

Observatoire partenarial de l'habitat

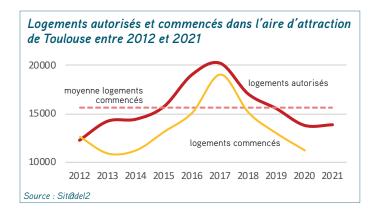
septembre 2022

Quel bilan de la construction de logements dans l'aire toulousaine depuis la crise Covid-19? Après le fléchissement pré-électoral constaté dès 2018 et l'année noire de 2020, la reprise peine à s'amorcer localement, alors qu'un rebond est constaté en 2021 au niveau national. Dans l'aire toulousaine, les stocks de logements neufs s'amenuisent et les prix continuent de monter. Cette tendance constitue un facteur d'incertitude pour le secteur, alors que le territoire est historiquement très dynamique en matière de construction.

Au niveau national, une reprise en 2021 après l'année noire de 2020

Depuis le pic de 467 000 logements autorisés en France enregistré en 2017 (un niveau record depuis 2011), le nombre de permis de construire a connu une période de légère décrue sur les millésimes 2018 et 2019 (436 000, puis 429 000 logements autorisés). L'année 2020 a marqué une réelle rupture, avec une baisse de près de 15 % du nombre d'autorisations par rapport à l'exercice précédent. Avec 375 000 logements autorisés, ce millésime rejoint les niveaux historiquement bas de 2009 (crise des *subprimes*) et 2014 (période de « creux » entre la fin du dispositif Sellier et la prise de relai par le dispositif Pinel).

Cette dégradation s'explique par la crise sanitaire et les bouleversements provoqués sur le fonctionnement global de l'administration et de l'économie à compter de février 2020, dont le ralentissement des procédures administratives et l'allongement de la période des élections municipales, période qui génère régulièrement un fléchissement des permis de construire. En 2021, le nombre d'autorisations délivrées a connu un rebond marqué, avec 440 000 logements autorisés, un niveau supérieur même à celui de 2018. Ce regain est observé principalement sur le logement individuel (+24 % pour l'individuel pur, +22 % pour l'individuel groupé), la reprise étant plus modeste pour le logement collectif (+14 %) et les résidences (+8 %).

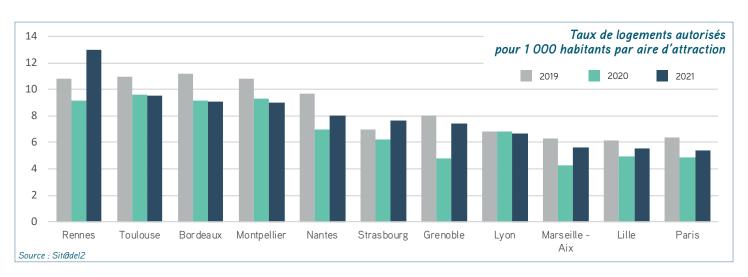


À Toulouse, une reprise qui peine à s'amorcer

En 2020, suivant la dynamique nationale, l'aire d'attraction toulousaine enregistrait un nombre d'autorisations en baisse par rapport aux niveaux des années précédentes, eux-mêmes déjà en repli depuis 2018. Cette tendance défavorable (-11 % d'autorisations entre 2019 et 2020) s'avérait cependant moins prononcée que sur l'ensemble du territoire (-13 % en France) et que dans d'autres aires d'attraction d'envergure similaire (-27 % à Nantes, -20 % à Lille, -17 % à Bordeaux). De ce fait, Toulouse affichait encore alors un taux de logements autorisés de 9,6 pour 1 000 habitants, le plus élevé parmi les aires d'attractions de plus de 700 000 habitants.

