

Marché du logement neuf au sein de l'Aire Urbaine de Toulouse

1^{er} trimestre 2021

Présentation de L'ObserveR

Créé en 2002, l'ObserveR de l'Immobilier Toulousain a pour vocation de donner une vision globale du marché de l'immobilier neuf de Toulouse et sa Métropole, du SICOVAL et plus largement de l'aire urbaine toulousaine.

Véritable baromètre du marché du logement neuf, l'objectif de cet observatoire est de permettre le développement de l'aire urbaine de Toulouse à travers une restitution trimestrielle des chiffres clés du secteur. Une restitution rendue possible grâce à une mutualisation des informations et des données récoltées auprès des professionnels de l'immobilier, qu'il fédère (promoteurs, bailleurs, aménageurs, lotisseurs...).

Afin de disposer de chiffres fiables, l'ObserveR a confié la gestion de l'ensemble de ses données à un organisme spécialisé depuis plus de 25 ans : Adequation.

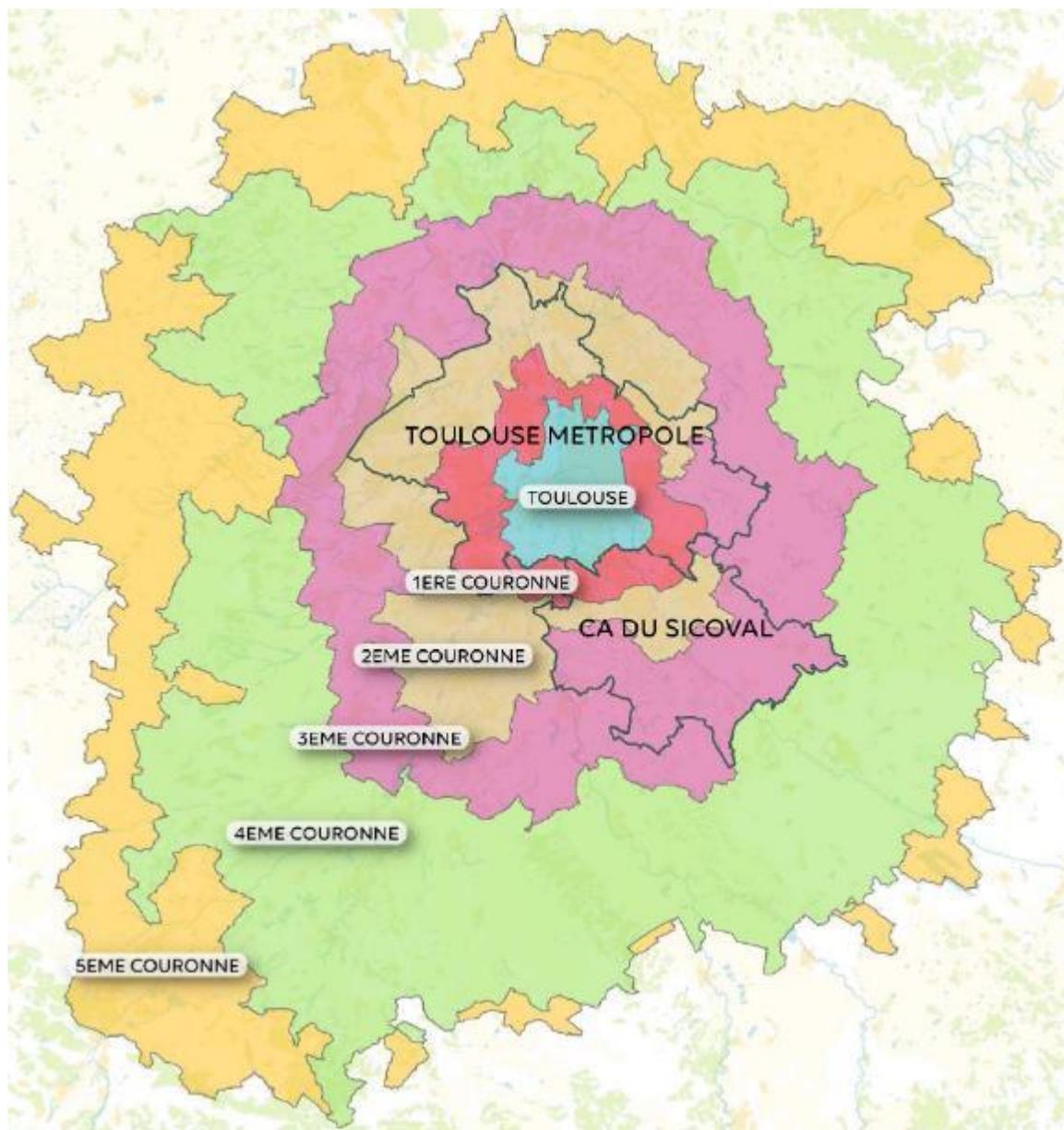
Née de l'initiative de la FPI (Fédération des Promoteurs de l'Immobilier), de l'USH (Union Sociale de l'Habitat) et de l'UNAM (Union Nationale des Aménageurs), l'ObserveR compte aujourd'hui plus de 50 membres.



Jean-Philippe JARNO
Président

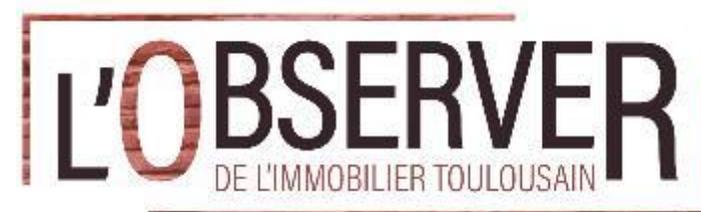


Périmètre de l'ObserveR : l'Aire Urbaine de Toulouse



Aire Urbaine de Toulouse
453 communes

Ville de Toulouse
466 300 habitants



Ville de Toulouse
475 500 hab.

1^{ère} couronne
224 000 hab.

2^{ème} couronne
258 500 hab.

3^{ème} couronne
150 000 hab.

4^{ème} couronne
155 000 hab.

5^{ème} couronne
82 000 hab.

Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 1T2021

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	1 317 -24% vs 1T2020	607 -34% vs 1T2020
Ventes Totales	1 717 +7% vs 1T2020	1 002 +31% vs 1T2020
Ventes au détail	1 300 -15% vs 1T2020	615 -20% vs 1T2020
Ventes investisseurs	808 -15% vs 1T2020	399 -21% vs 1T2020
Part investisseurs	62 % +1 pts vs 1T2020	65 % -1 pts vs 1T2020
Ventes occupants	492 -16% vs 1T2020	216 -18% vs 1T2020
Ventes en bloc	417 +487% vs 1T2020	387 0 VEB au 1T2020
Offre commerciale	4 617 -19% vs fin 1T2020	2 329 -14% vs fin 1T2020

