DV3F, produite par le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), combine les données des Demandes de Valeurs Foncières (DVF), issues de la DGFIP, avec des informations provenant des fichiers fonciers. Elle permet d'observer les dynamiques des ventes immobilières — distinguant les logements neufs (construits

depuis moins de 5 ans) des logements anciens (plus de 5 ans) — ainsi que des terrains non bâtis. Il convient de préciser que les millésimes exploités peuvent différer selon les segments du marché immobilier et les indicateurs analysés, en raison notamment du manque d'exhaustivité des informations sur la distinction des biens vendus entre neuf et ancien.

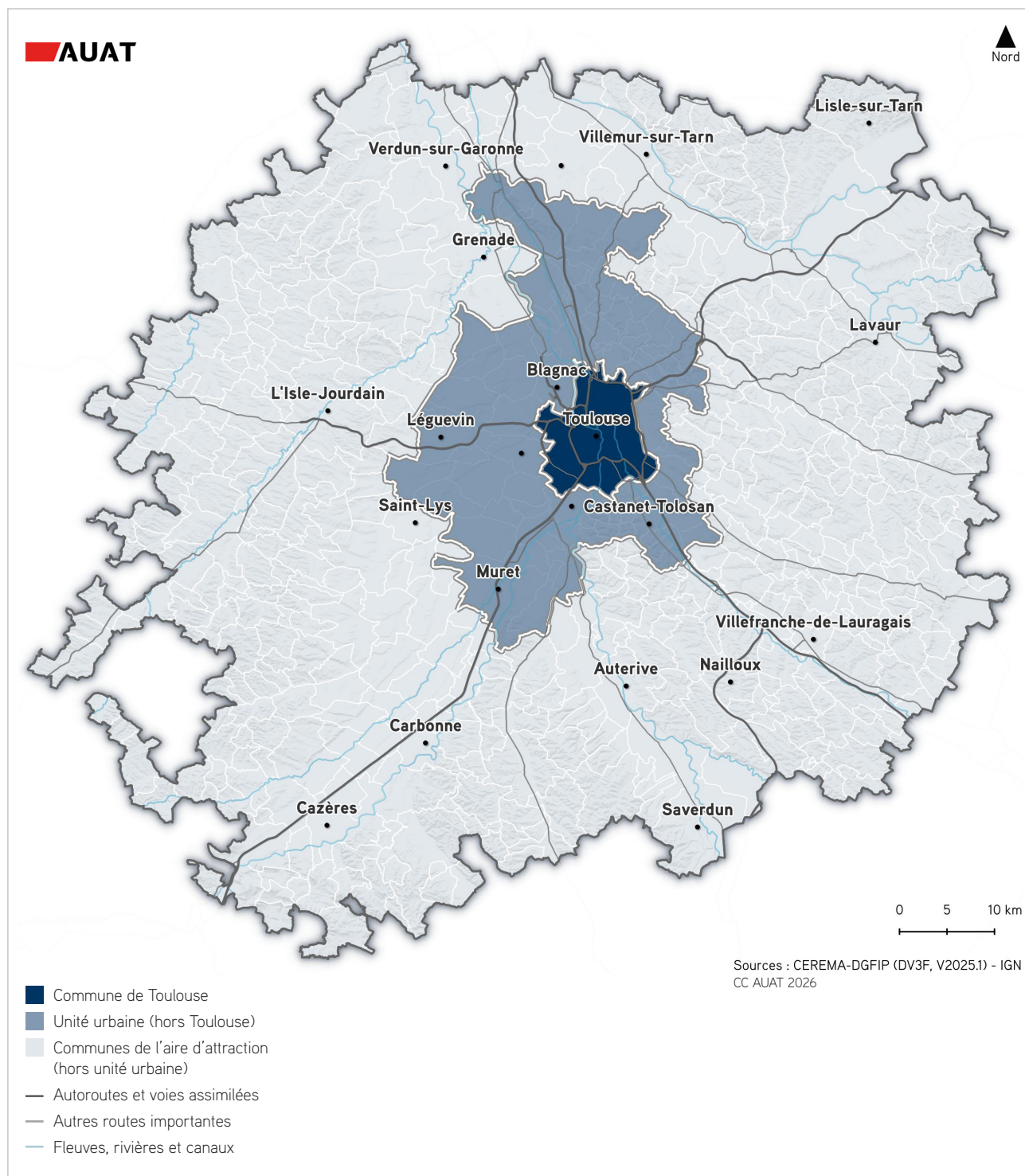
Afin d'observer les transactions sur le segment des terrains constructibles, les ventes de terrains ont été croisées avec les documents d'urbanisme alors en vigueur, à l'aide du Géoportail de l'urbanisme. De cette manière, les ventes situées en zones urbaines (U) ou zones à urbaniser ouvertes (AU ouvertes) ont pu être identifiées.

Périmètres d'analyse :

Les analyses de la présente étude s'appuient sur le périmètre des aires d'attraction des villes (AAV). Ces territoires sont déterminés en fonction de certains critères statistiques basés sur l'analyse de la population et de l'emploi. L'aire d'attraction de Toulouse est décomposée en plusieurs sous-périmètres : la ville centre de Toulouse, l'unité urbaine (hors Toulouse), et le reste de l'aire d'attraction (hors unité urbaine).

Bien que les principales analyses portent sur l'aire d'attraction de Toulouse, des focus complémentaires ont été réalisés pour éclairer les dynamiques de construction neuve et des marchés immobiliers dans les autres aires d'attraction où intervient l'AUAT (Foix, Pamiers, Albi, Tarbes et Lourdes).

Périmètre de l'aire d'attraction de Toulouse



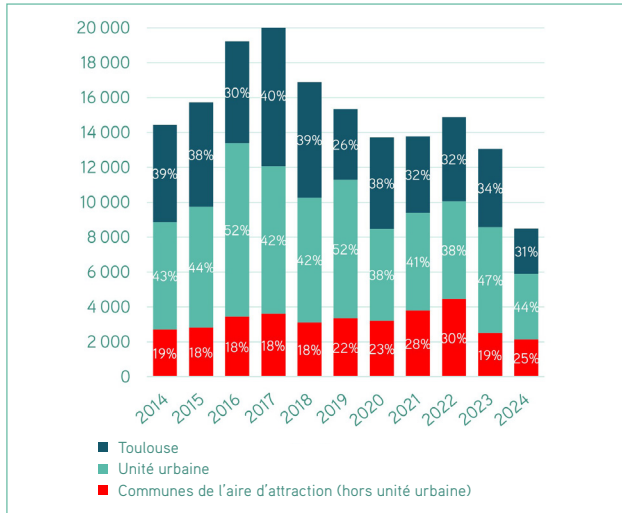
Synthèse en chiffres clés

Une construction neuve en repli depuis 2018, en particulier pour l'habitat collectif

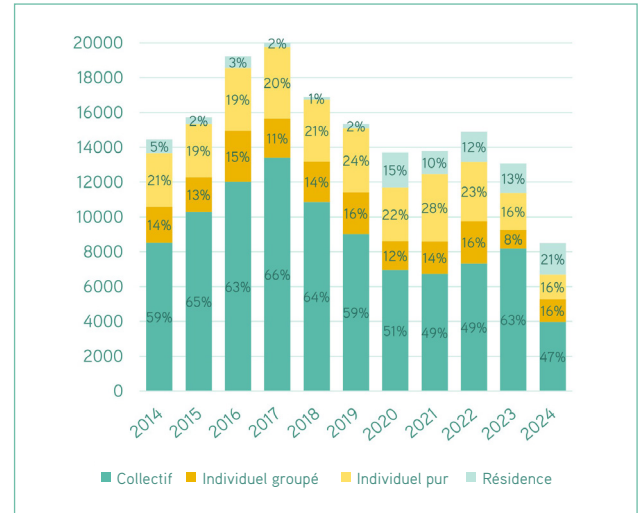
Les autorisations de logements sur l'aire d'attraction de Toulouse

Source : Sit@del, 2025 ; CC AUAT 2026

Par composante territoriale



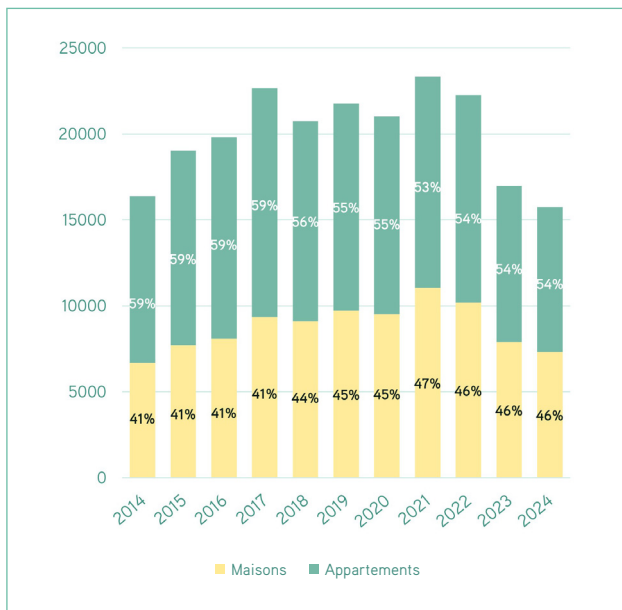
Par type d'habitat



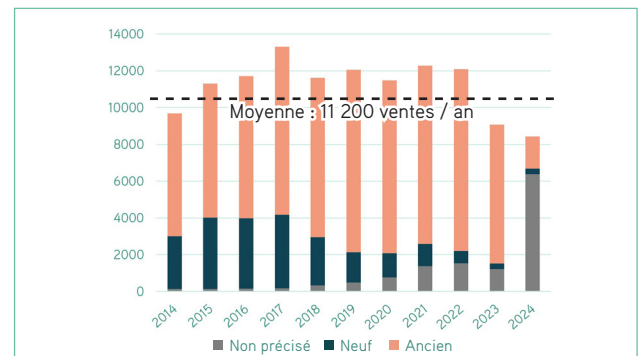
Un marché immobilier porté par l'ancien, en progression jusqu'en 2021 avant un net recul depuis 2022²

Ventes immobilières dans l'aire d'attraction de Toulouse

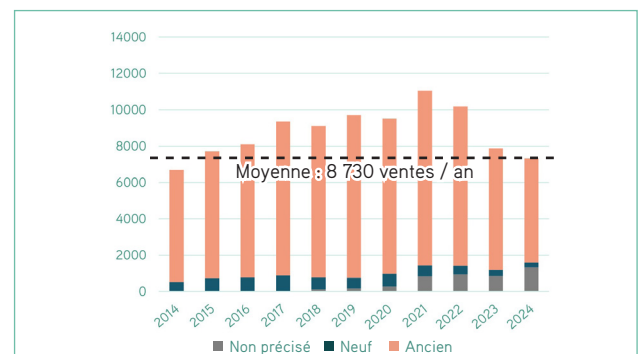
Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Ventes d'appartements



Ventes de maisons



² Le caractère neuf ou ancien des biens vendus n'a pas été renseigné pour une proportion importante (49 %) des transactions enregistrées en 2024 dans la base de données DV3F. Ce faible taux de renseignement concerne principalement les ventes de logements neufs (appartements et maisons), ainsi que celles d'appartements anciens. En conséquence, ce millésime n'est pas retenu pour les analyses portant sur l'évolution des volumes des ventes sur ces segments.

Des prix en hausse sur l'ensemble des segments au cours de la dernière décennie, avec une baisse modérée sur l'individuel depuis 2022

Prix médians des maisons

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Prix médians des appartements

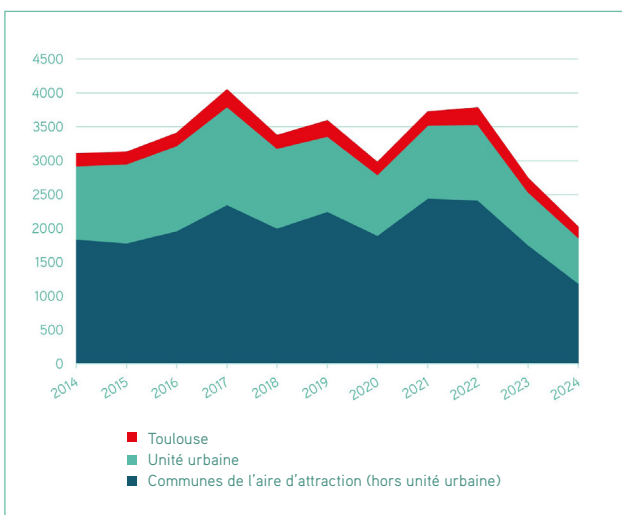
Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Depuis 2022, un net ralentissement des ventes de terrains constructibles

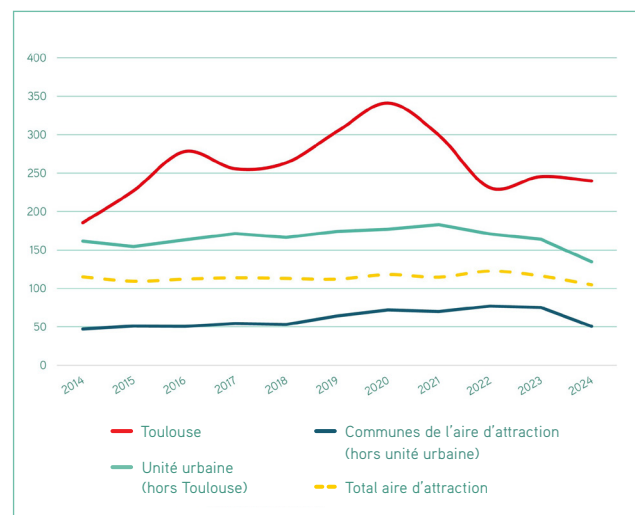
Ventes de terrains ayant des droits à construire

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Prix médians (€/m²) des terrains ayant des droits à construire

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



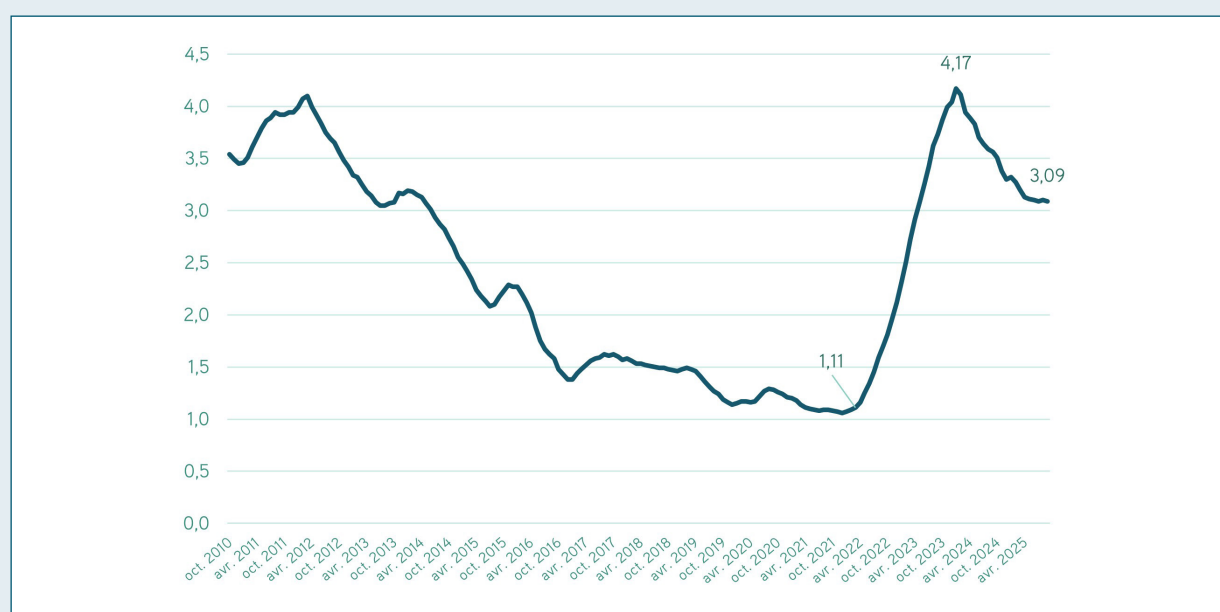


Taux de crédit immobilier : un déterminant clé des dynamiques des marchés immobiliers et de la construction de logements

Le taux de crédit immobilier constitue un facteur déterminant de la solvabilité des ménages, et influence directement la dynamique des marchés immobiliers ainsi que l'activité de la construction neuve. Une hausse des taux réduit mécaniquement la capacité d'emprunt des ménages, ce qui limite la demande potentielle et entraîne une contraction des volumes de transactions. Cette dégradation de la demande solvable se répercute plus fortement sur le marché du neuf³, en conduisant au report de projets et à une baisse des mises en chantier. L'augmentation des taux peut également peser sur l'évolution des prix, en entraînant un ralentissement de leur progression, voire un recul, notamment dans les secteurs où la demande est plus sensible au coût du financement. A l'inverse, des taux bas stimulent les marchés immobiliers en facilitant l'accès au crédit, tout en contribuant à la hausse des prix de vente, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Évolution du taux moyen mensuel des crédits nouveaux à l'habitat en France (toutes durées)

Source : Banque de France, 2025⁴ ; CC AUAT 2026



Après une période de recul progressif jusqu'en 2017, les taux se sont maintenus à un niveau historiquement bas, autour de 1 – 1,5 %, jusqu'à fin 2021. Qualifié par les experts comme « hors norme » sur le temps long, ce niveau de taux a facilité le recours au crédit et soutenu une forte progression des transactions, tout en poussant également les prix immobiliers à la hausse au niveau national. Les ménages bénéficiaient ainsi d'un pouvoir d'achat immobilier élevé, tandis que les promoteurs pouvaient facilement sécuriser les préventes nécessaires au lancement des opérations.