En 2021, le rebond constaté au niveau national n'a cependant pas eu lieu sur le périmètre de l'aire d'attraction de Toulouse, avec seulement 13 870 logements autorisés sur l'année, un résultat inférieur à celui de 2019, et en stagnation par rapport à 2020. L'annulation du PLUiH au printemps 2021 constitue un facteur d'explication, de nombreux projets ayant dû être remis en conformité avec la règlementation applicable. Avec un score de 9,5 logements autorisés pour 1 000 habitants en 2021, l'aire de Toulouse se classe néanmoins seconde parmi les grandes aires d'attractions françaises, seulement surclassée par Rennes (13,5 logements pour 1 000 habitants), mais au même niveau que Bordeaux et Montpellier.

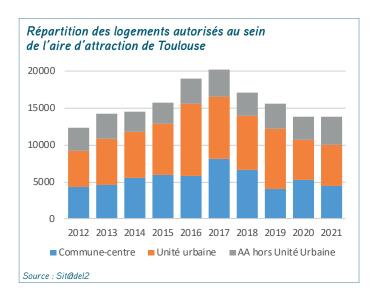
Les faibles volumes de permis de construire accordés sur le territoire ces deux dernières années viennent donc prolonger une dynamique baissière à l'œuvre depuis 2018 : l'aire d'attraction enregistre ses résultats les plus médiocres depuis près de 10 ans.

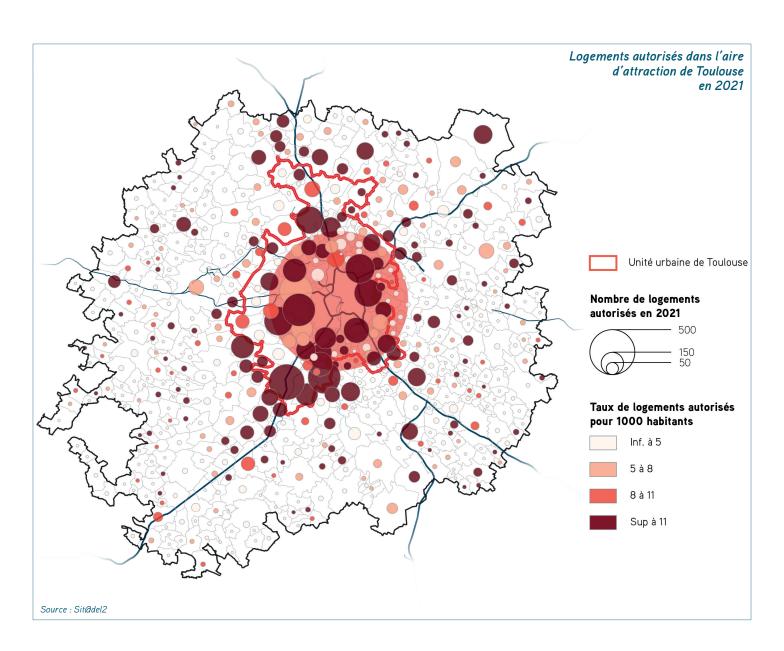


En 2021, une reprise plus forte sur les pourtours de l'unité urbaine

En 2020, le volume global d'autorisations de l'aire d'attraction avait été soutenu par le bon résultat de la villecentre (38 % du total sur Toulouse), alors que celui des autres communes — en et hors unité urbaine — était en recul par rapport aux années précédentes.

En 2021, l'évolution notable vient de l'augmentation des autorisations délivrées dans les communes de l'aire d'attraction autres que Toulouse, en particulier de celles situées hors unité urbaine. Avec près de 3 900 logements autorisés (28 % du total), ces communes ont en effet enregistré leur meilleur résultat, en part comme en volume, sur la période de référence (2012-2021). Ceci s'explique notamment par la montée en volume depuis quelques années de communes situées en frange de l'unité urbaine toulousaine, dans le Frontonnais, le Sicoval ou le Muretain notamment.





Dans les communes de l'unité urbaine, en 2021, le volume d'autorisations (5 474 logements) est resté plutôt stable par rapport à 2020 (+2 %), mais s'établit à un niveau qui reste inférieur de 20 % à la moyenne des 10 dernières années. Plusieurs de ces communes présentent d'ailleurs des niveaux d'autorisations bien moins élevés en 2021 que leur niveau moyen sur la période 2012-2021, à l'instar de Lespinasse, Beauzelle, Castanet-Tolosan ou Blagnac.

