

Logements neufs : un marché préservé dans l'aire urbaine toulousaine en 2014

PERSPECTIVES

OBSERVATOIRE PARTENARIAL HABITAT / NOVEMBRE 2015

VILLES

Au sein de l'aire urbaine toulousaine, les besoins en logements demeurent importants, en lien avec la pression démographique et l'évolution des modes de vie. Le nombre de logements autorisés en 2014 reste stable à un niveau haut, les ventes de logements neufs enregistrent une progression marquée.

Au regard d'une activité du marché résidentiel en recul en 2014 au niveau national...

Le nombre de logements autorisés a baissé de 14 % par rapport à 2013, avec 349 000 logements. Le repli est plus prononcé sur l'individuel que le collectif.

Le marché de la promotion immobilière marque également le pas avec -4% de ventes réalisées. La mise en œuvre du dispositif Pinel à partir de septembre 2014 a permis d'inverser les tendances auprès des investisseurs et laisse présager une progression des ventes en 2015. Les ventes de logements neufs aux propriétaires occupants sont restées basses en 2014, malgré des taux d'emprunt attractifs.

La faible croissance économique impacte aussi le marché de la construction de maisons en diffus, en fragilisant la principale clientèle que sont les primo-accédants, malgré un élargissement du PTZ+ plus favorable aux ménages modestes.

...un marché toulousain toujours actif

La dynamique de l'aire urbaine contraste avec les tendances nationales : un volume de logements autorisés stable, des ventes dans le neuf en progression portées par les investisseurs.

Les indicateurs sont particulièrement favorables dans l'aire urbaine toulousaine, notamment concernant le taux de construction pour 1 000 habitants. La dynamique de production est plus importante qu'à Bordeaux ou Lyon, et de même niveau qu'à Montpellier.

CHIFFRES CLÉS 2014

Aire urbaine de Toulouse :

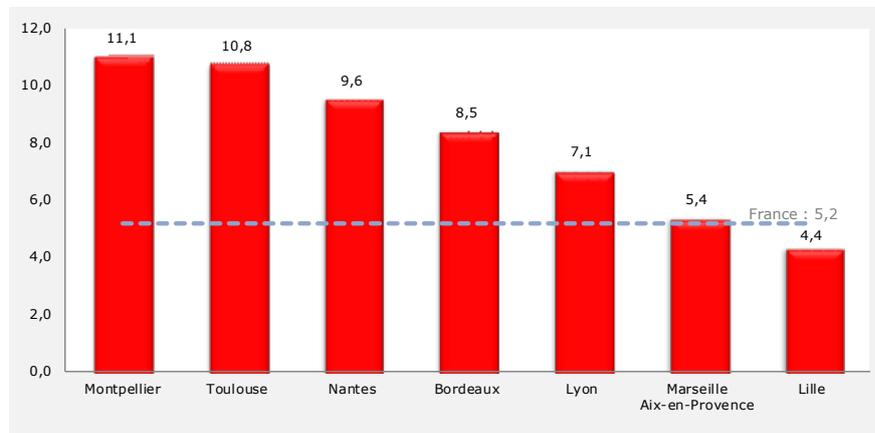
13 772 logements autorisés

- 8 457 appartements
- 5 265 maisons

4 606 ventes de logements neufs

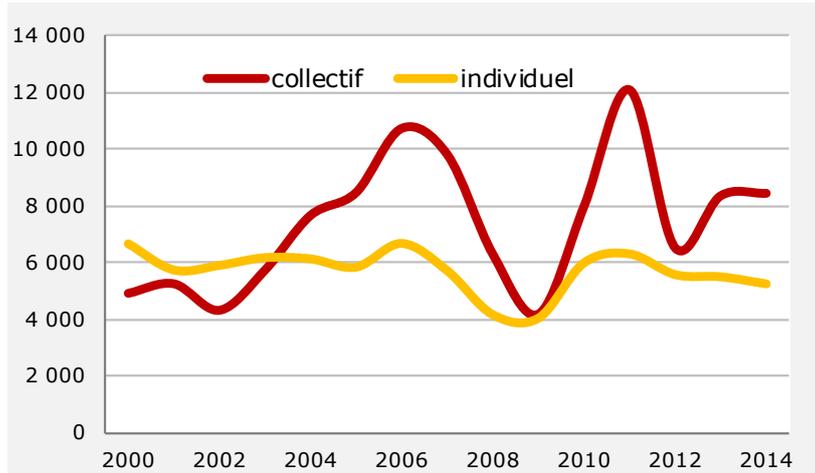
- 3 165 à des investisseurs
- 1 441 à des propriétaires occupants

