

Un marché immobilier préservé, toujours soutenu par les investisseurs

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / SEPTEMBRE 2014

VILLES

France entière, des évolutions contrastées entre le neuf et l'ancien

En 2013, les ventes se stabilisent dans le neuf, à un niveau inférieur à la moyenne des dix dernières années. Le marché de la maison individuelle en groupé résiste mieux que celui de l'appartement. Les ventes aux propriétaires occupants progressent, dépassant pour la deuxième année consécutive les réservations faites par les investisseurs. Les prix sont stables pour les appartements (-0,1 %), en légère baisse pour les maisons (-1,4 %). Le parc ancien se distingue par une augmentation du volume des transactions de 2,1%, avec une correction des prix de -2,1%.

Du fait des incertitudes économiques et de l'arrêt du PTZ dans l'ancien, la part des primo-accédants se réduit, quel que soit le segment de marché.

Aire urbaine de Toulouse : un marché local atypique

Dans l'aire urbaine en 2013, le volume des ventes dans le neuf se situe, selon les sources, entre 4 000 logements (ObserveR) et 4 600 logements (ECLN)¹. Ces volumes sont comparables à ceux de l'aire urbaine de Lyon, notamment grâce à une attractivité démographique et économique persistante malgré la crise. À l'inverse de la tendance nationale, ce sont les investisseurs qui portent localement le marché du neuf avec 60 % des ventes, en progression de 10 % par rapport à 2012. Les ventes aux propriétaires occupants augmentent également (+ 9 %).

Dans l'ancien, le nombre de transactions augmente (+ 9 %), dans l'individuel (+ 7 %) comme dans le collectif (+ 11%), avec des prix qui se stabilisent.

Si le marché du logement neuf est porté par les investisseurs en 2013, signe de confiance dans l'attractivité de l'aire urbaine de Toulouse, celui de l'ancien reste le plus abordable pour les primo-accédants, malgré la question de la précarité énergétique sous-jacente.

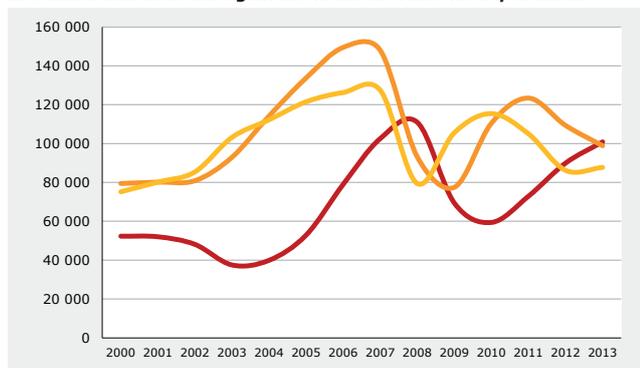
CHIFFRES CLÉS

Chiffres clés 2013 Aire urbaine de Toulouse :

- 4 600 ventes de logements neufs (ECLN)
- 3 286 €/m² : prix moyen d'un appartement neuf hors parking (ObserveR)
- 2 391 €/m² : prix médian d'un appartement ancien (Notaires)
- 235 000 € : prix médian d'une maison ancienne (Notaires)

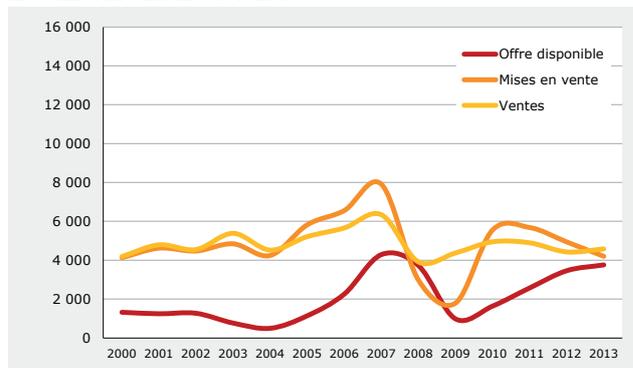
¹ Une comparaison des sources est en cours (cf. encadré page 4). Dans l'attente des résultats de cette analyse, les sources retenues en fonction des indicateurs des « Perspectives Villes » précédents sont maintenues.

La commercialisation des logements neufs en France métropolitaine...



