

Le marché du logement dans l'aire urbaine de Toulouse

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / SEPTEMBRE 2013

VILLES

L'immobilier résidentiel reste attractif dans le cœur de l'agglomération toulousaine.

Une activité du marché résidentiel français en net recul en 2012

Au niveau national, la baisse des ventes de logements neufs en promotion amorcée en 2011, s'est accentuée en 2012, avec un recul de 18 % sur un an. L'évolution des mesures fiscales a engendré un attentisme des acquéreurs potentiels, notamment des investisseurs privés. Globalement, les prix du neuf se sont maintenus (+ 0,8 % sur un an). Dans l'ancien, le repli de 12 % des ventes de logements s'est accompagné d'une légère baisse des prix en 2012. Selon l'indice Notaires de France-Insee, les prix en province ont reculé de 2,1 % en moyenne annuelle mais ils résistent dans les grandes agglomérations.

Un marché local qui reste dynamique malgré un ralentissement des ventes

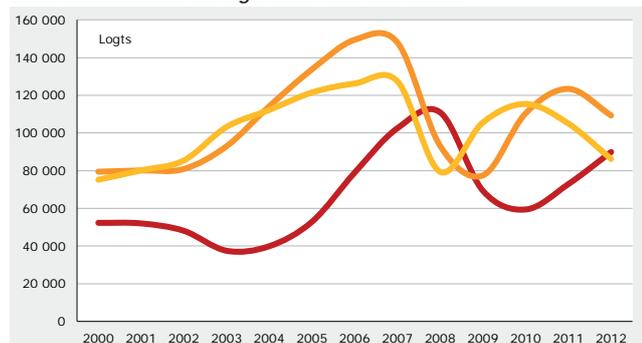
Dans l'aire urbaine, après plusieurs années d'activité très soutenue, le marché de la promotion immobilière a connu lui aussi une baisse significative des ventes en 2012. Pour autant, il est resté plus actif qu'à Lyon et Bordeaux, notamment grâce à une grande variété de programmes situés dans le cœur de l'agglomération toulousaine. Dans l'ancien, les ventes de logements se sont aussi contractées après une bonne année 2011 portée par la valeur refuge dans la pierre et l'anticipation de la réforme des plus-values immobilières. Le repli est plus marqué pour les appartements que pour les maisons. Toutefois, ce ralentissement du marché n'a pas eu d'effet sur les prix qui sont restés stables dans le neuf comme dans l'ancien.

CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés 2012 Aire urbaine de Toulouse :

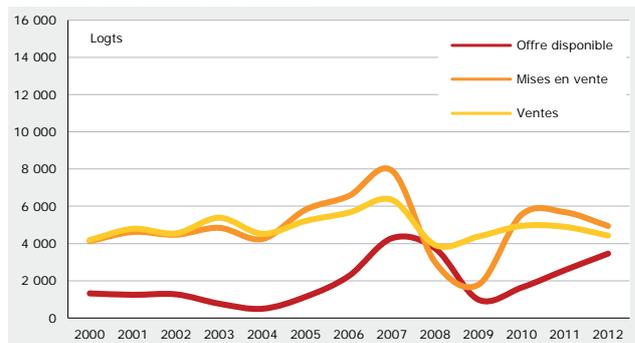
- 4 400 ventes de logements neufs (ECLN)
- 3 282 €/m² : prix moyen d'un appartement neuf hors parking (Observer)
- 2 440 €/m² : prix médian d'un appartement ancien (Notaires)
- 233 900 € : prix médian d'une maison ancienne (Notaires)

La commercialisation des logements neufs en France...



Source : SOeS - ECLN

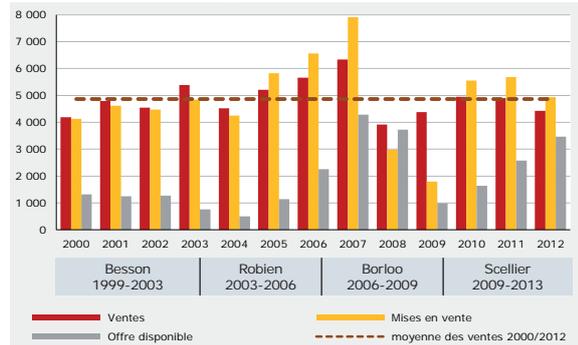
... et dans l'aire urbaine de Toulouse



Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

Le marché du collectif neuf représente 86% des ventes

Evolution des ventes de logements neufs dans l'aire urbaine



Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

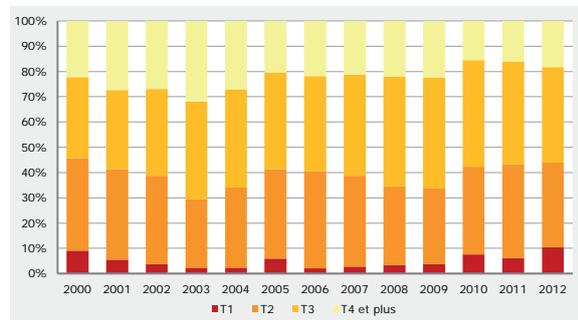
Le marché du neuf résiste bien localement

