

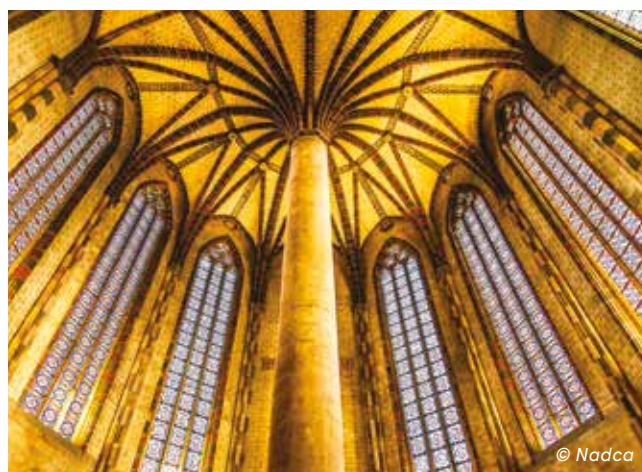
L'ACTU

au cœur de

IMMOBILIÈRE

31.09

Janvier 2026 • N° 41



ACTUALITÉS

Le marché du logement neuf
dans l'aire urbaine de Toulouse

Près de 350 000 euros d'aides pour la
rénovation de façades toulousaines

LES CONSULTANTS DE L'ASSOCIATION - RDV au 05 62 30 15 30

Janvier 2026



LOCATION

Droits des contrats - Relations locataires / bailleurs

BAUX D'HABITATION - COMMERCIAUX - PROFESSIONNELS

Pierrick BOURNET, avocat - Mercredis de 9h à 12h
Valérie REDON-REY / Adam LAKEHAL, avocats - Jeudis de 13h30 à 17h
Céline CAPAYROU, juriste - Baux d'habitation
- Sans RDV : Lundis de 14h à 17h
- Sur RDV : Mardis de 13h30 à 17h
- Permanences téléphoniques : Tous les Mardis et vendredis de 10h à 12h30 au 05 62 30 15 31

ÉTAT DES LIEUX - COMMANDEMENTS - EXPULSIONS

COMMISSAIRES DE JUSTICE - 2 mardis par mois de 13h30 à 17h

GESTION - MANDAT - TRANSACTION

Janine REDON - 1er mardi de 14h à 16h30
Jean-Luc VALADIÉ - 3ème vendredi de 9h à 12h
Louis REY, Location de courte durée - 2ème lundi de 14h à 16h



FISCALITÉ GESTION DE PATRIMOINE

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE - DÉCLARATIONS FISCALES

Josiane BESSIERE - Mardis et vendredis de 9h à 12h, les 15 premiers jours du mois
Bernard BOSI - Mardis et vendredis de 9h à 12h, les 15 derniers jours du mois

FISCALITÉ PATRIMONIALE - FISCALITÉ DE L'ÉPARGNE

Thibaut RUEDA - 4ème mardi de 9h à 12h

FISCALITÉ CONTENTIEUX - RÈGLEMENT AMIABLE

Isabelle BASTIDE, avocate - 4ème mercredi de 14h à 17h

GESTION DE PATRIMOINE - PLACEMENTS - DÉFISCALISATION

Thibaut RUEDA - 2ème lundi de 14h à 17h

AVIS D'EXPERTS COMPTABLES - LMNP

EXPERTS COMPTABLES - 2ème et 4ème jeudi de 14h à 17h

FINANCEMENT - RACHAT DE CRÉDIT

Christian FRAISSE - 3ème mardi de 14h30 à 17h



PROPRIÉTÉ

Évaluation - Transmission - Médiation - Assurance

AVIS DE MÉDIATEUR - LITIGES VOISINAGE - CONSTRUCTION

Robert-François RASTOUL, avocat - 1er lundi de 14h à 17h

DROIT DE LA PROPRIÉTÉ - INDIVISION - PARTAGE

Stéphanie MACÉ, avocate - 1er jeudi de 14h à 17h

ASSURANCES IMMOBILIER - DOMMAGE OUVRAGE

J-L CHAVOILLON / Hugues OUSTEAU - 3ème mardi de 14h à 17h
Aurélié BEAUTE, avocate - 2ème mercredi de 14h à 17h
Julien BIFFI - 4ème lundi de 14h à 17h



COPROPRIÉTÉ

Droits et obligations des copropriétaires

DROIT - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - RÔLE DU SYNDIC

Florence GRACIÉ-DEDIEU, avocate - Mercredis de 15h à 17h
Xavier MARTIN, juriste - 1er et 3ème mercredi de 9h30 à 12h
Olivia HERVÉ-QUINCY, avocate - 2ème lundi de 14h à 17h et 4ème vendredi de 9h à 12h

GESTION PETITE COPROPRIÉTÉ - SYNDIC BÉNÉVOLE

Michel MAILLARD - 2ème et 4ème mardi de 14h à 17h
Céline CAPAYROU - Jeudis de 13h30 à 17h