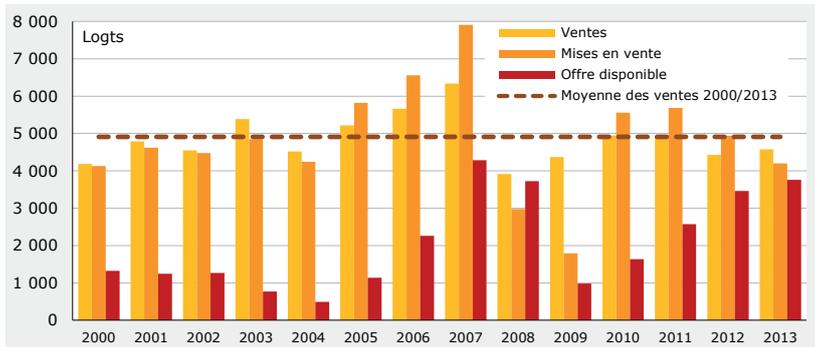
Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

... et dans l'aire urbaine de Toulouse



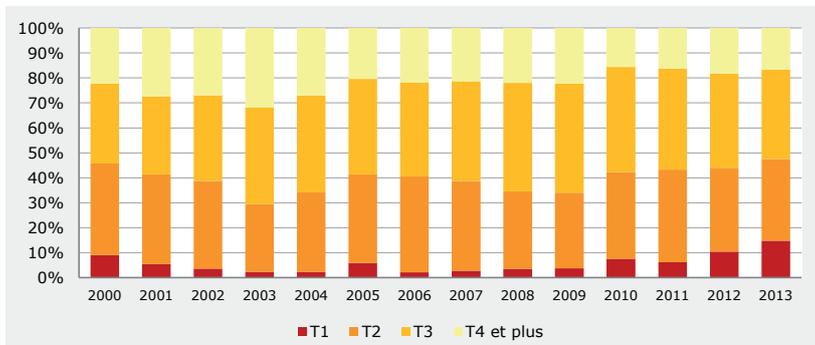
Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

Evolution des ventes de logements neufs dans l'aire urbaine



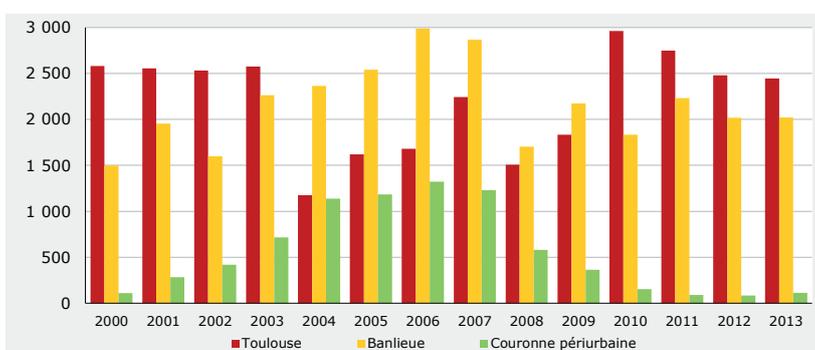
Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

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



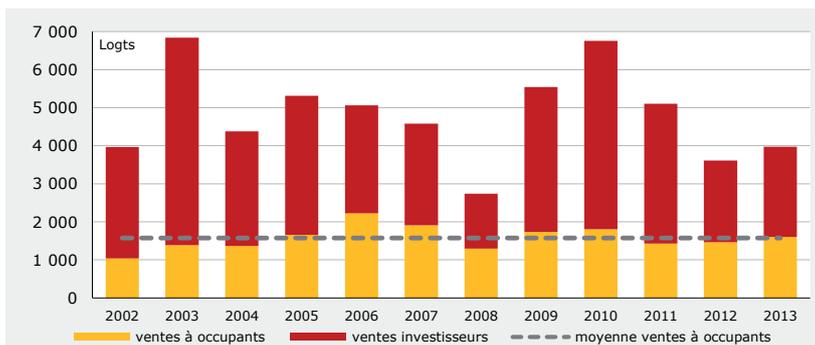
Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

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



Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

Destination des ventes de logements neufs



Source : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Un recentrage de la promotion sur Toulouse et la première couronne

En 2013, 4 600 logements neufs ont été vendus, essentiellement des appartements de deux et trois pièces (68 % des ventes).