Sur la période récente — et en considérant les résultats des différents EPCI du territoire dans leur globalité —, la différence de dynamique est notable entre la

métropole toulousaine et les autres intercommunalités de l'aire d'attraction: la baisse du niveau d'autorisations se poursuit pour la Métropole (-18 % par rapport à 2021) avec un résultat en deçà de sa moyenne décennale, alors que les autres EPCI du territoire (qui représentent cependant toujours un peu moins de la moitié des autorisations de l'aire d'attraction) semblent mieux réagir à la crise, affichant tous des niveaux d'autorisations en hausse entre 2020 et 2021. Ces secteurs, périurbains et ruraux, présentent une part plus forte d'autorisations dédiées au logement individuel, le type d'habitat qui a le mieux résisté aux aléas récents du secteur de la construction.

Nombre de logements autorisés dans les principales intercommunalités de l'aire d'attraction de Toulouse

	Toulouse Métropole		CA Le Muretain Agglo		CA du Sicoval		CC Le Grand Ouest Toulousain		Autres EPCI de l'aire d'attraction	
Individuel pur	532	7 %	490	24 %	222	28 %	110	30 %	2 486	70 %
Individuel groupé	539	8 %	505	25 %	118	15 %	70	19 %	731	21 %
Collectif	5 213	73 %	725	35 %	393	50 %	101	28 %	324	9 %
Résidence	817	12 %	338	16 %	50	6 %	85	23 %	21	1 %
TOTAL	7 101		2 058		783		366		3 562	
Part du total de l'AA en 2021	51 %		15 %		6 %		3 %		26 %	
Évolution 2020-2021	-18 %		48 %		16 %		149 %		21 %	
Moyenne 2012-2021	9 698		1 357		1 018		435		3 107	



Deux années historiques pour les logements en résidence

En 2020 comme en 2021, les autorisations accordées dans l'aire d'attraction portaient pour moitié sur le logement collectif. Cependant, avec environ 6 700 autorisations en 2021 (-4 % par rapport à l'année précédente), l'aire toulousaine enregistre, en proportion comme en volume, le résultat le plus faible depuis 2012 pour cette catégorie, en net recul par rapport à la moyenne des 10 dernières années (9 240 autorisations représentant 59 % du total). Ce reflux est plus particulièrement marqué sur le périmètre de l'unité urbaine (-36 % entre 2019 et 2020 et -16 % entre 2020 et 2021), et moindre sur Toulouse (-9 % entre 2019 et 2020, et +3 % entre 2020 et 2021).

En 2020, à l'échelle du territoire étudié, l'individuel groupé a subi plus fortement les effets de la crise, avec un nombre d'autorisations en baisse de 30 % par rapport à 2019. L'individuel pur se montrait plus résilient avec une baisse limitée à 17 %.

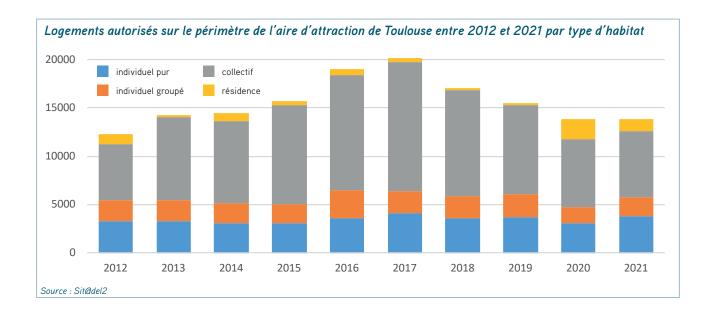
En 2021, les volumes d'autorisations des logements individuels sont cependant repartis à la hausse, avec 5 800 autorisations (+16 % pour l'individuel groupé; +24 % pour l'individuel pur). Si le volume de logements individuels (pur et groupé confondus) ne présente pas d'écart significatif par rapport à la moyenne des 10 dernières années (5 650 autorisations), sa relative stabilité dans un contexte global de baisse du nombre d'autorisations lui permet d'accroître sa part relative du total et d'atteindre ainsi son plus haut niveau depuis 2012, avec 42 % des autorisations délivrées sur le territoire.