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur - 1T2021

Ville de Toulouse

615 vtes
47 %

Toulouse nord

185 ventes
30%

Toulouse sud est

142 ventes
23%

Toulouse ouest

136 ventes
22%

Toulouse rive gauche

70 ventes
11%

Toulouse est

58 ventes
9%

1^{ère} couronne

239 vtes
18 %

Saint-Orens-de-Gameville

55 ventes
23%

Beauzelle

37 ventes
15%

Cugnaux

37 ventes
15%

Colomiers

32 ventes
13%

Blagnac

25 ventes
10%

2^{ème} couronne

372 vtes
29 %

Seysse

83 ventes
22%

Castanet-Tolosan

45 ventes
12%

Cornebarrieu

42 ventes
11%

Montrabé

27 ventes
7%

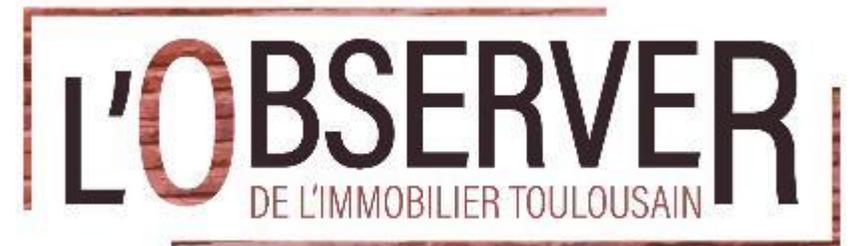
Eaunes

22 ventes
6%

3 & 4^{ème} couronne

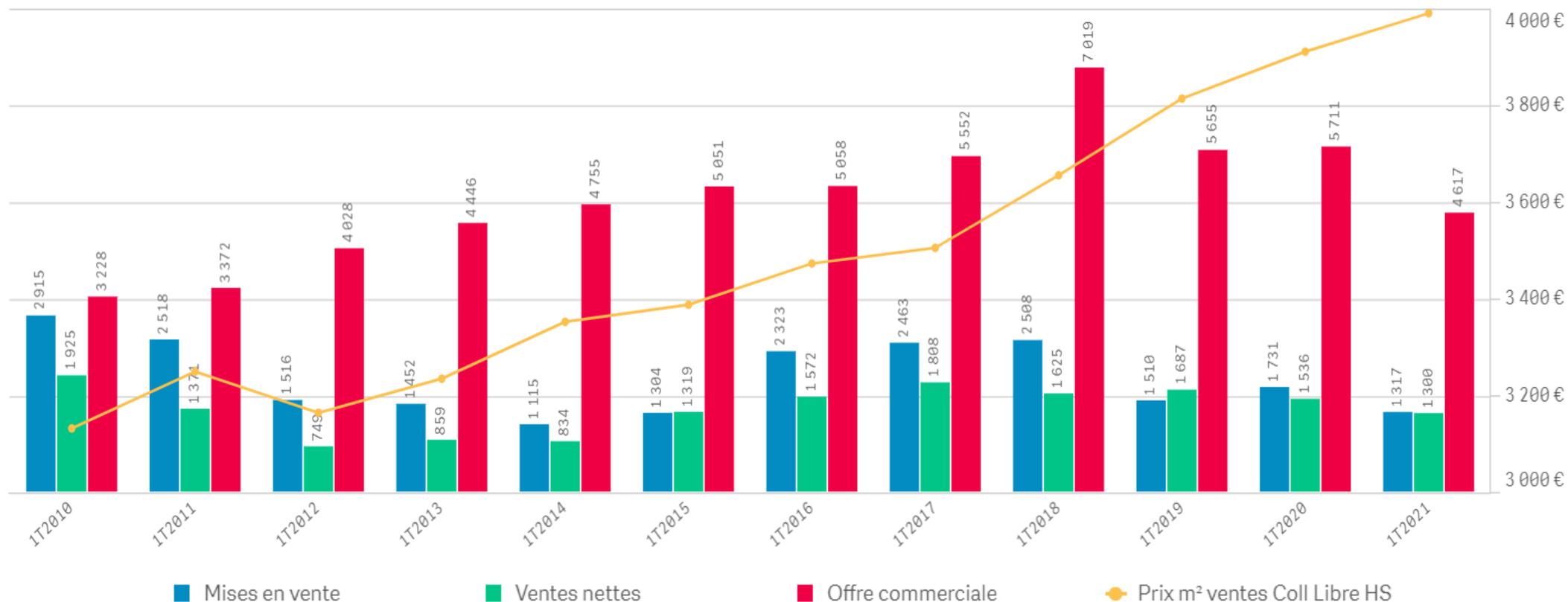
74 vtes
6 %

Quel bilan d'activité en promotion immobilière pour le 1^{er} trimestre 2021 au sein de l'Aire Urbaine de Toulouse ?



1^{er} trimestre 2021 : plus faible volume d'activité depuis le 1^{er} trimestre 2015

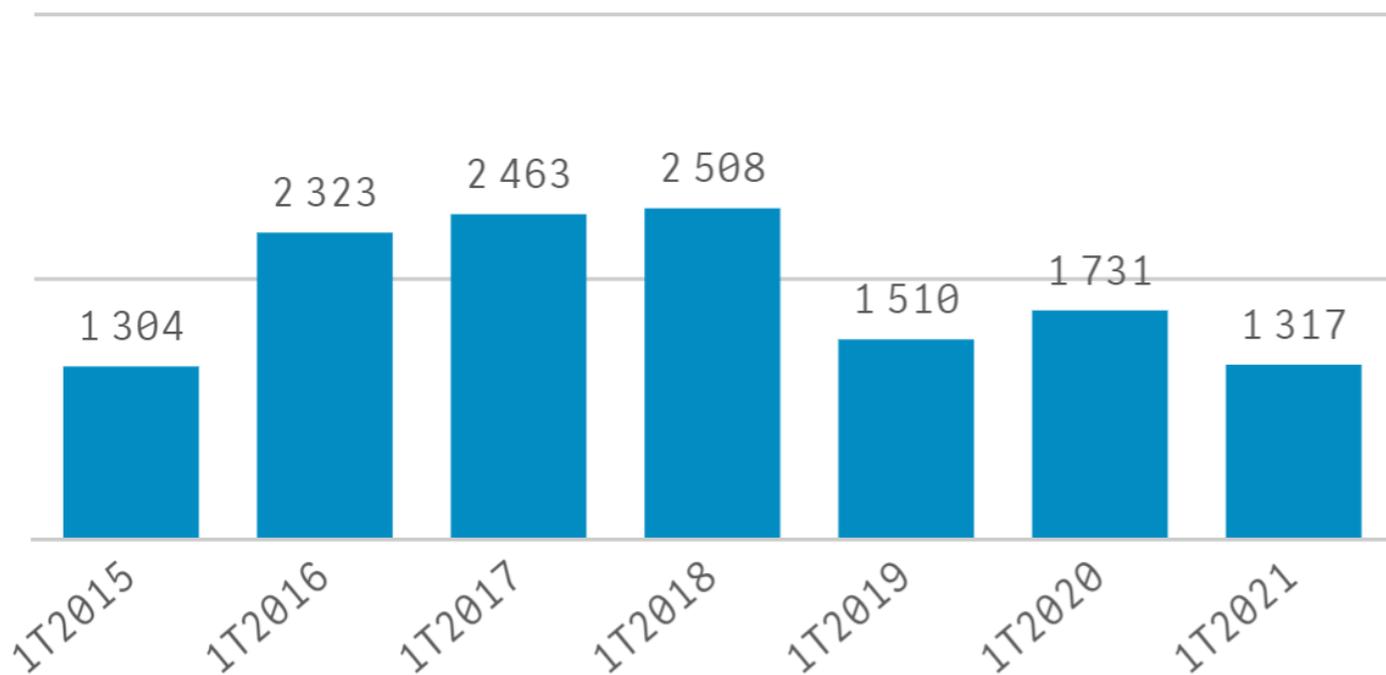
Evolution des volumes d'activité (Collectif + Individuel groupé)



Une alimentation légèrement meilleure que les 3 précédents trimestres mais en deçà de l'activité du 1^{er} trimestre 2020

- 1 317 mises en vente au 1T2021 soit 400 logements de moins qu'au 1^{er} trimestre 2020

Evolution des volumes de mises en vente (Collectif + Individuel groupé)



Mises en vente
1T2021

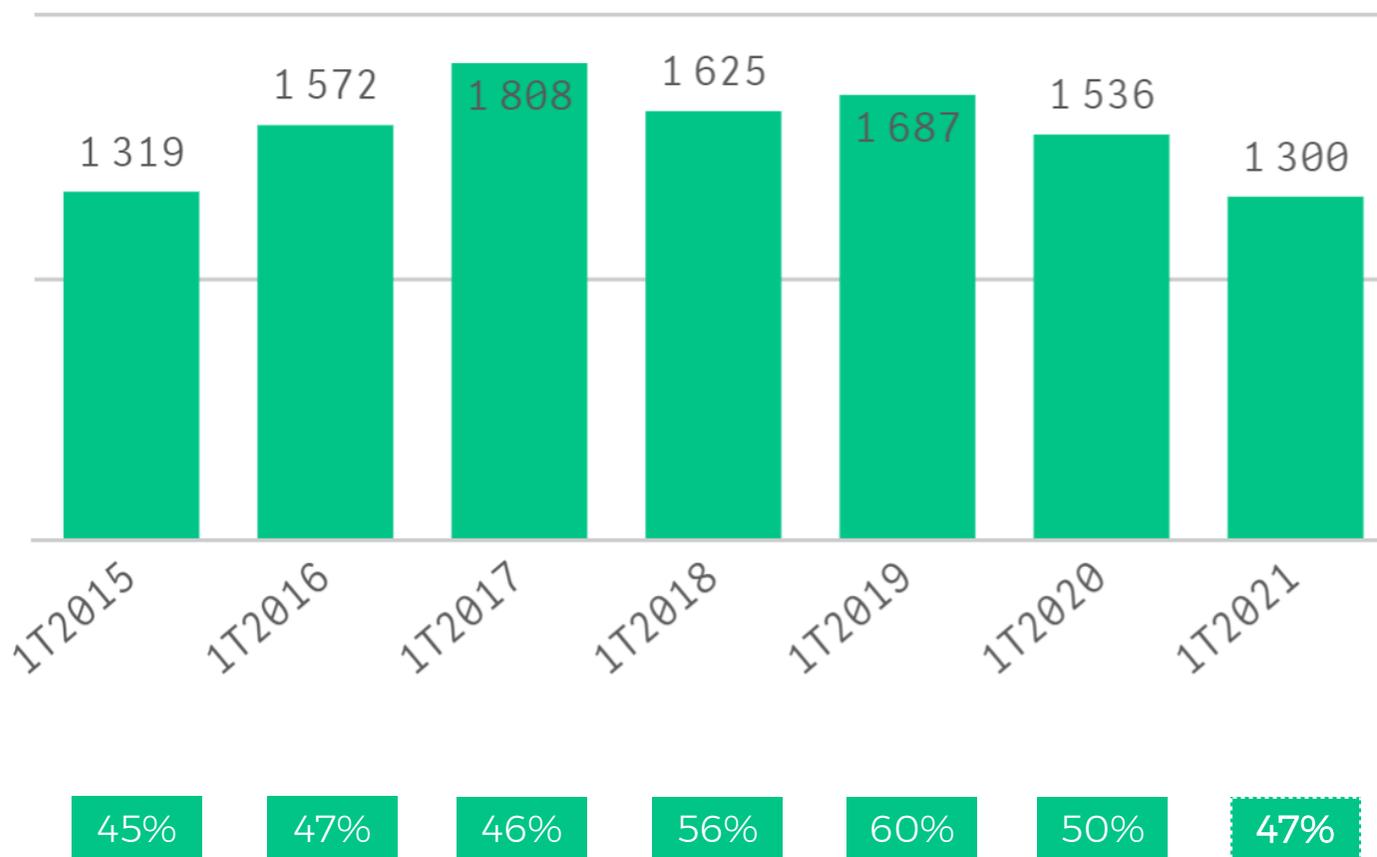
- **24%** vs 1T2020

- **13%** vs 1T2019

Des ventes toujours en baisse en lien avec un faible renouvellement de l'offre : 1 300 ventes au 1^{er} trimestre 2021

