

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

1er semestre 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.

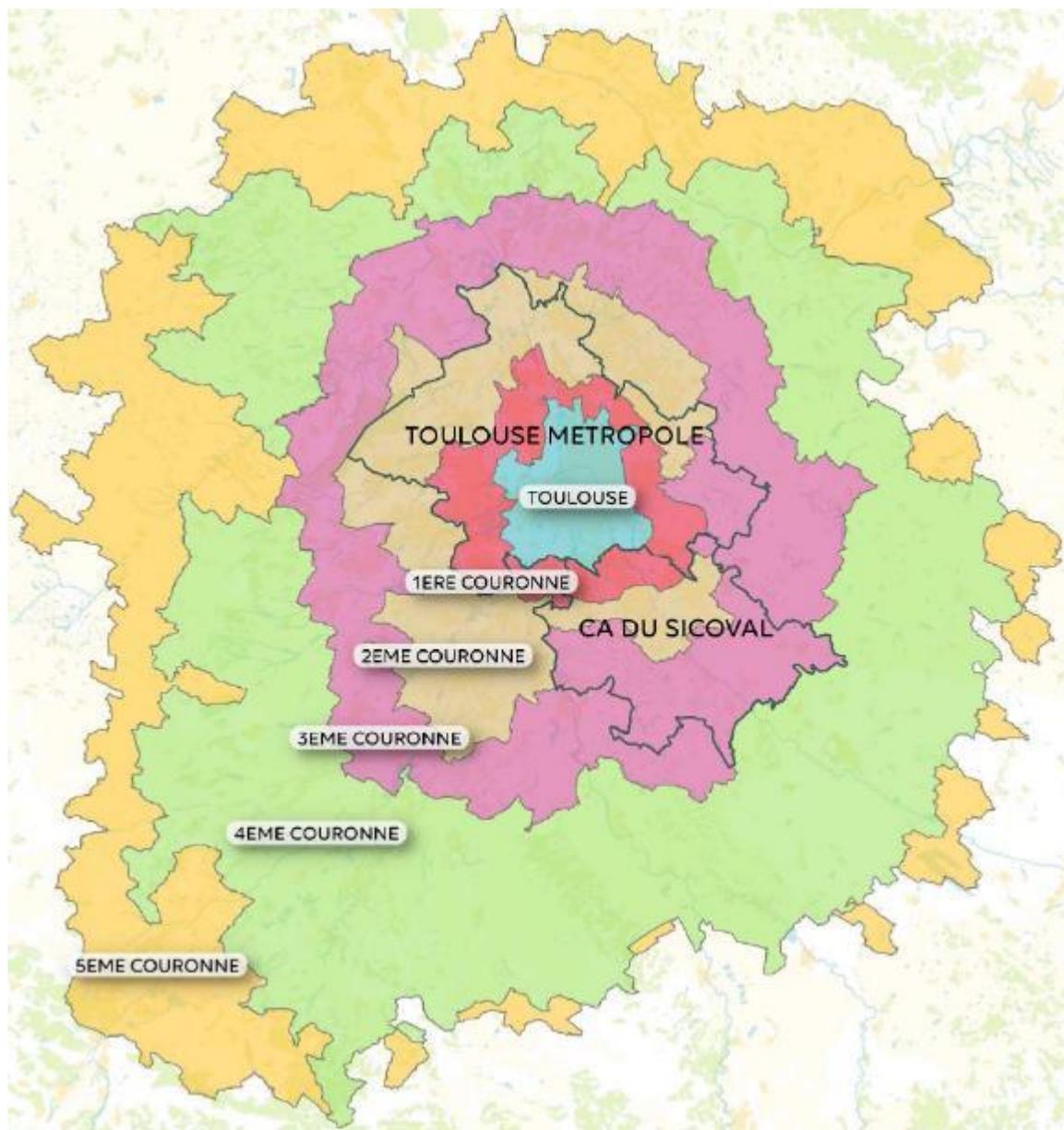
Née de l'initiative de la FPI (Fédération des Promoteurs de l'Immobilier), de l'USH (Union Sociale de l'Habitat) et de l'UNAM (Union Nationale des Aménageurs), l'ObserveR compte aujourd'hui plus de 50 membres.



