

Marché immobilier résidentiel

Qualité urbaine et accessibilité : des leviers pour répondre aux attentes des ménages

Début 2012, les ventes de logements neufs et anciens baissent dans l'aire urbaine après un marché soutenu en 2011, les prix résistent. Le recentrage des marchés se confirme sur le cœur d'agglomération. La situation géographique et la proximité des transports collectifs sont devenues des critères majeurs pour les acquéreurs derrière celui du budget.

Les premiers signes d'un tournant du marché immobilier au niveau national

France entière, les ventes de logements neufs ont reculé en 2011 après deux années de reprise. En cause : un contexte économique et financier plus difficile, les réformes du dispositif Scellier et de l'accession sociale, l'imposition sur les plus-values immobilières. Toutefois, la baisse du volume des ventes n'a pas eu d'effet sur les prix (+ 4,9 % en moyenne en province).

A l'opposé, le marché des logements anciens est resté très actif en 2011 (850 000 transactions), avec des prix en hausse. Selon l'indice Notaires de France-Insee, les prix en province ont augmenté de + 4 % en moyenne annuelle.

Un marché local dynamique, toujours soutenu par les dispositifs fiscaux

Dans l'aire urbaine de Toulouse, le marché du neuf est resté actif en 2011, après une reprise marquée en 2010. Les ventes se sont accélérées en fin d'année grâce aux achats anticipés des investisseurs pour bénéficier du dispositif fiscal avant réforme en 2012. Les prix des appartements neufs ont progressé de 3,5 % en 2011.

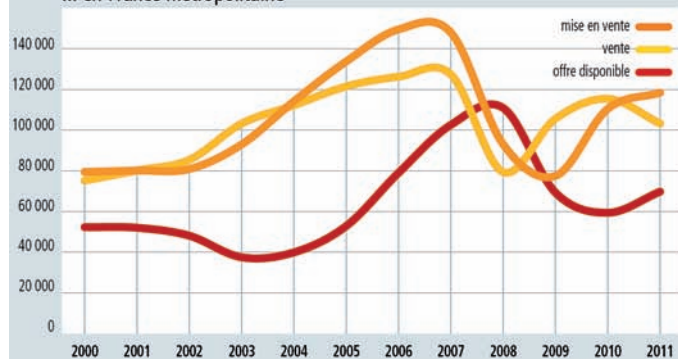
Le marché des logements anciens montre également une activité soutenue en 2011, même si la hausse du volume des transactions est moins forte qu'en 2010. Avec une hausse moyenne de 5 % à 6 % en 2011, les prix de l'ancien retrouvent le point haut enregistré en 2008.

Chiffres clés 2011 dans l'aire urbaine de Toulouse :

- 5 000 ventes de logements neufs (ECLN)
- 2 600 logements neufs proposés à la vente (ECLN)
- 72 % de ventes aux investisseurs pour 73% en 2010 (Observer)
- 25 % de ventes aidées parmi les ventes à occupants (Observer)
- prix moyens :
 - appartement neuf (Observer, hors parking) : 3 300 €/m²
 - appartement ancien (Notaires) : 2 465 €/m²
 - maison ancienne (Notaires) : 251 600 €

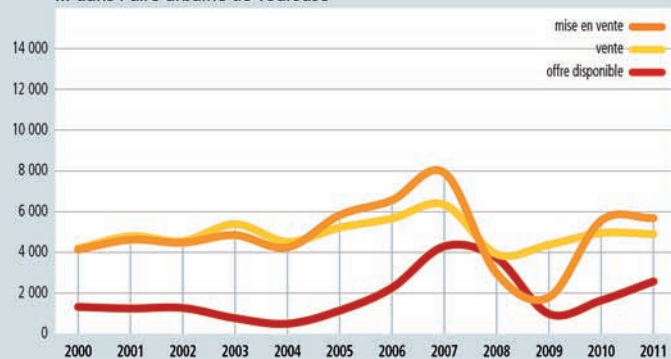
La commercialisation de logements neufs...