ANALYSE DE COMPTES DE COPROPRIÉTÉ

Christophe LOUVET - 1er mardi de 13h30 à 17h



TRAVAUX - URBANISME

Droits des contrats - Conseils techniques en travaux

DROIT DE LA CONSTRUCTION - GARANTIES - CONTRATS

Guy TERRACOL, avocat honoraire - 2ème lundi de 14h à 17h
Pierrick BOURNET, avocat - 4ème lundi de 14h à 17h

ARCHITECTE - RÉNOVATION - CONSTRUCTION

Fabien PESSANT - 1er jeudi de 14h20 à 17h
Michel SOUVIRON - 3ème jeudi de 14h20 à 17h

AMÉNAGEMENT URBAIN - SERVITUDES - VOIRIE - ASL

Nathalie THIBAUD, avocate - 3ème jeudi de 14h à 17h

AIDES FINANCIÈRES ET TECHNIQUES POUR L'ISOLATION

Bruno CABANIS / Ichem YALA - 1er mercredi de 9h à 12h

GÉOMÈTRE EXPERT - SERVITUDE - BORNAGE - MITOYENNETÉ

Laurent TASSEL - 1er mercredi de 13h30 à 17h
Olivier SAINT CRIQ - 3ème lundi de 14h à 17h

PATHOLOGIE DU BÂTIMENT - STRUCTURES - ÉTANCHÉITÉ

Fabrice HUGONET - 1er lundi de 14h à 17h
Flavien PELLE BECKER - 3ème vendredi de 9h30 à 12h

DROIT DE L'URBANISME - POS - PLU - EXPROPRIATION - PC

AVOCATS - 1er et 3ème mercredi de 13h30 à 17h

DROIT DE SUCCESSION - DONATION / PARTAGE - TESTAMENT

NOTAIRES - 2 lundis par mois de 14h à 17h

DROIT DES CONTRATS - VEFA - CCMI - ENTREPRISE - ARCHITECTE

AVOCATS - 1er mardi de 14h à 17h

ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES : TERRAINS - IMMEUBLES FONDS DE COMMERCE - SUCCESSION - LIQUIDATION

Ludovic BARRAU Gérard FONS Jean-Yves SADLAN
2ème et 4ème jeudi de 13h30 à 17h

PERMANENCE EN ARIÈGE

AVOCAT - COMMISSAIRE DE JUSTICE - NOTAIRE
1 vendredi par mois de 10h à 12h

COMPLÉMENTAIRE SANTÉ ET PRÉVOYANCE : En partenariat avec **Rempart Mutuelle**

Bénéficiez d'une **Offre « Tarif de groupe »** - Information : Sandra RODAS - les 1er et 3ème Vendredis de 10h à 12h

AGENDA

INFORMATIONS
ET
RENDEZ-VOUS
05 62 30 15 30
www.asso-immo.org

PERMANENCES EN ARIÈGE

Vendredi 16 janvier 2026 de 10h à 12h

Avocat : M^e Dedieu et M^e Goasdoue à Foix
Commissaire de justice : M^e Rioufol à Pamiers
Notaire : M^e Padilla à Saint-Jean-de-Verges

Vendredi 13 février 2026 de 10h à 12h

Avocat : M^e Dedieu et M^e Goasdoue à Foix
Commissaire de justice : M^e Henriques-Cuq à Foix
Notaire : M^e Padilla à Saint-Jean-de-Verges

LES RENDEZ-VOUS DE L'IMMOBILIER

Mercredi 11 février 2026 à 17h30

La loi de finances 2026 et son impact sur l'immobilier

Intervenant : M^e Cécile Montergoux-Laffaille avocat associé cabinet Fidal

Et/ou : L'agence immobilière sociale, un accès au logement pour tous.

Intervenant : Olivier Fohanno, directeur

Salle San Subra 4 rue San Subra Toulouse

Accès métro Saint-Cyprien Ligne A

JOURNÉE PORTES OUVERTES

Jeudi 5 Février 2026 de 9h30 à 18h30

Copropriété, fiscalité, baux d'habitation, gestion de patrimoine...

Des spécialistes et des professionnels répondent à tous les visiteurs.
Cette journée est réservée aux personnes qui ne connaissent pas l'association.
Une consultation avec un spécialiste en immobilier leur est offerte !
N'hésitez pas à en parler à vos relations et à vos proches !
Plus d'infos au 05 62 30 15 30 www.asso-immo.org

ATELIERS GESTION LOCATIVE

Animés par Céline CAPAYROU et Mehdi DRIDI, juristes de l'Association, ces ateliers sont organisés tout au long de l'année. Sont expliqués : Le logement décent - Les diagnostics techniques - La fiche candidat locataire - Les précautions à prendre par le bailleur - L'état des lieux, les documents annexes à joindre au bail - Le cautionnement - Les assurances - L'arrêté de comptes - La révision du loyer...

Un dossier complet "Bailleur" contenant : fiche candidat locataire, baux, états des lieux, acte de caution, lettres-type, ... est remis à chaque participant.