L'évolution la plus marquante concerne cependant les logements en résidences ¹, pour lesquels le millésime 2020 a été historique, avec plus de 2 000 autorisations. Il s'agit du résultat le plus élevé pour l'aire d'attraction toulousaine depuis le début du recensement de ce type d'opérations en 2004, ces produits investisseurs étant plébiscités depuis quelques années pour leur bonne rentabilité.

En 2020, les résidences ont représenté 15 % des autorisations délivrées dans l'aire d'attraction, et 30 % dans la commune-centre. Ce niveau élevé et la concentration de ces autorisations sur Toulouse (79 %) expliquent en grande partie le relatif maintien des autorisations enregistré par la ville-centre en 2020, dans un contexte globalement baissier. En 2021, les résidences ont encore représenté près de 10 % du total, soit 1 300 autorisations, distribuées équitablement entre la commune-centre (51 %) et les autres communes de l'unité urbaine (48 %).

En 2020 comme en 2021, la répartition géographique des différentes formes d'habitat reste quant à elle toujours stable, avec une très forte concentration du collectif au niveau des communes les plus urbaines. Plus de 95 % de ces autorisations portent ainsi sur l'unité urbaine, dont la moitié sur la seule commune de Toulouse. Le logement individuel (pur et groupé), de répartition plus diffuse, demeure largement majoritaire en dehors du périmètre de l'unité urbaine où il représente près de 9 autorisations sur 10.

1 Les logements en résidence sont des logements (individuels ou collectifs) destinés à une occupation par un public ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : résidences pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidences de tourisme, résidences hôtelières à vocation sociale, résidences sociales, résidences pour personnes handicapées.



Un stock de logements qui s'amenuise

Pour la promotion immobilière, la période aura également été peu favorable. Le secteur aura vendu 5 391 logements neufs en 2021 sur le périmètre de l'aire urbaine toulousaine, un résultat en hausse de 14 % par rapport à 2020 certes, mais toujours inférieur de 19 % par rapport à celui de 2019, selon l'ObserveR de l'immobilier toulousain.

Le marché demeure dynamique grâce à une attractivité toujours forte de l'agglomération toulousaine, mais le niveau d'autorisations en déclin depuis 2018 entraîne une baisse progressive de l'offre commerciale (ou stock). Ce fléchissement, déjà amorcé avant la crise sanitaire, a été largement accentué par celleci. En 2021, 3 612 logements ² composaient le stock, soit le niveau le plus faible depuis 2011. Ce potentiel épuisement du stock, qui serait inéluctablement suivi d'une baisse du nombre de mises en vente, laisse craindre une situation de pénurie similaire à celles ayant déjà eu lieu ces dernières années à Bordeaux ou Montpellier, qui viendrait amplifier la hausse des prix déjà sensible depuis 2018.

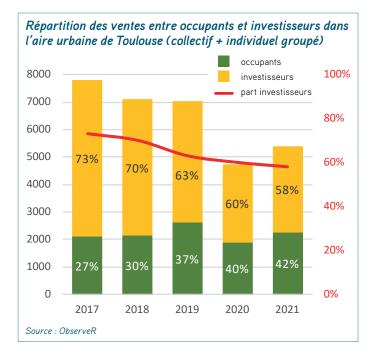
2 Collectif et individuel groupé.