Taux de logements autorisés pour 1 000 habitants par aire urbaine en 2014



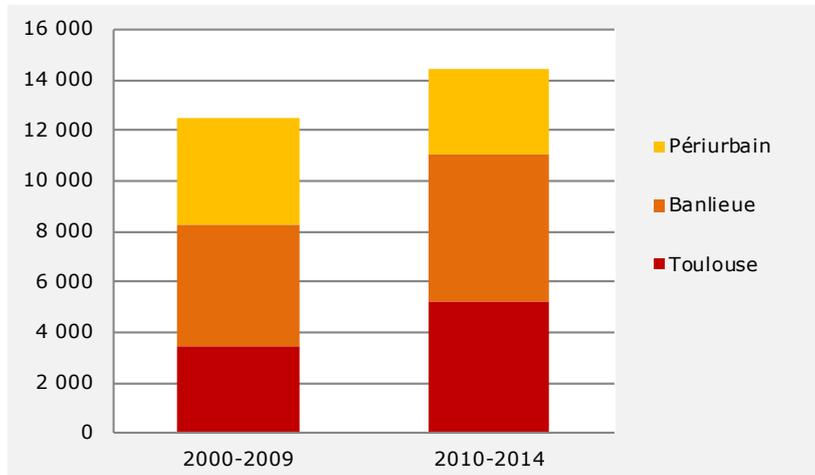
Source : SOeS, Sitadel - Insee, RP 2012

Logements autorisés en individuel et collectif entre 2000 et 2014



Source : SOeS, Sit@del 2

Logements autorisés en moyenne annuelle, par territoire



Source : SOeS, Sit@del 2

Une construction active de logements, malgré des effets de cycle immobilier

A l'échelle de l'aire urbaine toulousaine, la production de logements se maintient en 2014 par rapport à 2013, avec près de 14 000 logements autorisés. Cette stabilité de la production tient à l'augmentation de la part du collectif notamment à partir du 4ème trimestre 2014, sous l'effet de la mise en œuvre du dispositif fiscal institué par la loi « Pinel » en septembre 2014 (cf. encadré page 4).

Vers une compacité du territoire

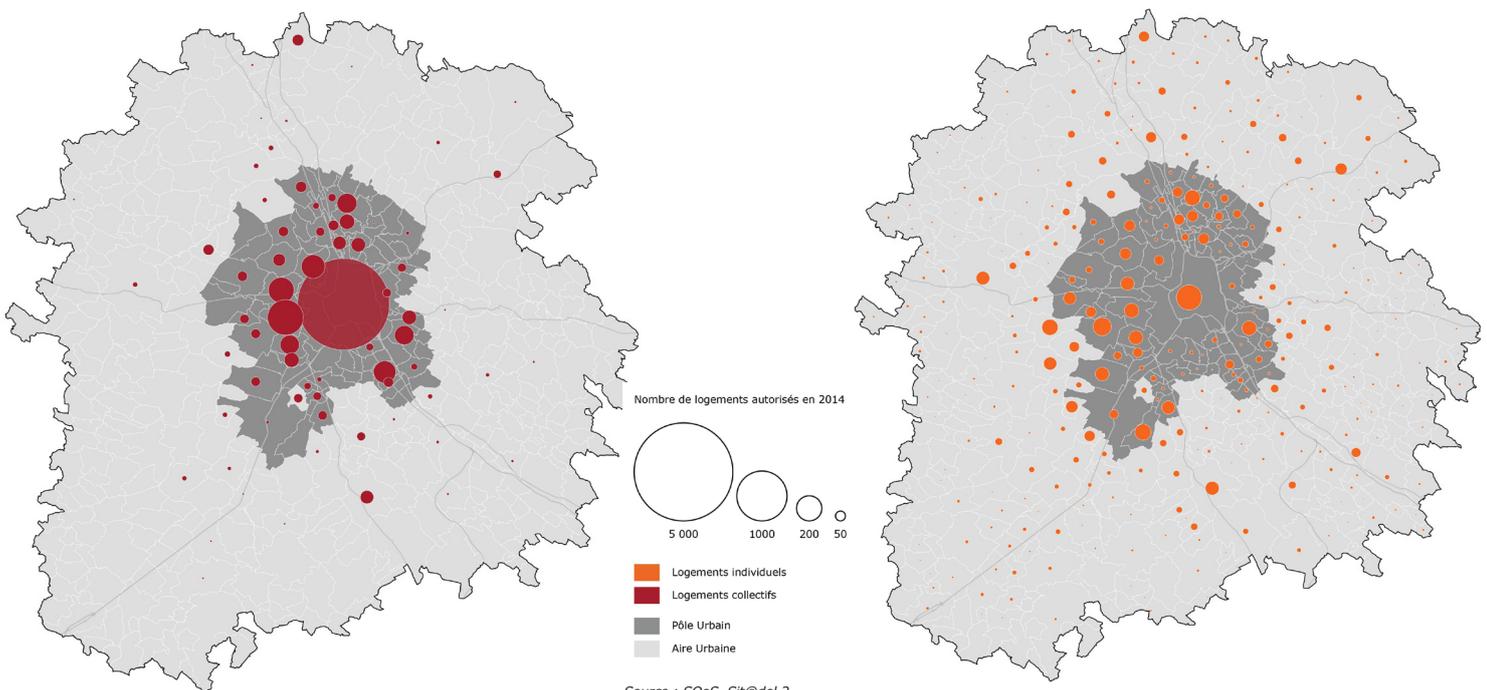
Après une périurbanisation marquée, la production de logements tend vers un recentrage sur Toulouse. Ainsi, sur les cinq dernières années, la part des logements produits à Toulouse est passée de 28 à 36 %, dont seulement un sur cinq en secteur aménagé (ZAC, ...).