À partir de 2022 et jusqu'au début 2024, le taux moyen de crédit immobilier a fortement augmenté, passant de 1,11 % en mars 2022 à 4,17 %

en janvier 2024. Ce durcissement des conditions de financement s'explique d'abord par le contexte inflationniste et de resserrement monétaire qui a caractérisé le paysage macroéconomique post-pandémique à l'échelle nationale et européenne. La Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs, ce qui a augmenté le coût d'emprunt pour les établissements bancaires et, par conséquent, les taux appliqués aux prêts immobiliers des ménages.

Depuis février 2024, le taux moyen de crédit a amorcé une décrue et affiche une tendance à la stabilisation à partir de juillet 2025, mais demeure à un niveau deux fois supérieur (3,09 % en septembre 2025) à celui d'avant-crise.

³ Il est à noter que le marché de l'immobilier neuf est davantage sensible aux variations des taux de crédit immobilier, car il repose fortement sur l'investissement anticipé des ménages (accédants ou investisseurs) ainsi que sur la capacité des promoteurs à sécuriser leurs opérations.

⁴ <https://www.banque-france.fr/fr/statistiques/credit/credits-aux-particuliers-2025-09>



I. État des lieux des dynamiques de construction et du marché résidentiel neuf

Les autorisations de construction de logements affichent une tendance au recul dans l'aire d'attraction de Toulouse, atteignant en 2024 leur point le plus bas depuis 20 ans. Cette contraction de l'offre, qui touche particulièrement l'habitat collectif, se répercute sur le marché du neuf⁵, avec des ventes en régression depuis 2017. Bien que les prix des logements neufs aient connu une progression au cours de la dernière décennie, ils enregistrent des tendances récentes contrastées entre l'habitat collectif et l'individuel.

⁵ Logements dont la construction date de moins de 5 ans au moment de la vente.

Les tendances de la construction neuve

Au niveau national, une prolongation de l'effondrement

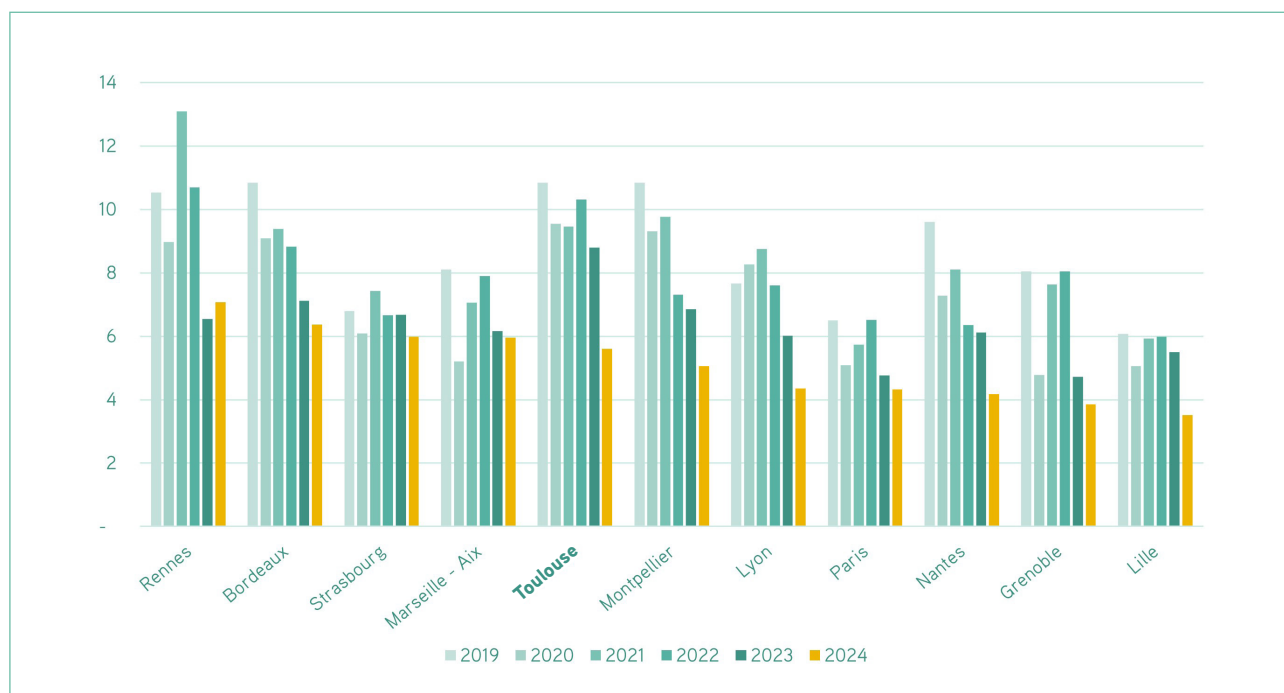
Le secteur de la construction de logements en France connaît actuellement un niveau historiquement bas, en lien avec plusieurs facteurs qui se conjuguent : réduction de l'offre de foncier constructible et renchérissement associé, hausse des coûts des matériaux, et désolvabilisation des ménages. La mise en œuvre des réglementations nationales et locales visant la sobriété foncière, en encadrant davantage les opérations en extension, a également pu renforcer cette tendance. Dans ce contexte, les volumes de logements autorisés sur l'année 2024 ont été les plus bas depuis

au moins 20 ans, dépassant les points bas des cycles précédents, y compris ceux issus de la crise financière de 2008 et de la crise sanitaire en 2020.

La baisse du taux d'autorisations pour 1 000 habitants s'est généralisée depuis 2 ans à l'ensemble des grandes aires d'attraction françaises. Hormis l'Aire d'attraction de Strasbourg, toutes les autres grandes aires ont connu, entre 2022 et 2024, un repli compris entre -25 % (Marseille-Aix) et -52 % (Grenoble).

Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants dans les 10 plus grandes aires d'attraction françaises (population N-2)

Source : Sit@del, 2025 ; CC AUAT 2026



Contrairement aux autres territoires de comparaison, où une baisse brutale de la construction s'est opérée en 2023, l'aire toulousaine a connu un décalage de ce phénomène avec un recul relativement limité en 2023 (plus haut taux d'autorisation des 10 plus grandes aires d'attractions avec 8,8 logements pour 1000 habitants). Le rattrapage s'est fait sentir en 2024, avec une

baisse plus marquée que sur les autres aires d'attractions (-35 % entre 2023 et 2024), atteignant un niveau de 5,6 logements pour 1 000 habitants en 2024. Sur cette dernière année recensée, l'aire toulousaine se classe ainsi à la 5^{ème} position des principales aires françaises, alors qu'elle se classait habituellement en 1^{ère} ou 2^{ème} position sur la période récente.

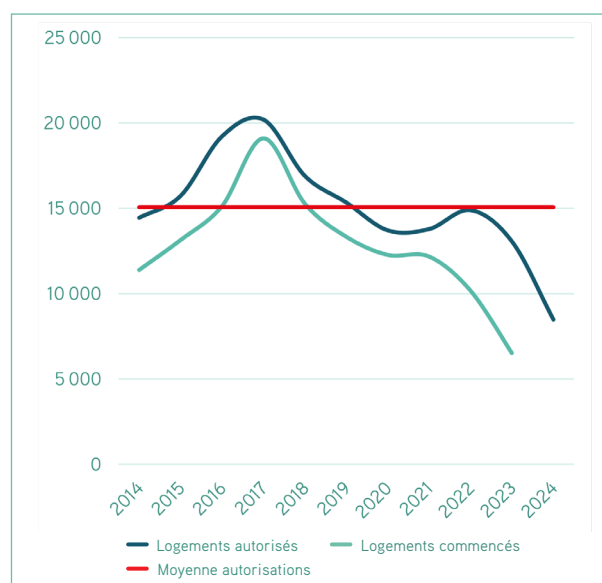
Un repli très marqué de la construction neuve sur l'aire d'attraction toulousaine

En 2024, le volume d'autorisations dans l'aire d'attraction de Toulouse s'établit à 8 500 logements, soit le niveau le plus bas observé depuis 2007. Ce volume représente également une baisse de -58 % par rapport à 2017 (20 200 logements autorisés), année qui correspond au point haut des autorisations sur la dernière décennie. À partir de 2018, la dynamique s'oriente nettement à la baisse, ponctuée par une légère embellie en 2021 et 2022 dans le contexte post-Covid, avant la remontée récente des taux de crédit conjuguée aux autres facteurs de crise mentionnés précédemment.

De plus, une décorrélation entre autorisations et mises en chantier semble s'opérer : la légère reprise des autorisations en 2022, ne s'est pas répercutée sur le démarrage effectif des travaux. Plusieurs facteurs peuvent expliquer cet écart, notamment l'accroissement des risques juridiques et des contentieux liés aux permis de construire, ainsi que les difficultés de commercialisation résultant d'une moindre solvabilisation des ménages, ce qui fragilise la faisabilité financière des opérations et retarde leur concrétisation.

Logements autorisés et commencés dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : SDES, Sit@del2, 2025 ; CC AUAT 2026



Logements autorisés dans l'aire d'attraction de Toulouse

Source : SDES, Sit@del2, 2025 ; CC AUAT 2026



En 2023, la baisse du volume global d'autorisations sur l'aire d'attraction avait été endiguée par un faible recul sur la ville-centre (-7 % par rapport à 2022) et à une légère croissance sur l'unité urbaine (hors Toulouse) (+8 %). L'essentiel de l'inflexion s'était alors opéré sur les communes situées dans l'aire d'attraction (hors unité urbaine) (-44 %).

En 2024, le repli touche l'ensemble des composantes de l'aire d'attraction. Il s'avère d'autant plus marqué à Toulouse (-42 % entre 2023 et 2024) avec un volume inférieur à 2 600 logements autorisés, soit un niveau équivalent à la moitié des autorisations annuelles moyennes des dix dernières années. Les communes situées dans l'unité urbaine (hors Toulouse) présentent également un fort ralentissement de la construction neuve, avec un repli de 38 % par rapport à 2023 (environ -2 300 logements autorisés).

À l'inverse, le recul beaucoup plus limité des autorisations dans les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine) (-14 %), semble s'expliquer par la relative stabilité des autorisations de logements individuels. Ainsi en 2024, 1 logement sur 4 autorisé dans l'aire d'attraction de Toulouse est localisé dans les communes plus éloignées, hors unité urbaine.

L'habitat collectif concentre la plus forte régression en volumes d'autorisations

L'habitat collectif constitue historiquement le cœur de la construction neuve de l'aire d'attraction de Toulouse. Ce type d'habitat présente cependant les plus fortes variations en volume, notamment en raison de son orientation à destination des investisseurs et de sa sensibilité aux évolutions fiscales ou conjoncturelles. Après deux années qui amorçaient une reprise à la suite de la crise sanitaire (2022 et 2023), l'effondrement est brutal entre 2023 et 2024, avec une baisse de 52 % du volume de logements collectifs autorisés. Sur cette dernière année, l'habitat collectif représente un peu moins de la moitié des logements autorisés (47 %). Ce repli peut notamment s'expliquer par le retrait progressif des investisseurs du marché du neuf, en lien avec la hausse des coûts de financement et un contexte d'incertitude concernant les dispositifs de défiscalisation.

La situation s'avère plus contrastée pour l'habitat individuel. En 2024, l'individuel « pur » enregistre une forte baisse pour la seconde année consécutive (-38 % entre 2022 et 2023 et -34 % entre 2023 et 2024), atteignant son plus bas niveau depuis 10 ans, avec moins de 1 400 logements autorisés. Ce volume est quasiment similaire à celui des autorisations de logements individuels groupés qui connaissent quant à eux un rebond en 2024 (+25 % entre 2023 et 2024, soit +300 logements autorisés).

La construction de résidences dédiées s'est par ailleurs fortement développée au cours de la dernière décennie (+140 % entre 2014 et 2024). Ce segment présente néanmoins des volumes d'autorisations relativement stables au cours des cinq dernières années, autour de 1 700 logements par an en moyenne. Entre 2020 et 2024, cette production est principalement localisée à Toulouse (52 %) et dans les autres communes de l'unité urbaine (Saint-Jory, Auzeville-Tolosane, Muret, Quint-Fonsegrives et Labarthe-sur-Lèze). Elle se compose majoritairement de résidences dédiées au public sénior ou aux étudiants. Dans un contexte de baisse générale du nombre d'autorisations, le segment des résidences dédiées voit ainsi sa part progresser pour atteindre 21 % de ces dernières en 2024. Le régime fiscal avantageux -via le statut de loueur meublé non professionnel (LMNP)- et la sécurisation de la rentabilité de l'investissement (gestion déléguée à un exploitant professionnel chargé de la gestion de la résidence ; loyers sécurisés, que le logement soit loué ou non...) ; en font un produit recherché par les investisseurs.