- 1 300 ventes au 1^{er} trimestre 2021, des ventes qui suivent l'alimentation du marché

Evolution des volumes de ventes nettes au détail (Collectif + Individuel groupé)



**Ventes
1T2021**

- 15% vs 1T2020

- 23% vs 1T2019

Secteurs aménagés*

26% des ventes
343 logements

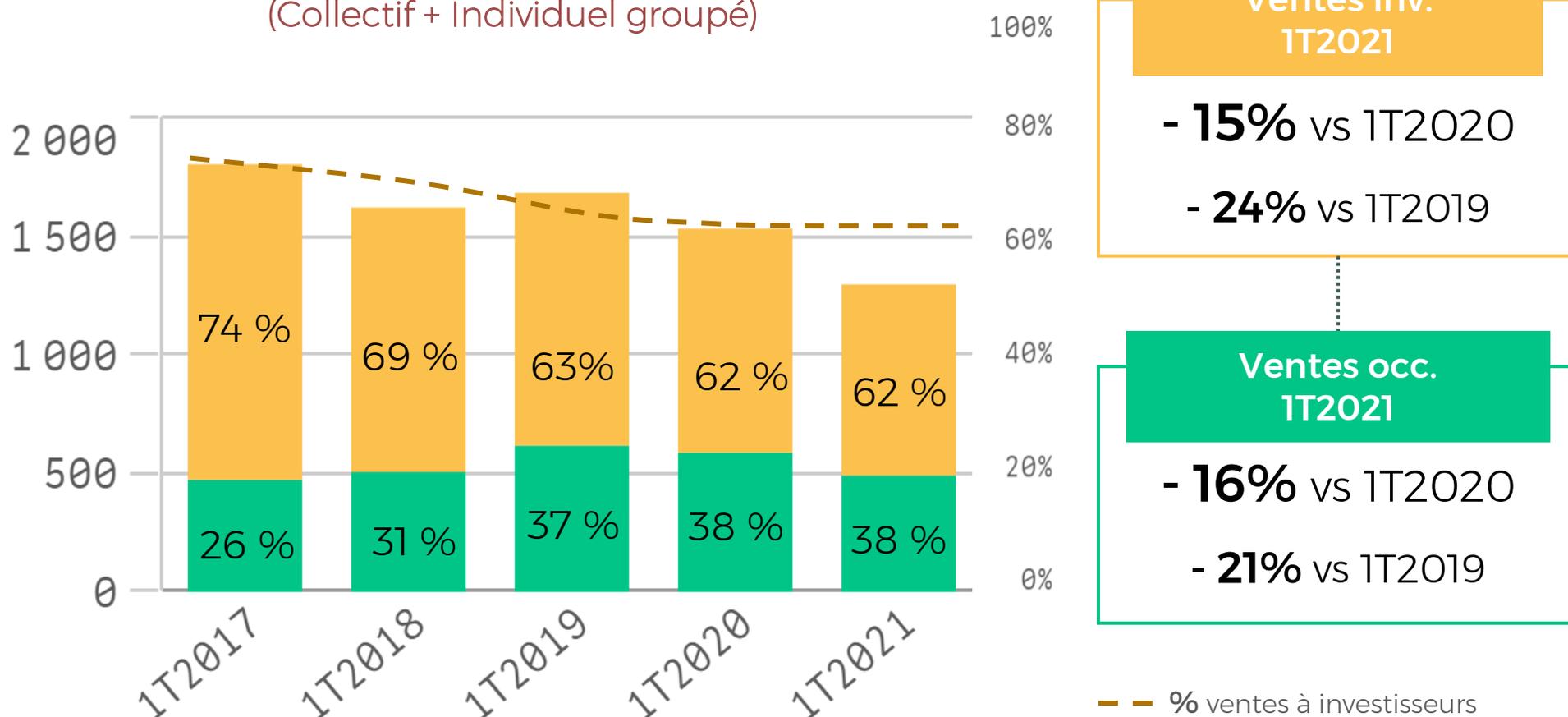
**Les ventes en secteurs aménagés concernent tous les programmes situés dans une ZAC, un PAE, un PUP, un lotissement ou encore un quartier prioritaire de la ville*

% Ville de TOULOUSE

Un recul des ventes constaté sur toutes les cibles de clientèle : les investisseurs (-15%) et les occupants (-16%)

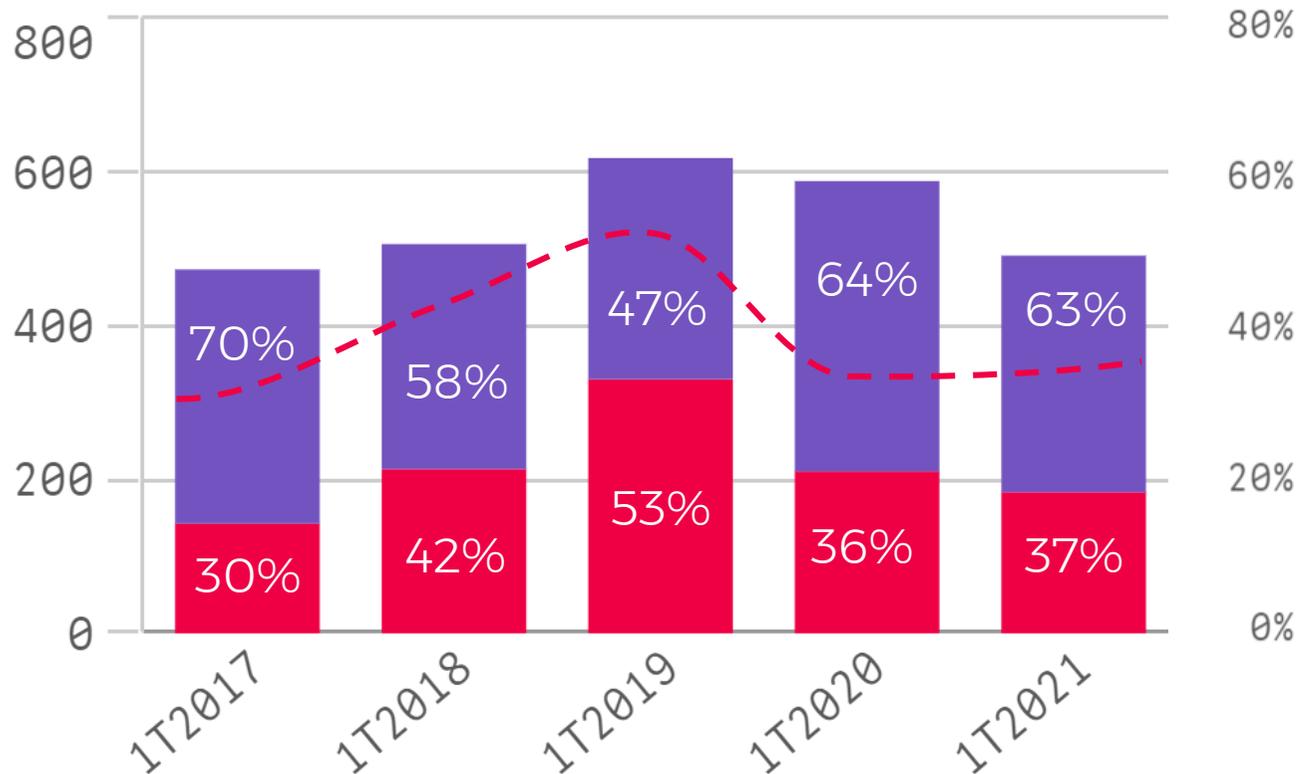
- Seulement 800 ventes auprès des investisseurs et 500 ventes auprès des propriétaires-occupants au 1^{er} trimestre 2021

Répartition des ventes entre occupants / investisseurs (Collectif + Individuel groupé)



Une baisse généralisée sur l'ensemble des ventes à occupant, en accession libre (-19%) et aidée (-13%)

Répartition des ventes occupants - accession libre & prix maîtrisé et TVA réduite
(Collectif + Individuel groupé)



