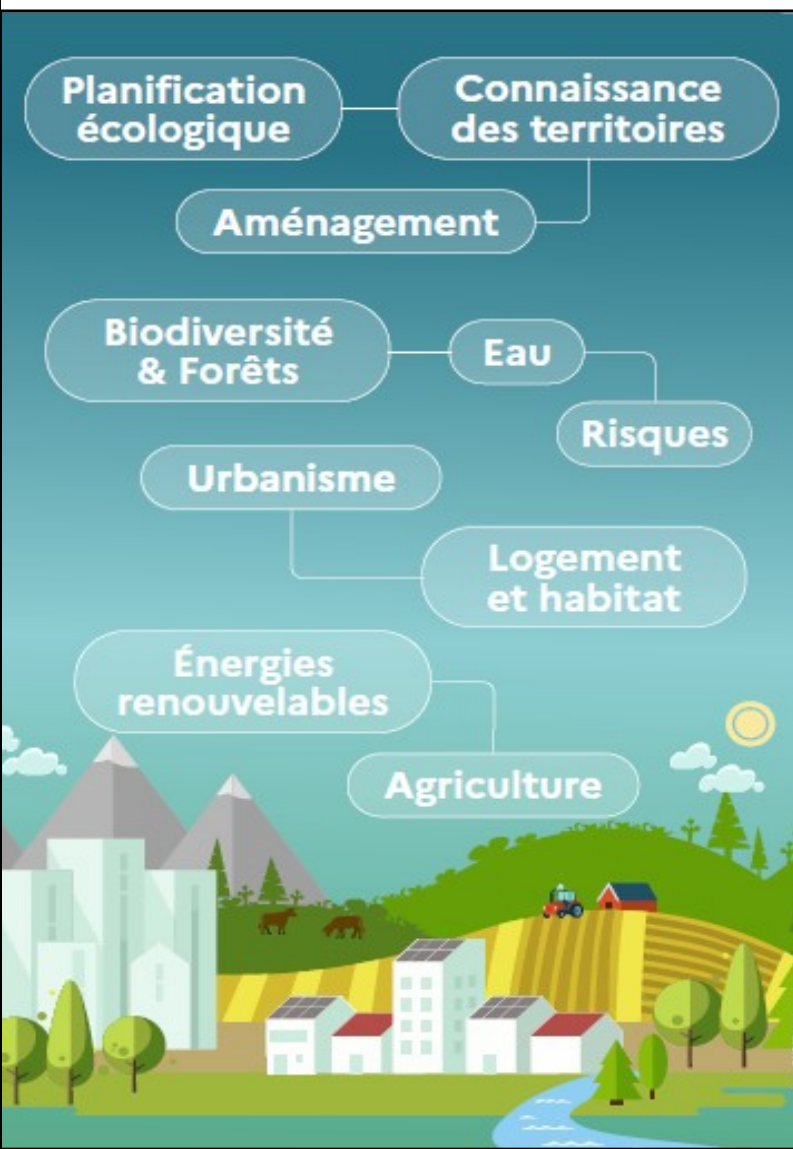


Direction départementale des territoires
de la Haute-Garonne

Panorama de la vente HLM aux particuliers en Haute-Garonne

Période 2018-2023

Réseau régional des chargés d'études habitat
28 mai 2026



PLAN DE LA PRÉSENTATION

Contexte de l'étude & méthodologie

Principaux résultats

Conclusion et perspectives

Échanges et questions

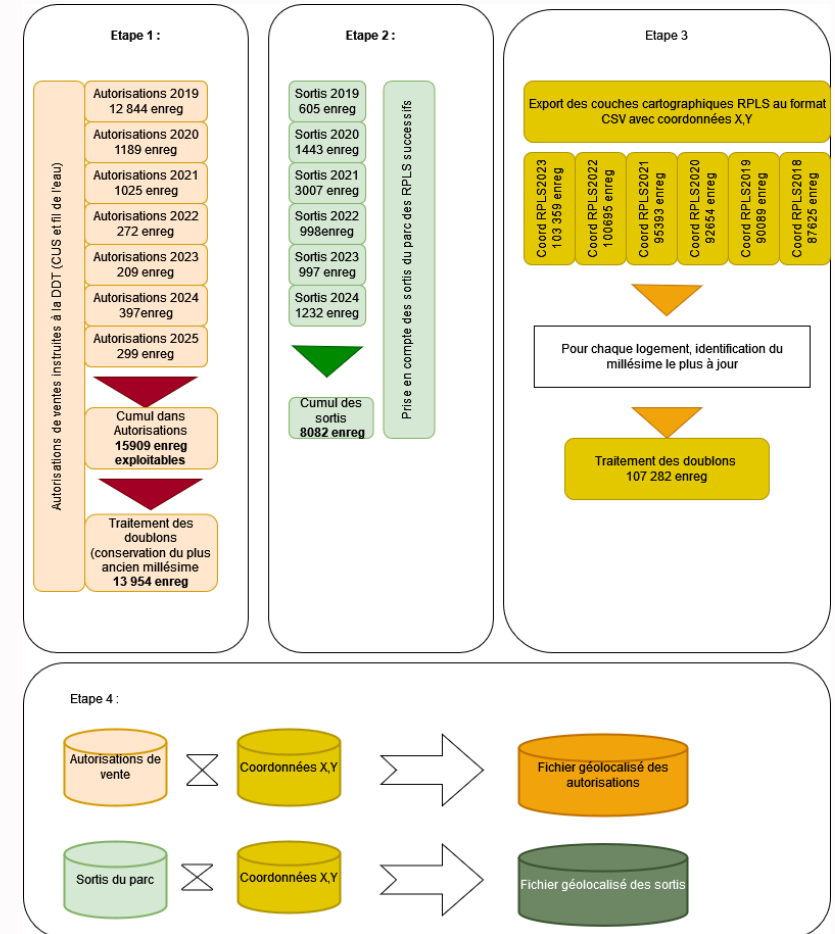
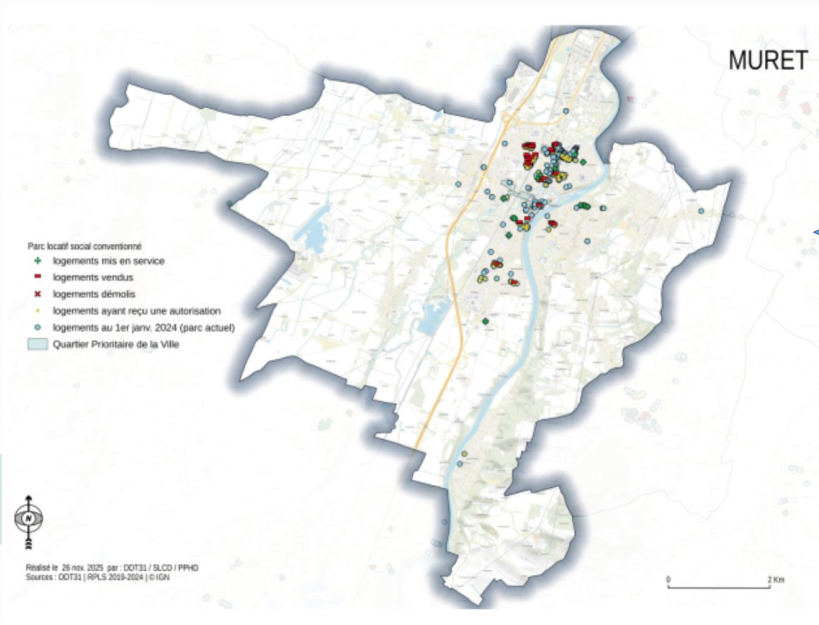
CONTEXTE DE L'ÉTUDE & MÉTHODOLOGIE

CONTEXTE ET MÉTHODOLOGIE (1/3)

Travail mené en 2025

Rapprochement du **fichier des autorisations de vente** & du **fichier RPLS** (parc de logements et sortis du parc en n-1).