Après des années exceptionnelles, dopées par les dispositifs successifs d'investissement locatif, les ventes de logements neufs (appartements et maisons) reviennent à un niveau moyen. 4 400 transactions ont été réalisées en 2012, essentiellement des appartements de deux et trois pièces.

L'offre commerciale s'accroît mais le stock de logements livrés non vendus reste faible car les promoteurs, très réactifs, régulent l'offre en ajournant certains programmes.

665 logements retirés de la commercialisation par les promoteurs en 2012 (1 049 en 2011)

Typologie des ventes de logements neufs sur l'aire urbaine (collectif et individuel groupé)



Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

Une dynamique du marché toujours forte sur le cœur d'agglomération

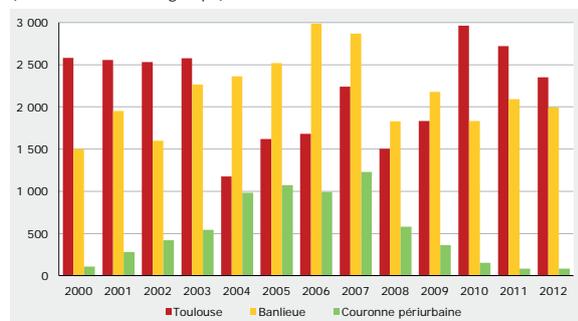
En 2012, parmi les ventes en promotion recensées sur l'aire urbaine, 53 % se sont réalisées dans Toulouse, malgré la baisse enregistrée par rapport à l'année précédente, et 45 % en banlieue, principalement dans les communes de première couronne.

En périurbain, le marché de la promotion immobilière a quasiment disparu depuis 2010.

Le marché de l'ancien se recentre également sur Toulouse et les communes de la périphérie.

80% de l'activité de la promotion immobilière se réalise depuis 3 ans sur la CUTM

Répartition des ventes de logements neufs par territoire (collectif et individuel groupé)



Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

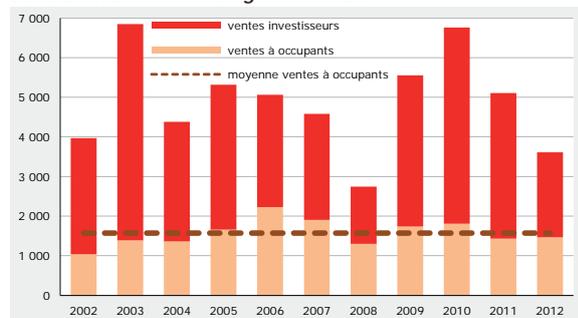
Une baisse de moitié des ventes aux investisseurs, non compensée par les ventes à occupants

Le net repli des ventes aux investisseurs en 2012 est essentiellement lié aux mesures fiscales : réduction des avantages du dispositif Scellier, durcissement de la fiscalité immobilière.

Les ventes à occupants se maintiennent autour de 1 500 par an. En 2012, elles ont progressé de 3 % grâce à un accroissement des achats en accession sociale (soit 326 ventes financées en PSLA).

59% de ventes investisseurs et 41% de ventes à occupants en 2012

Destination des ventes de logements neufs



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Des prix immobiliers stabilisés, mais toujours en décalage avec les revenus des ménages

Dans l'aire urbaine, après avoir fortement progressé au cours de la dernière décennie, les prix de l'immobilier tendent à se stabiliser depuis trois ans mais l'écart entre solvabilité des ménages et prix des logements se creuse de plus en plus. En 2012, un appartement neuf se vend en moyenne 3 440 €/m² hors parking à Toulouse (- 0,3 % sur un an) et 3 105 €/m² en banlieue.

Dans l'ancien, le prix médian des appartements atteint 2 540 €/m² à Toulouse (+ 1,4 %) et 2 260 €/m² en banlieue (- 1,3 %).