Ventes prix maîtrisé et TVA réduite 1T2021

- 13% vs 1T2020

- 44% vs 1T2019

Ventes libres 1T2021

- 19% vs 1T2020

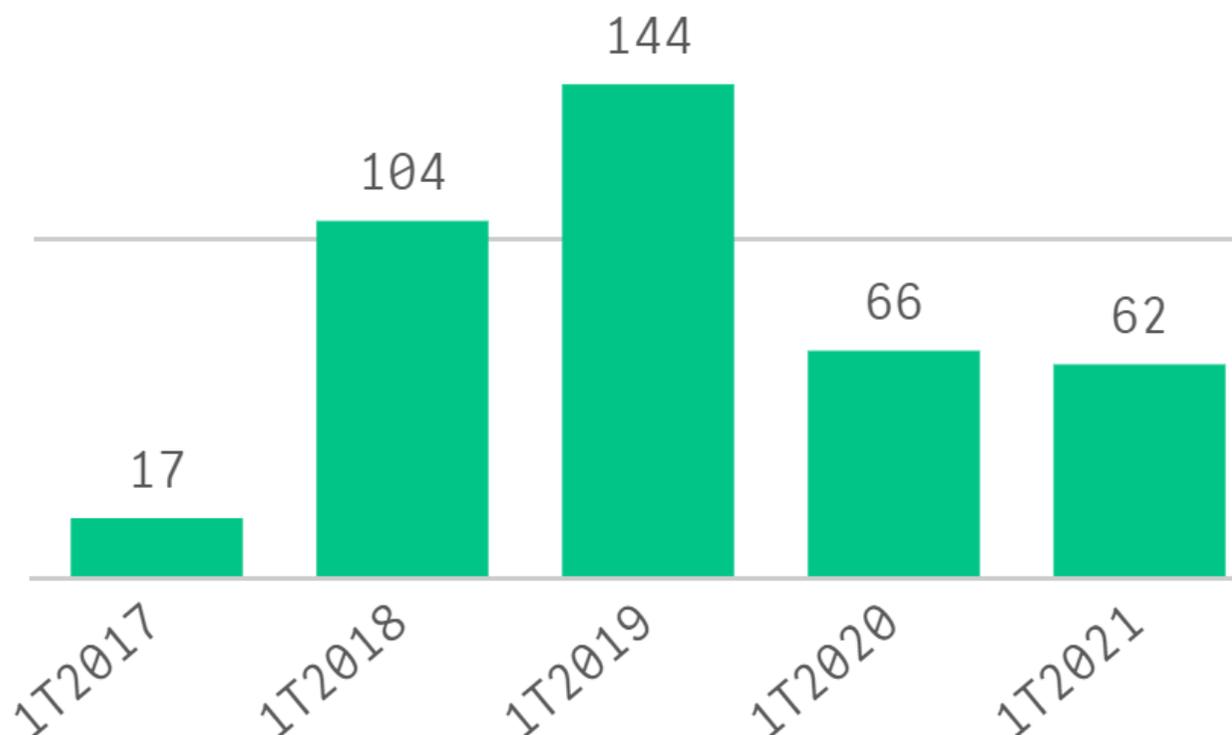
+ 7% vs 1T2019

--- % ventes prix maîtrisé et TVA réduite

Plus de 2 fois moins de ventes en « prix maîtrisé » sur le 1^{er} trimestre 2021 que les bons chiffres du 1^{er} trimestre 2019

- 62 ventes en « prix maîtrisé » au 1^{er} trimestre 2021, un volume en deçà du bon résultat du 1^{er} trimestre 2019

Evolution des ventes en accession à « prix maîtrisé » (Collectif + Individuel groupé)



Ventes « prix maîtrisé »
1T2021

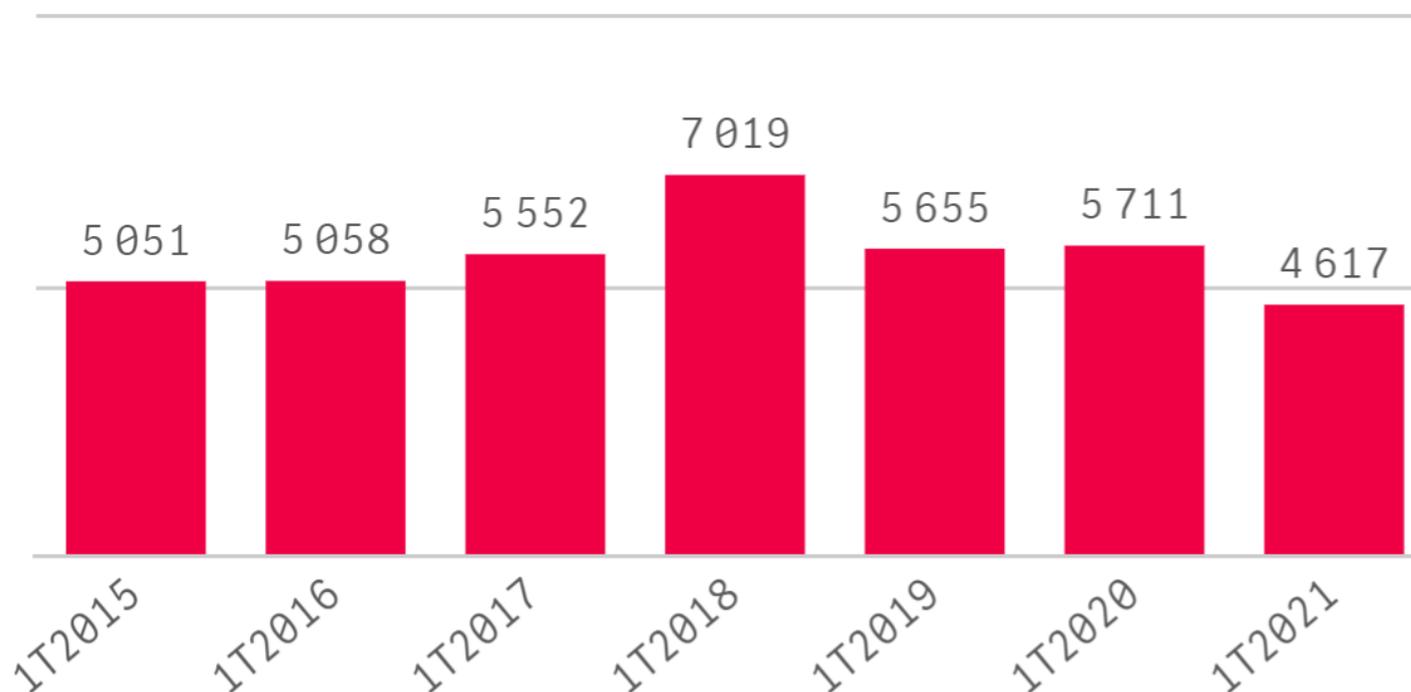
- **6%** vs 1T2020

- **57%** vs 1T2019

Une offre commerciale qui poursuit sa baisse à la fin du 1^{er} trimestre 2021, volume le plus bas depuis 2013 (4 446 logs)

- Un marché en situation de « sous-offre » avec seulement 4 600 logements à l'offre

Evolution de l'offre commerciale (Collectif + Individuel groupé)



Offre fin
1T2021

- **19%** vs fin 1T2020

- **18%** vs fin 1T2019

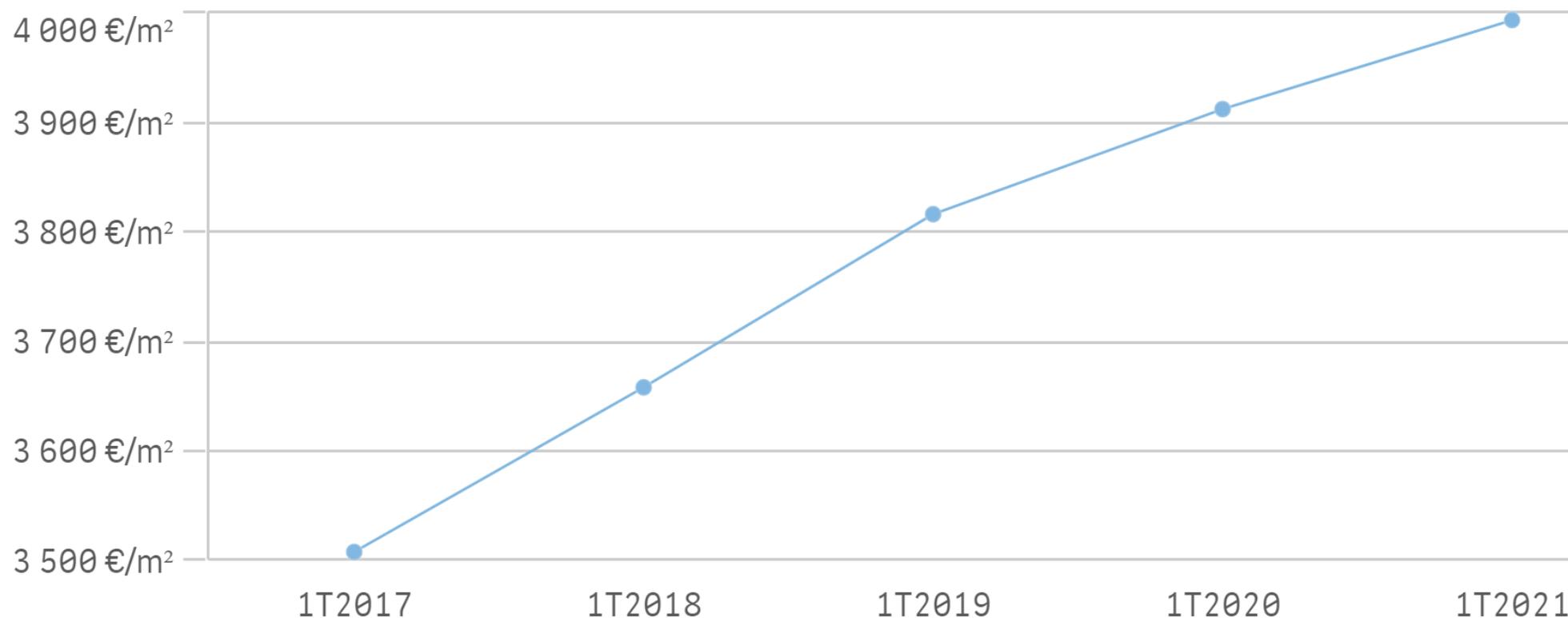
Un prix de vente en légère augmentation (+2%) atteignant 3.990 €/m² (hors stat.) soit 4.250 €/m² (avec stat.) au 1^{er} trimestre 2021