L'offre commerciale se stabilise, le stock de logements livrés non vendus reste faible, les promoteurs régulant l'offre en ajournant certains programmes.

Parmi les ventes en promotion recensées sur l'aire urbaine, 53 % se sont réalisées dans Toulouse et 44 % en banlieue, principalement dans les communes de première couronne. Dans les communes périurbaines, le marché de la promotion immobilière a quasiment disparu depuis 2010 (2 % des ventes).

Entre le premier trimestre 2012 et le premier trimestre 2013, les ventes à investisseurs ont augmenté de 40 %. Cette forte progression s'explique en grande partie par une frilosité début 2012 à l'égard du dispositif Duflot. La croissance résulte donc d'un rattrapage mécanique en lien avec l'image toujours attractive de l'aire urbaine.

Une offre plus diversifiée dans l'ancien

Avec près de 4 100 transactions enregistrées en 2013, Toulouse et les communes situées en première couronne représentent les deux tiers du marché de l'ancien du département (6 200 ventes).

Les marchés sont différents selon la zone géographique : si à Toulouse les trois quarts des biens anciens vendus sont des appartements, en première couronne les logements en individuel comme en collectif représentent chacun 50 % des achats. Au-delà, les maisons sont majoritaires dans le marché de l'ancien (de 80 à 85 % en général).

Des prix stables toujours en décalage avec les revenus des ménages

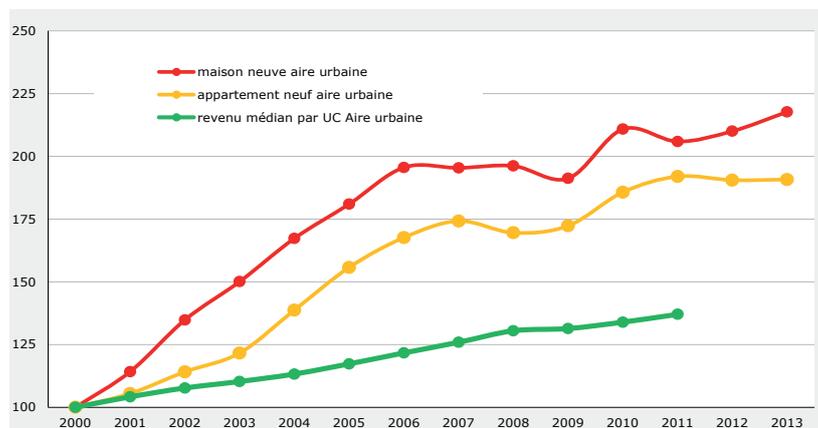
À l'exception des maisons neuves, les prix de l'immobilier se stabilisent à l'échelle de l'aire urbaine. Néanmoins, l'écart entre la solvabilité des ménages et les prix des logements rend difficile un premier achat. Depuis 2000, le prix des logements a augmenté deux fois plus vite que les revenus.

Pour les appartements dans l'ancien, malgré une baisse de 1,4% entre 2012 et 2013, le prix au m² médian est de 2 500 € sur Toulouse, de moins de 2 000 € pour les biens des années 1960, à 4 000 € en plein centre. S'agissant des maisons anciennes, le prix médian est supérieur à 260 000 € en première couronne, stable sur un an.

Pour le marché du logement neuf, seuls 8% des appartements ont un prix inférieur à 2 400 €/m², gamme de prix accessible aux primo-accédants ; en 2002, cette gamme constituait l'essentiel des ventes. L'accession aidée (640 achats en 2013) est deux fois plus active que l'année précédente. Concernant les maisons en promotion immobilière les prix sont plus élevés qu'en individuel pur (234 000 € dans le périurbain).