Utilisation de la géolocalisation pour pouvoir travailler à toutes les échelles.



Caractérisation des logements autorisés
à la vente ...

... à l'échelle d'un territoire

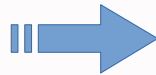
... à l'échelle d'un bailleur

... leur concrétisation en ventes effectives

CONTEXTE ET MÉTHODOLOGIE (2/3)

Travail mené en 2026

Vision à l'échelle du département
des phénomènes d'autorisations et
de vente de logements HLM



Autorisations reçues entre 2019 et 2024 et ventes
issues des RPLS 2019 à 2024 donc réalisées entre 2018
et 2023, afin de connaître les phénomènes à l'œuvre
sur une période donnée, sans travailler sur des
tendances annuelles

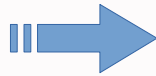
Focus sur la vente aux particuliers



Filtre sur les logements conventionnés (conv =1), les
autres ne devant pas recueillir d'autorisation

Filtre sur les ventes (sortiepatrim =1 vente à
l'occupant et 3 autre vente)

Réponse à certaines inquiétudes
liées au volume des logements
autorisés à la vente et à la réalité de
la reconstitution de l'offre



Comparaisons avec les mises en service de la période
2018-2023

CONTEXTE ET MÉTHODOLOGIE (3/3)

Travail mené en 2026

L'étude panorama de la vente HLM aux particuliers en Haute-Garonne



Quels sont les volumes d'autorisations à la vente et de vente effective ?

Quels sont les territoires les plus concernés par les autorisations à la vente ?

Quel type de parc est autorisé à la vente ?

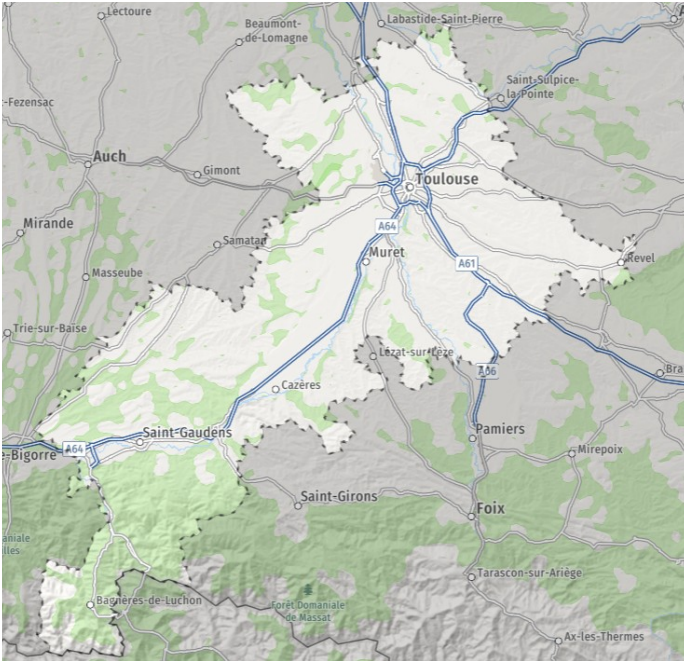
Quel type de parc trouve preneur ?

Qui sont les ménages acheteurs de logements HLM ?

Quels sont les ordres de grandeurs de ces phénomènes en regard du parc et des mises en service ?

PRINCIPAUX RÉSULTATS

CONTEXTE HAUT-GARONNAIS



18 000 nouveaux habitants/an (essentiellement dans la métropole toulousaine)

Baisse de la construction depuis 2017

Selon les territoires les enjeux sont différents :

- Aire urbaine et périurbaine toulousaine + nord du département : enjeux d'accessibilité financière + équilibre de peuplement
- Sud et Est du département : enjeux concernant le maintien de l'attractivité de l'habitat (rénovation des logements, revitalisation des centres-bourgs)

LE PARC SOCIAL

Env. **100 000 logements PLAI, PLUS, PLS**, soit 15 % des résidences principales

74 % du parc est situé dans la métropole toulousaine

Parc jeune / Logements F et G très peu représentés

Offre locative en augmentation depuis plusieurs années (ralentissement aujourd'hui)

Intensification de la demande de logement social

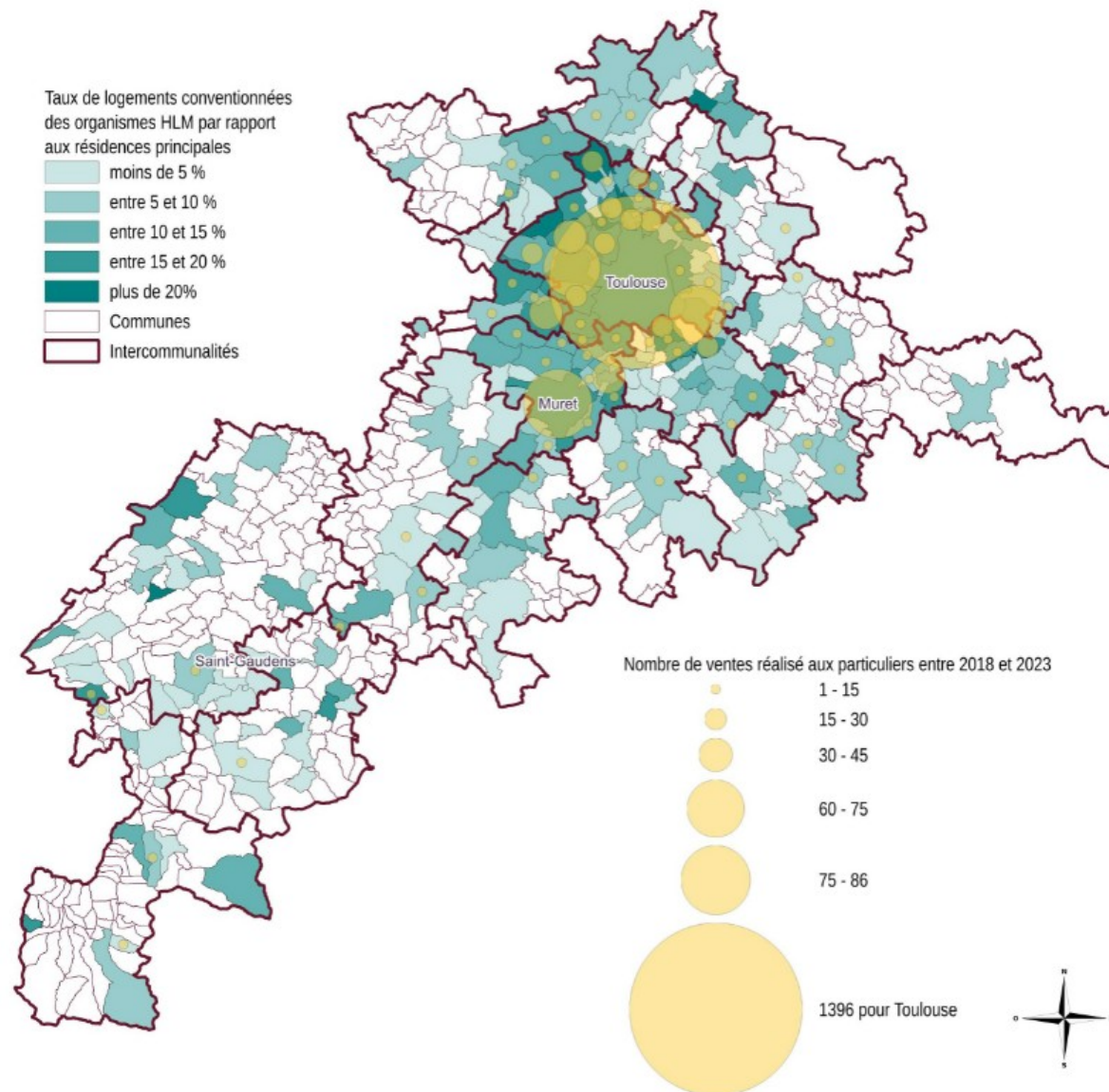
VENTES HLM AUX PARTICULIERS (2018-2023)

CHIFFRES CLÉS ET TENDANCES

Près de **2 300 logements vendus** en 6 ans, soit l'équivalent de 2,3 % du parc social 2024.