Tarif : 60 € (déductibles des revenus fonciers au régime réel).

Si vous êtes intéressé, n'hésitez pas à contacter le standard au : **05 62 30 15 30**.

Gérant
Directeur de la publication
Jean-Jacques Germain

Éditeur
Presse et Conseils
Immobiliers (PECI)
18 rue de Metz - 31000 Toulouse
SARL au capital de 11022,00 €
RCS : 1999B876

Rédactrice en chef
Nadine Cazalbou
05 62 30 15 36
n.cazalbou@peci.fr

Assistant de rédaction
Julien Pigeon
05 62 30 15 33
j.pigeon@asso-immo.org

Régie publicitaire
Valérie Boucard
06 75 44 19 86
v.boucard@peci.fr

Maquette et mise en page
Côtécom - 31490 Léguevin

Impression
Imprimerie Ménard
41 rue Georges Ohnet
31200 Toulouse

ISSN : 2609-066X

Commission paritaire :
0929T94962

Dépôt légal : janvier 2026

Photos de couverture :
Le couvent des Jacobins à
Toulouse.

Photos
Nadca



PRESSE & CONSEILS
immobiliers



LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

Pour ce dernier rendez-vous de l'immobilier de l'année, maître Bruno Bertrand, notaire à Toulouse, est intervenu sur la question des plus-values immobilières pour les particuliers.

La plus-value immobilière est l'impôt prélevé par le notaire au bénéfice de l'Etat à l'occasion d'une vente immobilière par un particulier. Elle concerne tous les propriétaires dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (article 150 U du CGI). Cette plus-value correspond à la différence entre le prix de revient à l'achat et le prix de revente. Sur cette différence, un impôt est perçu ainsi que des prélèvements sociaux. Les personnes imposables sont les particuliers qui vendent un bien ou une SCI qui a opté pour l'impôt sur le revenu (les sociétés à l'impôt sur les sociétés sont exclues).

Les biens concernés sont tous les biens immobiliers : maisons, appartements, terrains, tous les immeubles loués en LMNP, parts de SCI à prépondérance immobilière soumises à l'impôt sur le revenu.

LES OPÉRATIONS CONCERNÉES

Les ventes, les échanges, les partages d'indivision non successorale ou de couple ou licitation à un tiers non-membre de l'indivision sont soumis au régime de plus-values des particuliers.

Sont exclus : les donations, les successions, les partages familiaux. Dans un contexte familial, les cessions de biens entre membres d'une même succession peuvent être exonérées de taxation sur la plus-value. En revanche, lorsqu'un bien en indivision est vendu à une personne extérieure à l'indivision, la plus-value immobilière est due. Autrement dit, dans un cadre familial, on n'est pas imposé au titre de la plus-value alors que dans un cadre extra familial, on est imposés.



L'EXONÉRATION

L'exonération, c'est le moment où le particulier est exonéré du paiement de l'impôt sur la plus-value lors de la vente d'un bien immobilier.

❖ Cession de la résidence principale :

- La résidence principale est caractérisée par une **occupation habituelle** (lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année) et **effective** (qui n'est pas temporaire).
- Dans le cas où **le bien est démembré**, le nu-propriétaire peut bénéficier de l'exonération parce que le fait de ne pas avoir le droit d'usage dessus ne l'exclut pas de l'exonération.
- Dans le cas du **télétravail** à domicile, l'exonération fonctionne puisque c'est le lieu où il y a tous les intérêts familiaux, patrimoniaux, économiques.
- Si la résidence principale est détenue par une **SCI**, l'exonération est possible pour les associés (celui-ci doit vivre dans le bien détenu par la SCI) mais ne porte que sur la fraction de l'immeuble occupée par l'associé à titre de résidence principale et la quote-part revenant à cet associé. Le propriétaire ne doit pas non plus verser de loyer à la société.
- Dans le cas d'un **départ du propriétaire avant le compromis de vente** : Pour bénéficier de l'exonération, l'immeuble doit avoir été occupé par le cédant jusqu'à sa mise en vente. L'exonération est acquise si la cession intervient dans des délais normaux et sous réserve que le logement n'ait pas, pendant cette période, été donné en location ou occupé gratuitement par des membres de la famille du propriétaire ou des tiers. Cela dit, la notion de délai normal n'est pas précisée par le CGI.
- Dans le cas d'une **séparation**, l'exonération est possible. La condition tenant à l'occupation du logement à titre d'habitation principale au jour de la cession n'est pas toujours satisfaite en cas de séparation ou de divorce, notamment lorsque l'un des conjoints a été contraint de quitter le logement qui constituait alors sa résidence principale. Il est toutefois admis, lorsque l'immeuble cédé ne constitue plus, à la date de la cession, la résidence principale du contribuable, que celui-ci puisse néanmoins bénéficier de l'exonération dès lors que le logement a été occupé par son ex-conjoint jusqu'à sa mise en vente et que la cession intervient dans les délais normaux de vente.
- Les **dépenses immédiates et nécessaires**

de la résidence principale (garage, annexe, maison de gardien) sont exonérées si leur cession intervient simultanément avec celle desdits immeubles. Il est donc possible d'être exonéré si l'on vend un bien à une personne et un garage à une autre. La cession doit intervenir dans des délais normaux. Mais l'exonération n'est pas possible sur le détachement d'un terrain à bâtir de la résidence principale ni pour la vente d'un garage à plus d'un kilomètre de la résidence principale, puisque ce ne sont pas des dépendances immédiates et nécessaires.