Par ailleurs, le repli de la construction de maisons, notamment en diffus contribue à constituer un territoire plus compact, préservant les ressources foncières, pour un développement durable.

Les facteurs explicatifs sont pluriels :

- l'effet incitatif des schémas de cohérence territoriale pour une production de logements prioritairement à proximité des axes structurants de transports en commun ;
- le ressenti des ménages, face à la progression du chômage, contribuant à repousser un projet d'accession ;
- une évolution sociologique qui s'amorce, avec une prise de conscience de l'impact du coût/temps de transport sur le long terme.

Logements autorisés en collectif et individuel en 2014 par commune



Source : SOeS, Sit@del 2

L'investissement locatif, moteur de la promotion immobilière

En 2014, 4 600 logements neufs ont été vendus par la promotion immobilière, dont 70 % aux investisseurs. Sur un an, cette part est en progression, tandis que les ventes aux propriétaires occupants baissent (-10%). Néanmoins, sur un temps plus long, les ventes à occupants s'établissent autour de 1 500 transactions, tandis que les ventes à investisseurs sont plus sensibles aux évolutions des dispositifs de défiscalisation.

Une production de logements spécialisée par territoires, sous influence des dispositifs investisseurs

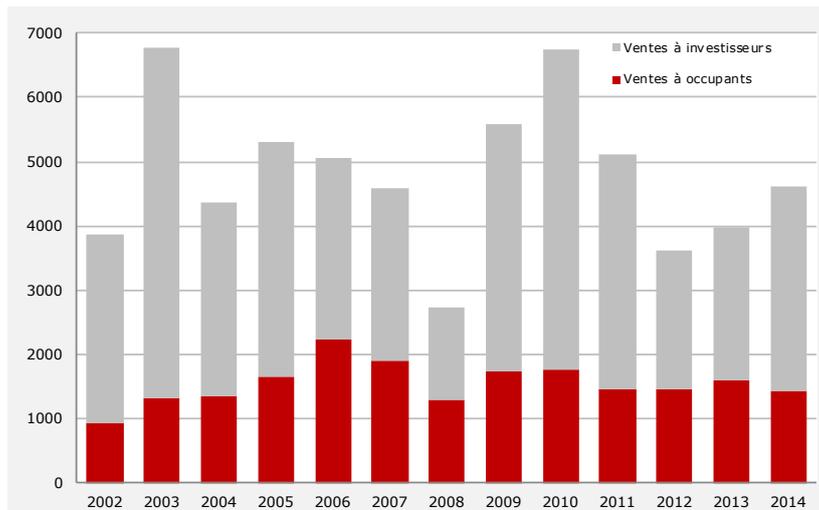
Entre une dominante de petits logements construits sur la ville-centre (deux-tiers de 1 à 3 pièces parmi les logements autorisés) et une production axée sur les grands logements dans la couronne périurbaine, l'offre de logements se diversifie dans les communes de banlieue.

Dans la ville-centre, le marché du neuf répond majoritairement à la demande locative des ménages d'une à deux personnes (étudiants, jeunes actifs), voir à celle des jeunes couples avec un enfant, amplifiant la spécialisation de la ville-centre : majorité de personnes seules, peu de familles. Neuf logements vendus sur dix sont des T1 à T3.

En banlieue, la production de logements s'adresse à une clientèle plus diversifiée, avec une population plus familiale dans les maisons neuves et des profils variés dans les collectifs neufs (jeunes actifs, personnes âgées ...) à la recherche d'une offre locative.