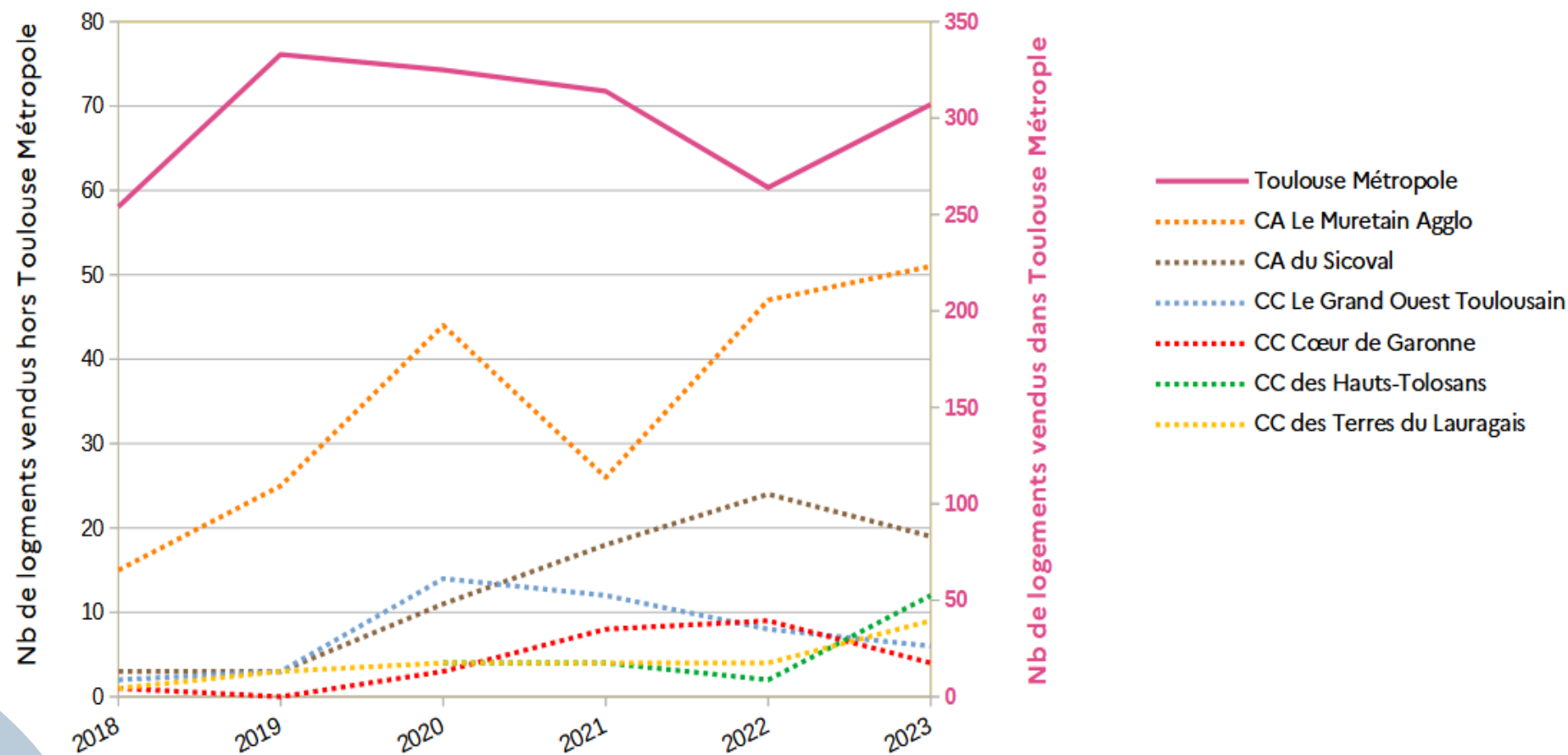
En moyenne, il s'est vendu **452 logements par an**, soit l'équivalent de 0,46 % du parc social 2024

Toulouse Métropole : 78% des ventes



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE VENTES (2018-2023)

Après une augmentation nette des des ventes en première partie de période, le phénomène tend à se ralentir ou accuser une baisse en 2021/2022

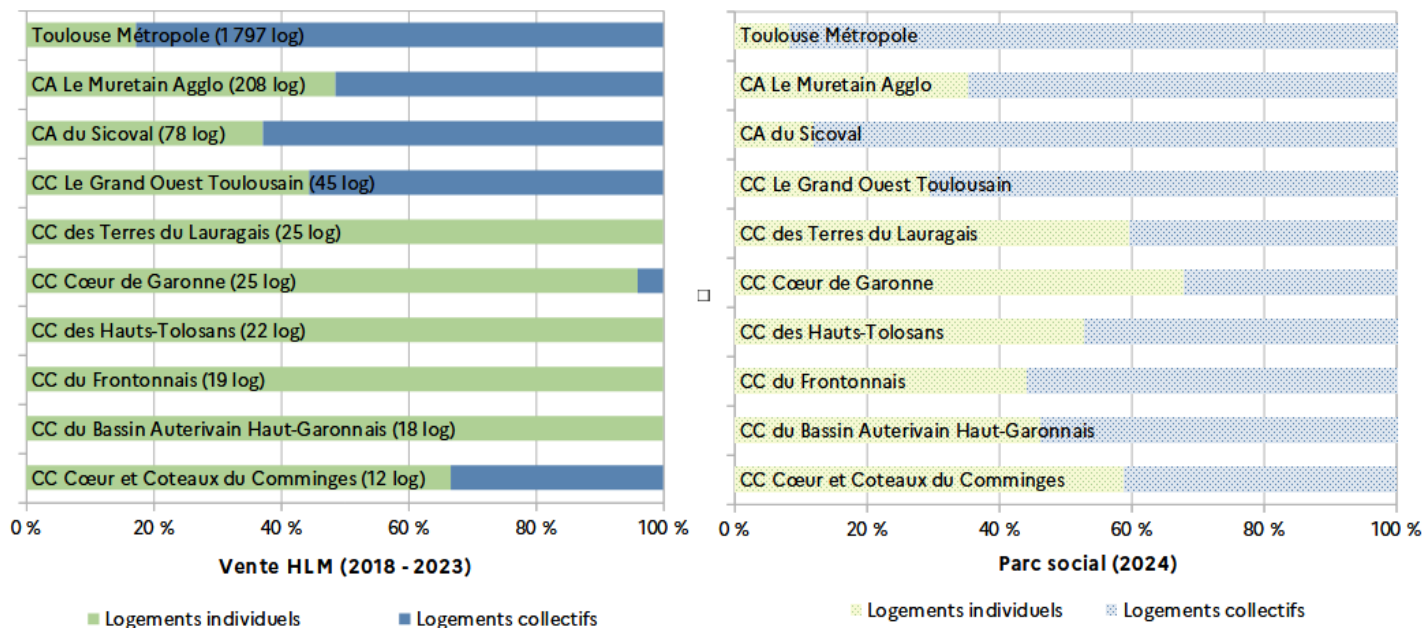


CARACTÉRISTIQUES DU PARC VENDU (1/3)