❖ **Première cession hors résidence principale :**

→ Cette première cession concerne des personnes qui ont soit hérités d'un bien en location soit qui avant d'acheter leur résidence principale ont fait un investissement locatif. L'exonération s'applique aux contribuables (personnes physiques) fiscalement domiciliées en France au jour de la cession du logement et est subordonnée à la condition que le cédant n'ait pas été propriétaire de sa résidence principale au cours des quatre années précédant la cession. Il doit s'agir de la première cession d'un logement. Le contribuable est tenu de remployer, dans un délai de 2 ans, tout ou partie du prix de cession du logement à l'acquisition de sa résidence principale.

❖ **Exonération < 15 000 € :**

→ La plus-value réalisée à l'occasion d'une cession d'un montant inférieur ou égal à 15 000 € est totalement exonérée. Ce plafond de 15 000 € est calculé sur la valeur du bien ou de la partie de bien en pleine propriété et s'apprécie pour chaque cession. Ainsi, si vous réalisez plusieurs cessions dans une même année, les plus-values réalisées sont exonérées si chaque cession est inférieure à 15 000 €.

→ Pour la vente en indivision, le seuil de 15 000 € est calculé en fonction de chaque quote-part et non sur le prix global de la cession. Vous n'êtes donc pas taxé si la vente de votre quote-part est inférieure à 15 000 €, même si le prix de cession global est supérieur à ce seuil.

→ Si le bien est démembré, on ne tient pas compte du démembrement de propriété. C'est la valeur du bien qui compte.

❖ **Certains partages :**

→ L'exonération a lieu lors du partage successoral ou conjugal (concubinage, pacs, mariage).

→ Elle n'a pas lieu lors du partage d'indivision conventionnelle, ni si licitation à un tiers.

❖ **Durée de détention :**

→ Lors du calcul de la plus-value, il est appliqué un abattement pour durée de détention. Ses modalités de calcul diffèrent selon la plus-value imposable au titre de l'impôt sur le revenu (19 %) ou des prélèvements sociaux (17,2 %) ;

→ Au titre de l'impôt sur le revenu, l'abattement est de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème ; 4 % pour la 22ème année révolue de détention. L'exonération totale des plus-values immobilières au titre de l'impôt sur le revenu est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans.

→ Au titre des prélèvements sociaux, l'abattement s'établit à 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème ; 1,60 % pour la 22ème année de détention ; 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème. L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de 30 ans.

CALCUL DE LA PLUS-VALUE

La plus-value se calcule comme suit :

PV brute = prix de vente corrigé - prix d'achat corrigé

On peut diminuer le prix de vente en retirant les coûts des diagnostics et des frais d'agence, et en augmentant le prix d'achat avec les frais d'acte (au réel ou 7,5 %) et les travaux engagés, pour les revenus fonciers uniquement (au réel ou 15 % si possession du bien + de 5 ans).





TOUS DIAGNOSTICS

AVANT LOCATION / AVANT VENTE

DPE, Amiante, Electricité, Gaz, Plomb, Termites...

Et aussi : DTG, PPPT, Audit Energétique, Amiante avant travaux...



PRISE DE RENDEZ-VOUS

05 61 55 26 13

contact@anteoexpertises.com

VOS CONSULTANTS

À L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES ET COPROPRIÉTAIRES 31-09

LOCATION

Droit des contrats
Relations locataires /
propriétaires

BAUX D'HABITATION COMMERCIAUX • PROFESSIONNELS



Pierrick BOURNET
avocat
Mercredis 9h/12h



Adam LAKEHAL
avocat



Valérie REDON-REY,
avocat
Jeudis 13h30/17h



Céline CAPAYROU, juriste
Baux d'habitation
*Lundis (sans RDV) et
mardis 13h30/17h*
Permanences
téléphoniques
*mardis et vendredis
10h/12h30 • 05 62 30 15 31*

