

Vers une stabilisation du marché immobilier résidentiel en 2011 ?

Après une année 2010 marquée par une reprise des ventes dans l'aire urbaine de Toulouse, l'activité ralentit au premier semestre 2011. La hausse des prix, engagée en 2010, se poursuit dans le neuf et se stabilise dans l'ancien. L'accessibilité au marché se réduit pour les jeunes ménages, primo-accédants.

Une reprise des ventes de logements en France grâce aux dispositifs d'Etat et aux conditions de crédit favorable

Le redressement du marché immobilier résidentiel, amorcée en 2009, s'est confirmé en 2010. Les aides à la primo-accession et à l'investissement locatif, les taux d'intérêts très bas et la fin annoncée des mesures fiscales en 2011 ont porté le marché du neuf et de l'ancien.

Plus de 115 000 logements neufs ont été vendus en 2010, soit + 8,6 % sur un an. Cette hausse est essentiellement due à une forte demande des investisseurs (63 % des ventes). L'offre disponible continue de baisser malgré la progression importante des mises en vente. Dans ce contexte, le prix des logements neufs est en hausse de 3,4 % en moyenne pour la province.

Dans l'ancien, après deux années de repli, les ventes se sont redressées de 32 % avec 782 000 transactions en 2010. Selon l'indice Notaires de France – Insee, les prix de l'ancien en province augmentent de 10 % pour les maisons et 4,7 % pour les appartements.

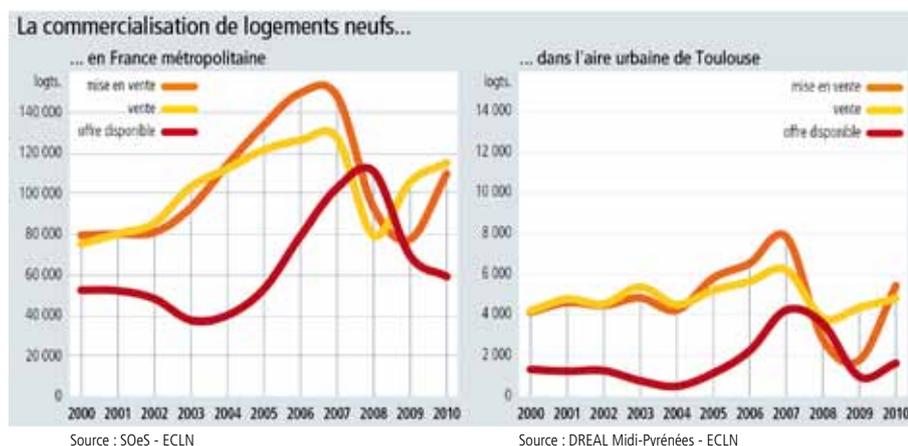
Dans l'aire urbaine, la reprise portée par les investisseurs, favorise une hausse des prix

Localement, depuis deux ans, les ventes de logements neufs sont dopées par le dispositif Scellier : en 2010, les ventes aux investisseurs progressent de 29 % dans l'aire urbaine et leur part passe de 69 % à 73 %. La très forte progression de logements neufs mis en vente a permis d'alimenter le marché et d'enrayer le recul de l'offre disponible. Les prix sont en forte hausse : + 7,8 % sur un an pour un appartement neuf, soit une progression largement supérieure à la moyenne de la province.

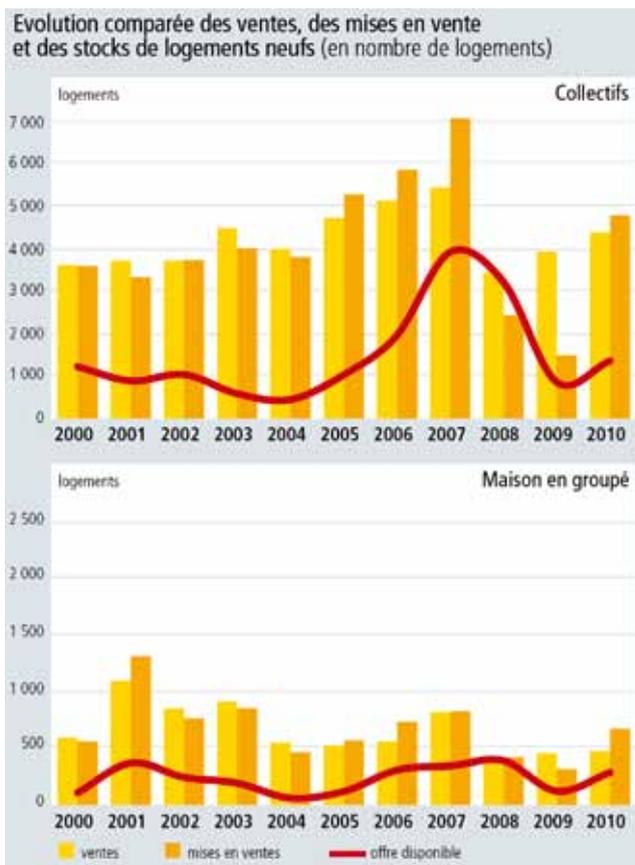
Dans l'ancien, après un net ralentissement en 2009, le volume des transactions a augmenté de près de 30 % pour les appartements et de 20 % pour les maisons, retrouvant son niveau d'avant-crise. Le regain d'activité est plus marqué à Toulouse qu'ailleurs, notamment dans les quartiers les mieux desservis par le métro et le tramway. Les prix de l'ancien, après une année de repli, ont enregistré une hausse moyenne de 6 % en 2010, sans que l'indice des prix des Notaires retrouve le point haut enregistré en 2007/2008.