Surreprésentation des logements individuels

les logements individuels compte pour 26 % des ventes alors qu'ils ne représentent que 15 % du parc social

Aucun logement étudiant n'a été vendu

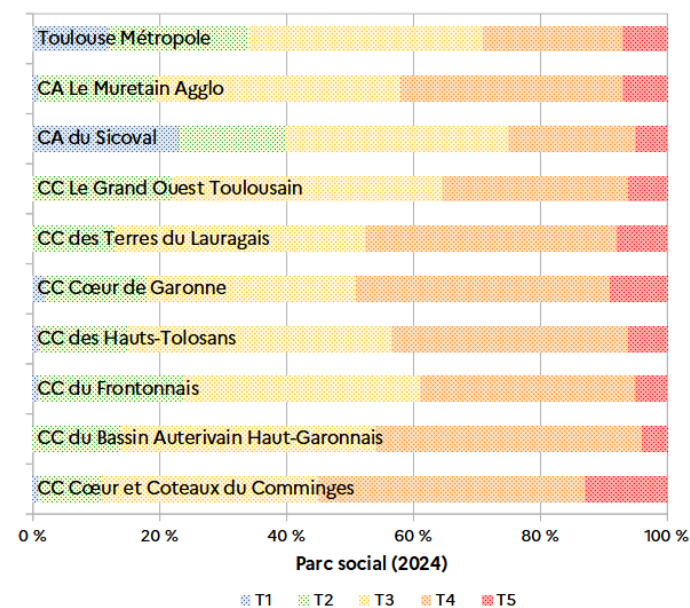
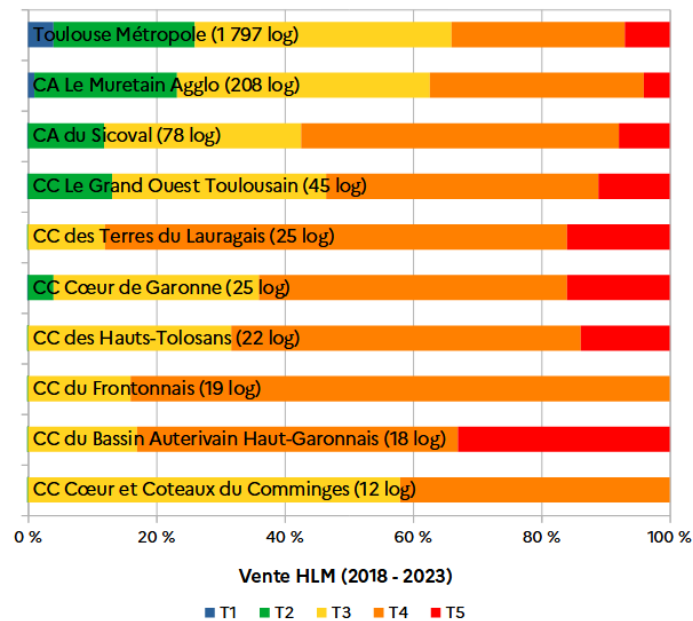


CARACTÉRISTIQUES DU PARC VENDU (2/3)

70 % des ventes concernent des logement T3 et T4

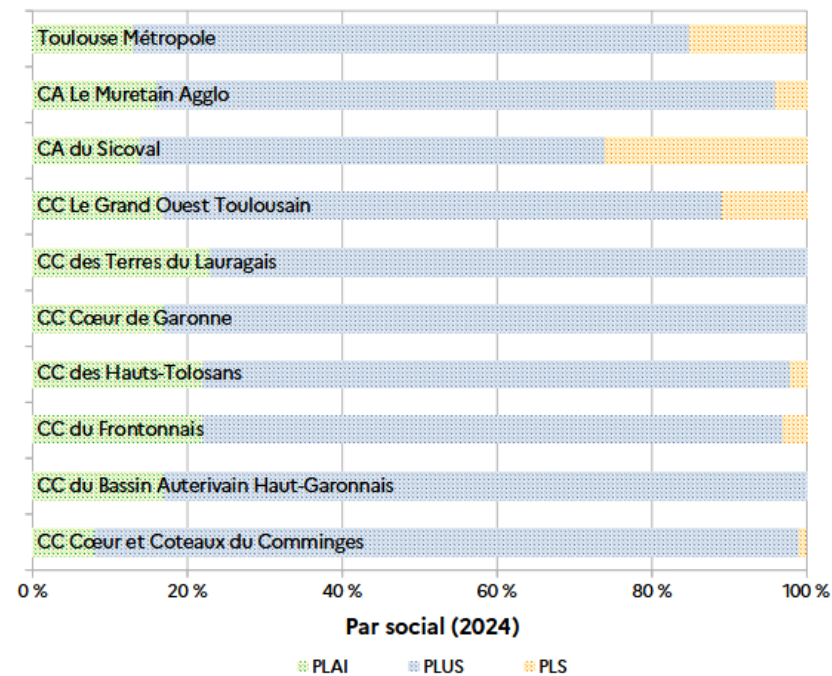
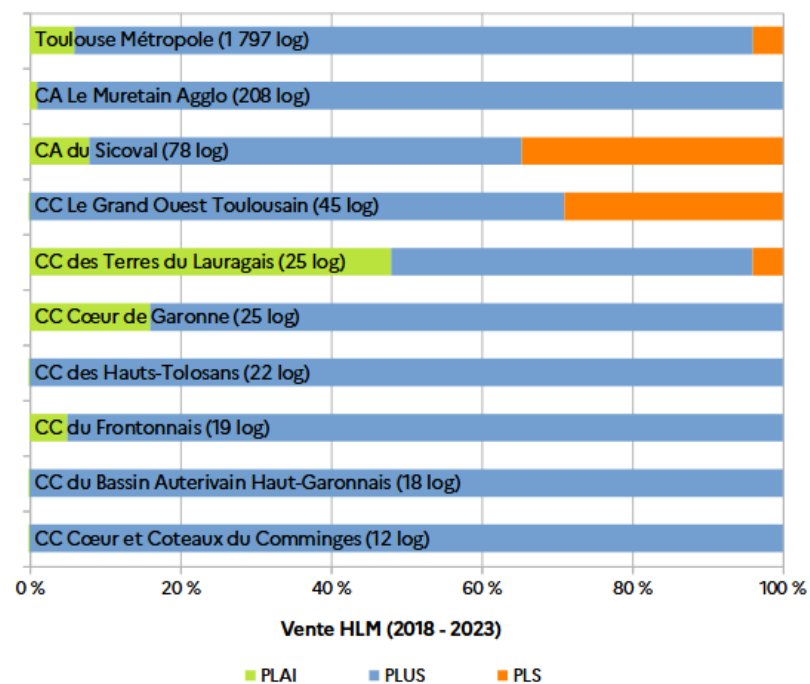
Surreprésentation des logements T4 et T5

Les logements T1 sont largement sous représentés



CARACTÉRISTIQUES DU PARC VENDU (3/3)