... en France métropolitaine



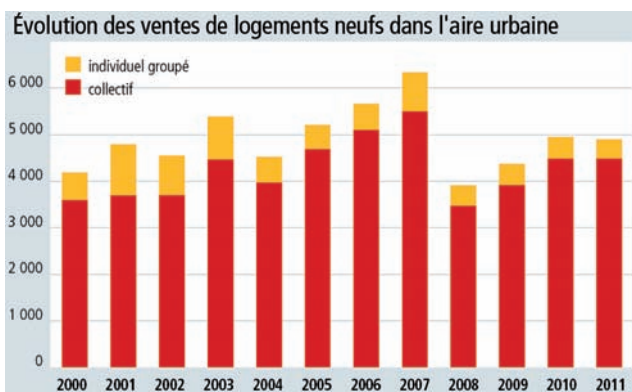
Source : SOeS - ECLN

... dans l'aire urbaine de Toulouse



Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

92 % de ventes en collectif dans le neuf



Source : DREAL Midi-Pyrénées-ECLN

Marché du neuf : un niveau élevé des ventes en 2011...

Avec 5 000 logements vendus en 2011, majoritairement des appartements, l'activité de la promotion immobilière répond, pour sa part, à l'important besoin en logements de l'agglomération. Les T2 et T3 sont toujours les logements les plus vendus, en lien avec le marché des investisseurs.

A noter des signes de tension sur le marché : un millier de logements retirés de la commercialisation en 2011, pour une centaine en 2010 et près de 1 300 en 2009.

... et un recentrage du marché dans le pôle urbain

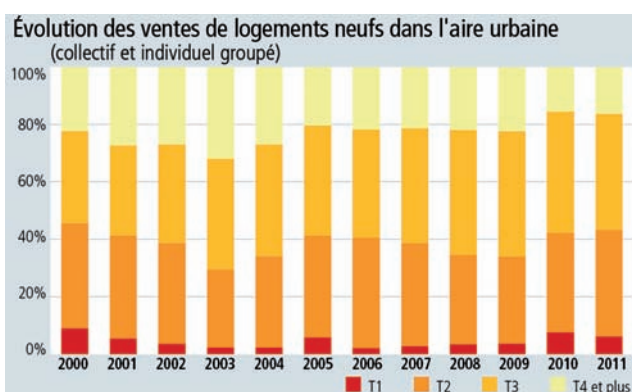
La disponibilité de foncier aménagé en ZAC à Toulouse et dans les communes de 1^{ère} couronne, contribue fortement au recentrage du marché et à la mise en œuvre d'une diversité de l'offre de logements dans le pôle urbain pour répondre aux attentes des ménages.

Une grande part de l'activité de la promotion immobilière s'effectue depuis deux ans sur la ville centre, après avoir été très dynamique en banlieue. En 2011, 56 % des ventes de l'aire urbaine se sont réalisées dans Toulouse, malgré un léger recul par rapport à l'année précédente.

La banlieue concentre 43 % des ventes de l'aire urbaine en 2011. Le marché y est surtout actif dans les communes de première couronne.

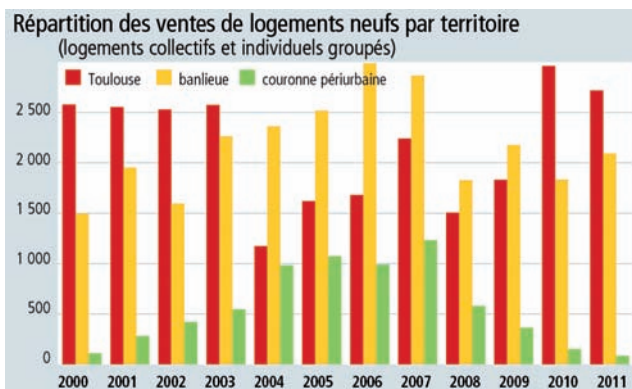
En périurbain, l'activité de la promotion immobilière est quasi inexistante depuis la réorientation du dispositif Scellier sur les secteurs les plus tendus.