Un recul progressif des investisseurs

Cette crise a confirmé le changement s'opérant depuis 2019 dans la répartition des ventes par type d'acquéreur (investisseur/occupant). L'aire urbaine de Toulouse, qui affichait jusqu'alors des taux élevés de ventes à investisseurs (73 % des ventes leur étaient encore destinées en 2017), connaît sur les millésimes 2020 et 2021 un rééquilibrage de cette répartition jusqu'à atteindre des niveaux plus proches de la norme des autres grandes aires d'attraction (environ 60 % de ventes à investisseurs et 40 % de ventes à occupants). Parmi les facteurs explicatifs, la politique menée depuis plusieurs années en faveur des occupants, notamment primo-accédants, via l'accession aidée (PTZ, TVA réduite, PSLA et prix maîtrisés sur la Métropole) qui permet de maintenir un volume moyen d'environ 2 000 ventes à occupants en neuf.

Cependant, ce repli des investisseurs est surtout à rapprocher de l'amoindrissement progressif de l'offre de logements T2, une des typologies traditionnellement privilégiées par les investisseurs avec les T3 (biens de rentabilité plus élevée). Le manque d'offre, couplé à une baisse de rentabilité due à la hausse des prix de vente des biens, constitue aujourd'hui un des principaux facteurs explicatifs de la moindre part des investisseurs sur le marché.

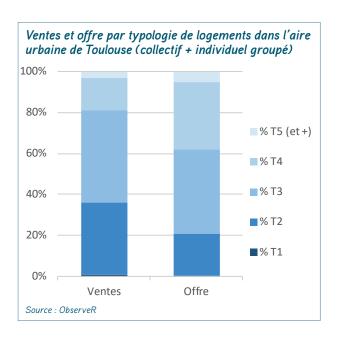


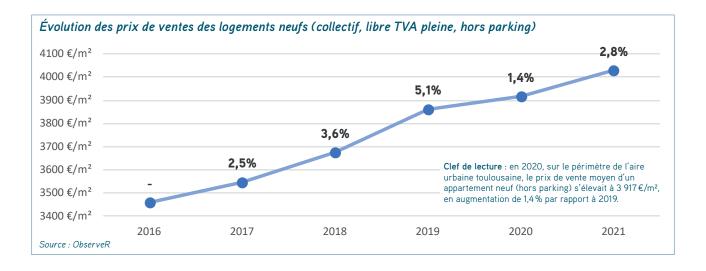


Vers une accélération de la hausse des prix dans le neuf?

Les prix des logements collectifs neufs (hors stationnement) continuent d'augmenter. Alors que la hausse des prix se faisait moins marquée entre 2019 et 2020 (+1,4 %), elle s'est accentuée entre 2020 et 2021 (+2,8 %).

L'épuisement des stocks ainsi que l'évolution des coûts de construction pour les promoteurs (traduit par l'indice du coût de la construction³) laissent de surcroît présager un prolongement, sinon une accélération de cette hausse. Au premier trimestre 2022, le prix des logements neufs⁴ était en augmentation de 7,8 % par rapport au premier trimestre 2020, à 4 225 €/m² selon l'ObserveR de l'immobilier toulousain.







³ L'ICC (indice du coût de la construction) est un indicateur publié par l'INSEE qui mesure chaque trimestre l'évolution des prix des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il est passé de 1 783,75 à 1 885,25 entre le premier trimestre 2021 et le premier trimestre 2022, soit une évolution de +6%.

⁴ Logements collectifs libres et hors stationnement.

Une baisse de l'activité au cœur des discussions de l'observatoire partenarial de l'habitat de l'AUAT

La réunion annuelle de l'observatoire partenarial de l'habitat de l'AUAT, tenue le 8 décembre 2021, aura été l'occasion pour ses membres d'échanger sur les incidences de la crise sanitaire sur la construction et les marchés du logement, neuf et ancien.