ÉTAT DES LIEUX • COMMANDEMENTS • EXPULSIONS



Commissaires de justice
*Mardis 2 fois par mois
13h30/17h*

GESTION • MANDAT • TRANSACTION



Janine REDON
*1^{er} mardi du mois
14h/16h30*



Jean-Luc VALADIÉ
*3^e vendredi du mois
9h/12h*



Louis REY Location courte
durée
2^e lundi du mois 14h/16h

FISCALITÉ GESTION DE PATRIMOINE

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE • DÉCLARATIONS FISCALES



Josiane BESSIÈRE
*Mardis et vendredis
9h/12h, les 15 premiers jours
du mois*



Bernard BOSI
*Mardi et Vendredi de 9h à 12h,
les 15 derniers jours du mois*

FISCALITÉ PATRIMONIALE FISCALITÉ DE L'ÉPARGNE



Thibaut RUEDA
ingénieur patrimonial
4^e mardi du mois 9h/12h

FISCALITÉ CONTENTIEUX RÈGLEMENT AMIABLE



Isabelle BASTIDE, avocat
*4^e mercredi du mois
14h/17h*

GESTION DE PATRIMOINE • PLACEMENTS • DÉFISCALISATION



Thibaut RUEDA
ingénieur patrimonial
*2^e lundi du mois
14h/17h*

AVIS D'EXPERTS COMPTABLES • LMNP



Laura PADILLA
comptable



Laëtitia PARICAUD
comptable



Claude SERIEYE, conseiller
juridique et patrimonial
*2^e et 4^e jeudis du mois
14h/17h*

FINANCEMENT • RACHAT DE CRÉDIT



Christian FRAISSE
*3^e mardi du mois
14h30/17h*

PROPRIÉTÉ

Évaluation
Transmission
Médiation

DROIT DE SUCCESSION • DONATION / PARTAGE • TESTAMENT



NOTAIRES
*Lundis 2 fois par mois
14h/17h*

AVIS DE MÉDIATEUR • LITIGES • VOISINAGE • CONSTRUCTION...



R-François RASTOUL, avocat
1^{er} lundi du mois 14h/17h

DROIT DE LA PROPRIÉTÉ • INDIVISION • PARTAGE



Stéphanie MACÉ, avocat
1^{er} jeudi du mois 14h/17h

DROIT DES CONTRATS : VEFA • CCM • ENTREPRISE • ARCHITECTE



Avocats
1^{er} mardi du mois 14h/17h

ÉVALUATIONS IMMOBILIÈRES : TERRAINS • IMMEUBLES • FONDS DE COMMERCE • SUCCESSION • LIQUIDATION



Ludovic BARRAU,
Gérard FONS,
Jean-Yves SADLAN,
*Les 2^e et 4^e jeudis du mois
13h30/17h*

ASSURANCE

Protection de l'immobilier

ASSURANCES IMMOBILIER • DOMMAGE OUVRAGE



Hugues OUSTEAU
Jean-Louis CHAVOILLON
3^e mardi du mois 14h/17h



Aurélie BEAUTE avocat
2^e Mercredi du mois 14h/17h



Julien BIFFI
4^{ème} lundi 14h/17h

COPROPRIÉTÉ

Droits et obligations
des copropriétaires

DROIT • RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ • RÔLE DU SYNDIC



Florence GRACIÉ-DEDIEU,
avocat
Mercredis 15h/17h



M^e Olivia HERVÉ-QUINCY,
avocat
2^e lundi du mois 14h/17h
4^e vendredi du mois 9h/12h



Xavier MARTIN, juriste
1^{er} et 3^e mercredis
du mois 9h30/12h



**GESTION PETITES COPRO-
PRIÉTÉS • SYNDIC BÉNÉVOLES**
Céline CAPAYROU, juriste
Jeudis 13h30/17h



Michel MAILLARD
2^e et 4^e mardis du mois
14h/17h



**ANALYSE DES COMPTES
DE COPROPRIÉTÉ**
Christophe LOUVET
1^{er} mardi du mois 13h30/17h

TRAVAUX URBANISME

Droits des contrats
Conseils techniques en travaux



**DROIT DE LA
CONSTRUCTION •
GARANTIES • CONTRATS**
Pierrick BOURNET
avocat
4^e lundi du mois 14h/17h



Guy TERRACOL, avocat
honoraire
2^e lundi du mois 14h/17h



**ARCHITECTE •
RÉNOVATION •
CONSTRUCTION**
Fabien PESSANT
architecte DPLG
1^{er} jeudi du mois 14h20/17h



Michel SOUVIRON
architecte ER DESA
3^e jeudi du mois 14h20/17h



**AMÉNAGEMENT URBAIN •
SERVITUDES • VOIRIE • ASL**
Nathalie THIBAUD, avocat
3^e jeudi du mois 14h/17h



**AIDES FINANCIÈRES
ET TECHNIQUES
POUR L'ISOLATION**
Bruno CABANIS
professionnel RGE
Ichem YALA
1^{er} mercredi du mois 9h/12h