Un marché du neuf toujours orienté sur les T2 et les T3



Source : DREAL Midi-Pyrénées-ECLN

Un marché du neuf particulièrement actif sur la ville centre

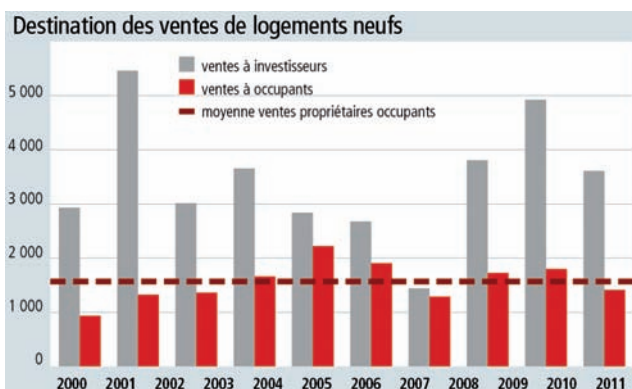


Source : DREAL Midi-Pyrénées-ECLN

Les ventes à occupants se maintiennent autour de 1 500 par an

Si le marché toulousain est encore dynamisé par l'investissement locatif, le volume des ventes aux investisseurs se rétracte sensiblement en 2011 alors que les ventes à des propriétaires occupants restent proches de la moyenne observée depuis 2002.

Des ventes à investisseurs toujours élevées en 2011, mais en baisse début 2012



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Une évolution des prix de l'immobilier plus rapide que celle des revenus

Au cours de la dernière décennie, dans l'aire urbaine, les prix des appartements anciens ont été multipliés par 2,5 et ceux des appartements neufs par 2 alors que le revenu médian des ménages n'a progressé que de 1,3.

Si la baisse de prix liée à la crise financière de 2008/2009, a plus été marquée dans l'ancien que dans le neuf, les prix des logements anciens sont désormais à un niveau supérieur à celui d'avant crise.

Entre accession sociale et marché libre, quelle place pour le logement abordable ?

En 2011, un appartement neuf se vend, hors parking, en moyenne 3 460 €/m² à Toulouse (+ 3%) et 3 100 €/m² en banlieue. Dans l'ancien, le prix moyen des appartements atteint 2 500 €/m² à Toulouse (+ 5 %) et 2 150 €/m² en banlieue (prix stable).

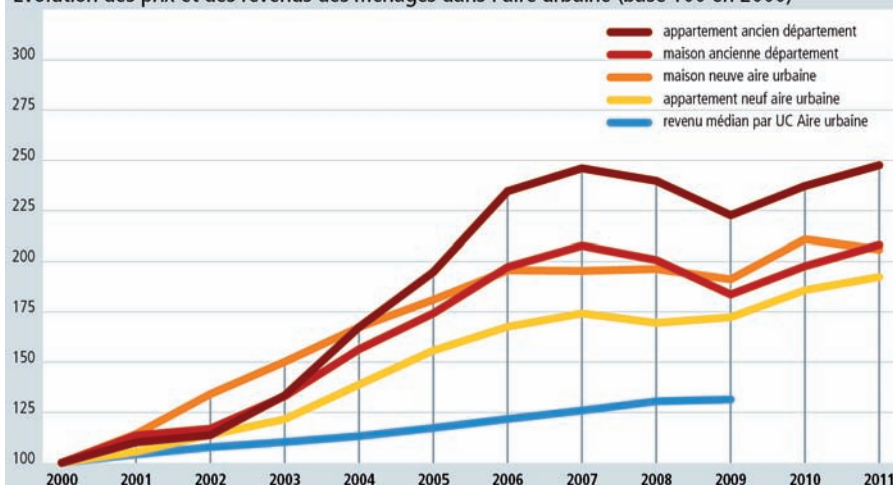
Face aux prix du marché libre, le développement de l'accession abordable est un enjeu majeur pour les politiques locales de l'habitat. Des expérimentations sont à l'œuvre telle que « Génération 21 » sur la ZAC Andromède à Blagnac ou l'îlot « Bois Soleil » sur la ZAC Borderouge à Toulouse.

Parmi les 1 400 ventes de logements neufs à des propriétaires occupants recensées en 2011 par l'ObserveR, 1/4 sont des ventes en accession sociale aidée. Il s'agit essentiellement d'opérations financées en Prêt Social Locatif Accession (PSLA), majoritairement situées sur le territoire de Toulouse Métropole. Avec un prix de vente d'environ 2 200 €/m², ces logements constituent une alternative pour une primo-accession en cœur d'agglomération.