Evolution des prix de ventes
(Collectif – libre TVA pleine - hors parking)

Prix/m² 1T2021

+ 2% vs 1T2020

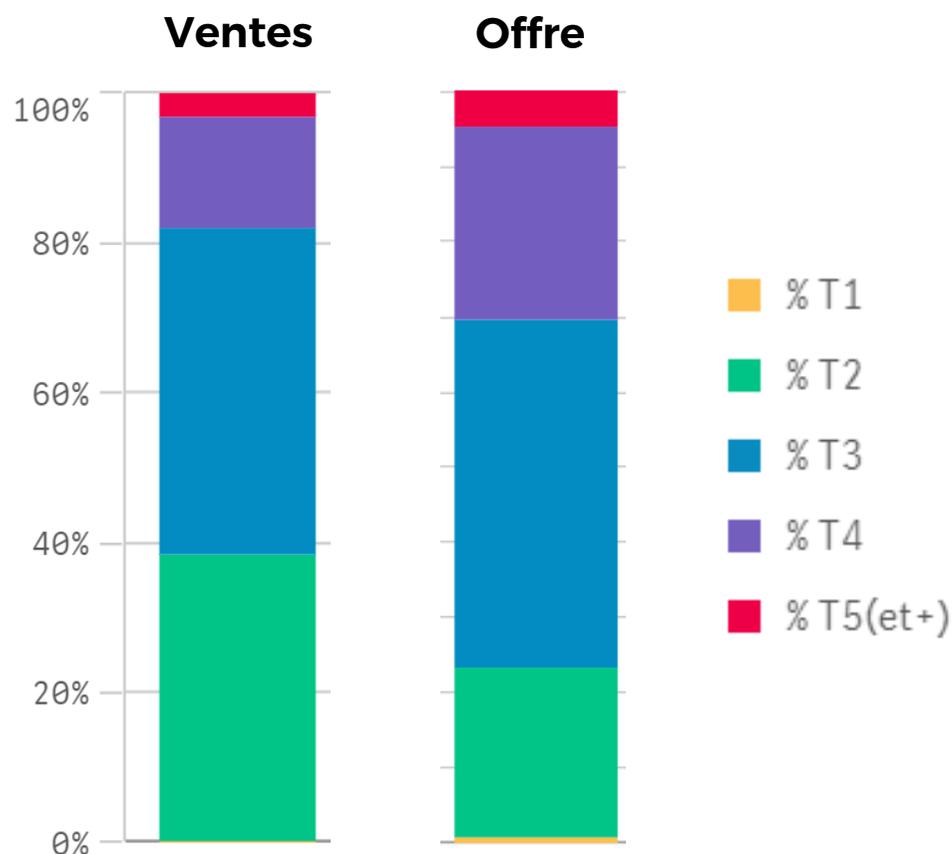
+ 5% vs 1T2019



— Prix de vente (collectif – libre TVA pleine - hors parking)

Une offre en petits logements T1/T2 toujours plus faible, moins de 25% de l'offre pour 40% des ventes

Vente et offre par typologie de logements
(Collectif + Individuel groupé)



1T2021

Prix unitaire moyen*
Libre - prix maîtrisé - TVA réduite

T1 : 155 500 € - / - 85 300 €

T2 : 186 400 € - 135 500 € - 122 000 €

T3 : 243 800 € - 211 100 € - 160 900 €

T4 : 316 100 € - 261 300 € - 210 900 €

T5 : 410 500 € - / - 203 900 €

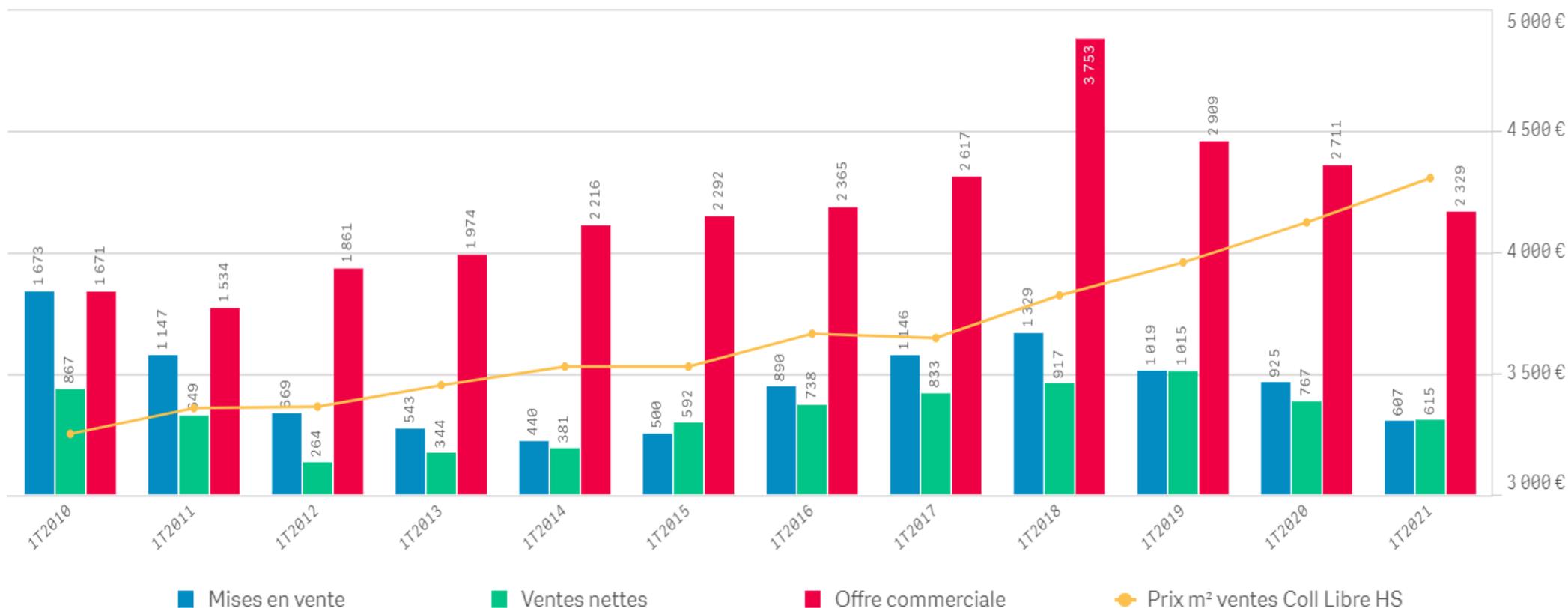
* Prix en collectif - hors parking

Quelle dynamique au sein de la ville centre de TOULOUSE ?