Une offre de plus en plus réduite pour les primo-accédants

Le marché de l'ancien, soutenu par des taux d'intérêt bas, reste plus abordable que le neuf. Cependant, selon les notaires, la suppression du PTZ+ a exclu du marché une partie des ménages primo-accédants, notamment les jeunes ne pouvant se constituer un apport personnel suffisant.

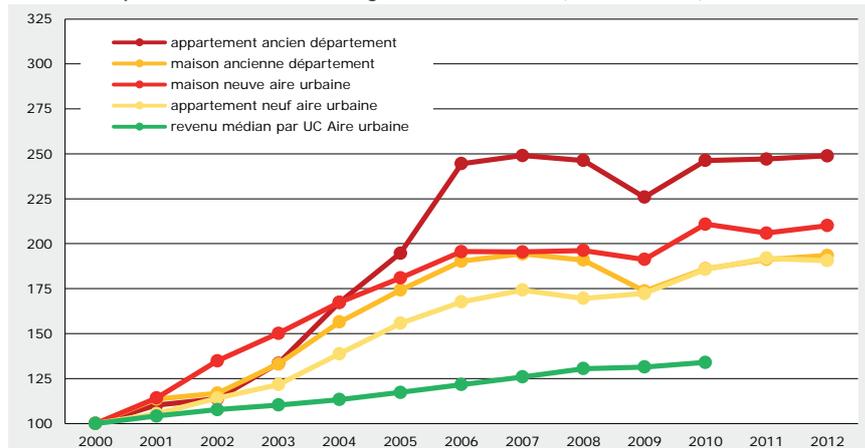
Dans le neuf, l'offre inférieure à 2 400 €, gamme qui répond aux besoins de ces ménages, s'est fortement réduite ces dernières années. Paradoxalement, le marché haut de gamme résiste plutôt bien dans le neuf comme dans l'ancien. Face à ce constat, le développement de l'accession sociale et abordable est un enjeu majeur pour les politiques locales de l'habitat.

Un marché de la maison ancienne qui se grippe au sein de l'agglomération

Sur la Haute-Garonne, après avoir augmenté de 70 % en dix ans, le prix des maisons anciennes se maintient en 2012. Toutefois, selon les notaires, trois marchés coexistent dans l'aire urbaine : les maisons de plus de 500 000 € situées à Toulouse et dans quelques communes de première couronne, à l'opposé, les maisons à moins de 250 000 € (un marché qui se raréfie dans le pôle urbain), et entre les deux, l'essentiel du marché entre 250 et 350 000 € pour des maisons en première et deuxième couronnes.

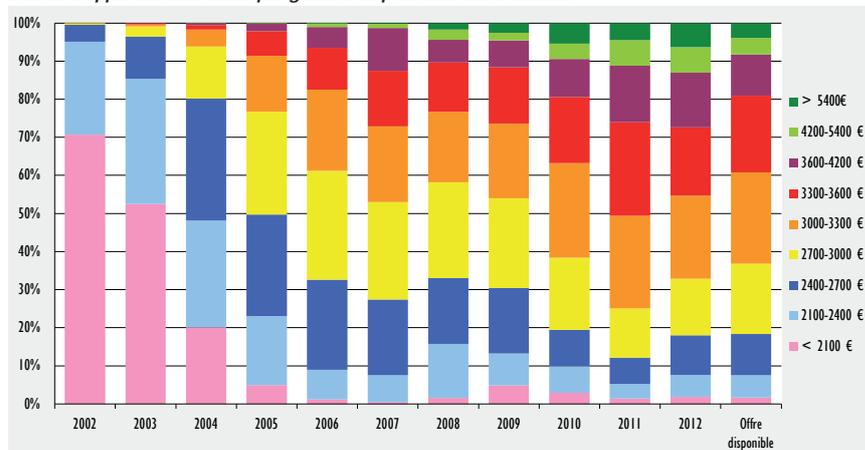
En périurbain, l'offre est plus abordable mais les reventes sont de plus en plus difficiles depuis 2008 du fait de l'éloignement.