Vente de logements assimilés PLUS à plus de 90 %

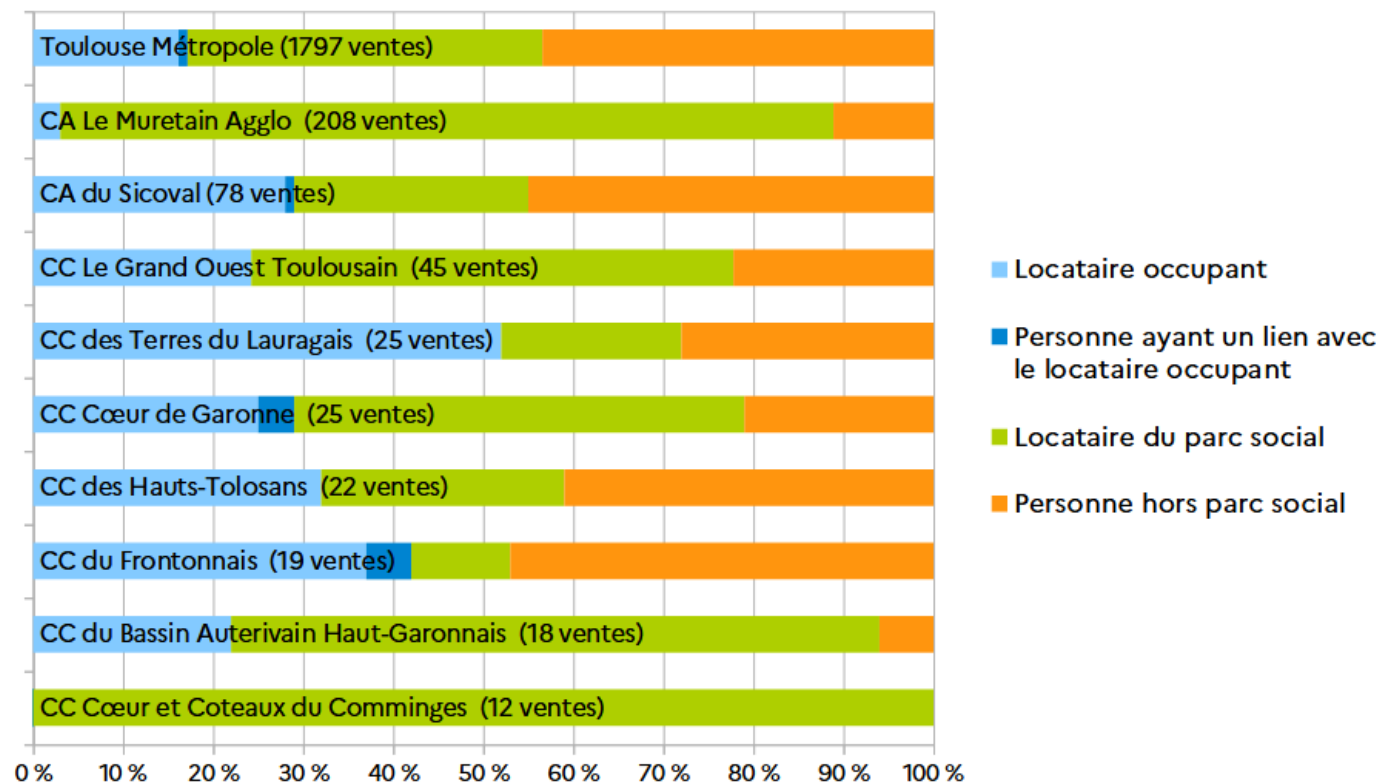


PROFIL DES ACQUÉREURS

La vente à un locataire du parc social représente plus de la moitié des transactions (59 %)

16 % des transactions concernent la vente à l'occupant

Dans le Muretain, la vente HLM semble un réel phénomène dans le parcours résidentiel des locataires du parc social

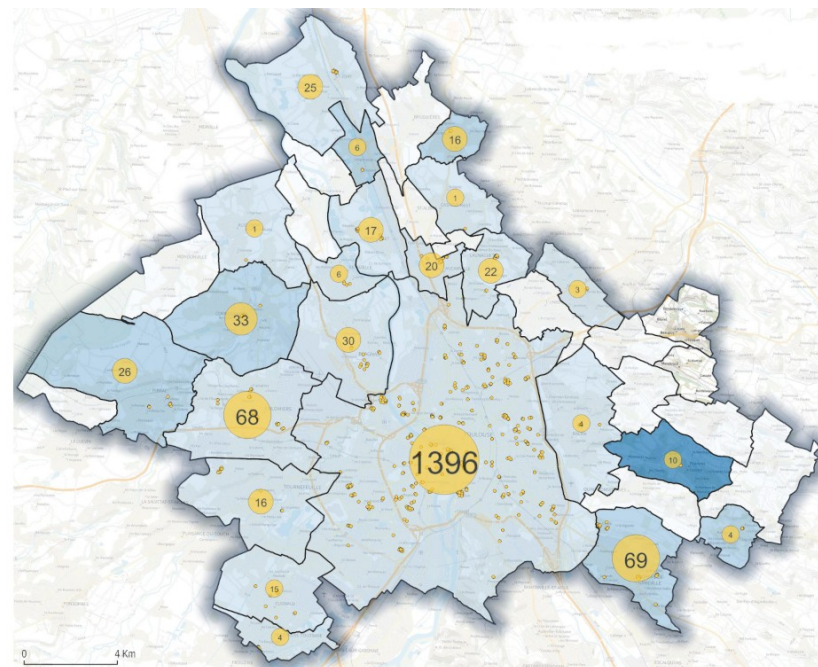
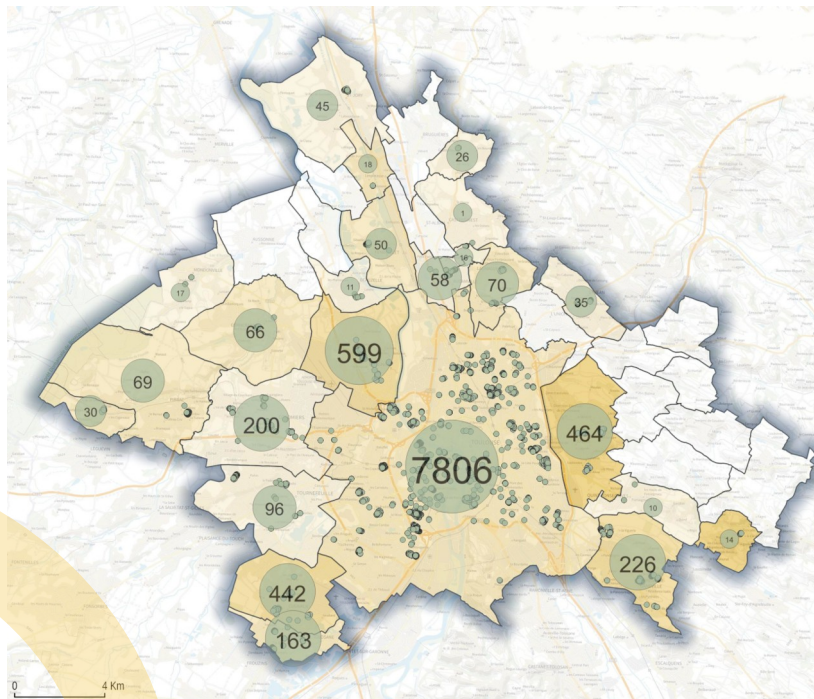