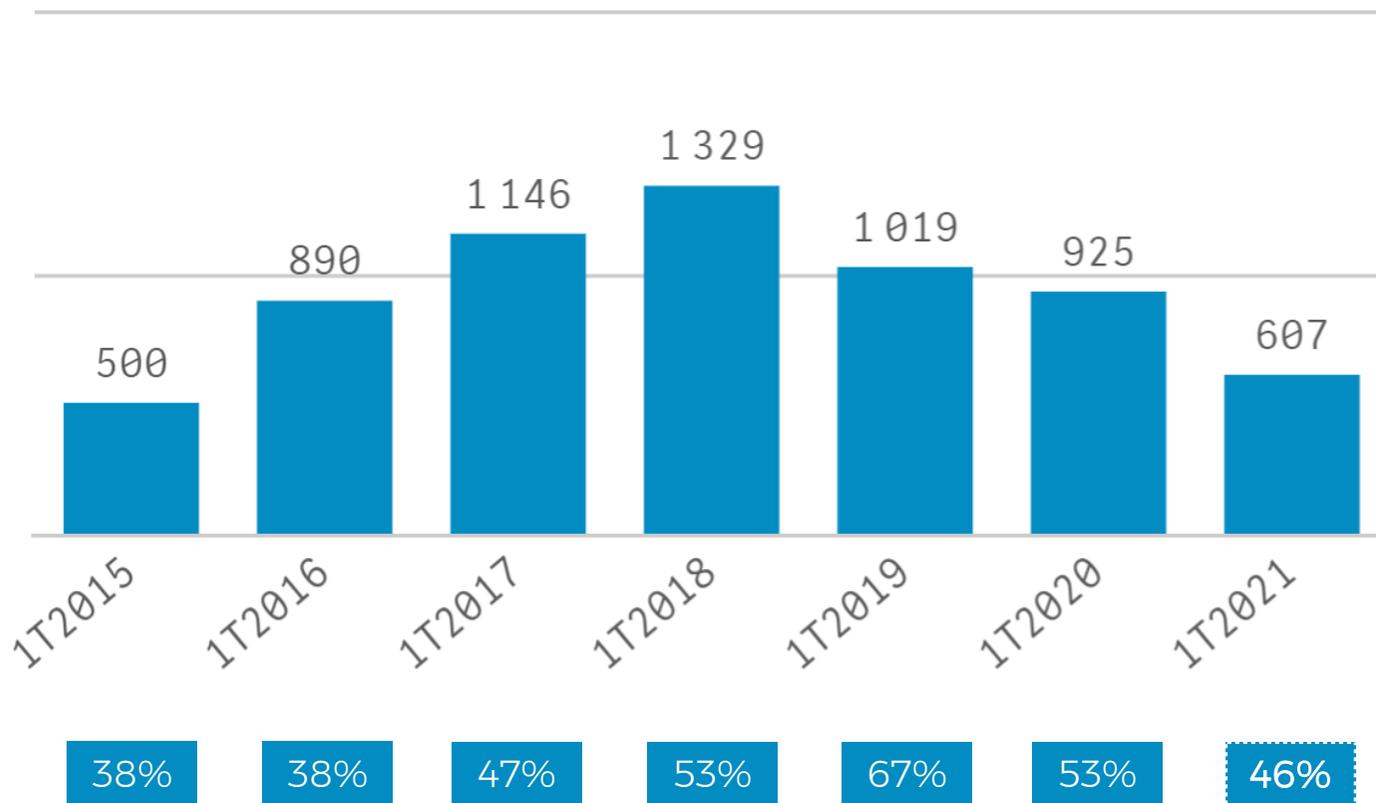
1^{er} trimestre 2021 : plus faible volume d'activité depuis le 1^{er} trimestre 2015 également sur la ville de Toulouse

Evolution des volumes d'activité (Collectif + Individuel groupé)



Une baisse des mises en vente plus marquée sur la ville de Toulouse avec à peine 610 nouveaux logements

Evolution des volumes de mises en vente (Collectif + Individuel groupé)



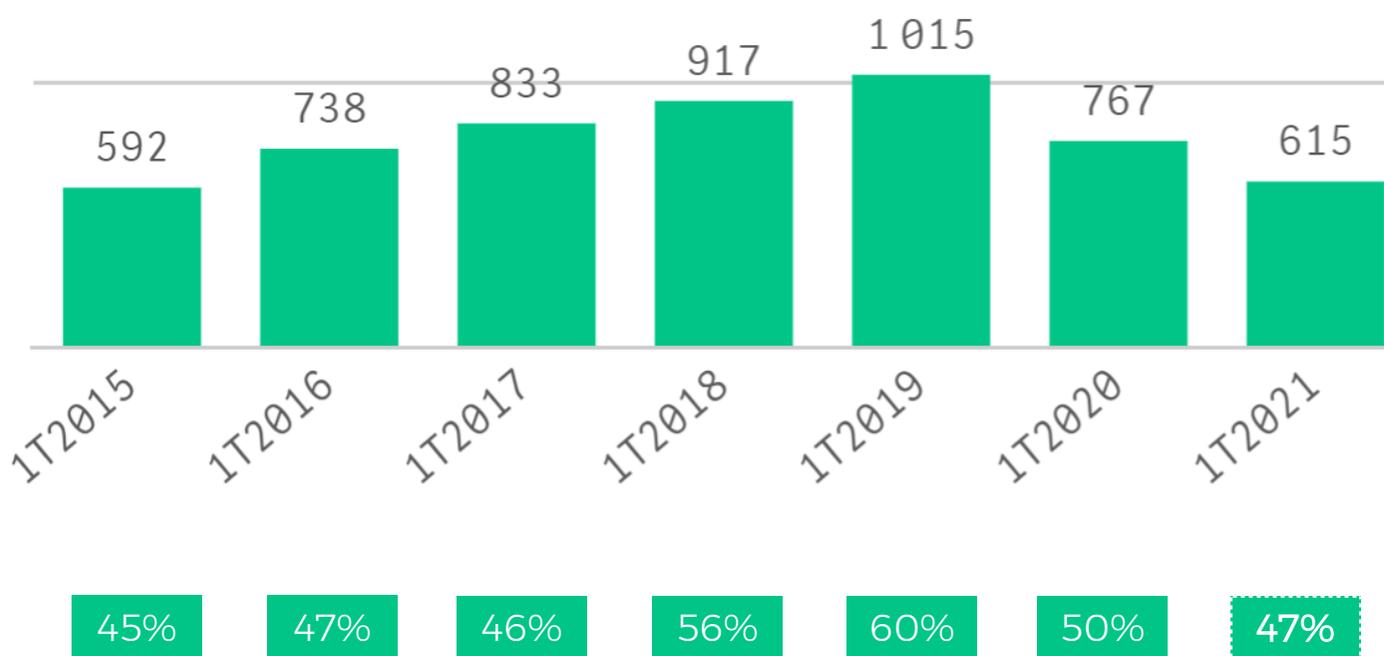
Mises en vente
1T2021

- **34%** vs 1T2020
- **40%** vs 1T2019

% Ville de TOULOUSE dans l'aire urbaine

Des ventes en baisse mais qui restent dynamiques par rapport à l'alimentation du marché, signe d'une demande soutenue

Evolution des volumes de ventes nettes au détail
(Collectif + Individuel groupé)



Ventes
1T2021

- **20%** vs 1T2020

- **39%** vs 1T2019

Secteurs aménagés

27% des ventes

167 logements

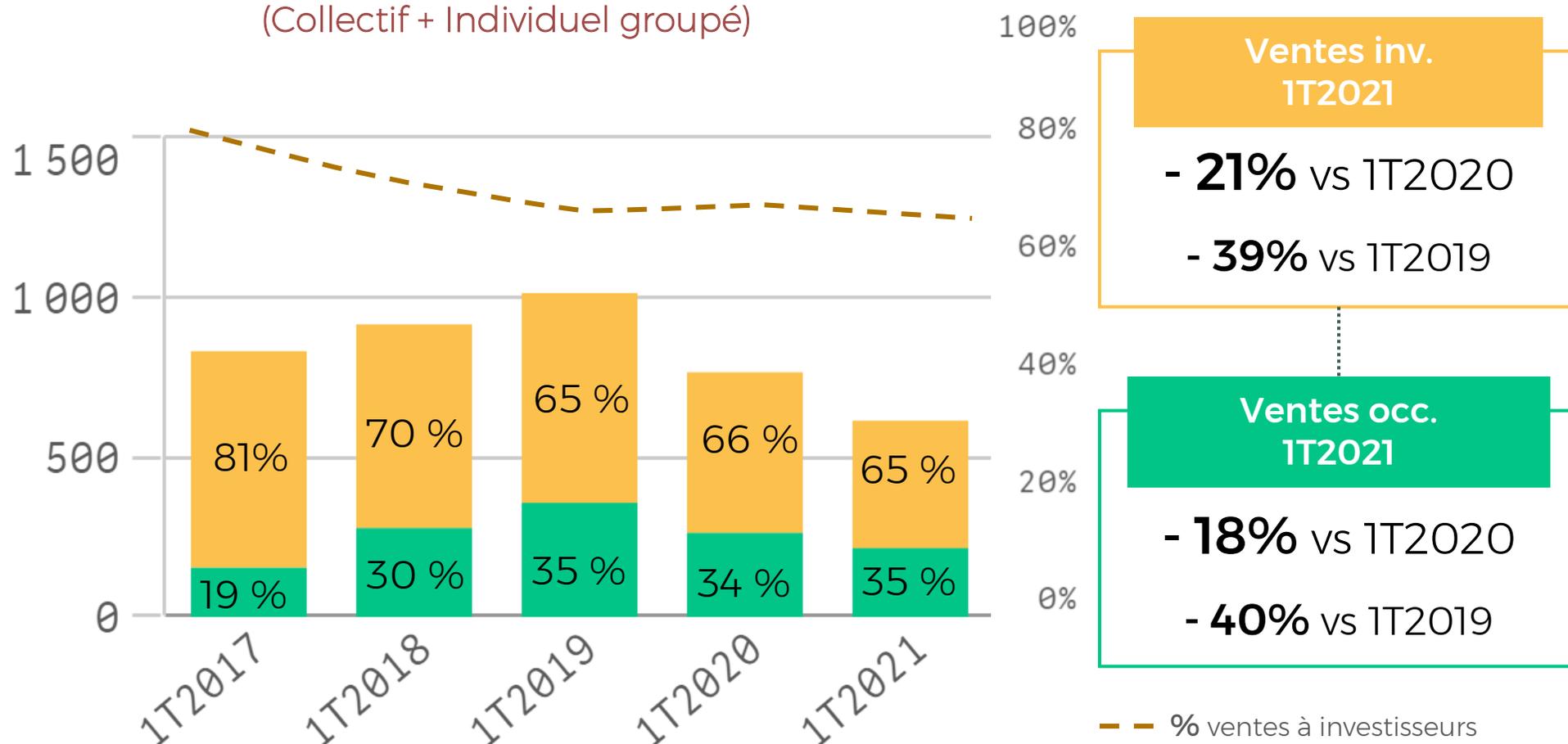
**Les ventes en secteurs aménagés concernent tous les programmes situés dans une ZAC, un PAE, un PUP, un lotissement ou encore un quartier prioritaire de la ville*