Logements autorisés dans l'aire d'attraction de Toulouse par type d'habitat

Source : SDES, Sit@del2, 2025 ; CC AUAT 2026

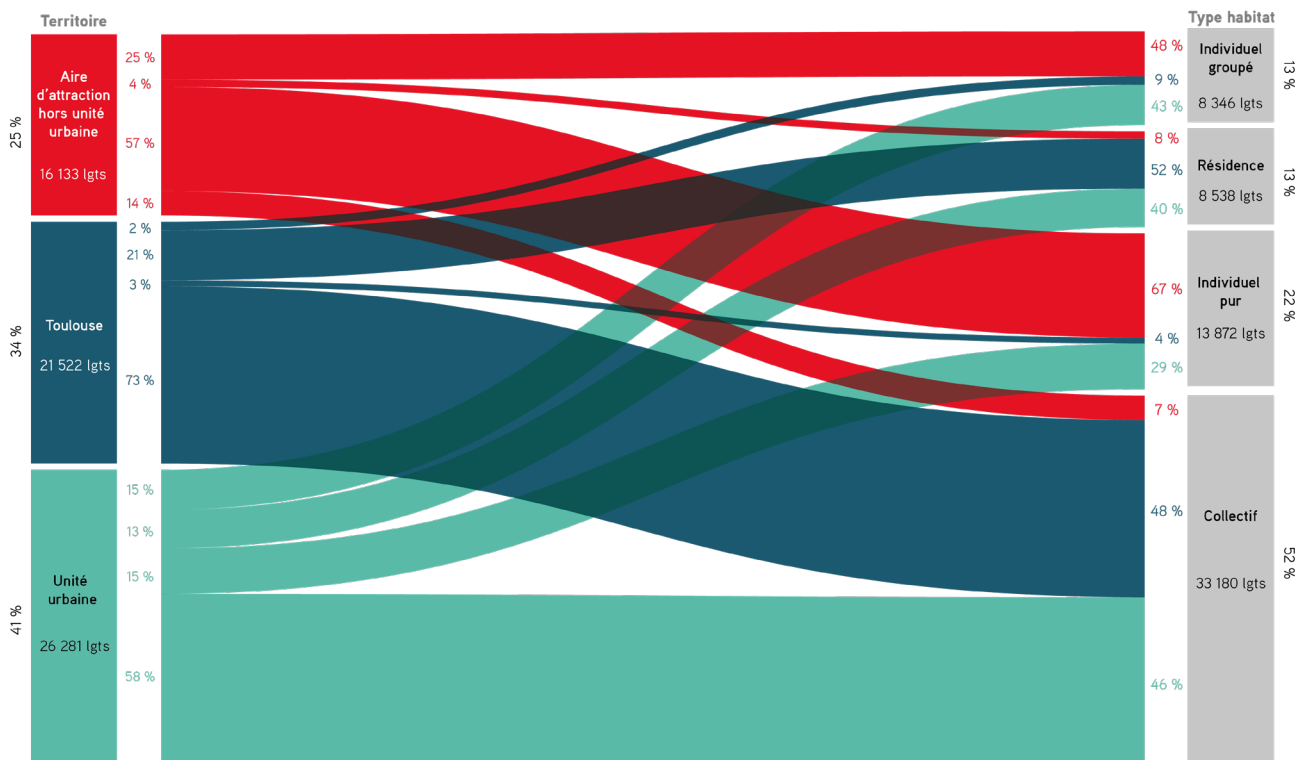


Note de lecture : En 2024, 3 966 logements collectifs, 1 319 logements individuels groupés, 1 399 logements individuels purs et 1 806 logements en résidence ont été autorisés dans l'aire d'attraction toulousaine.

En complément de cette analyse, il convient de préciser l'importance du secteur social dans la construction neuve. Si la dynamique de production dans ce segment est également orientée à la baisse ces dernières années, son poids dans la construction neuve ne cesse de croître depuis 2021, atteignant environ un quart des logements autorisés en 2024. Cette tendance illustre le rôle contracyclique essentiel du secteur HLM, en amortissant la baisse grâce à ses investissements importants pour l'ensemble du secteur du logement.

Répartition des autorisations entre 2020 et 2024, par localisation et type d'habitat

Source : SDES, Sit@del2, 2025 ; CC AUAT 2026



Note de lecture : Entre 2020 et 2024, 21 522 logements ont été autorisés dans la ville de Toulouse (soit 34 % des autorisations de l'aire d'attraction de Toulouse) : 73 % sont des logements collectifs, 21 % sont des logements en résidence, 3 % sont des logements individuels purs et 2 % sont des logements individuels groupés.



©David Aubert - Vinci Immobilier

Le marché des logements neufs

Un marché des maisons neuves en repli, marqué par une recomposition géographique

En 2023, environ 330⁶ maisons neuves (versus 1922 ont été vendues dans l'aire d'attraction de Toulouse, soit une baisse nette de -38 % par rapport à 2014. Ce recul des ventes, qui doit être interprété avec prudence en raison des limites liées aux sources de données, s'inscrit toutefois dans un contexte où le segment du neuf connaît un ralentissement des transactions depuis 2018, en lien avec la diminution de l'offre.

Après un rebond conjoncturel lié à la période post-crise sanitaire, le recul se poursuit en 2021, et s'accroît en 2022, sous l'effet conjugué de la hausse des taux de crédit et du renchérissement des coûts des matériaux et de la ressource foncière.

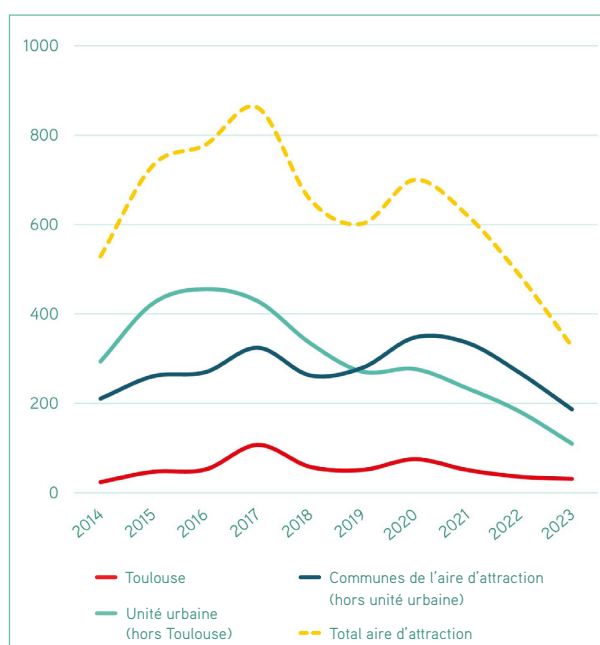
Parallèlement à ce repli des ventes, on assiste à une recomposition géographique de ce segment de marché depuis 2020. L'unité urbaine (hors Toulouse), qui concentrait la majorité des transactions entre 2014 et 2019 (53 %), voit sa part de marché reculer à 39 % entre 2020 et 2023, selon les données disponibles. Dans le même temps, les communes plus éloignées de Toulouse (hors unité urbaine) ont vu leur poids progresser de 38 % à 53 % sur la même période, illustrant un jeu de vases communicants dans la répartition géographique des ventes, dans un contexte de repli global du marché de l'individuel neuf.

Cette recomposition s'explique notamment par la disponibilité de logements généralement plus grands dans les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine) avec des prix relativement équivalents, voire plus abordables, que ceux proposés au sein de l'unité urbaine. Cela rend ces communes particulièrement attractives pour les ménages aux budgets limités (notamment les primo-accédants), dans une période marquée par une hausse des prix (p. 18).

Les effets de la pandémie de COVID-19, notamment les confinements successifs et l'inconfort parfois associé

Ventes de maisons neuves

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



aux logements en ville (promiscuité, absence d'extérieurs...), ont également pu agir comme un facteur déclencheur des migrations résidentielles, favorisant le départ de certains ménages vers des secteurs plus éloignés de la ville centre⁷.

Les 5 communes avec le plus de ventes de maisons neuves entre 2020 et 2023

Ventes de maisons neuves (cumul 2020-2023)

1	Toulouse	193
2	Saint-Sulpice-la-Pointe	48
3	Castelnau-d'Estrétefonds	38
4	Plaisance-du-Touch	37
5	L'Isle-Jourdain	36

6 En raison des limites de la base DV3F pour distinguer les ventes de logements neufs et anciens, les volumes de transactions du marché de l'individuel neuf peuvent être partiellement sous-estimés sur la période 2021-2024. Le millésime 2024 est par ailleurs exclu de l'analyse des volumes de ventes des maisons neuves en raison d'un taux considérable de non-renseignement sur ce millésime. Les tendances identifiées à partir de cette source restent cohérentes avec celles observées par les acteurs de la promotion immobilière.

7 Ministère de la Transition écologique, Exode urbain : un mythe, des réalités. Impacts de la pandémie de COVID-19 sur les mobilités résidentielles, 2022. Disponible en ligne : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/DP_EXODEURBAIN.pdf

Après une forte hausse, une stabilisation des prix des maisons neuves en 2024

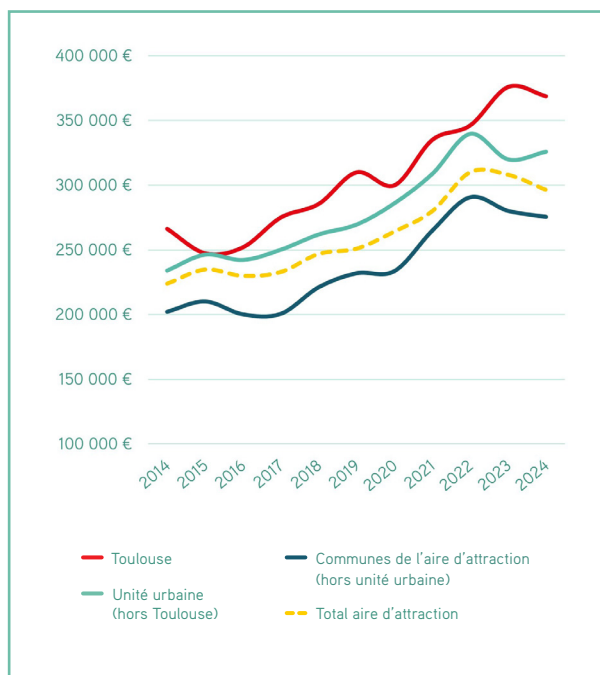
En 2024, le prix médian d'une maison neuve dans l'aire d'attraction de Toulouse atteignait 296 000 €, ce qui représente une progression de +32 % par rapport à 2014. Lors de la dernière décennie, cette hausse reste légèrement plus marquée dans l'unité urbaine (+39%) et à Toulouse (+38 %) par rapport à l'ensemble de l'aire d'attraction.

Après une période de relative stabilité entre 2014 et 2016, les prix de l'individuel neuf ont connu une forte augmentation entre 2017 et 2022, (prolongée jusqu'en 2023 pour la ville de Toulouse). Cette dynamique peut s'expliquer d'une part par la présence de taux de crédit historiquement bas, (autour de 1,5 % avant 2022) et, d'autre part, par la raréfaction de l'offre disponible (cf. partie production neuve). Toutefois, après avoir atteint un pic en 2022 - 2023, les prix tendent à se stabiliser, traduisant l'entrée du marché dans une phase d'ajustement entre une demande freinée par la hausse des taux et la baisse du pouvoir d'achat immobilier qui se poursuit.

Les maisons neuves situées à Toulouse présentent les niveaux de prix médians les plus élevés en 2024, (près de 370 000 €) parmi les composantes de l'aire d'attraction, soit respectivement +12 % et +25 % de plus que dans l'unité urbaine et les communes de l'aire d'attraction hors unité urbaine. Ce différentiel reflète le caractère sélectif du marché dans la ville centre (où l'offre reste toutefois limitée) et conduit une partie des ménages, notamment les jeunes familles aux budgets restreints, vers des secteurs plus éloignés, contribuant ainsi à la recomposition géographique du marché de l'individuel neuf observée depuis 2020.

Prix médians des maisons neuves

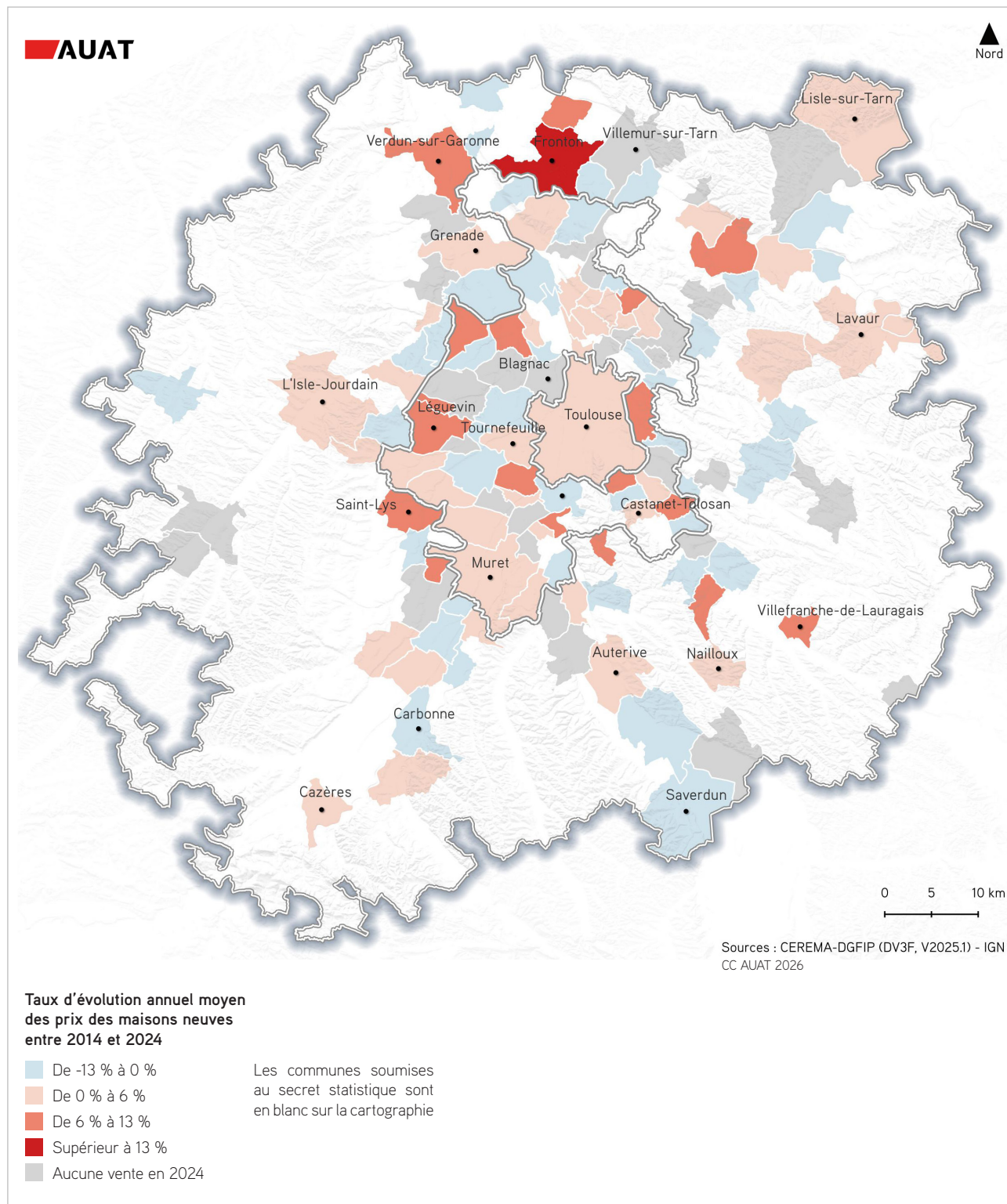
Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Certaines communes de l'aire d'attraction présentent toutefois des prix⁸ supérieurs à ceux de Toulouse, en lien notamment avec une taille souvent plus importante des biens et des parcelles associées, tout en restant à proximité de la ville-centre. C'est notamment le cas de Cugnaux (445 800 €), Aigrefeuille (397 000 €) et Tournefeuille (373 500 €).

8 Prix cumulés des ventes réalisées entre 2022 et 2024.

Évolution des prix des maisons neuves



Un marché du collectif neuf en régression, marqué par le retrait des investisseurs

Les analyses de l'ObserveR de l'immobilier toulousain⁹ (instance partenariale de suivi du marché du neuf dans l'aire urbaine de Toulouse) mettent en évidence que l'évolution des ventes dans le collectif neuf suit de façon attendue les tendances de la production neuve.