Chiffres clés 2010 dans l'aire urbaine :

- 4 828 ventes de logements neufs (ECLN) + 11 % par rapport à 2009
90 % de logements collectifs
- 73 % de ventes aux investisseurs pour 69 % en 2009 et 53 % en 2008 (ObserveR)
- 32 % de ventes en secteur aménagé (ObserveR)
- prix moyen :
 - appartement neuf (ObserveR, hors parking) : 3 200 €/m²
 - appartement ancien (Notaires) : 2 355 €/m²
 - maison ancienne (Notaires) : 242 630 €



Une reprise des mises en ventes en 2010



2010, une bonne année pour le marché du neuf

Le marché du neuf dans l'aire urbaine repose toujours sur le collectif qui représente 90 % des ventes de la promotion. Avec 4 360 appartements vendus en 2010, le marché du collectif progresse de 13 % par rapport à l'année précédente. Le marché de maisons en groupé reste stable avec 470 maisons vendues. Les mises en vente (appartements et maisons), en progression après deux années de repli, sont supérieures aux ventes. Ainsi, l'offre disponible se reconstitue mais elle reste très faible. Fin 2010, un peu plus de 1 600 logements sont disponibles à la vente. Les retraits de programmes de la commercialisation sont infimes (137 logements en 2010 pour 1 600 en 2008 et 2009).

Une progression des ventes de logements neufs sur la ville centre

La mise en commercialisation de nouvelles ZAC à Toulouse et en banlieue, le coût de l'éloignement pour les ménages et la non-éligibilité du périurbain au dispositif Scellier sont autant de facteurs qui expliquent un recentrage de l'activité de la promotion dans le cœur d'agglomération.

A Toulouse, les ventes d'appartements augmentent de 69 % et les mises en vente, multipliées par six, retrouvent leur niveau de 2007, le marché des maisons en groupé reste quasi inexistant.

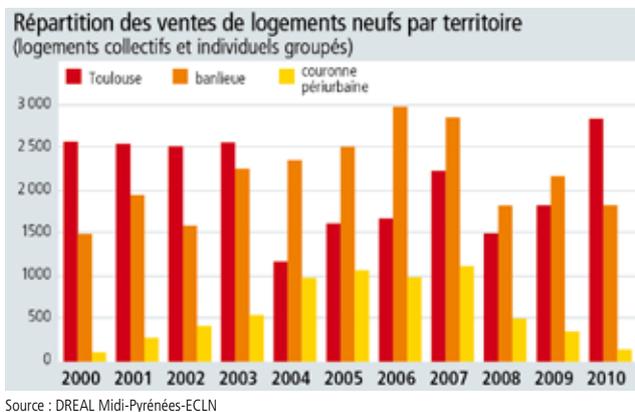
Dans la ville centre, les ventes en ZAC représentent 28 % de l'ensemble des ventes de logements neufs.

En banlieue, les ventes d'appartements reculent de 26 % et les mises en vente de 63 %. Inversement, les ventes de maisons en groupé reprennent (+ 28 %).

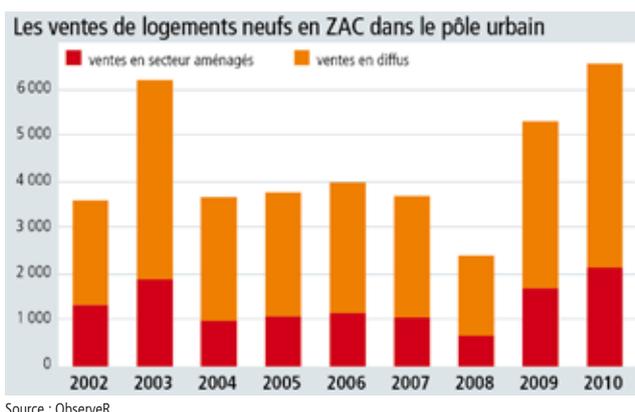
La part des ventes de logements neufs en ZAC atteint 38 % en banlieue.