% Ville de TOULOUSE dans l'aire urbaine

Un recul des ventes constaté sur toutes les cibles de clientèle : les investisseurs (-21%) et les occupants (-18%)

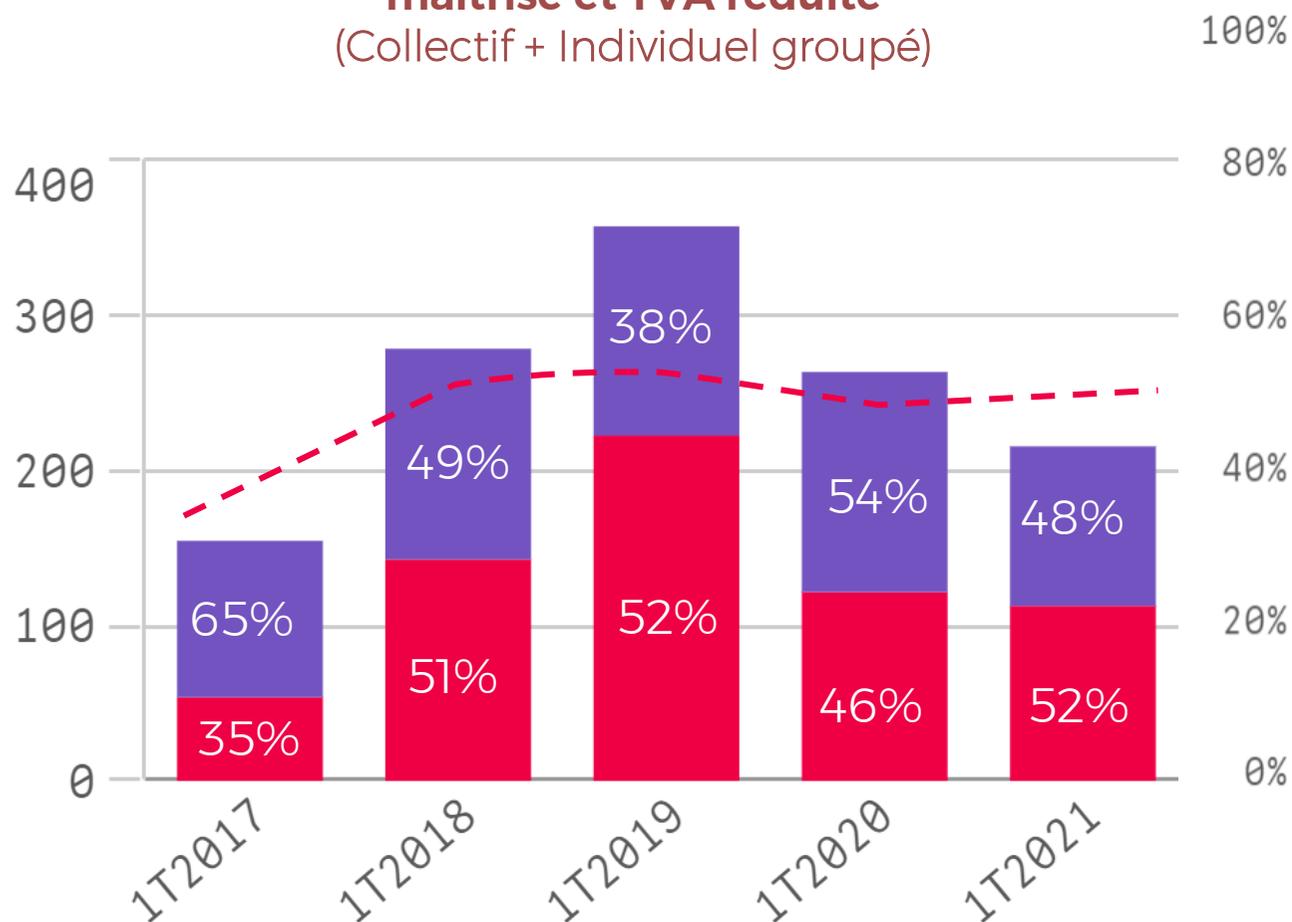
- Une demande auprès des investisseurs qui reste majoritaire (65%)

Répartition des ventes entre occupants / investisseurs (Collectif + Individuel groupé)



Des ventes en accession aidée qui se maintiennent tout juste avec 52% des ventes

Répartition des ventes occupants - accession libre & prix maîtrisé et TVA réduite
(Collectif + Individuel groupé)



Ventes prix maîtrisé et TVA réduite 1T2021

- **7%** vs 1T2020
- **49%** vs 1T2019

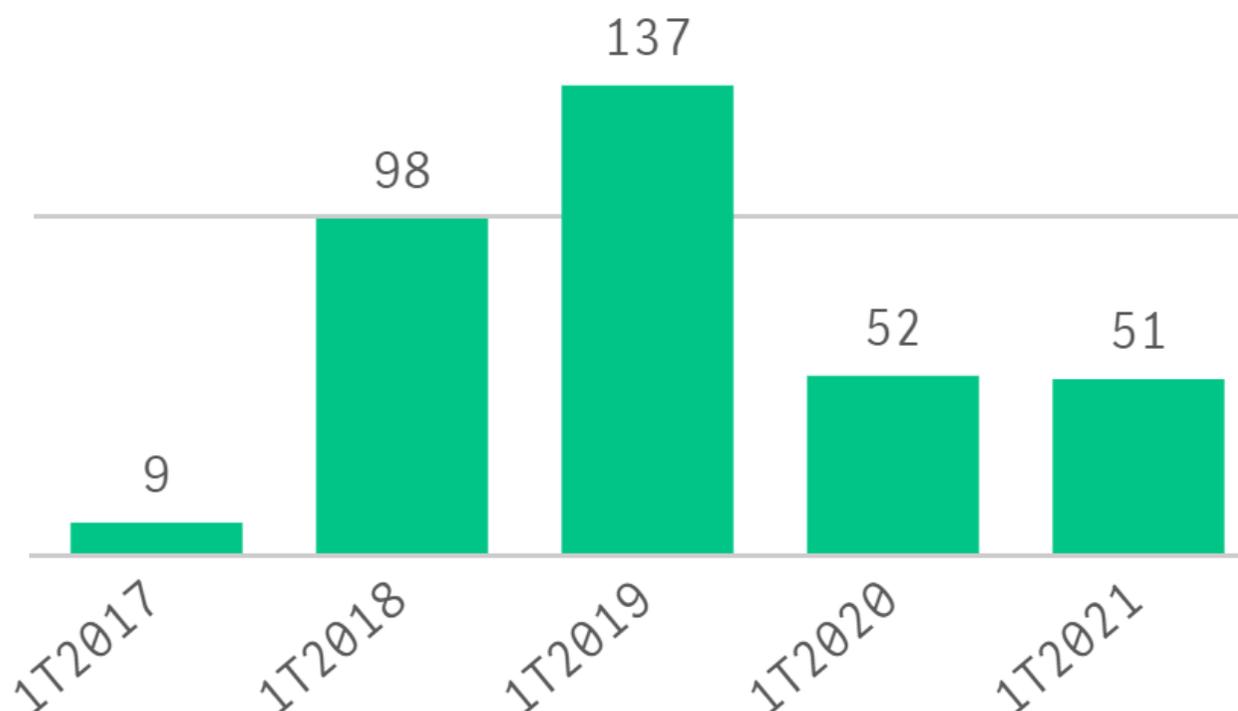
Ventes libérales 1T2021

- **27%** vs 1T2020
- **24%** vs 1T2019

--- % ventes prix maîtrisé et TVA réduite

3 fois moins de ventes en « prix maîtrisé » sur le 1^{er} trimestre 2021 par rapport aux bons chiffres du 1^{er} trimestre 2019

Evolution des ventes en accession à « prix maîtrisé »
(Collectif + Individuel groupé)



Ventes « prix maîtrisé »
1T2021

- **2 %** vs 1T2020

- **63%** vs 1T2019

Une tension de l'offre toujours plus forte avec seulement 2 330 logements disponibles à la fin du 1^{er} trimestre 2021

Evolution de l'offre commerciale (Collectif + Individuel groupé)