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



Sources : ObserveR, Notaires / Perval, INSEE - DGI

Ventes d'appartements neufs par gamme de prix dans l'aire urbaine



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

La commercialisation des logements neufs en 2012

Territoires	Appartements	Maisons en groupé	Ensemble des ventes	Évolution 2011/2012
Toulouse	2 241	108	2 349	-13,6%
Banlieue	1 544	449	1 993	-4,8 %
Couronne périurbaine	22	62	84	-1,2 %
Aire urbaine	3 807	619	4 426	-9,6 %
Toulouse métropole	3 231	364	3 595	-12,3 %
Sicoval	300	76	376	ND
Muretain	29	27	56	-37,0 %

Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

Prix de vente moyen des logements neufs en 2012 (TTC hors parking)

Territoires	Appartements			Maisons groupées 4 pièces (85 m ²)
	T2 (42 m ²)	T3 (62 m ²)	T4 (85 m ²)	
Toulouse	153 179 €	209 305 €	280 677 €	256 237 €
Banlieue	144 656 €	187 985 €	245 736 €	248 151 €
Couronne périurbaine	127 800 €	157 787 €	181 000 €	189 556 €
Aire urbaine	148 943 €	199 567 €	267 019 €	245 812 €
Toulouse métropole	151 213 €	203 743 €	269 147 €	252 566 €
Sicoval	149 236 €	190 953 €	249 858 €	271 452 €
Muretain	133 572 €	172 470 €	145 000 €	221 866 €

Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

1^{er} trimestre 2013 : un redressement des ventes de logements neufs et anciens

Le volume de ventes de logements neufs et anciens s'est redressé au cours du 1^{er} trimestre 2013. La forte attractivité de la métropole et des taux de crédit immobilier parmi les plus bas de France constituent des atouts majeurs.

Selon l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain, les promoteurs ont vendu au 1^{er} trimestre 2013, 9 % de logements de plus qu'au 1^{er} trimestre 2012. A Toulouse, la hausse est de 23 %. Cette progression s'explique par un regain d'achats en propriété occupante qui compense le repli des achats investisseurs lié au démarrage tardif du dispositif Duflot.

L'offre commerciale s'élève à 4 460 logements dont seulement 7 % sont achevés. Pour contenir le stock, les promoteurs ont réduit les mises en vente, notamment dans les communes éloignées. Début 2013, le prix moyen de vente fléchit légèrement sur l'aire urbaine et reste stable à Toulouse (3 440 €/m² hors parking).

Selon la Chambre des Notaires, après un début d'année 2013 atone, les transactions dans l'ancien se sont redressées, notamment sur le marché des appartements.

Globalement, les prix des logements anciens ont progressé de 2 à 4 %, mais les évolutions sont très contrastées selon les quartiers : hausse continue des prix dans l'hypercentre de Toulouse et baisse des prix dans les quartiers plus populaires. Le marché se distingue toujours par la jeunesse de ses acteurs, même si, selon les notaires, un tiers des ménages de moins de 30 ans ont été exclus du marché ces dernières années.

Des solutions innovantes pour accéder à la propriété

L'appel à idées Habitat intermédiaire d'Oppidéa

Soucieux de développer une offre d'habitat à prix maîtrisés dans la métropole toulousaine, la SEM d'aménagement soutient plusieurs projets d'habitat intermédiaire, à mi-chemin entre maisons individuelles et collectifs, avec des prix de vente proposés entre 2 700 et 2 850 € TTC/m² SHAB. Ces opérations visent à répondre aux objectifs de densité urbaine préconisés par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, en proposant des formes nouvelles d'habitat dense et attractif pour les habitants. Les projets retenus dans l'appel à idées seront réalisés sur les nouveaux quartiers aménagés par la SEM et devraient permettre une programmation de 6 à 7 opérations d'une trentaine de logements chacune, dont les premières seront livrées en 2014.

L'habitat participatif, une troisième voie entre le logement social et la promotion privée

Les futurs habitants s'engagent dans une démarche de construction de leur espace de vie en participant, de façon collective, à toutes les étapes de la réalisation de l'immeuble qui accueillera leur logement : définir, avec des professionnels, leur projet personnel d'habitat ainsi que les espaces à partager avec leurs voisins et être associés à tous les choix en matière de conception, de réalisation et de gestion du bâtiment. Toulouse métropole et le Sicoval soutiennent le développement de ce mode de production de logements, dont le coût de revient est optimisé. Accessible à toutes les familles avec ou sans enfants, cette nouvelle forme d'habitat offre une large palette de possibilité de financement : social ou libre, en location ou en accession à la propriété. Un premier projet sera livré en 2013 à Ramonville, plusieurs autres sont en cours dans divers quartiers toulousains (Cartoucherie, Bellefontaine) ainsi qu'à Vidailhan à Balma.

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 :

L'ObserveR de l'Immobilier Toulousain qui collecte les données auprès des professionnels et analyse des différents marchés immobiliers (neuf accession et investissement, lots à bâtir, locatif social).

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.

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