La maison individuelle, un produit recherché en cœur d'agglomération

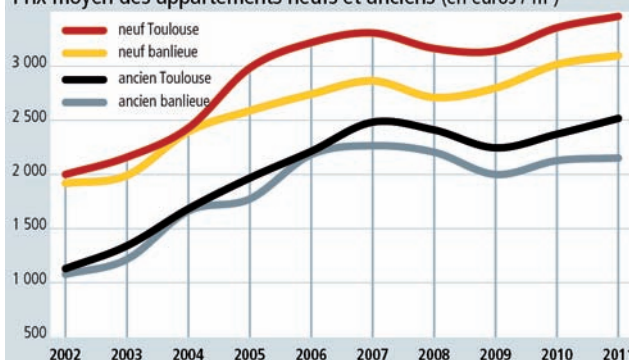
Concernant les maisons anciennes, les évolutions de prix sont toujours positives en 2011 (+5,5 % en moyenne) mais avec des disparités importantes selon les secteurs : hausse soutenue dans le cœur d'agglomération très recherché, stabilité voire baisse au-delà.

Evolution des prix et des revenus des ménages dans l'aire urbaine (base 100 en 2000)



Source : ObserveR, Notaires / Perval, Insee - DGI

Prix moyen des appartements neufs et anciens (en euros / m²)



Source : ObserveR pour le neuf, Notaires / Perval pour l'ancien

Un écart de prix dans l'ancien qui s'accroît entre Toulouse et la banlieue

La commercialisation des logements neufs en 2011

Territoires	Appartements	Maisons en groupé	Ensemble des ventes	Evolution 2009 / 2010
Toulouse	2 692	27	2 719	- 8,0 %
Banlieue	1 778	316	2 094	+ 14 %
Couronne périurbaine	23	60	83	- 45 %
Aire urbaine	4 493	403	4 896	- 1,1 %
Grand Toulouse	3 896	202	4 098	- 1,2 %
Sicoval	160	ss	ND	ND
Muretain	77	12	89	ND

ss : secret statistique. ND : non disponible. Source : DREAL Midi Pyrénées / ECLN

Prix de vente moyen des logements neufs en 2011 (TTC hors parking)

Territoires	Appartements			Maisons en groupé
	T2 (43 m ²)	T3 (62 m ²)	T4 (85 m ²)	4 pièces (85 m ²)
Toulouse	155 395 €	273 248 €	340 109 €	273 896 €
Banlieue	146 839 €	186 868 €	236 096 €	243 573 €
Couronne périurbaine	107 762 €	170 750 €	173 000 €	175 072 €
Aire urbaine	151 365 €	201 637 €	257 443 €	231 705 €

Source : ObserveR

Premier trimestre 2012 : un repli des ventes de logements neufs...

Au niveau local comme au niveau national, le début 2012 montre une baisse des ventes de logements neufs. Si les principaux facteurs sont connus (contexte économique fragile, refonte de la politique du logement...), l'attractivité de l'aire urbaine et les taux de crédit immobilier bas constituent toujours des atouts majeurs.

Selon l'ObserveR de l'immobilier toulousain, les promoteurs ont vendu 44 % de moins au 1^{er} trimestre 2012, qu'au 1^{er} trimestre 2011. A Toulouse, la chute des ventes est de 59 %. Ce recul des réservations s'explique par un net repli des ventes aux investisseurs (- 48 % sur l'aire urbaine, - 62 % à Toulouse) lié à la réforme du dispositif Scellier et par une baisse de 37 % des ventes aux propriétaires occupants.

Par anticipation, les promoteurs ont diminué les mises en vente dès le troisième trimestre 2011. L'offre commerciale s'élève à 3 900 logements dont 2 % sont livrés, 65 % en chantier et pour le tiers restant, sont sur plan. Néanmoins, au 1^{er} trimestre 2012, le prix moyen de vente est stable à 3 200 €/m² (hors parking) sur l'aire urbaine.

... et un ralentissement des ventes dans l'ancien

Selon la Chambre des Notaires, après un mois de janvier 2012 dopé par la réforme des plus-values immobilières, les transactions de logements anciens baissent d'environ 15 % et les prix tendent à se stabiliser, excepté dans l'hyper centre-ville de Toulouse très attractif depuis trois ans.