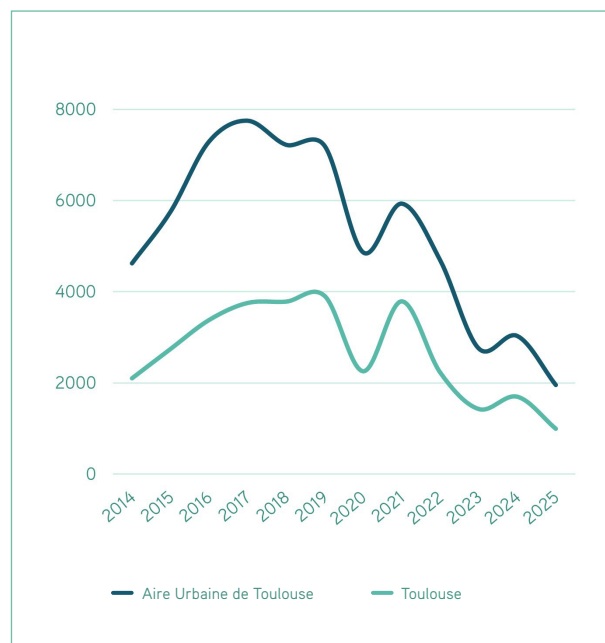
Le cycle haussier des transactions observé entre 2014 et 2017, s'explique par plusieurs facteurs : la dynamique économique favorable du secteur toulousain, l'attractivité de la métropole pour les jeunes cadres et étudiants, ainsi que la mise en œuvre de dispositifs d'investissement locatif — en particulier le Pinel — qui ont stimulé l'afflux d'investisseurs et facilité le lancement de nouvelles opérations.

Depuis 2018 une tendance baissière s'est amorcée dans ce segment de marché et se confirme jusqu'en 2025. En dépit du rebond des transactions constaté en 2021, lié notamment au report des ventes de 2020, ce recul du marché s'accroît à partir de 2022, sous l'effet notamment de la baisse de la production neuve, le resserrement du crédit précédemment évoqué, et le retrait progressif des investisseurs.

L'année 2025 affiche un volume de ventes nettes au détail en régression de -65 % par rapport à la moyenne 2014-2024, soit la plus mauvaise année de la dernière décennie, (sur le plus long terme, il s'agit même du niveau d'activité le plus bas enregistré depuis près de vingt cinq ans pour le secteur de la promotion immobilière).

Évolution des ventes nettes au détail (collectif et individuel groupé)

Source : l'ObserveR de l'immobilier Toulousain, 2026 ; CC AUAT 2026

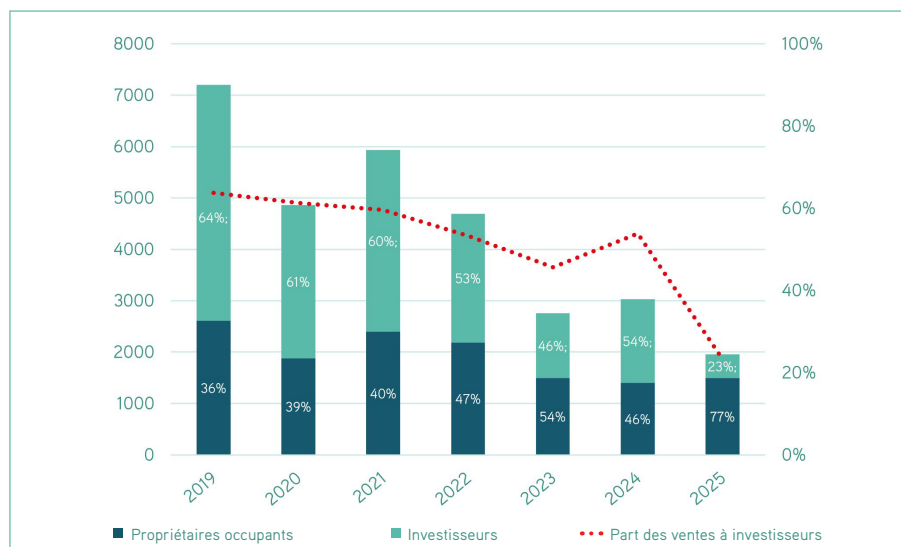


La fin du dispositif Pinel en décembre 2024 a fortement contribué au recul des ventes à investisseurs en 2025 (-70 % par rapport à 2024). Elle s'est traduite par la modification de la structure de la demande en 2025, avec 23 % des ventes à investisseurs et 77 % des ventes à acquéreurs occupants. Dans un contexte de recul du pouvoir d'achat immobilier, plus de la moitié (54 %) des ventes à ces derniers relèvent de dispositifs d'accession aidée (prêt social location-accession, bail réel solidaire, TVA à 5,5 %...).

⁹ Les limites constatées dans la base de données DV3F pour l'identification des ventes d'appartements neufs sur la période 2021-2024 conduisent à mobiliser ici des données issues de l'ObserveR de l'immobilier Toulousain. Celles-ci portent sur l'aire urbaine de Toulouse, dont le périmètre diffère légèrement de celui de l'aire d'attraction retenue dans cette étude. Par ailleurs, ces traitements concernent uniquement les ventes nettes au détail, incluant à la fois le logement collectif et l'individuel groupé, le premier demeurant prépondérant (plus de 80 % des transactions sur la dernière décennie). Si les données ici retenues ne couvrent pas les ventes en bloc, elles permettent néanmoins d'appréhender les grandes tendances de l'évolution du marché de l'immobilier neuf.

Répartition des ventes à propriétaires occupants et investisseurs entre 2020 et 2025 dans l'aire urbaine de Toulouse

Source : l'Observer de l'immobilier toulousain, 2026 ; CC AUAT 2026



La commune de Toulouse concentre un peu plus de la moitié des ventes nettes au détail au cours de la dernière décennie. Cette répartition se reflète également en 2025, la ville-centre enregistrant environ 1 000 ventes de logements collectifs et individuels groupés neufs, soit la moitié des transactions dans l'aire urbaine. Suivent ensuite (sur des volumes néanmoins beaucoup moins importants) certaines communes de première couronne (Quint-Fonsegrives, Tournefeuille, Blagnac...). Cette concentration du marché sur Toulouse et ses communes voisines s'explique notamment par l'attractivité des biens situés à proximité des axes de transport et des aménités urbaines (commerces, services...), recherchés par les investisseurs en quête des rendements locatifs sécurisés, ainsi que par les jeunes ménages primo-accédants, qui peuvent mobiliser diverses aides à l'acquisition

(PTZ, TVA réduite...). En lien avec la demande sur ce marché, le collectif neuf est principalement porté par les appartements de petite et moyenne taille, T2 et T3, qui représentent respectivement 24 % et 42 % des biens vendus en 2025.

Selon les représentants de l'Observer¹⁰, les freins administratifs et politiques à la production neuve demeurent structurants. La reprise attendue en 2026 apparaît conditionnée à la convergence d'une diversité de facteurs : le rétablissement de la confiance des ménages, la mise en œuvre d'un cadre législatif plus incitatif à l'investissement résidentiel -via, entre autres, le nouveau « statut du bailleur privé »¹¹-, une stabilité politique retrouvée et une adaptation rapide du secteur aux exigences de la transition écologique.

¹⁰ Analyses partagées lors de la dernière rencontre de l'Observatoire partenarial de l'habitat (OPHA) de l'AUAT du 11 décembre 2025.

¹¹ Le « statut du bailleur privé » a été intégré à la dernière version du projet de loi de finances adopté en février 2026. Il constitue le volet fiscal du dispositif gouvernemental « Relance Logement » qui vise à favoriser la construction de 400 000 logements par an à l'horizon 2030. Afin de favoriser le développement d'une offre locative abordable, ce statut crée un cadre incitatif à l'investissement locatif privé, en permettant d'amortir fiscalement une partie de la valeur d'un bien loué nu pendant une durée minimale de 9 ans avec des plafonds de loyers encadrés.

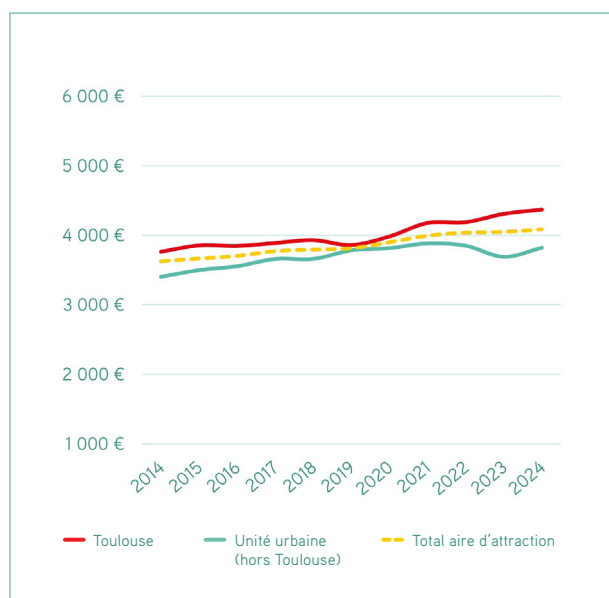
Une hausse des prix des appartements neufs plus modérée, mais persistante

En 2024, le prix médian d'un appartement neuf sur l'aire d'attraction de Toulouse s'établissait à environ 4 100 €/m², soit une hausse de +13 % par rapport à 2014. Cette progression reste plus modérée que sur le marché de l'individuel neuf (+32 %), en raison de la standardisation de l'offre en collectif et de la capacité des promoteurs à lisser les hausses de coûts grâce

à des volumes de production plus importants, malgré le contexte général d'augmentation des coûts du foncier et de construction. La ville de Toulouse concentre l'augmentation de prix la plus forte (+16 %), suivie de l'unité urbaine (+12 %), territoires où le foncier demeure le plus onéreux au sein de l'aire d'attraction¹².

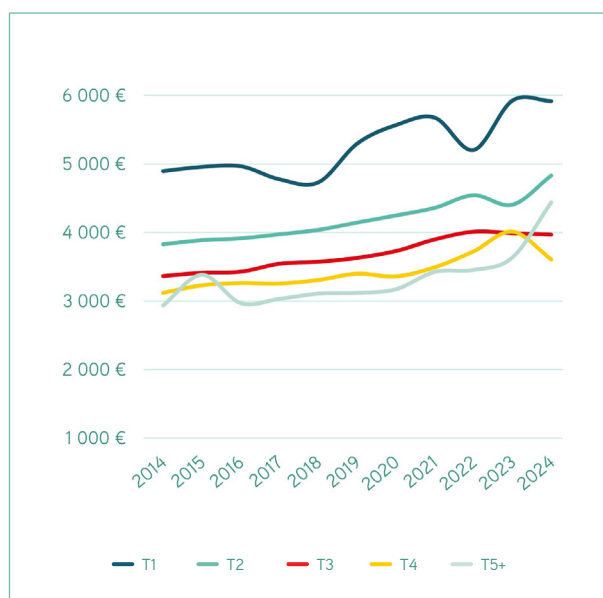
Prix médian (€/m²) des appartements neufs (toutes typologies confondues)

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Prix médian (€/m²) des appartements neufs par typologie

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



À l'image du marché à l'échelle nationale et régionale, les petites typologies T1 et T2 affichent les niveaux de prix les plus élevés : 5 900 €/m² et 4 800 €/m² respectivement. Celles-ci figurent également parmi les typologies ayant connu les hausses de prix les plus importantes au cours de la dernière décennie (+21 % et +26 % respectivement), reflétant leur rentabilité et leur attractivité. Toutefois, l'augmentation la plus marquée concerne les grands logements T5 et plus (+51 %), qui peut être expliquée, en partie, par la rareté de cette offre dans la production neuve, sa forte valorisation dans les programmes haut de gamme, ainsi que par la demande spécifique de ménages recherchant une alternative plus abordable aux maisons individuelles.

Les 5 communes avec les prix des appartements neufs les plus élevés (cumul ventes 2022-2024)

Prix médians (€/m²) des appartements neufs

1	Toulouse	4 250 €
2	Quint-Fonsegrives	4 080 €
3	Tournefeuille	4 050 €
4	Castanet-Tolosan	4 050 €
5	Castelginest	4 045 €

¹² Le faible niveau de production et de ventes d'appartements neufs dans les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine), ne permet pas d'analyser de manière robuste l'évolution des prix sur la dernière décennie ; cette composante est donc exclue de l'analyse.



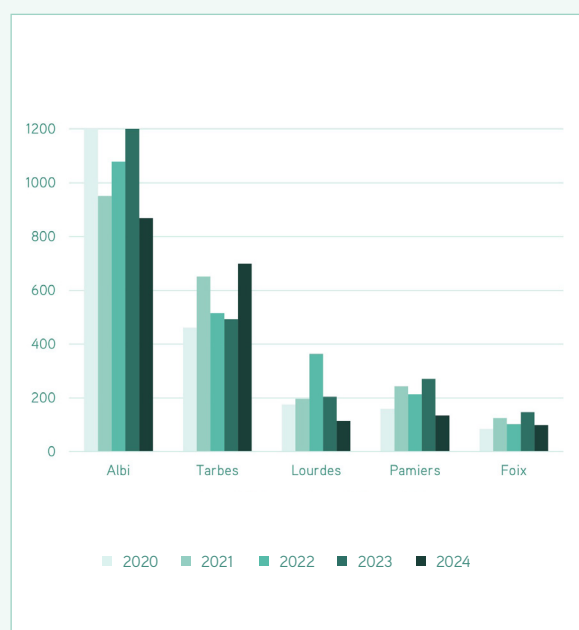
©David Aubert - Vinci Immobilier

Focus : La construction de logements et le marché du neuf dans les aires d'attraction où intervient l'AUAT

Des dynamiques de construction neuve différenciées

Logements autorisés entre 2020 et 2024 par aire d'attraction

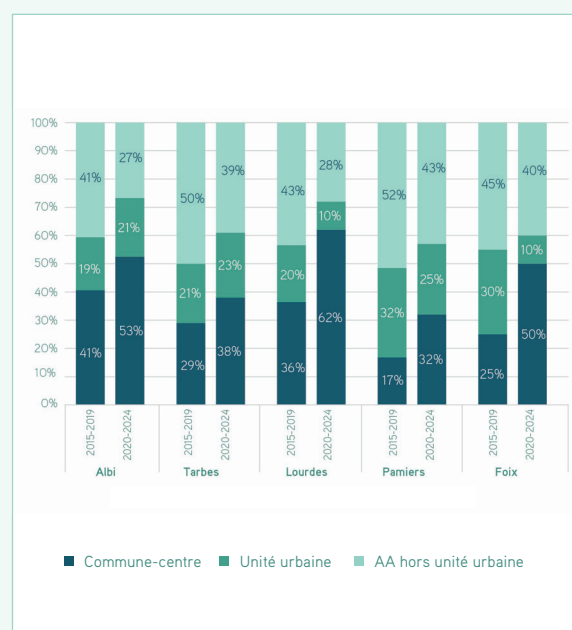
Source : SDES, Sit@del2, 2025 ; CC AUAT 2026



Une tendance à la polarisation de l'offre sur les communes-centres

Répartition des autorisations par secteurs des aires d'attraction

Source : SDES, Sit@del2, 2025 ; CC AUAT



Reflet de la polarisation de l'offre, l'habitat collectif, qu'il soit familial ou en résidences dédiées, prend de l'ampleur sur l'ensemble des territoires

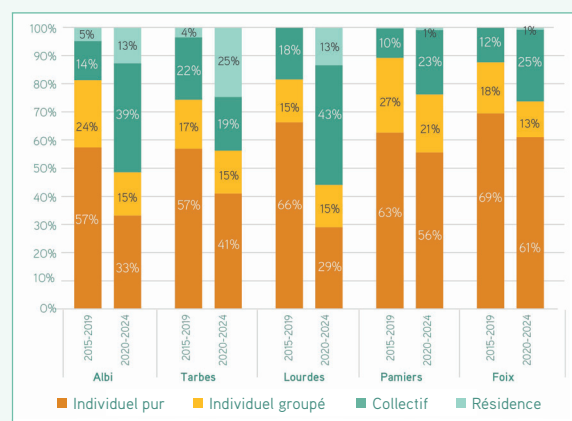
En 2024, la construction neuve recule dans l'ensemble des aires d'attraction du panel, à l'exception de celle de Tarbes.