La promotion immobilière n'intervient plus sur **la couronne périurbaine**.

Des ventes de logements neufs largement majoritaires sur Toulouse en 2010



Une montée en puissance des ZAC : 970 logements vendus en ZAC à Toulouse, 1 170 en banlieue



Une demande soutenue des investisseurs locatifs sur Toulouse

En 2010, porté par le succès du dispositif Scellier et l'effet « valeur refuge » le nombre de ventes de logements neufs aux investisseurs a augmenté de 49 % sur Toulouse (29 % dans l'aire urbaine). Les ventes aux acquéreurs-occupants ont progressé de 26 % en banlieue mais reculé à Toulouse.

Une activité de la promotion toujours orientée vers les T2 / T3

Produits phares de l'investissement locatif, les deux et trois pièces restent majoritaires dans les ventes. En 2010, la part des T2 est en augmentation (36 % pour 30 % en 2009). Les studios représentent 5 % des ventes et les quatre pièces ou plus, 16 %.

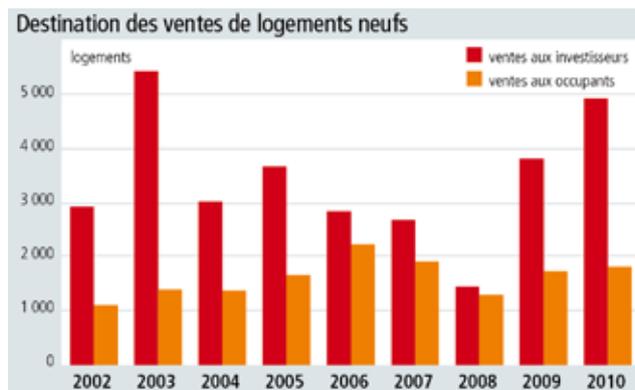
Des prix qui repartent à la hausse dans le neuf, comme dans l'ancien

A Toulouse en 2010, le prix moyen au m² d'un appartement s'établit à 3 350 €⁽¹⁾ en neuf (+ 7%) et à 2 430 € dans l'ancien (+ 6,7 %).

Une maison ancienne se négocie en moyenne à 297 700 € (+ 5,6 %).

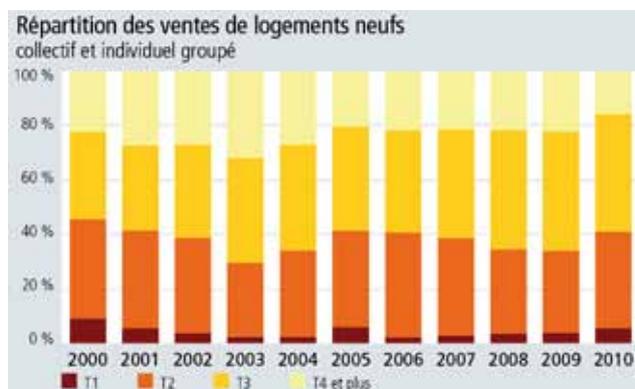
En banlieue, le prix moyen d'un appartement neuf atteint 3 000 €/m² (+ 7,7 %) alors que dans l'ancien, il varie entre 1 884 et 2 200 €/m² selon les secteurs. De même, le niveau de prix d'une maison ancienne oscille entre 220 800 et 378 260 € selon les communes. En 2010, sur la première couronne, la hausse des prix des maisons anciennes dépasse les 12 %.

En couronne périurbaine, le prix moyen d'un appartement neuf progresse de 11 % (2 570 €/m²). Concernant le marché des maisons anciennes, il faut aller dans le secteur rural de Carbone pour trouver des biens inférieurs à 165 000 €. Selon la Chambre des Notaires, au-delà de 20 kilomètres de Toulouse, le marché est de moins en moins attractif hormis celui des terrains à bâtir.



Source : ObserveR

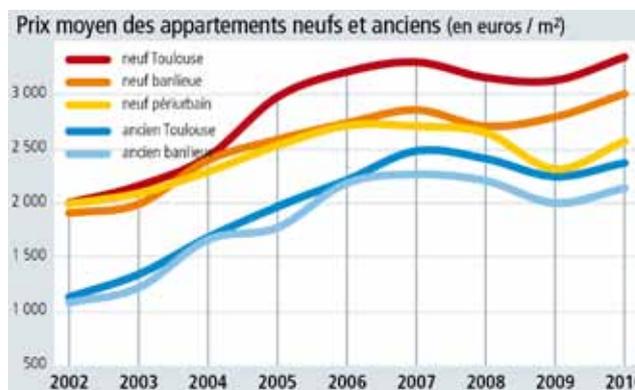
2010 : 1 800 ventes aux acquéreurs-occupants dont 450 à Toulouse, 1 200 en banlieue, 150 en périurbain