VENTES HLM AUX PARTICULIERS CONSIDÉRÉES SELON LES AUTORISATIONS DONNÉES

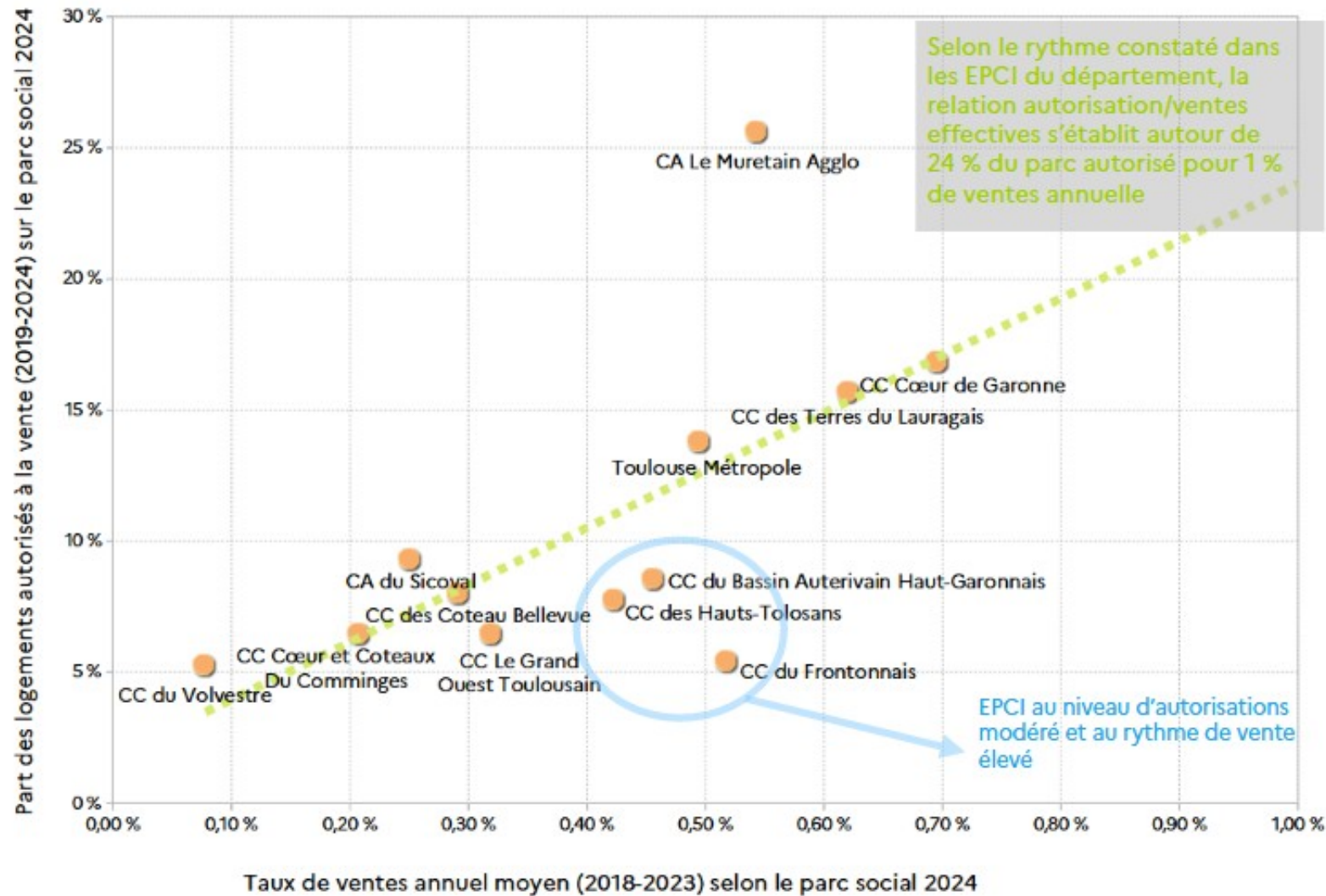
Plus de 13 500 logements sont autorisés à la vente en Haute-Garonne entre 2019 et 2024, soit 13,5 % du parc social 2024

Dans une majorité d'EPCI, les logements autorisés à la vente représentent 5 à 10 % du parc social 2024.

Exemple de Toulouse Métropole, à gauche le recensements des autorisations et à droite le recensement des ventes, par commune, avec géolocalisation à l'adresse



RELATION ENTRE LES LOGEMENTS AUTORISÉS ET VENDUS



CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS AUTORISÉS ET EFFICACITÉ DES VENTES (1/2)

En volume : les types de logements les plus autorisés sont des logements collectifs de surfaces moyennes (T3 / T4) qui ont initialement été financés en PLUS.

En référence au parc de logement social , les type de logements privilégiés par les organismes HLM dans les autorisations sont :

Logements individuels

représentativité dans le parc de logements autorisé (24%) >
représentativité dans le parc social 2024 (15 %)

Logements T4

représentativité dans le parc des logements autorisé (34 %) >
représentativité dans le parc social 2024 (25 %)

Logements T5

représentativité dans le parc des logements autorisé (9 %) >
représentativité dans le parc social 2024 (7 %)

Logements PLUS

représentativité dans le parc des logements autorisé (90 %) >
représentativité dans le parc social 2024 (73 %)

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS AUTORISÉS ET EFFICACITÉ DES VENTES (2/2)

**Au global, environ 17 % des logements autorisés trouvent preneurs.
Les logements les plus efficacement vendus sont :**

Logements T2 et T3

22 % des logements T2 autorisés sur la période ont été vendus et 18 % des logements T3

Contre 15 % des logements T4 et 13 % des logements T1 et T5

Logements PLAI

23 % des logements PLAI autorisés sur la période ont été vendus

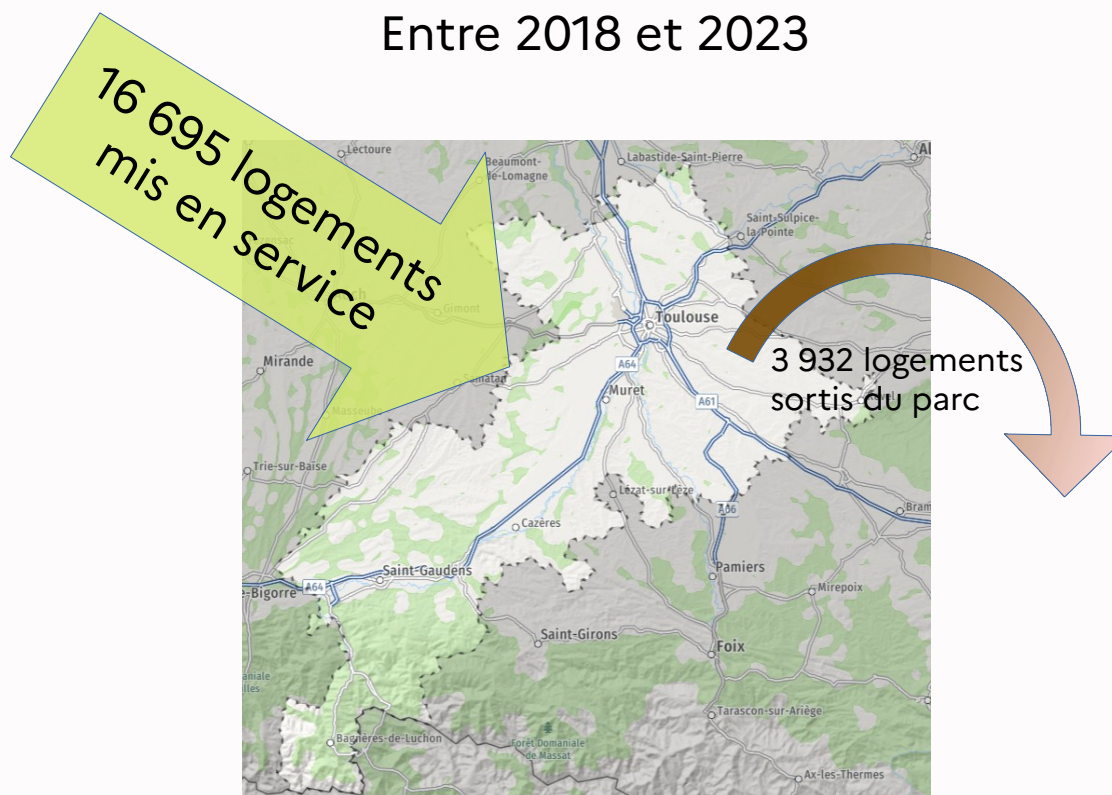
Contre 17 % des logements PLUS et 14 % des logements PLS