Dans ce contexte de repli, la part des autorisations en individuel pur diminue depuis 2020, notamment au profit de l'habitat collectif (Albi, Lourdes et Foix) ainsi que du segment des résidences dédiées (Tarbes, Albi et Lourdes).

En lien avec cette croissance de l'habitat collectif, la construction neuve tend à se polariser sur les communes centres de chaque unité urbaine.

Répartition des autorisations par type d'habitat

Source : SDES, Sit@del2, 2025 ; CC AUAT 2026



Une forte contraction du marché de l'immobilier neuf à partir de 2022

À l'instar des tendances nationales, le marché des logements neufs connaît une régression marquée depuis 2022 dans les aires d'attraction du panel. Malgré la hausse progressive des autorisations dans le segment collectif, les transactions des logements individuels demeurent globalement prépondérantes dans les territoires étudiés. En lien avec une dynamique de production relativement soutenue, l'aire d'attraction d'Albi se distingue avec le nombre de ventes de maisons et d'appartements neufs le plus élevé du panel sur la période 2019 - 2024.

Dans le segment des maisons neuves, l'aire d'attraction de Tarbes enregistre le prix médian le plus élevé parmi les territoires étudiés, avec 240 000 € sur la période 2022-2024 (cumul des ventes), suivie par les aires d'attraction de Pamiers (228 500 €) et d'Albi (222 992 €). Ces niveaux de prix demeurent toutefois sensiblement inférieurs à la médiane régionale, qui s'établit à 285 000 €. Pour les appartements neufs, l'aire d'attraction d'Albi se place première dans le panel, avec un prix médian de 3 166 €/m², nettement supérieur à celui observé à Tarbes (2 178 €/m²)¹³. Malgré cet écart, ce niveau resté également en deçà de la médiane régionale de 3 900 €/m².

Classement des aires d'attraction selon les niveaux de prix médians dans l'immobilier neuf

Source : DV3F, 2025

Maisons

Aire d'attraction	Prix médian cumulé 2022 - 2024
Occitanie	285 000 €
Tarbes	240 000 €
Pamiers	228 500 €
Albi	222 992 €
Foix*	-
Lourdes*	-

Appartements (€/m²)

Aire d'attraction	Prix médian cumulé 2022 - 2024
Occitanie	3 900 €
Albi	3 166 €
Tarbes	2 178 €
Pamiers*	-
Foix*	-
Lourdes*	-

*Secret statistique

13 Dans les aires d'attraction de Pamiers, Foix et Lourdes, le volume de ventes d'appartements neufs demeure très faible, souvent inférieur au seuil statistique de 11 transactions sur plusieurs millésimes de la période étudiée, d'après les données disponibles dans la base DV3F. Par conséquent, ces territoires ont été exclus de l'analyse des prix sur ce segment.

Focus : Le marché des terrains constructibles dans l'aire d'attraction de Toulouse

Un marché périurbain dominant mais en perte de vitesse

Les terrains ayant des droits à construire représentent 15 % des ventes immobilières de l'aire d'attraction de Toulouse entre 2014 et 2024¹⁴, soit près de 36 000 transactions, majoritairement situées dans les communes hors unité urbaine (60 %). Malgré cet ancrage territorial fort, ce segment s'est nettement contracté, enregistrant une baisse de 35 % en dix ans.

Cette évolution s'inscrit dans une contraction générale du marché, dont les volumes de ventes diminuent depuis 2017 : après un rebond post-Covid, la tendance repart à la baisse dès 2022, entraînant une chute de 46 % des ventes entre 2022 et 2024 (de 3 780 à 2 021 transactions). Plusieurs facteurs expliquent ce recul marqué. La hausse rapide des prix immobiliers depuis 2017, combinée à l'augmentation des taux d'intérêt à partir de 2022, a fortement durci les conditions d'accès au financement pour les porteurs de projets. Parallèlement, les coûts de construction, en hausse de 18 %¹⁵ au 3^{ème} trimestre 2025 en moyenne, par rapport à l'année 2021, fragilisent les projets de maisons individuelles, tandis que la suppression temporaire du PTZ dans de nombreuses communes et les contraintes de la loi Climat et Résilience limitent la création de nouveaux terrains ayant des droits à construire.

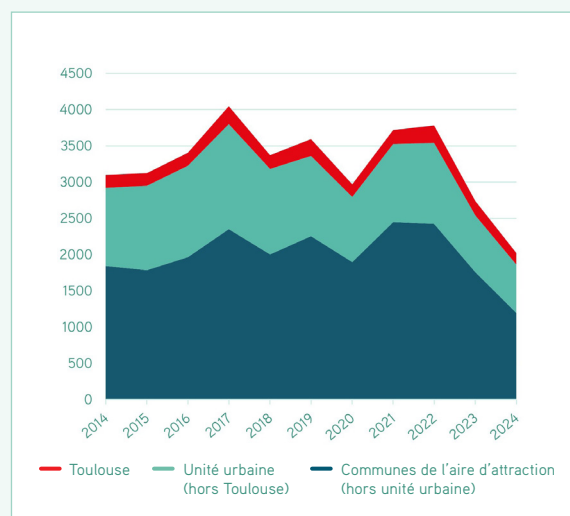
Le marché demeure toutefois très contrasté selon la localisation : entre 2014 et 2024, Toulouse ne représente que 6 % des ventes, contre 33 % dans l'unité urbaine (hors Toulouse) et 61 % dans les communes plus éloignées (hors unité urbaine), où le foncier est plus accessible et les règles d'urbanisme moins restrictives. Le recul des ventes s'observe sur l'ensemble des secteurs, de manière tou-

14 En raison des limites de la base DV3F pour distinguer certaines typologies de ventes sur le millésime 2024, les volumes de transactions du marché des terrains ayant des droits à construire peuvent être partiellement sous-estimés sur la période 2021-2024. Par ailleurs, le millésime 2024 n'est analysé qu'au travers de pas de temps pour rester cohérent avec les tendances globales.

15 Pour mesurer l'évolution du coût des travaux dans la construction neuve, la référence officielle est l'Indice du Prix des logements neufs (IPEA) publié par l'INSEE. Cet indice reflète l'évolution des coûts de construction, incluant les matériaux, la main d'œuvre, les normes, etc. Il constitue donc l'indicateur le plus pertinent pour estimer l'augmentation du prix des travaux pour une maison neuve.

Évolution des ventes nettes au détail (collectif et individuel groupé)

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



tefois inégale : -13 % à Toulouse, -38 % dans l'unité urbaine et -35 % dans les communes de l'aire d'attraction hors unité urbaine. Sur cette même période, les ventes de terrains disposant des droits à construire se concentrent à 85 % dans les zones urbaines de l'aire d'attraction, les zones à urbaniser restant minoritaires.

Enfin, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)¹⁶ montre une baisse d'environ 36 %¹⁷ entre 2011 et 2023, révélant une raréfaction du foncier mobilisé pour l'urbanisation. Cette contraction accompagne la diminution progressive des ventes de terrains, particulièrement marquée après 2017 puis après 2021. La réduction du foncier consommé et la chute des transactions se renforcent ainsi mutuellement, traduisant un marché de plus en plus contraint, à la fois par les réglementations et par les dynamiques économiques.

16 Selon l'article 194 de la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) correspond à « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

17 Selon données du portail de l'artificialisation.

Un marché foncier structuré par la taille des terrains et la pression urbaine

À l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse, le prix médian du m² constructible reste globalement stable (105–122 €/m²) au cours de la décennie observée, mais trois phases se distinguent : stabilité entre 2014 et 2019, hausse entre 2020 et 2022 liée à la tension foncière et à l'effet post-Covid, puis baisse après 2022. L'analyse par strates territoriales montre un gradient marqué : Toulouse affiche les prix les plus élevés, avec un pic en 2020 culminant à 341 €/m² et une augmentation globale de 29 % entre 2014 et 2024. L'unité urbaine reste stable avec une augmentation d'environ 2 % sur la dernière décennie. Dans les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine) les prix connaissent une forte hausse jusqu'en 2022 (77 €/m²), soit +64 % par rapport à 2014, puis reculent ensuite à 50 €/m² (+8 % en dix ans).

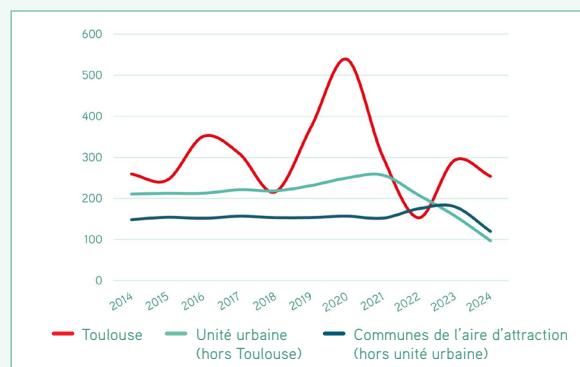
Sur la dernière décennie, les prix des terrains à construire évoluent de manière très différenciée

selon les surfaces et les secteurs de l'aire d'attraction. Dans les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine), le prix médian du m² progresse sur les petites parcelles, passant de 148 à 179 €/m², soit +21 % entre 2014 et 2023¹⁸. L'unité urbaine enregistre une hausse progressive des prix des petites parcelles jusqu'au pic atteint en 2021 (257 €/m²), suivi d'un recul marqué dans la période récente (-54 % entre 2021 et 2024), tandis que les terrains de 500 à 1 000 m² et de plus de 1 000 m² progressent légèrement sur dix ans (+8,9 % et +8,5 %). A Toulouse, les prix des terrains de moins de 500 m² demeurent globalement stables entre 2014 et 2024 (-2 %), malgré un pic à 539 €/m² en 2020, avant de retomber à 254 €/m² en 2024 (-53 % depuis le sommet). Dans la ville-centre, les prix des terrains de 500 à 1 000 m² diminuent de 30 % sur la même période, tandis que ceux des parcelles de plus de 1 000 m² connaissent une hausse de 60 %.

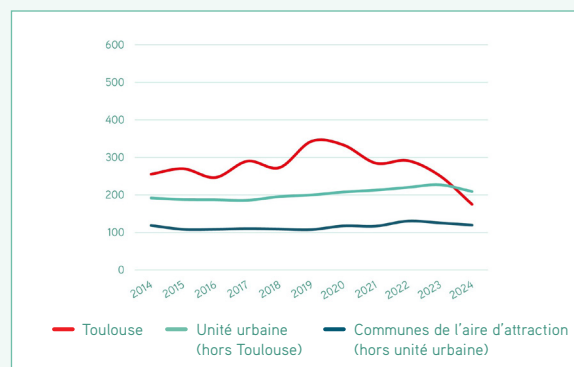
Prix médian des terrains (€/m²) ayant des droits à construire

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026

Terrains de moins de 500 m²



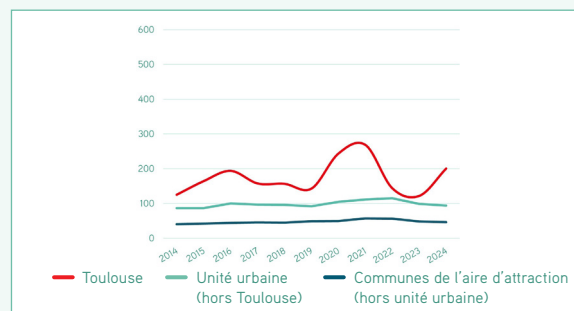
Terrains de 500 m² à 1 000 m²



Si l'on regarde l'évolution des prix médians selon le type de zone (déjà urbanisée et en cours d'urbanisation), l'écart structurel entre zones urbanisées (330–350 €/m²) et zones à urbaniser (110–130 €/m²) reste très marqué.

Cependant, ces deux segments enregistrent en 2024 un repli simultané de leurs prix médians (-14 % en zone urbaine et -16 % en zones à urbaniser), reflet à la fois de la rareté du foncier non bâti situé en zone urbaine et de la sensibilité accrue des zones à urbaniser au ralentissement du marché lié aux coûts de construction et à la solvabilité des ménages.

Terrains de plus de 1 000 m²



18 Le millésime 2024 n'est pas commenté, car il s'écarte nettement de la tendance observée sur la période précédente. Il est à ce stade impossible de déterminer si cette rupture provient d'un effet conjoncturel ponctuel ou d'une donnée non exhaustive.

Dix ans de réduction progressive des surfaces

Entre 2014 et 2024, l'évolution des surfaces des terrains disposant de droits à construire montre une baisse modérée mais significative : la surface médiane est passée de 1 000 m² à 944 m² (-5,6 % en dix ans). Bien que cette diminution ne soit pas linéaire et alterne périodes de hausse et de recul, la tendance générale reste celle d'une réduction progressive de la taille des parcelles.

Trois grandes phases structurent cette évolution. Entre 2014 et 2017, les surfaces augmentent fortement (+16 %), dans un contexte d'offre foncière encore importante en périphérie, de coûts de construction plus faibles et d'un urbanisme encore majoritairement extensif. Cette période correspond à un marché où l'étalement urbain restait possible pour absorber la croissance démographique.

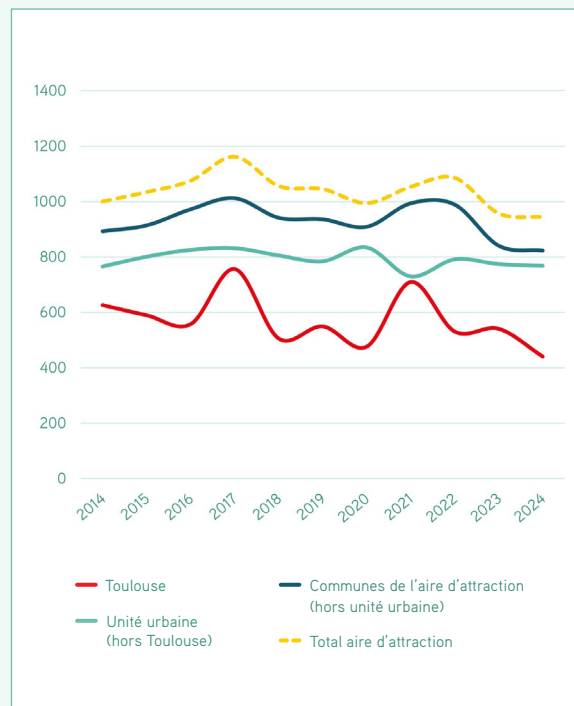
À partir de 2017, une phase de rupture apparaît : les surfaces reviennent à un niveau proche de 2014 (1 000-1 050 m²). Cette stabilisation s'explique par les premiers effets des politiques de densification, notamment la loi ALUR, qui impose une réduction de l'étalement urbain et encourage une utilisation plus rationnelle du foncier.

Un pic est observé en 2022, lié au rebond post-Covid, avant une chute marquée de 13 % en deux ans. Cette baisse s'inscrit dans un contexte de sobriété foncière renforcée par la loi Climat et Résilience, qui limite la consommation d'ENAF. La pression réglementaire et économique recentre le marché vers des secteurs mieux desservis, où les parcelles sont plus petites.

L'évolution des surfaces des terrains varie également selon les strates territoriales. Dans les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine), les surfaces des terrains, historiquement plus grandes, diminuent fortement après 2021, sous l'effet des nouvelles contraintes réglementaires. Dans l'unité urbaine hors Toulouse, la surface médiane reste stable (750 – 830 m²), en raison d'un foncier rare, cher et souvent issu de divisions parcellaires, ce qui limite mécaniquement la taille des parcelles. À Toulouse, la baisse des surfaces se poursuit sur la décennie, hormis les rebonds conjoncturels de 2017 et 2021, reflet d'une forte densité urbaine et d'un manque de ressource foncière disponible.