Sur l'immobilier neuf, Jean-Philippe Jarno, alors président de l'ObserveR, a présenté les derniers chiffres de l'activité de la promotion immobilière dans l'aire urbaine toulousaine et exprimé la préoccupation de la profession sur ces résultats: « Cette situation, qui chaque trimestre voit se creuser encore un peu plus l'écart entre des ventes qui restent importantes et un nombre de mises en vente qui s'amenuise, va faire décliner le stock [...] et je crains que le temps nécessaire à sa reconstitution ne soit assez long. [...] On arrive encore à contenir les prix dans l'aire urbaine de Toulouse,

on est plutôt plus vertueux qu'ailleurs. La pénurie étant arrivée plus tôt à Bordeaux et Montpellier, ils ont connu plus que nous cette hausse des prix. Le risque est qu'on suive cette trajectoire, ou qu'à minima, on s'aligne sur la trajectoire nationale (+7 % d'augmentation des prix entre 2019 et 2021, contre +4,6 % sur l'aire urbaine de Toulouse sur la même période). »

Les débats se sont ensuite élargis aux sujets fonciers et de la qualité d'usage des nouvelles opérations. Enfin, les partenaires ont pointé l'impact préoccupant de la baisse d'activité de la promotion immobilière sur la production de logements sociaux dans l'aire d'attraction toulousaine. En effet, une part non négligeable de ce parc est alimentée depuis plusieurs années par les opérations en promotion : dans la métropole, plus de la moitié de la production sociale est ainsi réalisée en VEFA.

SOURCES

Sit@del2

Sit@del2 (Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux) est une base de données fournie par le service des données et études statistiques (SDES) de l'État (CGDD) servant de référence pour suivre l'activité immobilière au travers de la collecte des permis de construire (logements autorisés et commencés ou mis en chantier). Les logements sont distingués en 4 types d'habitat :

- « individuel pur » : opération de construction d'une maison seule ;
- « individuel groupé » : regroupement de plusieurs maisons dans un même permis ;
- « collectif » : regroupement de plusieurs logements au sein d'un même bâtiment :
- « résidence » : logements destinés à une occupation par un public ciblé avec mise à disposition de services spécifiques.

Deux types de données sont disponibles à l'usage :

- les séries en date réelle sont les données dont l'usage est à privilégier pour des études structurelles portant sur le temps long. Révisées mensuellement, elles sont disponibles dans un délai minimum de 6 mois. Il s'agit du type de données utilisé dans cette publication;
- les séries en date de prise en compte sont des données exploitables sans délai. Ces séries sont néanmoins soumises aux aléas de gestion et leur analyse doit donc faire l'objet de précautions particulières.

ObserveR de l'immobilier toulousain

L'ObserveR de l'immobilier toulousain est une association fédérant une cinquantaine de membres autour de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) et de l'Union Nationale des Aménageurs (UNAM). Depuis 2002, une collecte de données auprès des promoteurs permet l'alimentation d'un observatoire de référence ayant vocation à donner une vision globale du marché de l'immobilier neuf à l'échelle de l'aire urbaine de Toulouse.

DÉFINITIONS

Logement autorisé (Sit@del2): une construction est dite autorisée lorsqu'elle a reçu un avis favorable suite à l'instruction et dépôt d'une demande de permis de construire.

Logement commencé \ mise en chantier (Sit@del2) : une construction est dite commencée ou mise en chantier après réception de la déclaration d'ouverture de chantier.

Mises en vente (ObserveR) : nouveaux logements proposés à la commercialisation.

Offre commerciale (ObserveR) : stock d'autorisations devant donner lieu à la construction puis la commercialisation de nouveaux logements.

Photo de couverture : résidence Panorama, Pech-David. © David Aubert.

L'AUAT anime depuis 2007 un observatoire partenarial de l'habitat ayant pour objectif d'assurer un suivi des évolutions de la construction et des différents segments du marché immobilier. Dans ce cadre, l'étude des statistiques de la construction neuve est opérée annuellement par l'agence via la base de données Sit@del2 sur le périmètre de l'aire d'attraction de Toulouse et ses 527 communes.

L'étude des chiffres de la construction neuve est réalisée à l'échelle des 527 communes de l'aire d'attraction toulousaine. Cette aire d'attraction est, dans le cadre de l'étude, divisée en trois parties distinctes : la commune-centre (Toulouse), l'unité urbaine (hors Toulouse), et les communes de l'aire d'attraction situées hors du périmètre de l'unité urbaine.