Les logements individuels et collectifs ont une efficacité de vente équivalente aux alentours de 17,5 %

FLUX DES ENTRÉES ET SORTIES DU PARC (1/5)

En Haute-Garonne, les mises en service de logements compensent largement les sorties du parc

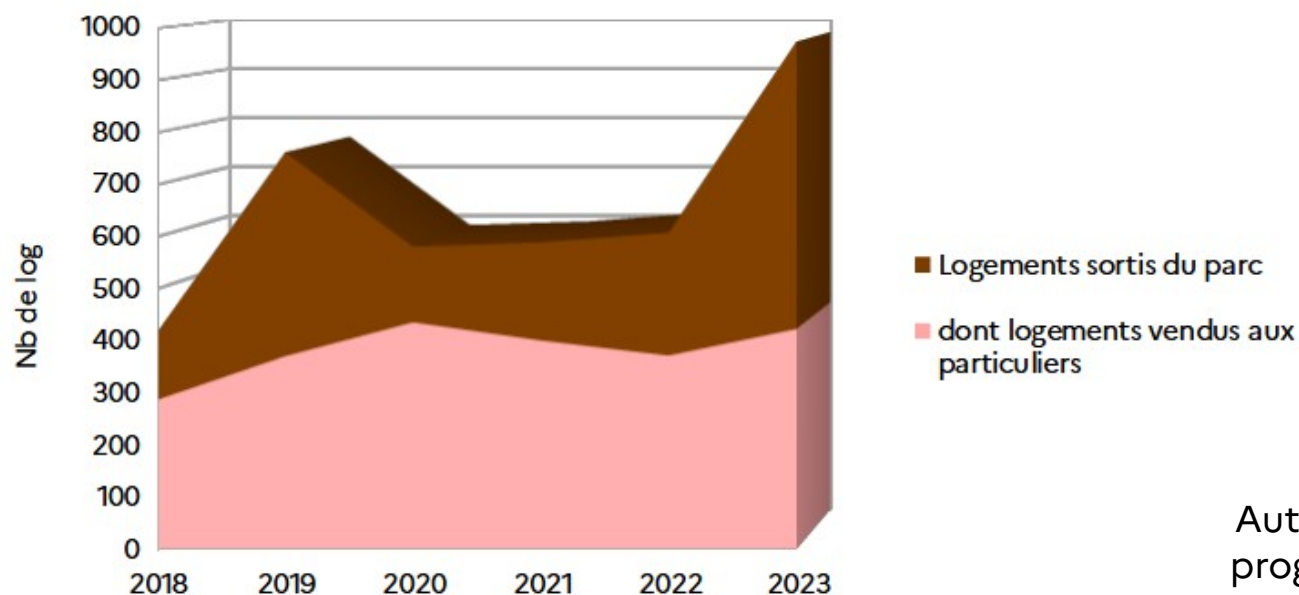
Entre 2018 et 2023



Soit une moyenne annuelle de 2 800 mis en service
contre 655 logement sortis du parc

FLUX DES ENTRÉES ET SORTIES DU PARC (2/5)

Les ventes aux particuliers ne représentent qu'une partie des logements sortis du parc social



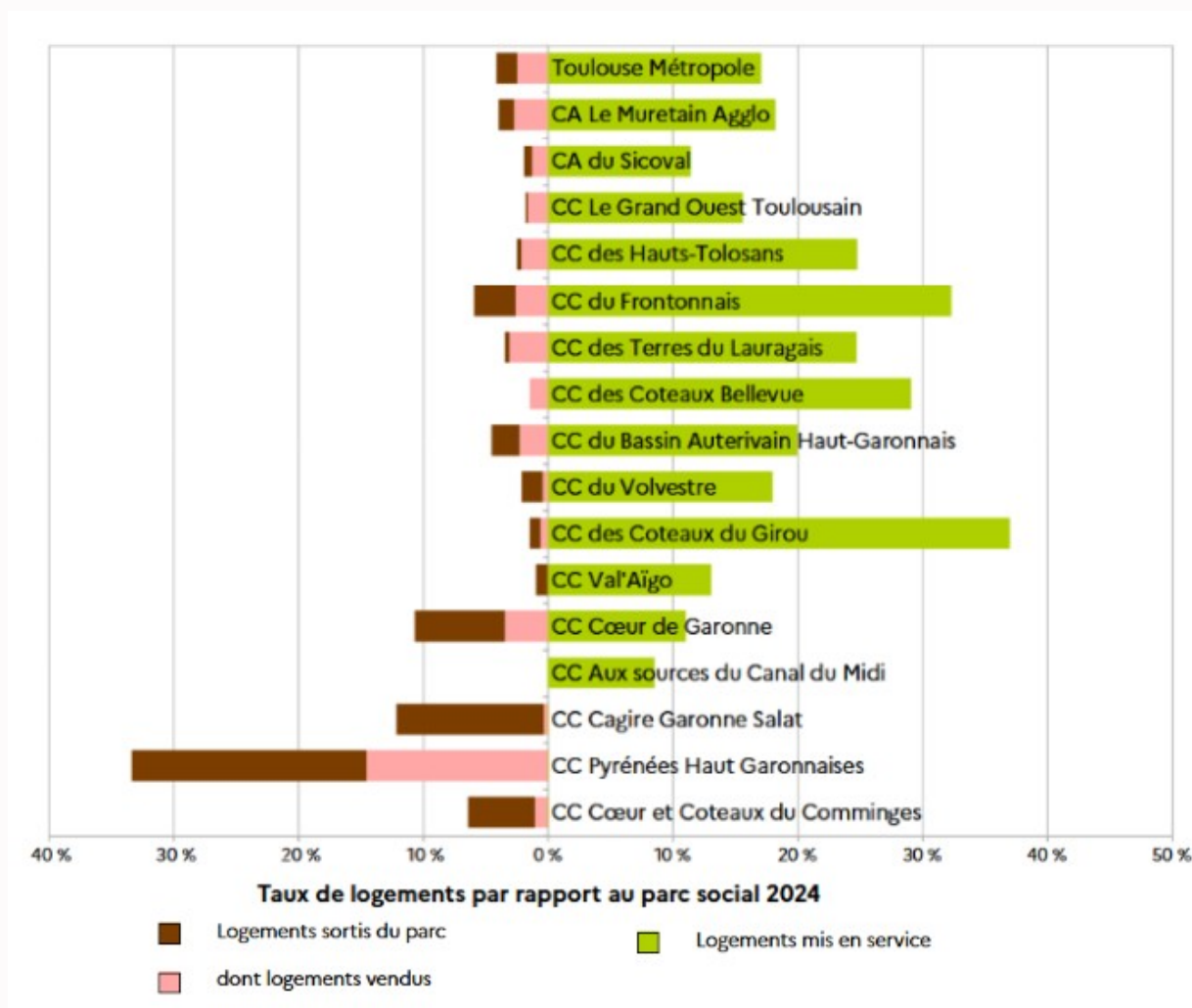
En Haute-Garonne, sur la période considérée, **les ventes aux particuliers représentent 58 % des sorties du parc.**

Autres motifs de sorties : démolition programmée (rénovation urbaine par exemple), destruction (incendies...)