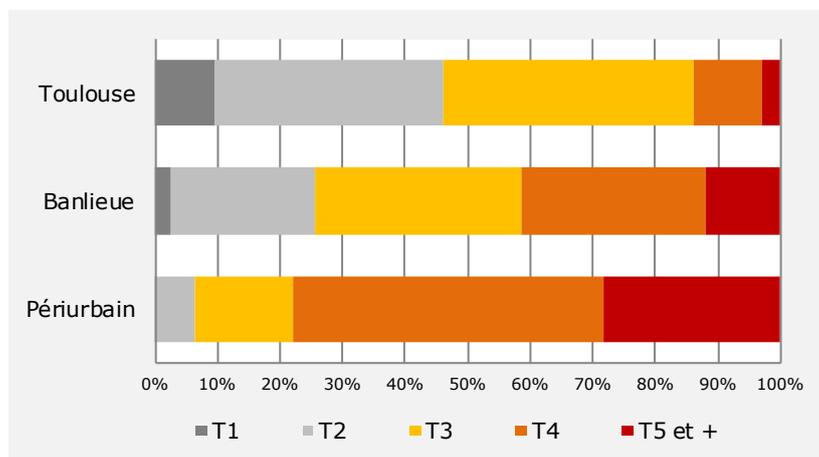


Nombre de logements neufs vendus selon le type d'acquéreur de 2002 à 2014 sur l'aire urbaine



Sources : ObserveR de l'Immobilier Toulousain

Logements autorisés selon le nombre de pièces en 2014



Source : SOeS, Sit@del 2

Nombre de logement autorisés par territoire en 2014

Territoires	Individuel	Collectif	Total
Toulouse	341	4 411	4 752
Banlieue	2 354	3 532	5 886
Périurbain	2 570	514	3 084
Total Aire urbaine	5 265	8 457	13 722
Toulouse Métropole	1 612	7 316	8 928
CA Sicoval	269	381	650
CA Muretain	658	204	862
CC Axe Sud	161	45	206
CC Save au Touch	348	152	500
Autres EPCI de l'aire urbaine	2 217	359	2 576

Source : SOeS, Sit@del 2

2015 : une attractivité qui devrait se poursuivre

Une reprise des autorisations et mises en chantiers est sensible au 1er semestre 2015, particulièrement pour le collectif (Haute-Garonne), alors que la baisse de la production se prolonge dans les autres départements de Midi-Pyrénées.

Dans le même temps, l'augmentation des ventes de logements neufs amorcée fin 2014 se confirme, notamment les ventes aux particuliers investisseurs. La production devrait par conséquent continuer à s'orienter sur du petit logement. Se pose la question de l'accès à la propriété occupante dans le parc neuf pour les ménages aux revenus modestes, notamment les primo-accédants et les familles.



Dispositif Pinel

Le dispositif d'investissement locatif « Pinel » succède au dispositif « Duflot ».

Il permet de déduire fiscalement une partie du prix d'acquisition d'un logement, sous certaines conditions :

- achat d'un logement neuf ou réhabilité, entre le 1er septembre 2014 et le 31 décembre 2016, dans une zone de tension (zone où l'offre de logements est déficitaire au regard de la demande), par un particulier ou une société civile de placement immobilier (SCPI) ;
- engagement de location de 6, 9 ou 12 ans, avec un avantage fiscal de 12 %, 18 % ou 21 % ;
- location du logement nu, respectant des critères de performance énergétique, à un prix inférieur au marché ;
- possibilité de louer à un descendant ou ascendant, sous conditions, depuis le 1er janvier 2015.

Définitions

Date réelle : date à laquelle chaque événement du permis de construire s'est effectivement produit.

Logement autorisé : logement ordinaire dont le permis de construire a été délivré, à l'exclusion des logements en résidence

Logement commencé ou mis en chantier : logement ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

Logement collectif : logement faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'accès privatif.

Logement individuel (pur ou groupé) : bâtiment ne comportant qu'un seul logement. L'individuel pur fait l'objet d'un permis de construire d'une seule maison alors l'individuel groupé fait l'objet d'un permis de construire de plusieurs maisons.

Logements vendus : logements pour lesquels les promoteurs ont enregistré une réservation avec dépôt d'arrhes.

Sources

Sitadel2 en date réelle : fichier des permis de construire mis à disposition par Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie ainsi que la DREAL Midi-Pyrénées.

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

Pour en savoir plus :

- www.midi-pyrenees.developpement-durable.gouv.fr
- <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/752.html>
- INSEE : <http://www.insee.fr/fr/bases-de-donnees/bsweb/theme.asp?id=05>