**GÉOMÈTRE EXPERT •
SERVITUDE • BORNAGE •
MITOYENNETÉ**
Olivier SAINT CRIQ
géomètre-expert
3^e lundi du mois 14h/17h



Laurent TASSEL
géomètre-expert
1^{er} mercredi du mois
13h30/17h



**PATHOLOGIE DU BÂTIMENT •
STRUCTURES • ÉTANCHÉITÉ**
Fabrice HUGONET
ingénieur expert
1^{er} lundi du mois 14h/17h



Flavien PELLE BECKER
ingénieur expert
3^e vendredi du mois 9h30/12h



**DROIT DE L'URBANISME •
POS • PLU • PC
EXPROPRIATION**
Avocats
Les 1^{er} et 3^e mercredis
du mois 13h30/17h

Permanence en Ariège • 1 vendredi par mois 10h/12h

**DROIT DES BAUX
DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ**
Guy DEDIEU
Riwan GOUASDOUE
Avocats
à Foix

**ÉTAT DES LIEUX
COMMANDEMENTS
EXPLUSIONS**
Thérèse HENRIQUES-CUQ
Olivier RIOUFOL
Commissaires de justice
à Foix et Pamiers

**DROIT DE SUCCESSION
DONATION/PARTAGE
TESTAMENT**
Régis PADILLA
Notaires
à Saint-Jean-de-Verges

LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

DANS L'AIRE URBAINE DE TOULOUSE

« Les chiffres sont mauvais. Depuis 2002, c'est le pire 3^{ème} trimestre observé » annonce Michaël Merz, président de l'Observer de l'immobilier toulousain en préambule de son intervention. En ce 25 novembre, où sont présentés les résultats du 3^{ème} trimestre 2025, les explications sont nombreuses : en période pré-électorale les collectivités locales ne délivrent quasiment plus de permis de construire..., mais aussi l'inflation, le coût des travaux de construction, les taux du crédit immobilier toujours à un niveau élevé et la suppression du dispositif Pinel impactent les résultats.

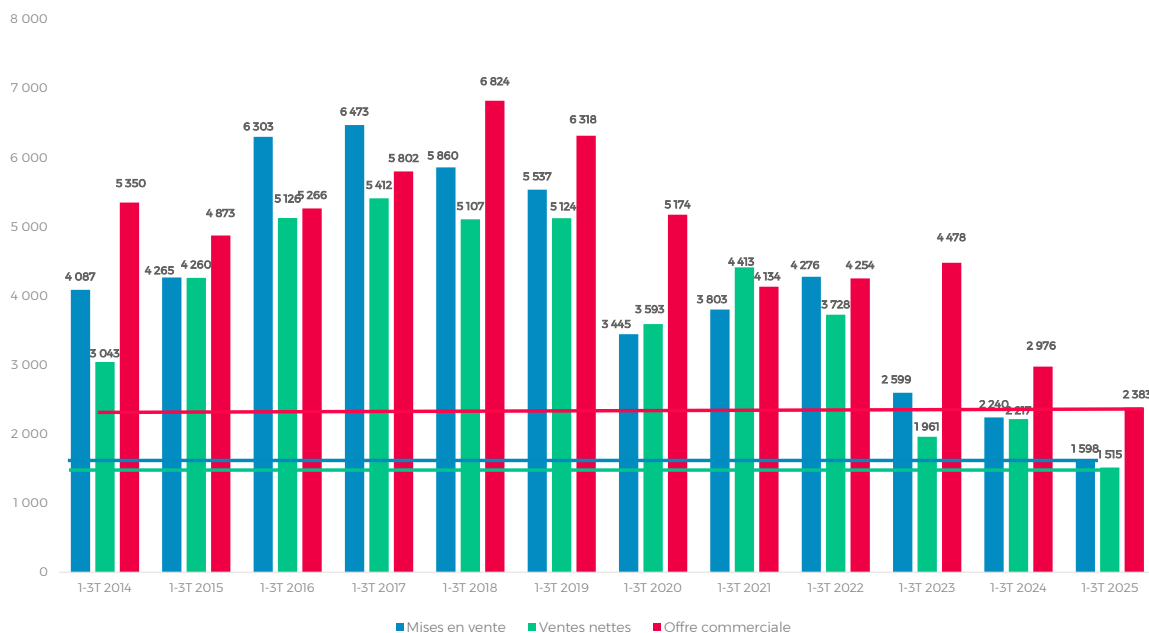
Pour le représentant de l'Observer, la baisse des volumes se confirme et s'aggrave. Si le 1^{er} semestre marquait déjà le ton avec moins de 1400 logements commercialisés, le 3^{ème} trimestre renforce la tendance avec 200 mises en vente observées soit -59 % vs 3^{ème} trimestre 2024 et -51 % vs 3^{ème} trimestre 2023. Les ventes quant à elles continuent de chuter avec 410 ventes nettes enregistrées. Ainsi, à l'échelle du 1^{er} trimestre 2025, on dénombre moins de 1600 logements mis en commercialisation et 1515 ventes nettes.

La part des ventes à investisseurs atteint 24% (soit -30 point vs 1^{er} trimestre 2024) ; ce qui correspond à 300 ventes environ. 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 le 1^{er} trimestre 2025. Et l'on observe que sur la période les ventes à occupant augmentent également en volume avec 1150 ventes enregistrées, en hausse de 14% par rapport à la même période en 2024 et 9% en 2023.