Surface médiane des terrains à bâtir

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026

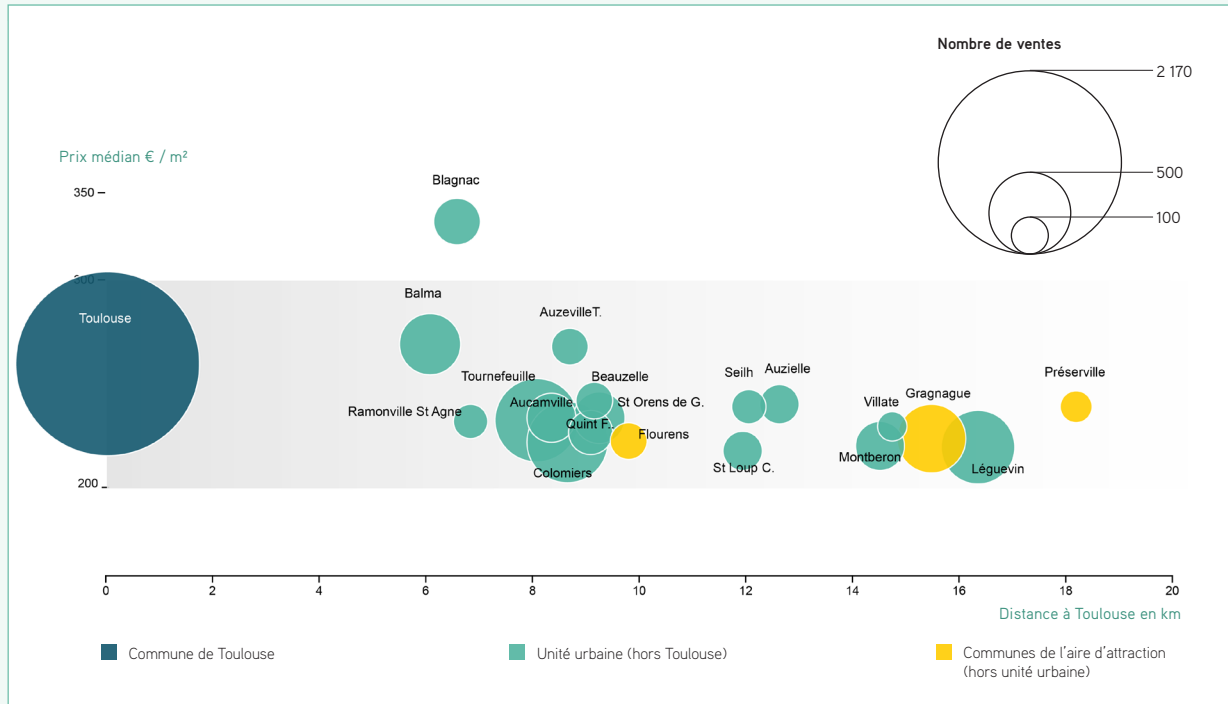


En synthèse, plus on se rapproche de la ville-centre, plus les parcelles sont petites et la pression foncière élevée. À l'inverse, les communes éloignées disposent de surfaces plus grandes, mais celles-ci diminuent progressivement sous l'effet des politiques de réduction de la sobriété foncière.

L'analyse de la corrélation entre la distance à Toulouse et le prix médian des terrains (€/m²) met en évidence une tendance générale à la baisse des prix avec l'éloignement de la ville-centre. Une hétérogénéité des prix s'observe toutefois entre certaines communes situées à distance comparable, comme Blagnac et Balma.

Corrélation entre la distance à Toulouse et le prix médian des terrains (€/m²) dans l'aire d'attraction

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026







II. Panorama du marché immobilier ancien

Le marché des logements anciens¹⁹ domine les ventes immobilières, représentant en moyenne 80 % des transactions annuelles. Depuis 2022, la désolvabilisation de la demande s'est traduite par un repli des ventes, mettant fin à un cycle haussier soutenu par des taux de crédit historiquement bas. Si les prix affichent une tendance à la hausse au cours de la dernière décennie, à partir de 2022, ceux du collectif se stabilisent, tandis que ceux de l'individuel enregistrent un léger recul.

¹⁹ Logements dont la construction remonte à au moins 5 ans au moment de la vente.

Un marché des logements anciens en repli sur la période récente

Une baisse continue mais différenciée des prix depuis 2022 dans les principales villes françaises

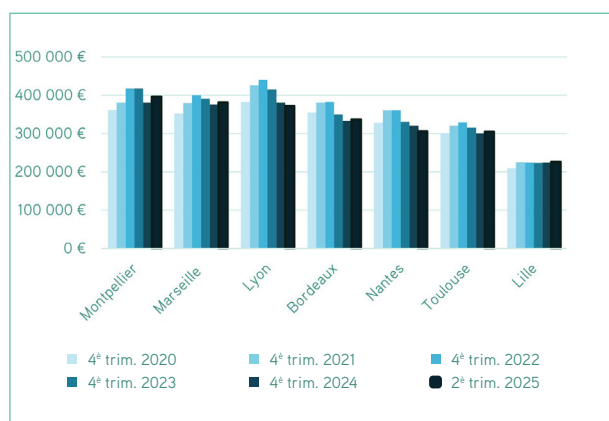
Après un pic atteint en 2022, les prix des logements anciens reculent dans les principales villes de France (communes hors Paris). Cette phase de repli est d'ampleur variable selon les villes, les marchés historiquement les plus chers enregistrant les baisses les plus marquées. Toutefois, les données correspondant aux

deux premiers trimestres de l'année 2025 (dernières disponibles et communiquées par les Notaires de France au moment de l'étude) laissent entrevoir une possible fin du cycle baissier et l'amorce d'une légère hausse de prix sur la plupart de villes du panel.

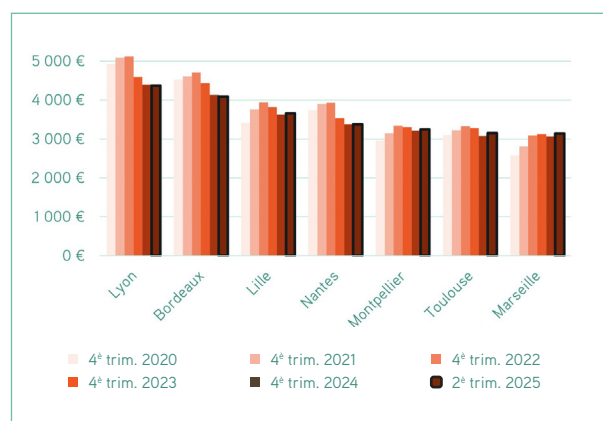
Évolution des prix médians de l'immobilier ancien entre 2020 et 2025

Source : Notaires de France, 2025 ; CC AUAT 2026

Maisons



Appartements (€/m²)



Toulouse, un marché ancien comparativement accessible

Au 2^{ème} trimestre 2025, le marché de l'ancien à Toulouse affiche des prix médians de vente de 3 150 €/m² pour les appartements et de 305 000 € pour les maisons (prix unitaire). Ces niveaux de prix placent Toulouse au sixième rang parmi les principales villes françaises du panel (hors Paris). Les prix des appartements anciens restent ainsi nettement inférieurs à ceux observés à Lyon et Bordeaux (-28 % et -23 % respectivement), et se rapprochent des niveaux observés à Montpellier et Marseille.

Concernant le segment de l'individuel ancien, Toulouse se situe nettement derrière Montpellier (-23 %) et Marseille (-20 %), avec un niveau de prix équivalent à celui de la ville de Nantes. Ces niveaux de prix, ainsi que les évolutions observées entre 2020 et 2025, confirment le positionnement de Toulouse comme un territoire encore relativement « accessible » comparativement aux autres grandes villes françaises.

Un marché des maisons anciennes en régression

En 2024, environ 5 700²⁰ maisons anciennes ont été vendues dans l'aire d'attraction de Toulouse. Ce segment de marché représente ainsi l'essentiel de l'offre en habitat individuel. Au cours de la dernière décennie, les transactions de maisons anciennes ont connu un recul de -7 % sur l'aire d'attraction, bien moins marqué que celui observé sur le segment de l'individuel neuf (-38 %).

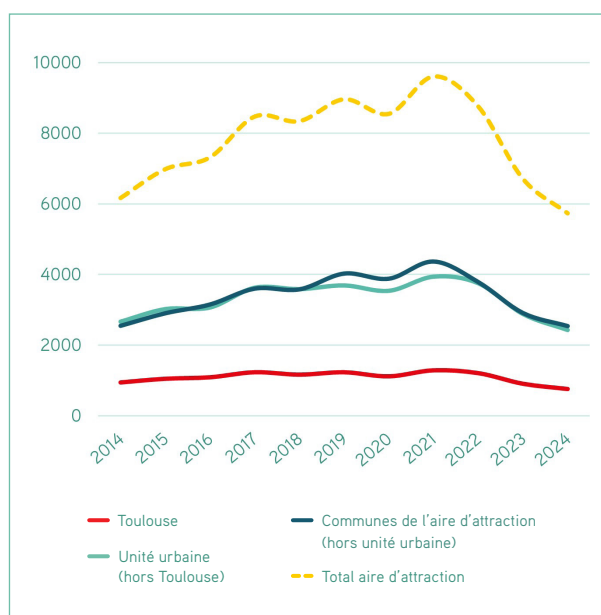
Entre 2014 et 2021, le marché de l'individuel ancien s'est caractérisé par un fort dynamisme, avec une moyenne de 8 000 ventes par an et un pic de 9 600 ventes en 2021. Celui-ci résulte de la concrétisation des projets immobiliers reportés à cause de la crise sanitaire, ainsi que du regain d'intérêt des biens relativement éloignés de la ville-centre, situés dans des communes de l'aire d'attraction hors unité urbaine, déjà à l'œuvre depuis 2019. Le dynamisme observé jusqu'en 2021 s'explique également par des taux avantageux et, à partir de 2017, par un potentiel report des ménages vers ce segment, en raison du recul de l'offre en individuel neuf.

L'année 2022 représente un tournant dans le cycle haussier des ventes dans l'individuel ancien observé jusqu'alors. La hausse des taux de crédit immobilier intervenue cette année-là a pu entraîner un attentisme marqué des ménages. Ainsi, la moyenne annuelle des ventes sur la période 2022-2024 affiche un recul d'environ -12 % par rapport à celle observée entre 2014 et 2021, selon les données disponibles²¹.

La répartition géographique des ventes reflète la structure de l'offre : l'unité urbaine (hors Toulouse) et les communes de l'aire attraction (hors unité urbaine) concentrent respectivement 42 % et 44 % des ventes entre 2014 et 2024, tandis que Toulouse n'en représente que 14 %. En dehors de cette dernière, le marché est particulièrement actif dans les communes du secteur ouest de la métropole, ainsi que dans celles situées à proximité des équipements et des services, bien desservies par les axes routiers et l'offre en transports collectifs.

Ventes de maisons anciennes

Source : DV3F, 2025 ; CC 2026



Les 5 communes avec le plus de ventes de maisons anciennes entre 2022 et 2024

Ventes de maisons anciennes (cumul 2020-2024)

1	Toulouse	5 271
2	Colomiers	916
3	Tournefeuille	824
4	Muret	743
5	Plaisance-du-Touch	672

²⁰ Comme pour le marché du neuf, les ventes dans ce segment peuvent être légèrement sous-estimées sur la période 2021-2024 en raison des limites de la base de données DV3F. Toutefois, le segment des maisons anciennes demeure particulièrement bien renseigné dans cette base, assurant ainsi la robustesse des analyses.

²¹ Cette tendance doit toutefois être interprétée avec prudence, en raison de la couverture partielle des données sur la période récente.

Une baisse des prix des maisons anciennes amorcée en 2023

En 2024, le prix médian d'une maison ancienne sur l'aire d'attraction de Toulouse atteignait 272 000 €, soit une hausse de 22 % par rapport à 2014. Cette hausse de prix est observée sur la majorité (60 %) des communes de l'aire d'attraction, en particulier celles situées à proximité des principaux axes de transports.

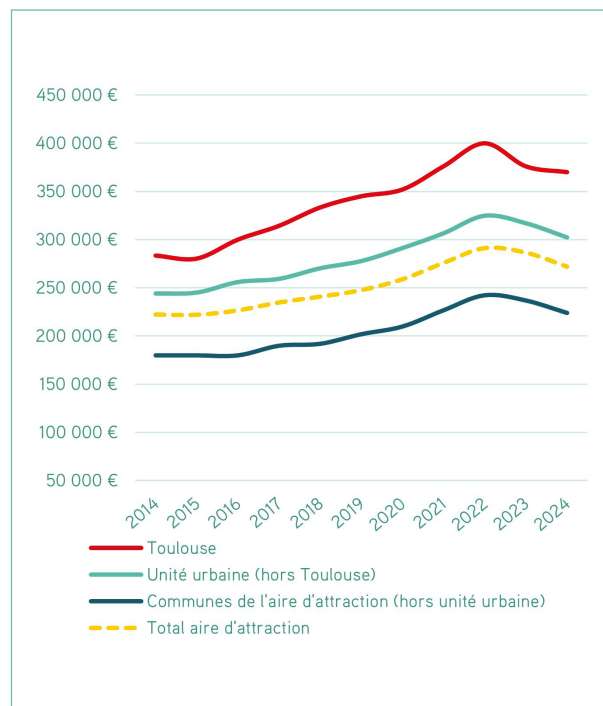
Sur l'ensemble de l'aire d'attraction, les maisons anciennes restent nettement moins chères que les maisons neuves, (-28 % en 2024). Cette différence s'explique principalement par la forte proportion (42 %) de maisons anciennes vendues dans les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine), où les prix de vente sont sensiblement plus bas (224 000 € en 2024).

La ville de Toulouse affiche les niveaux de prix les plus élevés de l'aire d'attraction en 2024, (370 000 €), soit 18 % de plus que dans l'unité urbaine et 40 % au-dessus des communes plus éloignées, situées hors unité urbaine. Ces écarts s'expliquent notamment par plusieurs facteurs propres au marché de l'ancien de la ville-centre : la rareté de l'offre, la forte attractivité des biens situés dans certains quartiers de Toulouse (Les Chalets, Côte Pavée...), et la concentration des biens à forte valeur patrimoniale prisés aussi bien par des ménages aisés que par des investisseurs. Les communes périphériques disposent quant à elles d'un parc aux caractéristiques très variées, en termes de qualité constructive, performances énergétiques, taille et localisation par rapport aux axes routiers, ce qui peut expliquer un niveau de prix médian plus bas.