Source : DREAL Midi-Pyrénées-ECLN

Surface moyenne des appartements en 2010 dans l'aire urbaine

T1 : 29 m²
T2 : 43 m²
T3 : 63 m²
T4 : 88 m²



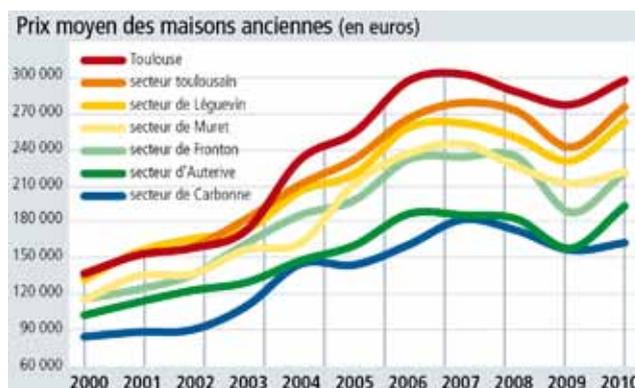
Sources : ObserveR pour le neuf / Notaires-Perval pour l'ancien

Prix moyen du neuf en 2010 dans l'aire urbaine

Appartement :
T1 : 109 790 € (+3%)
T2 : 143 500 € (+4%)
T3 : 193 500 € (+5%)
T4 : 254 755 € (+6%)
T5 : 333 500 € (+4%)

Maison en groupé :
T2 : 187 135 € (+21%)
T3 : 216 316 € (+20%)
T4 : 238 750 € (+11%)
T5 : 279 230 € (+10%)

Source : ObserveR - prix hors parking



Source et Périmètre : Notaires - Perval

Une reprise des prix des maisons anciennes sur tous les secteurs

(1) Source ObserveR, prix hors parking

Tendances 2011 : des signes de ralentissement de l'activité, dans un contexte de besoins accrus en logements

Un ralentissement des ventes de logements neufs et anciens

L'ObserveR a recensé 2 500 réservations de logements neufs au 1^{er} semestre 2011 dans l'aire urbaine, soit un recul de 32 % par rapport au 1^{er} semestre 2010. Ces résultats résultent d'une moindre présence des investisseurs, dont la part passe de 73 % à 65 %. En contrepoint, le volume des ventes aux occupants reste proche de celui du 1^{er} semestre 2010. La profession reste confiante pour l'activité du marché du logement neuf d'ici la fin de l'année, avec la stabilisation des taux de crédits et les dernières opportunités fiscales du dispositif Scellier.

Le ralentissement du marché est également perceptible dans l'ancien : la Chambre des Notaires observe une baisse des transactions de l'ordre de 5 à 10 %

Un niveau d'activité qui s'accélère sur la 1^{ère} couronne

En neuf, les ventes se réalisent toujours à 85 % sur la communauté urbaine, notamment sur les communes de première couronne. Dans l'ancien, si le marché résiste mieux à Toulouse que les autres secteurs, notamment grâce à une gamme de prix plus variée, la baisse de l'activité touche surtout les territoires situés à plus de 20 km de Toulouse.

Un marché ancien plus accessible

Les prix du neuf ont encore progressé de 4,3 % sur un an, pour atteindre en moyenne 3 379 €/m² en collectif (hors parking). La profession s'attend à une modération des prix. Dans l'ancien, les prix se stabilisent depuis le second trimestre 2011 : le prix moyen est désormais 1 000 euros au m² moins cher que celui du neuf.

Marché et besoins en logements, quelles perspectives ?

Si les mises en vente de nouveaux programmes conservent un bon niveau, l'ObserveR enregistre cependant un léger repli de l'activité début 2011. Malgré des intentions de construire encore en progression au 1^{er} semestre 2011, ce repli des ventes interroge sur la capacité à répondre aux besoins en logements sur l'aire urbaine.

Les chiffres-clés par territoire

La commercialisation des logements neufs en 2010

Territoires	Appartements	Maisons en groupé	Ensemble des ventes	Evolution 2009 / 2010
Toulouse	2 804	46	2 850	+ 56 %
Banlieue	1 460	374	1 834	- 16 %
Couronne périurbaine	95	49	144	- 59 %
Aire urbaine	4 359	469	4 828	+11 %
Grand Toulouse	3 798	238	4 036	+ 30 %
Sicoval	154	28	182	- 45 %
Muretain	102	115	217	- 39 %

Source : DREAL Midi-Pyrénées / ECLN

Définitions :

Logements neuf 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 disponible ou en stock (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 disponible 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 ou 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.

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
- www.notaires.fr, rubrique baromètre de l'immobilier
- www.creditfoncier.fr