Ces ventes à occupant sont notamment portées par l'accession sociale aidée, qui représente 56 % des ventes à propriétaires occupants. Parmi ce type de ventes, la moitié sont réalisées en PSLA et 23 % d'entre elles en BRS (bail réel solidaire). On compte en effet près de 150 ventes en BRS sur la période. Les ventes en TVA réduite en quartiers en renouvellement urbain (TVA à 5,5 %) sont elles aussi en augmentation : 116 ventes sont opérées sur la période, soit 152 % de plus que sur le 1^{er} trimestre 2024. Enfin, les ventes en LLI (logement locatif intermédiaire) à particulier investisseur représentent 14 % des ventes nettes sur le 1^{er} trimestre 2025 ; un dispositif qui peine à trouver ses marques.

L'année se poursuit dans la même dynamique de chute des volumes

Évolution des volumes d'activité au 1-3^{ème} trimestre



Sous l'effet de ces dynamiques, à la fin du 3^{ème} trimestre de cette année, le stock fond encore avec moins de 2400 logements restant à l'offre, soit -20 % vs 3^{ème} trimestre 2024 et -47 % vs 3^{ème} trimestre 2023.

Les prix de vente en libre tendent à baisser légèrement pour atteindre 4420 €/m² moyen hors stationnement (-0,8 % vs 1^{er} trimestre 2024). Michaël Mertz précise que 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 réalisée 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.

Focus sur les métropoles voisines

Les mises en vente progressent sur les régions bordelaise (1815 mises en vente, soit +30 % vs 1^{er} trimestre

2024) et montpelliéraine (998 mises en vente soit +41 % vs 1^{er} trimestre 2024), notamment portées par le secteur aménagé et par le report d'opérations suspendues. Pour autant ces dynamiques sont relatives ainsi pour la région de Bordeaux, il ne s'agit d'une progression que de + 6 % vs 1^{er} trimestre 2023 et pour Montpellier d'un volume plus bas de -18 % par rapport à cette même période en 2023.

En conclusion, le président de l'Observer s'interroge: « *la baisse de la production de logements neufs entraînant déjà une tension sur le marché locatif (perceptible à Toulouse) les parlementaires vont-ils enfin s'emparer du sujet avec notamment la mise en œuvre d'un vrai statut du bailleur privé ?* »

PRÈS DE 350 000 EUROS D'AIDES POUR LA RÉNOVATION DE FAÇADES TOULOUSAINES

Lors du dernier Conseil municipal du 26 novembre 2025, une délibération a validé la reconduction du dispositif d'aides à la rénovation des façades toulousaines du centre-ville. Pour les élus, ces façades constituent un marqueur essentiel de l'esthétique urbaine et façonnent l'identité des quartiers, en contribuant à la qualité de vie des habitants. Elles participent également au rayonnement architectural de Toulouse. Leur ravalement est considéré comme indispensable pour garantir leur pérennité et celle de l'immeuble. Différentes campagnes de rénovation ciblent en priorité le périmètre du Site Patrimonial remarquable (SPR) ainsi que les voies ayant récemment bénéficié d'opérations de requalification de l'espace public.

Pour rappel, deux catégories d'aides sont proposées :

- un dispositif incitatif, ouvert à l'ensemble du SPR, qui permet de financer les travaux de ravalement. Son taux d'aide, historiquement fixé à 10 % a été relevé à 20 % pour les dossiers déposés depuis le 1^{er} janvier 2021 ;
- un dispositif obligatoire qui accompagne les propriétaires à hauteur de 20 % selon un barème dégressif.

La politique de ravalement obligatoire est aussi une mesure favorable à la sécurité bâtementaire puisque la démarche pour obtenir ces aides inclut un diagnostic structurel des parties communes.

Au total, dix dossiers de subvention représentant 347105 € d'aides, ont été soumis à l'approbation du Conseil municipal ce 26 novembre.

**VOS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
POUR LA VENTE OU LOCATION**

Métrage
DPE
Amiante
Plomb
Gaz
Elec
Termites
Audit énergétique

ME
Diagnostic Immobilier

05 63 63 35 10
contact@mh-expertises.fr

Tarif réduit adhérents

POUR VOS INSERTIONS PUBLICITAIRES

DANS AU CŒUR DE L'ACTU IMMOBILIÈRE 31-09

Merci de contacter **Valérie Boucard**

06 75 44 19 86

v.boucard@peci.fr



Protéger votre patrimoine avec AXA

Votre agence AXA, partenaire de proximité, pour sécuriser vos biens et votre avenir.