A l'image de l'ensemble du marché immobilier et sous l'effet des taux de crédit favorables, les prix unitaires des maisons anciennes ont connu une nette augmentation jusqu'en 2022, année où ils ont presque atteint

Évolution des prix médians en euros des maisons anciennes

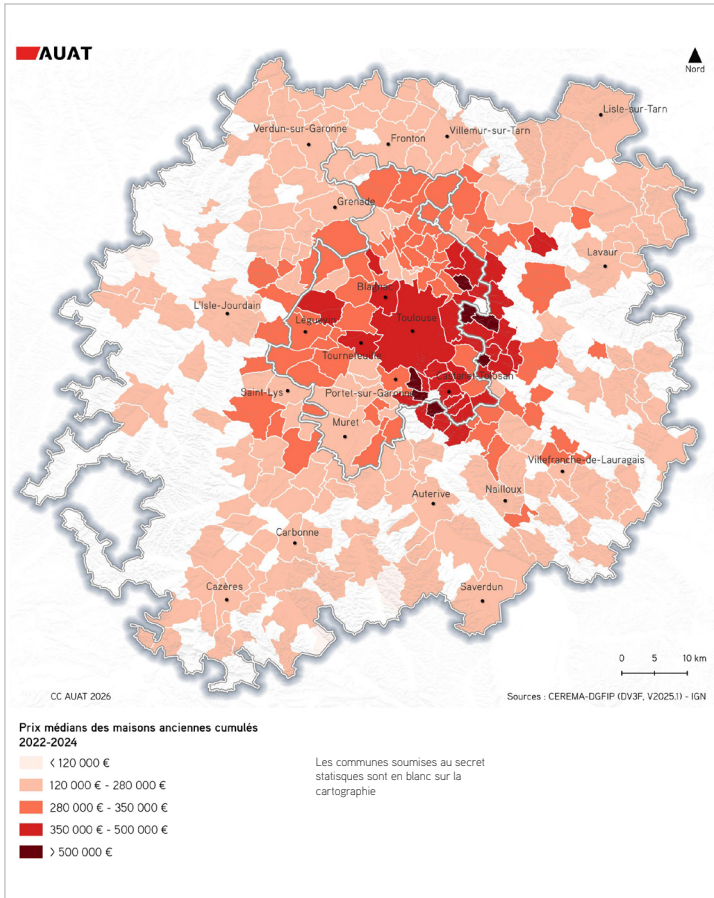
Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



la barre des 300 000 € à l'échelle de l'aire d'attraction et des 400 000 € sur la ville de Toulouse. Dans un contexte de contraction des ventes, les prix amorcent un léger recul à partir de 2023, confirmé en 2024. Entre 2022 et 2024, cette tendance est davantage marquée dans le marché de l'individuel ancien où les prix médians sont en recul de -7 %, contre -4 % dans le marché du neuf.

Prix des maisons anciennes (cumul ventes 2022 à 2024)

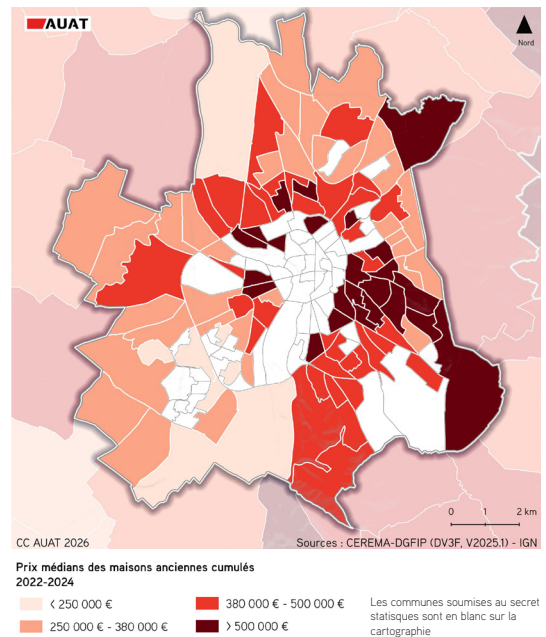
Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Les 5 communes avec les prix de maisons anciennes les plus élevés (cumul ventes 2022-2024)

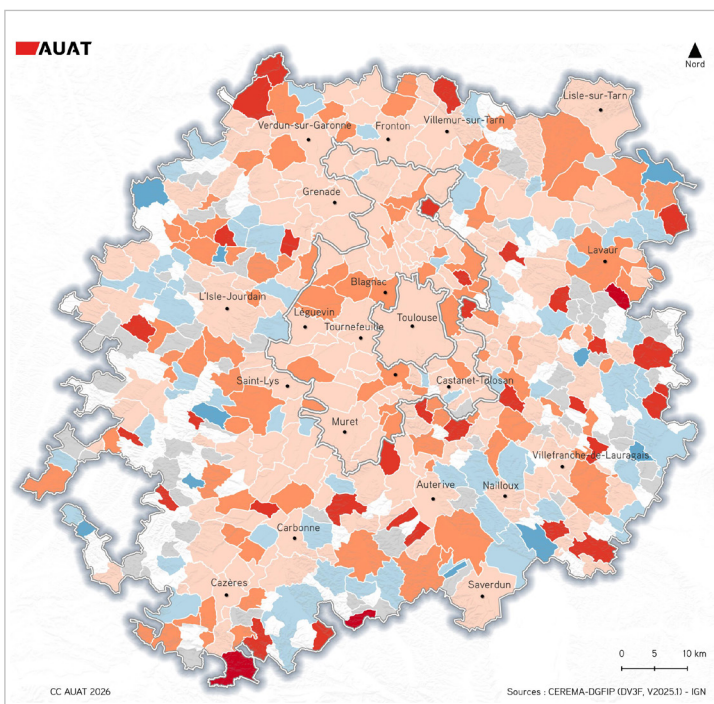
1	Vieille Toulouse	883 500 €
2	Pin-Balma	605 700 €
3	Mons	560 800 €
4	Vigoulet-Auzil	554 950 €
5	Rebigue	533 880 €

Zoom sur Toulouse

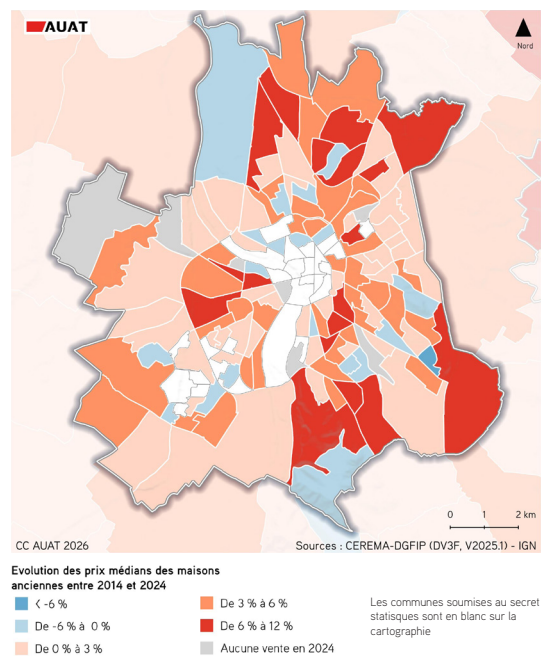


Évolution des prix des maisons anciennes entre 2014 et 2024

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Zoom sur Toulouse



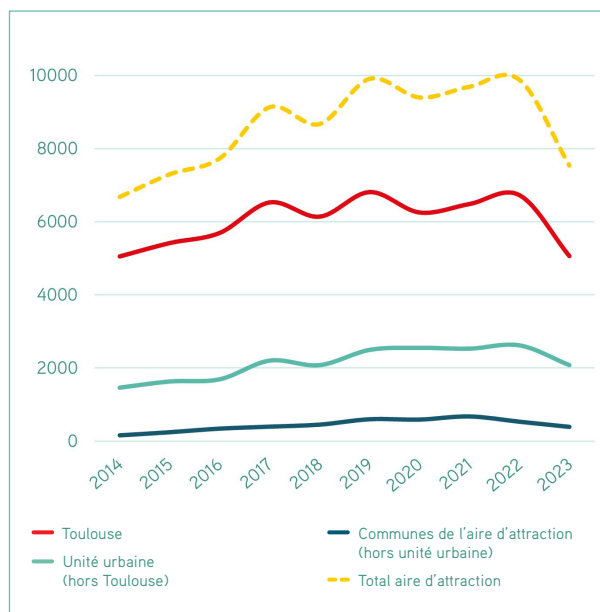
Un marché des appartements anciens qui se contracte depuis 2022

En 2023, environ 7 500 appartements anciens ont été vendus dans l'aire d'attraction de Toulouse, soit une hausse de +13 % par rapport à 2014. Cette progression peut s'expliquer en partie, à l'instar du marché des maisons, par le report de certains ménages candidats à la propriété vers l'ancien, compte tenu de ses niveaux de prix plus accessibles et de la régression de la construction neuve en collectif à partir de 2017 (cf. p. 16). Toutefois, en 2023, les ventes d'appartements anciens à l'échelle de l'aire d'attraction enregistrent une forte diminution (-24 % par rapport à 2022), sous l'effet de la désolvabilisation des ménages et d'un comportement plus attentiste.

Lors de la dernière décennie, ce segment de marché reste majoritairement concentré dans la ville de Toulouse (70 % de ventes entre 2014 et 2023), en lien avec la composition de son parc de logements et le dynamisme de son marché. La ville centre est suivie par d'autres communes de l'unité urbaine (25 % des ventes), notamment Colomiers (3 %), Blagnac (2 %) et Muret (2 %), toutes situées à proximité des bassins d'emploi.

Ventes d'appartements anciens (toutes typologies confondues)

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Ventes d'appartements anciens par typologie

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Le marché des appartements anciens est principalement porté par des typologies T2 et T3, qui concentrent chacune un tiers des transactions entre 2014 et 2023. Les logements T1 et T4 suivent, avec chacun environ 15 % des ventes, tandis que les grands logements T5 restent minoritaires, ne totalisant que 5 % des transactions lors de la dernière décennie.

Les 5 communes avec le plus de transactions d'appartements anciens entre 2020 et 2024

Ventes d'appartements anciens (cumul 2020-2024)

1	Toulouse	25 811
2	Colomiers	1 139
3	Blagnac	883
4	Muret	696
5	Ramonville-Saint-Agne	472



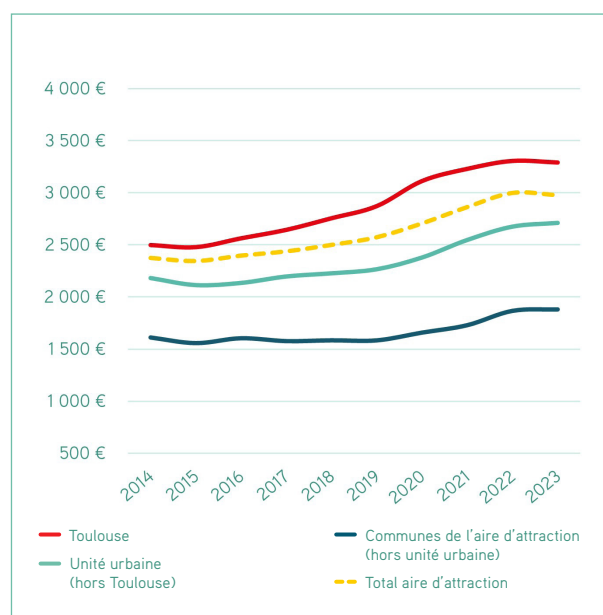
Une forte hausse des prix des appartements anciens jusqu'en 2022, suivie d'une amorce de stabilisation

En 2023, le prix médian d'un appartement ancien s'établissait à environ 3 000 €/m² dans l'aire d'attraction de Toulouse, soit une hausse nette de +25 % par rapport à 2014. Cette progression est encore plus marquée dans la ville de Toulouse (+32 %), qui concentre la majeure partie du marché. A l'échelle de l'aire d'attraction, on observe une forte augmentation des prix médians entre 2014 et 2022 (+26 %), suivie d'une stabilisation amorcée en 2023 (-1 % par rapport à 2022). Contrairement au marché des maisons anciennes, les prix des appartements anciens ont été moins sensibles à la hausse des taux de crédit. La demande est en effet restée soutenue, dans un contexte de faible disponibilité de l'offre et de niveaux de prix nettement plus élevés dans le neuf.

Si les prix augmentent pour l'ensemble des typologies dans la période 2014 - 2023, cette progression est particulièrement prononcée pour les petits logements (T1), avec une hausse de +34 %. Historiquement prisés par les investisseurs locatifs en raison de la forte présence d'un public jeune et étudiant, notamment dans la ville-centre, les T1 ont quasiment atteint la barre

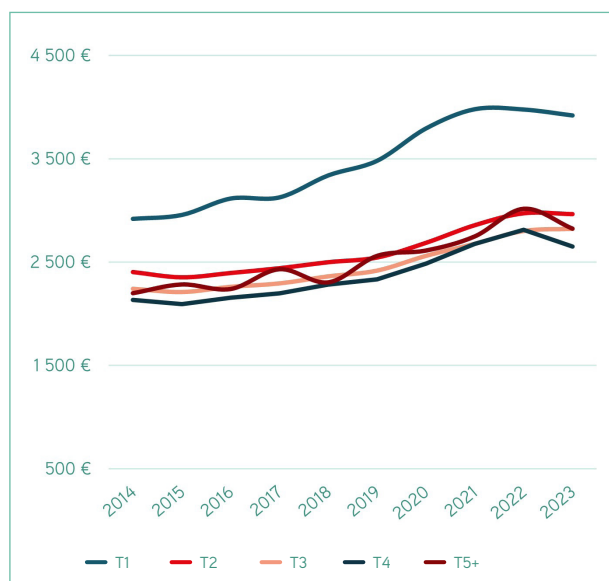
Évolution des prix médians (€/m²) des appartements anciens (toutes typologies confondues)

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Évolution des prix médians (€/m²) des appartements anciens par typologie

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026

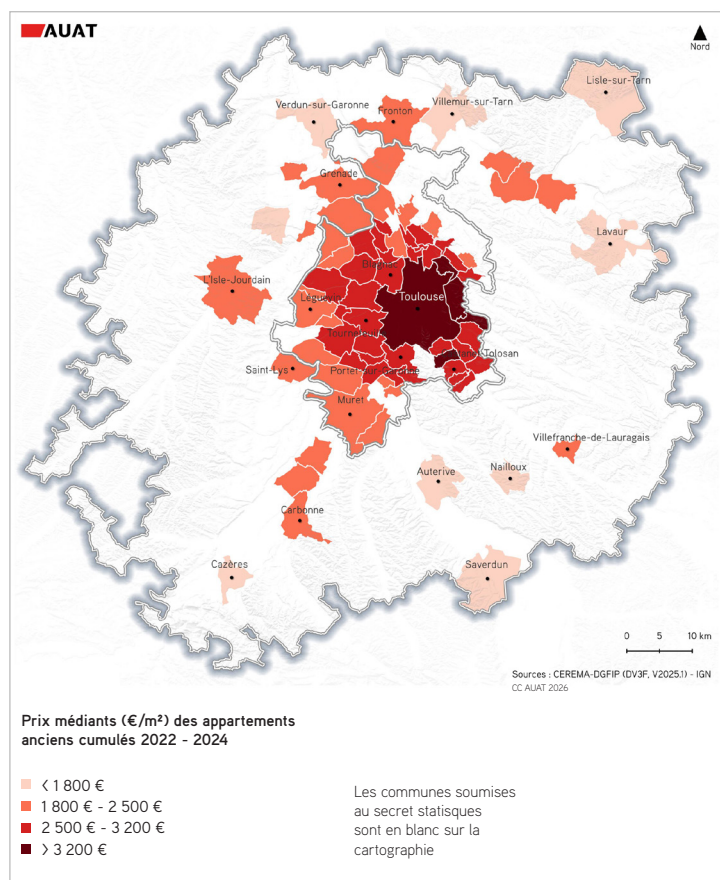


des 4 000 € / m² en 2023, soit un niveau supérieur de +24 % par rapport au prix médian des appartements dans l'aire d'attraction. L'essor du marché des locations de meublés de tourisme observé ces dernières années²², qui cible principalement les petites typologies, a pu également participer à cette augmentation de prix. Il s'agit principalement de logements situés dans les quartiers historiques du centre de Toulouse (Capitole, Jean Jaurès, Saint-Aubin et Carmes), à proximité immédiate des aménités urbaines (commerces, bars, restaurants...) et du réseau de transports en commun.