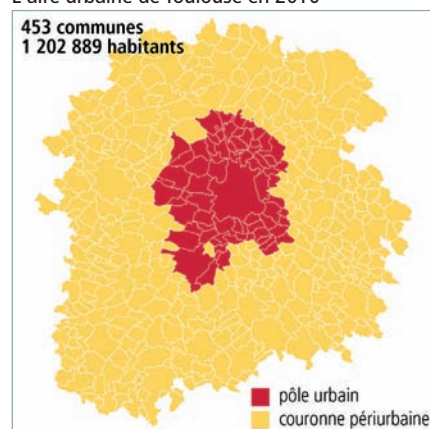
Le recul de l'activité est moins marqué pour les appartements que pour les maisons (budgets plus élevés).

En Haute-Garonne, le marché se distingue toujours par la jeunesse de ses acteurs, mais la suppression du Prêt à Taux Zéro dans l'ancien a d'ores et déjà exclu du marché les jeunes primo-accédants aux revenus modestes.

.....
Les données statistiques sur les marchés immobiliers et leurs évolutions sont partagées, au sein d'un groupe de travail, avec les partenaires et professionnels membres de l'observatoire Habitat. Ces rencontres permettent de préciser les tendances observées sur les différents territoires et de partager les analyses.



L'aire urbaine de Toulouse en 2010



Définitions :

Logements neufs mis en vente (ECLN) : logements ayant fait l'objet d'une autorisation de construire et mis sur le marché, pour la première fois au cours de l'année, par un promoteur.

Pour l'ObserveR, les programmes sont pris en compte dès l'établissement des grilles de vente, souvent avant le dépôt du permis de construire (phénomène d'anticipation).

Logements vendus, réservés (ECLN et ObserveR) : logements pour lesquels les promoteurs ont enregistré une réservation avec dépôt d'arrhes, hors annulations.

Offre commerciale ou encours (ECLN et ObserveR) : logements neufs à vendre en fin d'année. Du fait de définitions différentes des mises en ventes, une partie de l'offre commerciale enregistrée par l'ObserveR porte sur des logements dont la construction n'est pas encore autorisée.

Retraits (ObserveR) : logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée.

Maisons groupées (ECLN) : programme de plus de cinq maisons ayant fait l'objet du même permis de construire déposé par un promoteur et vendues avec le terrain.

Prix d'un logement neuf (ECLN et ObserveR) : prix hors frais. Cependant, le prix des produits investisseurs comprend un ensemble de prestations (prix « packagés »). L'ObserveR exclut systématiquement ces frais et ceux des parkings alors que l'ECLN ne les distingue pas.

Ventes de logement ancien : logements de plus de cinq ans où faisant l'objet d'une seconde transaction.

Prix d'un logement ancien : prix inscrits dans les actes notariés (hors droit de mutation, frais de notaire et commission d'agence).

Plusieurs sources pour suivre les marchés immobiliers :

Créé en 2002, l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain réunit les promoteurs-constructeurs, les bailleurs sociaux et les aménageurs-lotisseurs. Les communautés d'agglomération du Grand Toulouse et du Sicoval, la Caisse des Dépôts et Consignations figurent parmi les membres associés. L'ObserveR a pour objet la collecte de données et l'analyse des différents marchés immobiliers (neuf accession et investissement, lots à bâtir, locatif social) et présente les chiffres annuels lors d'une conférence ouverte à un large public. Cette source vient compléter l'Enquête de Commercialisation des Logements Neufs réalisée par la Direction Régionale de l'Équipement et permet d'enrichir l'observation du marché de l'habitat.

A noter : l'activité en secteur diffus et la construction pour son propre compte ne sont pas répertoriées ici.

La Chambre des notaires de la Haute-Garonne établit des publications synthétiques à partir des informations communiquées par les notaires du département et gérées par la société Perval.

A noter que le découpage utilisé par les notaires est différent de celui utilisé dans l'observatoire. Le département est découpé en onze grands secteurs dont la ville de Toulouse.

Pour en savoir plus :

- www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr
- www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr
- Brochure annuelle des notaires « le marché immobilier de la Haute-Garonne »
- www.notaires.fr, rubrique baromètre de l'immobilier
- www.creditfoncier.fr