% Ville de TOULOUSE dans l'aire urbaine

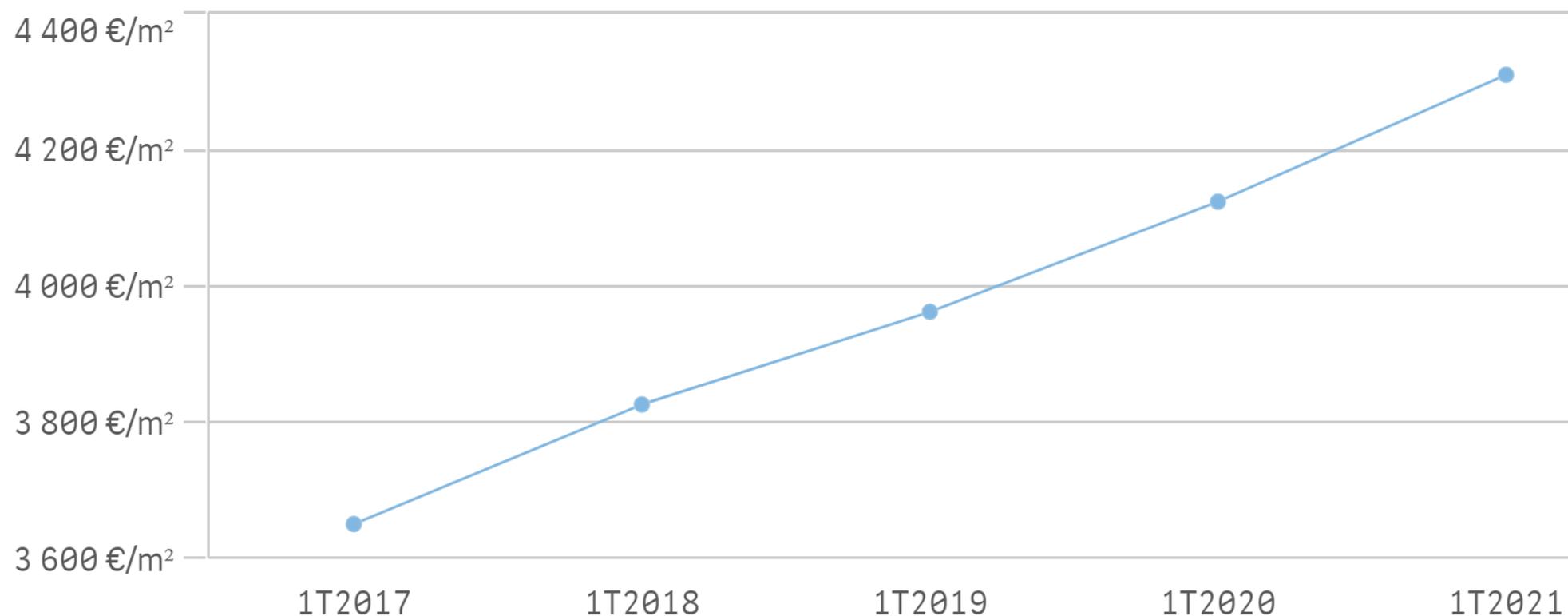
Une hausse des prix plus importante à Toulouse (+5%) : 4.310 €/m² (hors stat.) au 1^{er} trimestre 2021

Evolution des prix de ventes
(Collectif – libre TVA pleine - hors parking)

Prix/m² 1T2021

+ 5% vs 1T2020

+ 9% vs 1T2019

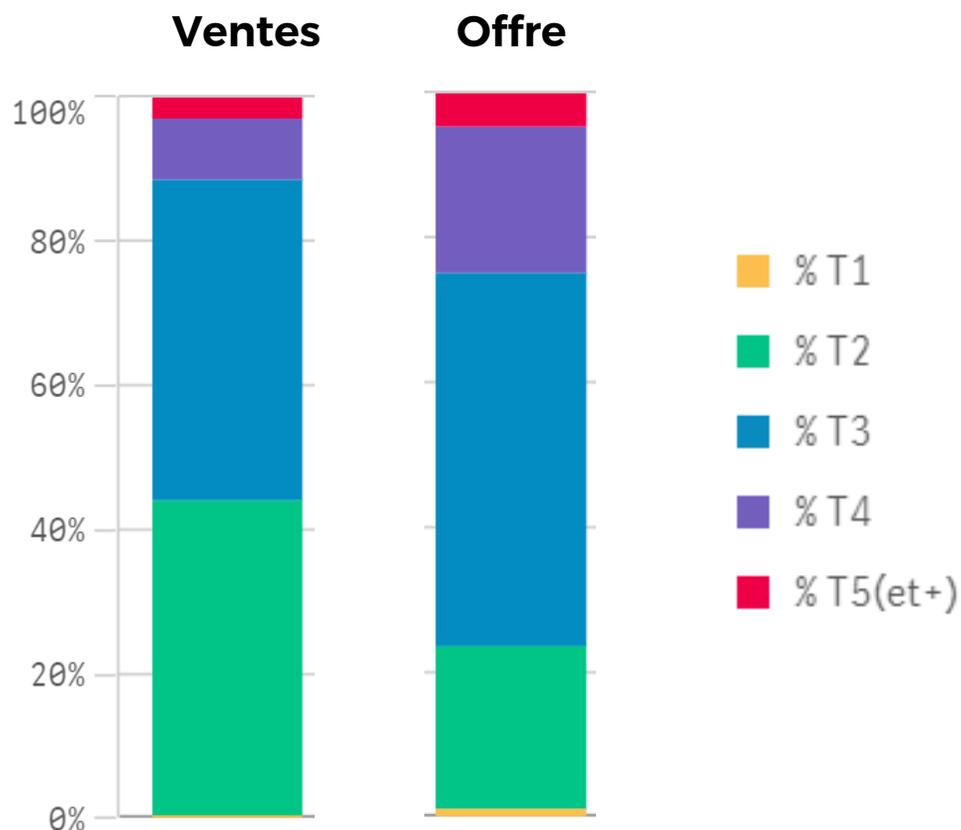


— Prix de vente (collectif – libre TVA pleine - hors parking)

Une offre en petits logements T1/T2 toujours plus faible, 23% de l'offre pour 44 % des ventes

- Une offre en petits logements (T1/T2) qui baisse (23%)

Vente et Offre par typologie de produit
(Collectif + Individuel groupé)



1T2021

Prix unitaire moyen*
Libre - prix maîtrisé - TVA réduite

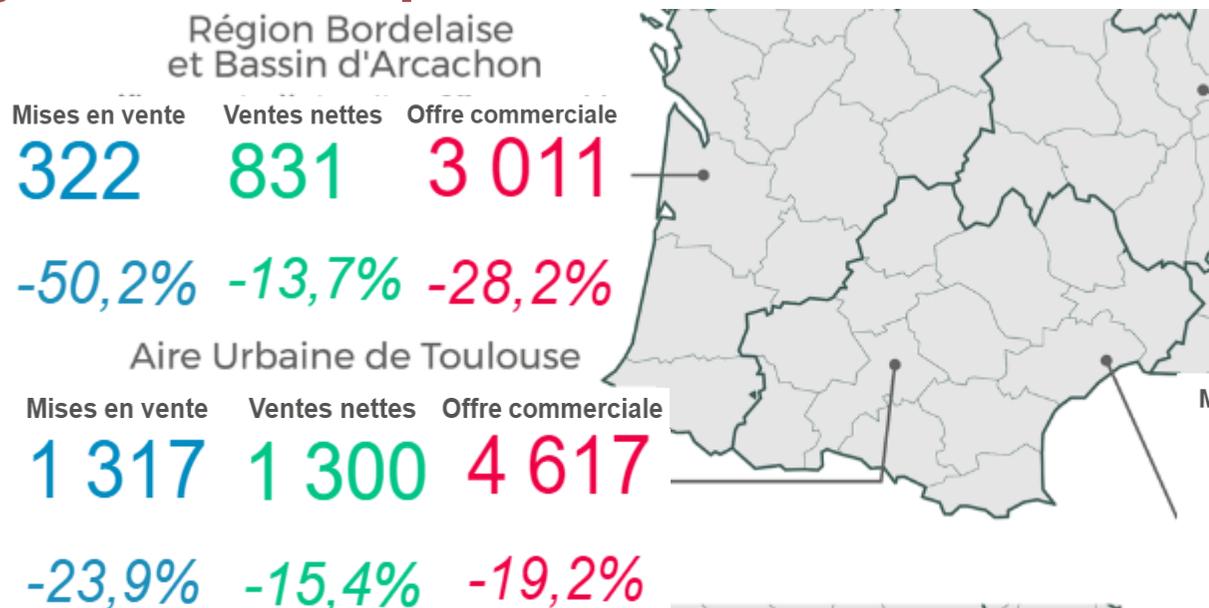
T1	: 164 800 € - / - 85 300 €
T2	: 197 200 € - 136 200 € - 129 700 €
T3	: 260 400 € - 212 100 € - 170 200 €
T4	: 353 200 € - 250 600 € - 229 200 €
T5	: 419 900 € - / - 203 900 €

* Prix en collectif - hors parking

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1T2021

	OCCITANIE	% AUT
Mises en vente	2 148 -23 % vs 1T2020	61%
Ventes Totales	3 033 +20 % vs 1T2020	57%
Ventes au détail	2 439 +2% vs 1T2020	53%
ventes investisseurs	1 532 0 % vs 1T2020	53%
ventes occupants	907 +1 % vs 1T2020	54%
Ventes en bloc	594	70%
Offre commerciale	8 361 -14 % vs fin 1T2020	55%

Synthèse : comparaison - 1T2021 (ventes au détail)



Région de Montpellier