22 Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse, 2023. La location de meublés de tourisme et ses impacts sur les marchés locatifs à Toulouse et Albi. <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2023/01/La-location-de-meubles-de-tourisme-et-ses-impacts-sur-les-marches-locatifs-a-Toulouse-et-Albi.pdf>

Prix médians des appartements (€/m²) (cumul ventes 2022 à 2024)

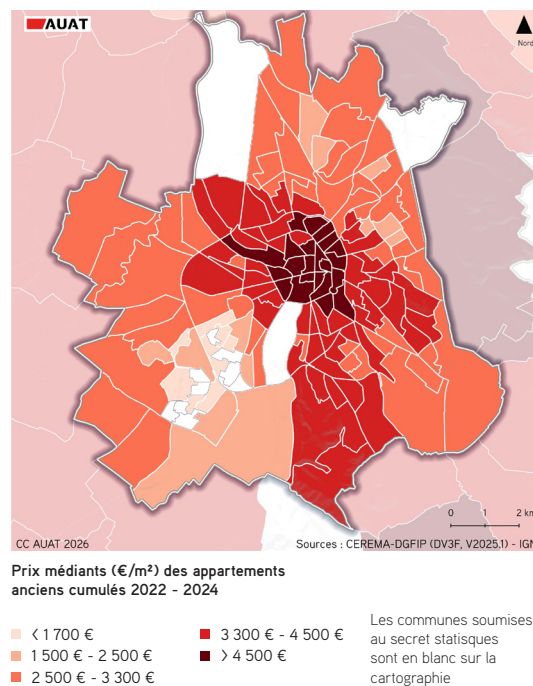
Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Les 5 communes avec les prix d'appartements les plus élevés (cumul ventes 2022-2024)

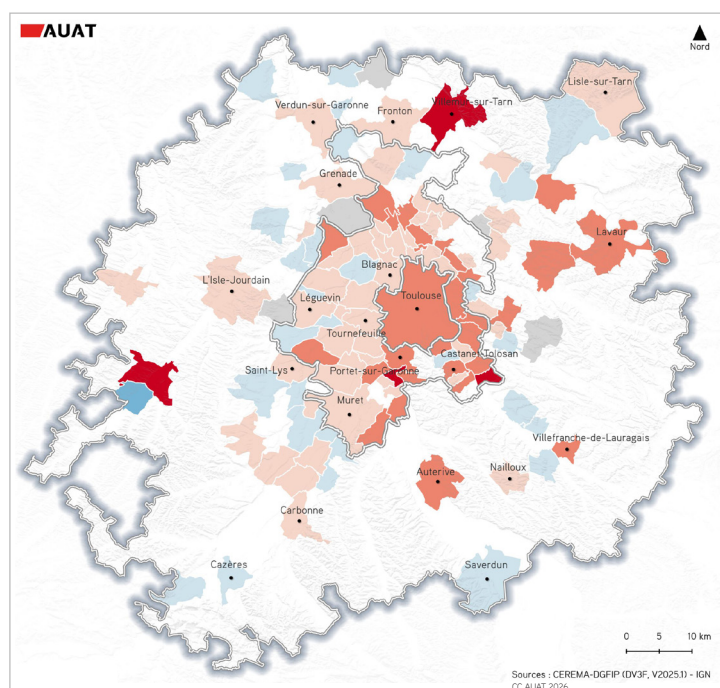
1	Quint-Fonsegrives	3 653 €
2	Balma	3 442 €
3	Toulouse	3 333 €
4	L'Union	3 280 €
5	Auzeville-Tolosane	3 222 €

Zoom sur Toulouse

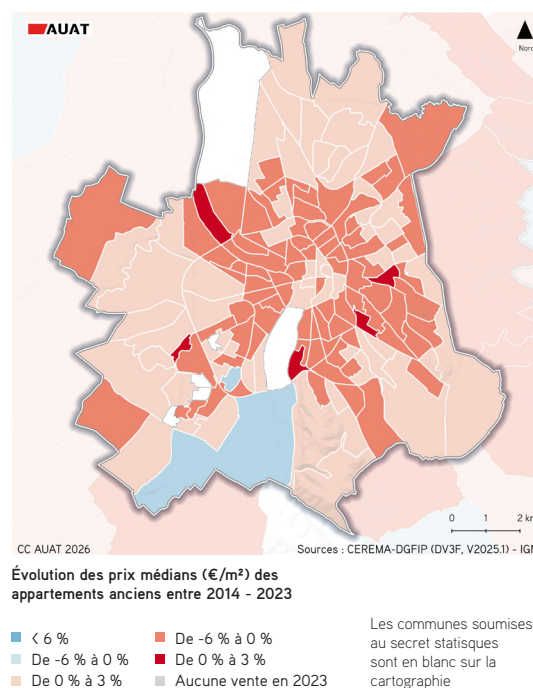


Évolution des prix des appartements anciens (€/m²) entre 2014 et 2023

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Zoom sur Toulouse



Focus : Le marché des logements anciens dans les aires d'attraction où intervient l'AUAT

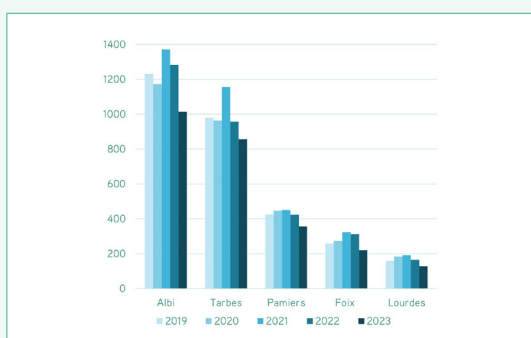
Après un pic de ventes en 2021, un repli commun des ventes de maisons anciennes

Dans l'ensemble des aires d'attraction étudiées, un rebond des ventes de maisons anciennes a été observé en 2021, en particulier à Albi et Tarbes, signe du regain d'attractivité de ce segment de marché dans le contexte post-Covid. Néanmoins, sous l'effet de la désolvabilisation de la demande, le marché a entamé une contraction en 2022, dont l'intensité varie selon les territoires.

Entre 2022 et 2024, les aires d'attraction d'Albi, Lourdes et Tarbes affichaient les prix médians des maisons anciennes les plus élevés du panel. Ces prix restent toutefois inférieurs à la médiane régionale en Occitanie (200 000 €).

Ventes de maisons anciennes

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Classement des aires d'attraction selon les niveaux de prix médians unitaires des maisons anciennes

Source : DV3F, 2025

Aire d'attraction	Prix médian cumulé 2022 - 2024
Occitanie	200 000 €
Albi	175 000 €
Lourdes	166 000 €
Tarbes	165 000 €
Pamiers	155 000 €
Foix	142 500 €

Un marché du collectif ancien aux tendances diversifiées dans la période récente

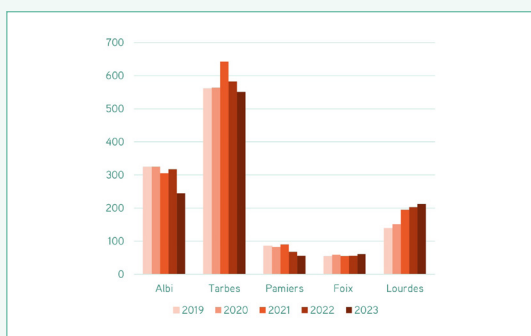
Entre 2019 et 2023, la dynamique du marché des appartements anciens varie sensiblement selon les territoires du panel. En lien avec la taille de leur parc collectif, les aires d'attraction de Tarbes et d'Albi accueillent les marchés le plus dynamiques, malgré le repli récent. Pamiers enregistre des volumes faibles et en recul, tandis que Foix

et Lourdes affichent une meilleure résistance à la chute des ventes qui a caractérisé les marchés immobiliers en 2022.

Concernant les prix, seule l'aire d'attraction d'Albi présente, sur la période 2022-2024, un niveau légèrement supérieur (+5 %) à la moyenne régionale de 2 155 €/m².

Ventes d'appartements anciens

Source : DV3F, 2025 ; CC AUAT 2026



Classement des aires d'attraction selon les niveaux de prix médians (€/m²) des appartements anciens

Source : DV3F, 2025

Aire d'attraction	Prix médian cumulé 2022 - 2024
Albi	2 257 €
Occitanie	2 155 €
Pamiers	2 091 €
Foix	1 415 €
Tarbes	1 328 €
Lourdes	1 182 €

Une reprise du marché de l'ancien qui demeure incertaine à la fin de 2025



Les données présentées par la Chambre interdépartementale des notaires lors de la rencontre de conjoncture immobilière organisée par l'AUAT en décembre 2025 témoignent d'un ralentissement du marché de l'ancien au premier semestre 2025. Le volume des transactions en Haute-Garonne recule par rapport au second semestre 2024, avec une baisse estimée à -5 % pour les appartements et à -17 % pour les maisons.

D'après la Chambre de notaires, ce repli intervient dans un contexte où les conditions de financement demeurent contraignantes pour les ménages :

« Si les taux de crédit ont reculé depuis le début de 2024, il reste difficile pour les propriétaires ayant acheté à des taux très bas de vendre leur bien pour en acquérir un autre, ce qui favorise une logique d'attentisme et freine le marché ».

Par ailleurs, selon les experts, la stabilisation des prix des appartements et le léger recul de ceux des maisons observés dans la période récente demeurent insuffisants pour compenser pleinement la perte de pouvoir d'achat subie par les ménages depuis 2022. Ce faisceau d'indices ne permet pas encore d'entrevoir une relance nette du marché à court terme.

Les enseignements à retenir



Un recul généralisé de la construction neuve sur l'aire d'attraction toulousaine, hormis pour les résidences dédiées

- **La tendance des autorisations à construire dans l'aire d'attraction s'oriente à la baisse depuis 2017**, ponctuée par une légère embellie en 2021 et 2022 (reprise conjoncturelle post-Covid), avant que le recul ne reprenne. Seulement 8 500 logements ont été autorisés en 2024, soit le niveau le plus bas enregistré depuis au moins 20 ans.
- **Si ce repli récent touche l'ensemble des communes de l'aire d'attraction, il s'avère plus marqué à Toulouse** avec un volume inférieur à 2 600 unités en 2024, soit l'équivalent de la moitié des autorisations annuelles moyennes sur les dix dernières années. Les communes de l'unité urbaine (hors Toulouse) présentent également un fort ralentissement de la construction neuve (-38 % par rapport à 2023), tandis que la baisse est plus modérée dans les communes plus éloignées de Toulouse (hors unité urbaine) (-14 %), en lien avec la relative stabilité des autorisations de logements individuels.
- **L'habitat collectif, segment historiquement majoritaire dans la production neuve, concentre la plus forte régression des autorisations au cours de la dernière décennie** (-46 %), avec une accentuation de la chute entre 2023 et 2024 (-52 %). Cette dynamique baissière s'observe également dans l'habitat individuel, notamment dans l'individuel pur, qui atteint en 2024, son niveau le plus bas depuis 10 ans (moins de 1 400 autorisations).
- Alors que le recul général des autorisations se poursuit, **les résidences dédiées (à destination des publics étudiants, jeunes ou seniors notamment) ont connu un développement important entre 2014 et 2024** (+140 %), principalement à Toulouse, qui concentre 52 % de cette production. Sur les cinq dernières années, leur volume reste relativement stable, à environ 1 700 logements par an. Cette dynamique s'explique notamment par les régimes fiscaux avantageux soutenant cette offre et la recherche de rendements jugés sécurisés par les investisseurs.

Des marchés du neuf et de l'ancien marqués par un ralentissement fort des volumes de ventes et de la hausse des prix depuis 2022

- Dans l'aire d'attraction de Toulouse, **les marchés de l'immobilier neuf et ancien partagent le même constat depuis 2022 : un recul important des transactions, principalement dû à la désolvabilisation de la demande** provoquée par la forte hausse des taux de crédit immobilier.
- Dans le neuf, la contraction observée depuis 2022 représente l'accentuation d'un repli déjà amorcé après 2017. Dans ce segment de marché, le recul des ventes touche particulièrement les appartements (-58 % ventes nettes au détail entre 2014 et 2025). Cette contraction de l'offre nouvelle, particulièrement prisée par les ménages primo-accédants et les investisseurs locaux, a contribué au ralentissement des parcours résidentiels, tant en accession qu'en location.
- **En parallèle au recul des ventes, les prix des logements neufs ont fortement progressé durant la dernière décennie.** La hausse est plus marquée pour les maisons (+32 % entre 2014 et 2024) et plus modérée pour les appartements (+13 %).

- Contrairement au marché du neuf, la rupture observée en 2022 a mis fin à un cycle de hausse du nombre de ventes dans l'ancien, soutenu par des taux historiquement bas, notamment entre 2017 et 2021. Ce segment domine le marché du logement, représentant en moyenne 80 % des ventes annuelles. Les ventes d'appartements y sont prépondérantes, avec une forte concentration des transactions dans la ville de Toulouse (70 %), tandis que le segment des maisons anciennes se montre plus dynamique dans l'unité urbaine (hors Toulouse) et dans les communes plus éloignées (hors unité urbaine) (respectivement 42 % et 44 % des ventes entre 2014 et 2024).
- Les prix des appartements et des maisons anciennes ont également connu une forte progression au cours de la dernière décennie (+25 % et +22 % respectivement). Toutefois, depuis 2022, le ralentissement des ventes dans l'ancien s'est traduit par une légère correction des prix des maisons (-7 % entre 2022 et 2024) et une stabilisation de ceux des appartements (-1 % entre 2022 et 2023). Cependant, selon les experts, ces évolutions récentes demeurent insuffisantes pour entrevoir une relance du marché à court terme.

Un marché des terrains constructibles en repli dans un contexte de hausse de prix et d'injonctions à la sobriété foncière

- À l'échelle de l'aire d'attraction de Toulouse, les ventes de terrains ayant des droits à construire affichent un recul de 35 % durant la dernière décennie. Cette baisse s'explique par l'effet combiné de la raréfaction de l'offre, le durcissement des conditions d'accès au financement pour les porteurs de projets, la suppression temporaire du PTZ dans l'individuel et les nouvelles réglementations visant la sobriété foncière. Ce recul des ventes s'inscrit plus largement dans une dynamique de maîtrise de l'artificialisation des sols, illustrée par une diminution de 36 % de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2023.
- La localisation du marché reste très contrastée, reflet de la géographie de la disponibilité de l'offre : Toulouse ne représente que 6 % des ventes enregistrées entre 2014 et 2024, contre 33 % dans l'unité urbaine (hors Toulouse) et 61 % dans l'aire d'attraction (hors unité urbaine). Ce marché reste concentré dans les zones urbaines définies par les documents d'urbanisme (85 % des ventes), tandis que les transactions dans les zones à urbaniser demeurent minoritaires (15 %).
- Si dans l'aire d'attraction de Toulouse le prix médian du m² constructible reste globalement stable (105-122 €/m²) lors de la dernière décennie, un gradient net est observé entre les composantes de cette aire : Toulouse affiche les prix les plus élevés, avec un pic en 2020 culminant à 341 €/m² et une augmentation globale de +29 % entre 2014 et 2024. L'unité urbaine affiche une relative stabilité, avec hausse de près de +1,5 % sur la dernière décennie. Les communes de l'aire d'attraction (hors unité urbaine) progressent jusqu'en 2022 (77 €/m²), avec une augmentation de +64 % depuis 2014, puis chutent de 34 % entre 2022 et 2024.
- Le marché des terrains enregistre une réduction de la surface médiane entre 2014 et 2024, passant de 1 000 à 944 m², soit -5,6 %, à mettre en lien avec la raréfaction progressive des grands lots dans les zones urbaines où ce marché reste concentré, ainsi qu'avec l'accentuation des sous-divisions créant des terrains de taille petite et intermédiaire.

La réalisation de cette publication a été permise par la mutualisation des moyens engagés par les membres de l'AUAT.
CC AUAT BY-NC-SA 4.0, sauf mention contraire.



Agence d'urbanisme de l'aire toulousaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - CS 97802 - 31078 Toulouse cedex 4 - Tél. 05 62 26 86 26 - www.aua-toulouse.org