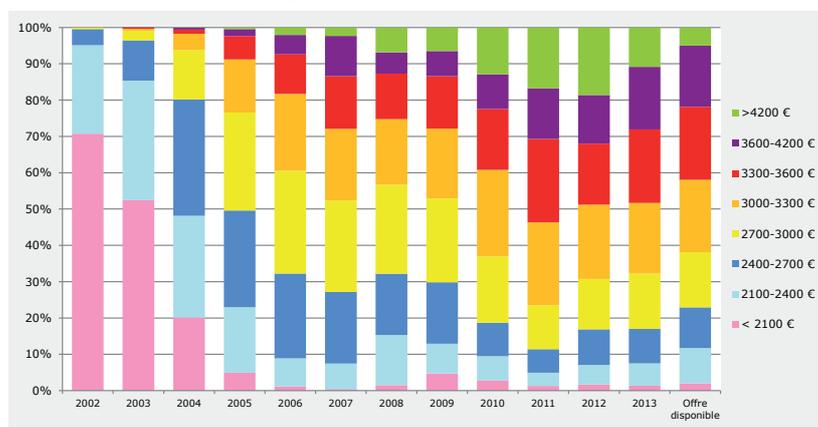
De manière générale, les logements accessibles aux ménages modestes et aux primo-accédants sont, soit les appartements des copropriétés des années 1960-1970 de Toulouse, soit les maisons situées en banlieue ou dans le périurbain, avec toutes les interrogations concernant les coûts des déplacements et des performances énergétiques spécifiquement pour le parc ancien.

Evolution des prix du logement neuf 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 2013

Territoires	Appartements	Maisons en groupé	Ensemble des ventes	Evolution 2012/2013
Toulouse	2 415	31	2 446	4%
Banlieue	1 624	398	2 022	1%
Couronne périurbaine	25	87	112	33%
Aire urbaine	4 064	516	4 580	3%
Toulouse Métropole	3 440	247	3 687	3%
Sicoval	297	30	327	-13%
Muretain	23	24	47	-16%

Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

Prix de vente moyen des logements neufs en 2013 (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	161 502 €	217 060 €	274 770 €	263 043 €
Banlieue	149 431 €	195 208 €	256 993 €	259 172 €
Couronne périurbaine	nc	146 046 €	/	175 398 €
Aire urbaine	155 799 €	207 700 €	265 854 €	242 157 €
Toulouse Métropole	158 248 €	212 643 €	270 050 €	271 680 €
Sicoval	160 283 €	192 561 €	252 392 €	266 588 €
Muretain	127 789 €	150 214 €	nc	193 945 €

Source : DREAL Midi-Pyrénées - ECLN

1^{er} trimestre 2014 : une tendance à confirmer

Si les ventes de logements neufs ont progressé au premier trimestre 2014 (+12 %), les mises en vente sont en recul de 24 % à l'échelle de l'aire urbaine. Ce constat témoigne d'une grande prudence de l'ensemble du marché.

A l'inverse, dans l'ancien, un regain d'activité a eu lieu, à mettre en lien, en partie, avec l'augmentation des frais de notaires le 1er mars 2014 (anticipation de certains achats).

Les incertitudes économiques et les inquiétudes des ménages concernant l'avenir conduisent à une crispation du marché immobilier, malgré des taux bancaires à un niveau historiquement bas.

Néanmoins, la réforme du PTZ+, effective le 1er octobre 2014 et la création prochaine d'un prêt accession toulousain (P.A.T.) devraient permettre de solvabiliser plus de ménages (cf. encadrés). Les impacts pourraient se manifester dès la fin de l'année 2014.

Le prêt d'accession toulousain (P.A.T.)

Opérationnel dès 2015 sur la commune de Toulouse, le P.A.T. pourrait être étendu à l'ensemble de Toulouse Métropole. Ce dispositif sera destiné aux primo-accédants (sous conditions de ressources) pour l'achat d'un bien dans le neuf comme dans l'ancien.

Révision du PTZ+ pour relancer la primo-accession

A compter du 1er octobre 2014, pour encourager les ménages à acquérir leur premier bien, le PTZ+ sera modifié. Les évolutions sur le territoire de l'aire urbaine portent sur :

- le relèvement des plafonds de ressources pour les zones B2 et C
- l'augmentation des plafonds d'opérations, ce qui mécaniquement, aboutit à une augmentation du PTZ+

Une prochaine révision devrait porter sur l'extension du PTZ+ aux logements anciens sous conditions de travaux et situés dans des centres-bourgs ruraux.

Analyse des sources ECLN et ObserveR

Suite à des résultats contradictoires à l'échelle de l'aire urbaine, le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie (pour la source de données ECLN) et l'ObserveR de l'immobilier toulousain (l'observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers) ont accepté de mener une analyse conjointe des informations sur les programmes immobiliers pris en compte dans leurs statistiques.

Cette expertise va permettre de fiabiliser l'observation et l'analyse du marché immobilier sur l'aire urbaine de Toulouse.

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 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