Les ventes entre bailleurs ne sont pas prises en compte dans cette partie, car elles n'impliquent pas de sorties du parc social.

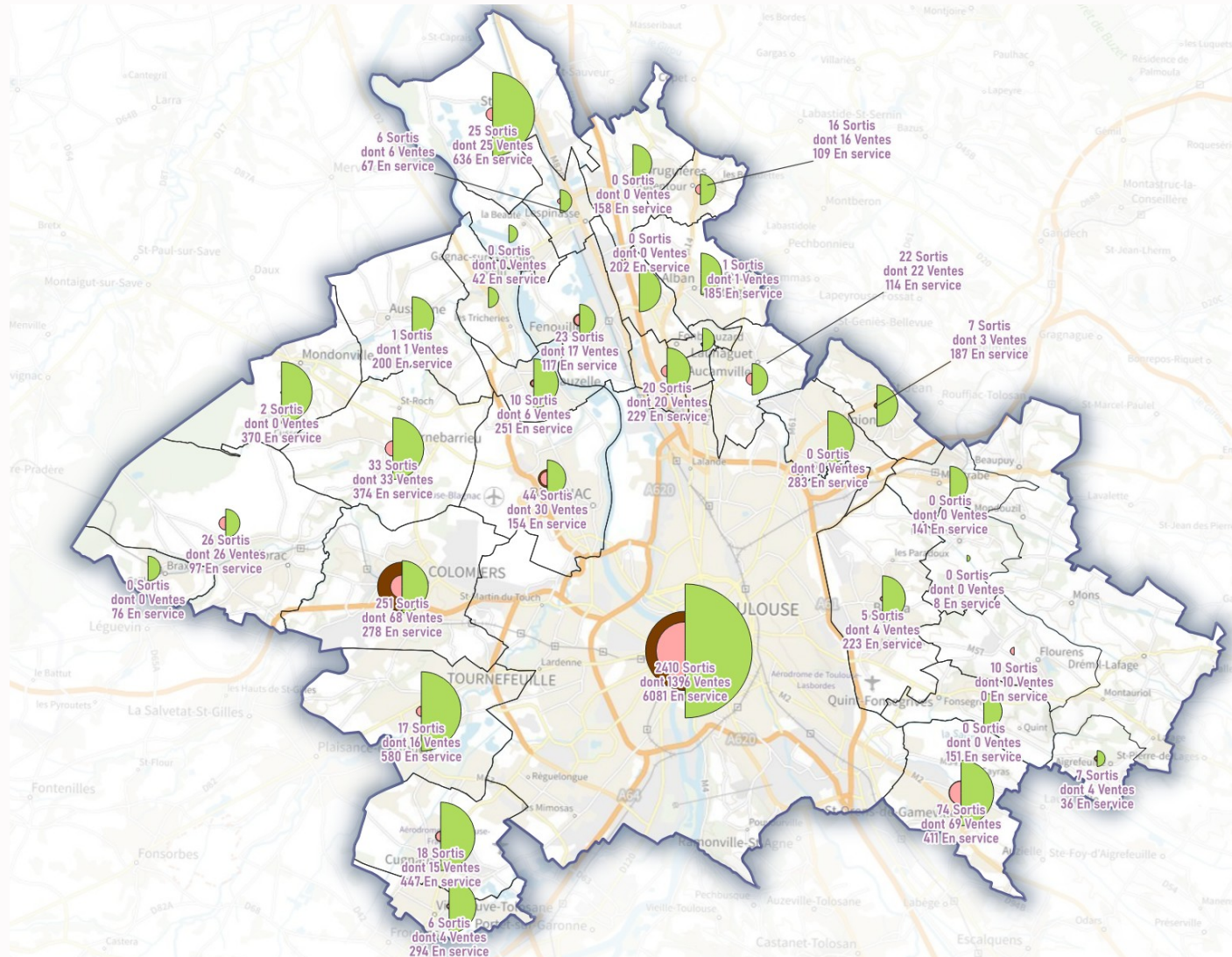
FLUX DES ENTRÉES ET SORTIES DU PARC (3/5)

Haute-Garonne : mises en service largement supérieures aux sorties du parc sauf dans le sud du département



FLUX DES ENTRÉES ET SORTIES DU PARC (4/5)

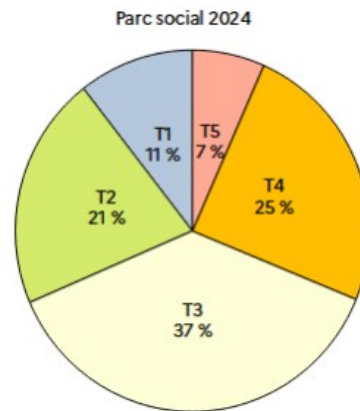
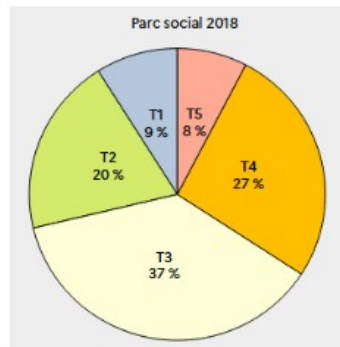
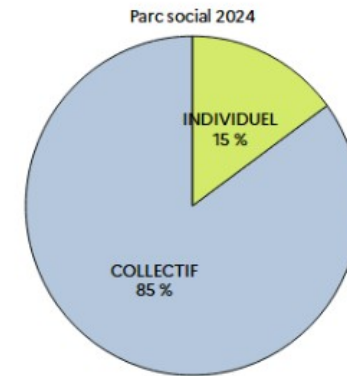
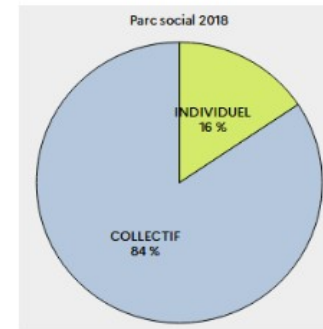
Exemple à Toulouse Métropole



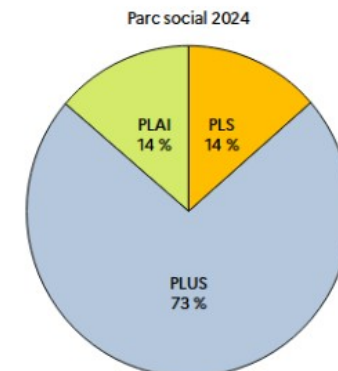
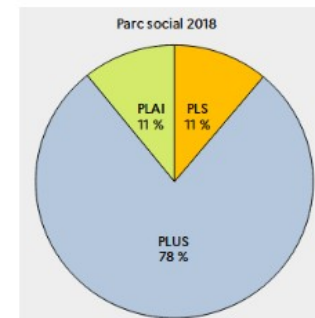
FLUX DES ENTRÉES ET SORTIES DU PARC (5/5)

Quelques constats

Mise en service de logements collectifs et sorties de logements individuels



Des T2 et des T3 qui prospèrent au détriment des typologies familiales



Érosion de la prédominance des logements assimilés PLUS au profit des autres types de financement

CONCLUSION / PERSPECTIVES

ÉCHANGES ET QUESTIONS

Direction départementale des territoires
de la Haute-Garonne

Merci de votre attention