Agence BIFFI - POULET
127 Grande Rue Saint-Michel
31400 TOULOUSE

05 61 63 88 90
agence.biffipoulet@axa.fr

En savoir plus sur nous

Notre site internet  LinkedIn 

N° Orias : 22002617 / 22002674



FABRICE HUGONET

EXPERT BÂTIMENTS

Expertises, analyses techniques, solutions contre les désordres des bâtiments

Spécialiste des bâtiments anciens et de l'humidité, analyse des pathologies et conseils en rénovation

Auditeur énergétique

06 10 36 93 96 www.ecb31.fr expert@ecb31.fr



Bâtisseur de votre confort

Isolation de combles perdus et aménagés		Plâtrerie, aménagement intérieur
Isolation de planchers bas		Isolation intérieure
Revêtement thermique, peinture réfléchissante		Isolation acoustique
Adaptation de salle de bain pour PMR		VMC

Accompagnement personnalisé par des experts toulousains
vitellin.fr 05 32 74 05 75 contact@vitellin.fr

Assurez vos Biens, Sécurisez vos Revenus

- Garantie Loyers Impayés
- Assurance Habitation
- Assurance P.N.O
- Multirisque Immeuble...



contact@arcos-assurance.com

ARCOS & VOUS 05.61.83.29.13
ASSUREZ CE QUE VOUS AIMEZ



La solution se trouve dans les airs

DÉMOUSSAGE - INSPECTION - BILAN ÉNERGETIQUE
THERMOGRAPHIE - DESTRUCTION DE NID DE FRELONS
PHOTOGRAMMÉTRIE



07 60 48 37 15
www.dronesolutions31.com

Expertise & Patrimoine

Évaluation immobilière dans le cadre de :

- Donation, partage, succession, indivision
- Déclaration fiscale, ISF, redressement
- Évaluation patrimoniale, constitution SCI
- Acquisition, vente, obtention de prêt
- Liquidation de communauté
- Expropriation, Éviction

05 61 62 75 84 - Port. 06 21 61 80 38
3, rue du Périgord - 31000 TOULOUSE

La rédaction des textes publicitaires est réalisée sous la seule responsabilité des annonceurs

VOTRE ANNONCE DE VENTE

Annonces publiées sous la responsabilité
des annonceurs. Adressez votre annonce
pour le 10 du mois précédent la parution
à PECO :

18 rue de Metz • 31000 Toulouse
info@pecj.fr • Tél. 05 62 30 15 33

3 parutions minimum.

[illegible]

- ☐ Syndicat sous administration provisoire

- CLASSE ÉNERGIE : _____

CLASSE CLIMAT: _____

Montant estimé des dépenses annuelles
d'énergie pour un usage standard :

Année de référence des prix de l'énergie :

Logement à consommation énergétique excessive (classe F et G) : _____

CADRE RÉSERVÉ À L'ASSOCIATION

Nom.....

N° Adhérent.....

Adresse.....

Tél.

ANNONCES

DE VENTE

- **Vend murs d'activité avec local commercial** sur 500 mètres carrés. Pour activité agro alimentaire ou autre. Accès poids lourd. Terrain 200 m², réserve foncière en sus (10 000 m²). Zone FRR depuis 2024 (location possible). A 7 minutes de Saint Giron, Moulis, Ariège. - 06 34 16 73 36.

- Vend à 7 kms de Saint Giron en Ariège** (vallée du Couserans)
grange en pierre de 101 m² (combles en sus), avec espace
extérieur + parking. Haut potentiel, CU en cours. - 06 34 16 73 36.

- **Vend proche l'Isle Jourdain**, pour 480000€ maison contemporaine 128 m², construite fin 2022, avec vue sur les Pyrénées. 3 chambres, cuisine ouverte, grand séjour, 2 SDB, expo sud, 3 WC, double garage, piscine. Terrain 1750 m². Classe énergie A. Climat A. Contacter Muriel Maussang au 06 64 45 96 90.

- **Vend Toulouse Nord**, ensemble immobilier 6 locaux commerciaux loués. Rapport 7%.
Classe énergie C - Climat A - 05 61 84 87 77.

- **Vend Toulouse centre**, avenue Jean Rieux, place Dupuy, appt T3 traversant de 75 m², séjour 30 m², cave, au 9^{ème} étage, années 60, rénové. 32 lots dans la copro - Montant annuel de la quote-part de charges : 1800 € - Classe énergie D, climat D- Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 720 € - 06 43 47 82 82.

- **Vend Cornebarrieu**, maison mitoyenne de 101 m² et 960 m², 3 chambres 60 m² dépendances cadastrée. Classe énergie D, prévoir travaux - 280 000 € - 06 52 75 85 29.

- **Vend Cugnaux**, maison T4 95 m² 285 000 € avec garage, vérandas, grenier, terrain 1064 m², proche commodités, possibilité extension sur terrains - classe énergie : D, climat : D - Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard : 2000 € - année de référence des prix de l'énergie : 2025 - 06 45 96 86 28.

Mention applicable à chaque annonce : Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES
& COPROPRIÉTAIRES

PARRAINEZ ET GAGNEZ
UN CADEAU !



POUR VOUS

Un cadeau*



POUR VOTRE FILLEUL

Un mois d'adhésion
offert**

**VOUS ÊTES SATISFAIT(E) DE NOS SERVICES ?
RECOMMANDEZ-NOUS À VOS PROCHES !**

*Dans la limite des stocks disponibles **Non cumulable avec toute autre offre promotionnelle