Jean-Philippe JARNO
Président

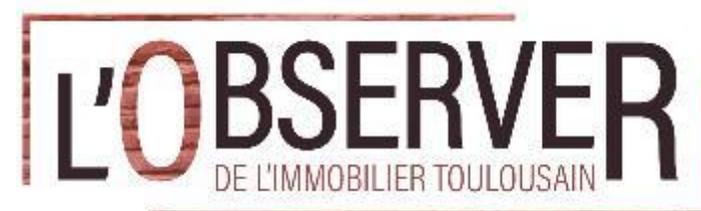


Périmètre de l'ObserveR : l'Aire Urbaine de Toulouse



Aire Urbaine de Toulouse
453 communes

Ville de Toulouse
479 500 habitants



Ville de Toulouse
479 500 hab.

1^{ère} couronne
227 000 hab.

2^{ème} couronne
262 600 hab.

3^{ème} couronne
152 300 hab.

4^{ème} couronne
156 800 hab.

5^{ème} couronne
82 400 hab.

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1S2021

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	2 357 -11% vs 1S2020 -37% vs 1S2019	1 193 -7% vs 1S2020 -41% vs 1S2019
Ventes Totales	3 236 -1% vs 1S2020 -28% vs 1S2019	1 699 +9% vs 1S2020 -32% vs 1S2019
Ventes au détail	2 732 +4% vs 1S2020 -25% vs 1S2019	1 289 +6% vs 1S2020 -38% vs 1S2019
Ventes investisseurs	1 751 +10% vs 1S2020 -24% vs 1S2019	826 +9% vs 1S2020 -39% vs 1S2019
Part investisseurs	64 % +3pts vs 1S2020 +1pts 1S2019	64 % +2pts vs 1S2020 -1pts vs 1S2019
Ventes occupants	981 -5% vs 1S2020 -26% vs 1S2019	463 +1% vs 1S2020 -36% vs 1S2019
Ventes en bloc	504 -22% vs 1S2020 -41% vs 1S2019	410 +16% vs 1S2020 -2% vs 1S2019
Offre commerciale (mois de stock)	4 199 -22% vs fin 1S2020 -28% vs 1S2019	2 275 -9% vs fin 1S2020 -20% vs 1S2019

Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur - 1S2021

Ville de Toulouse

1 289 vtes
47 %

Toulouse nord

384 ventes
30%

Toulouse ouest

309 ventes
24%

Toulouse sud est

285 ventes
22%

Toulouse est

155 ventes
12%

Toulouse rive gauche

132 ventes
10%

Toulouse centre

24 ventes
2%

1^{ère} couronne

505 vtes
18 %

Saint-Orens-de-

Gameville
84 ventes
17%

Cugnaux
79 ventes
16%

Colomiers
76 ventes
15%

Blagnac
52 ventes
10%

Tournefeuille
52 ventes
10%

2^{ème} couronne

805 vtes
29 %

Seysses

122 ventes
15%

Saint-Jory
82 ventes
10%

Castanet-Tolosan
81 ventes
10%

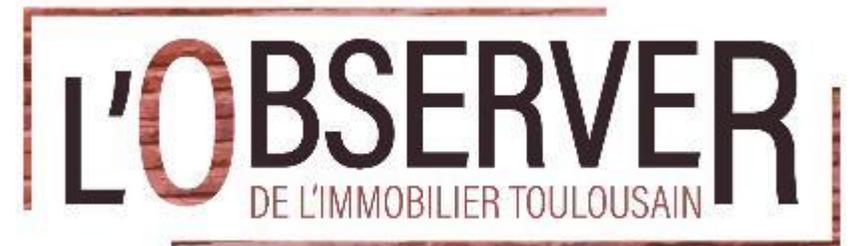
Montrabé
60 ventes
7%

Cornebarrieu
59 ventes
7%

3 & 4^{ème} couronne

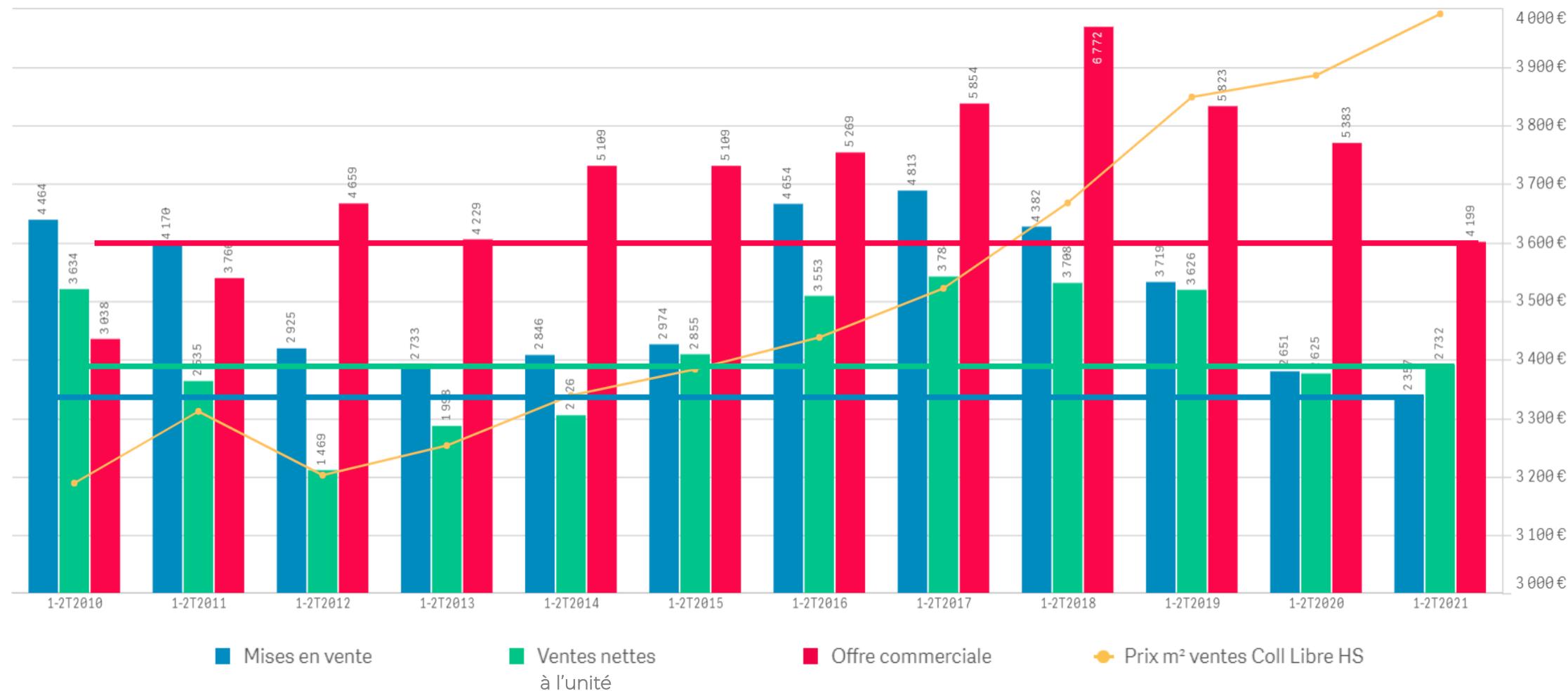
133 vtes
5 %

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



Un premier semestre 2021, dans la poursuite du cycle bas entamé en 2020

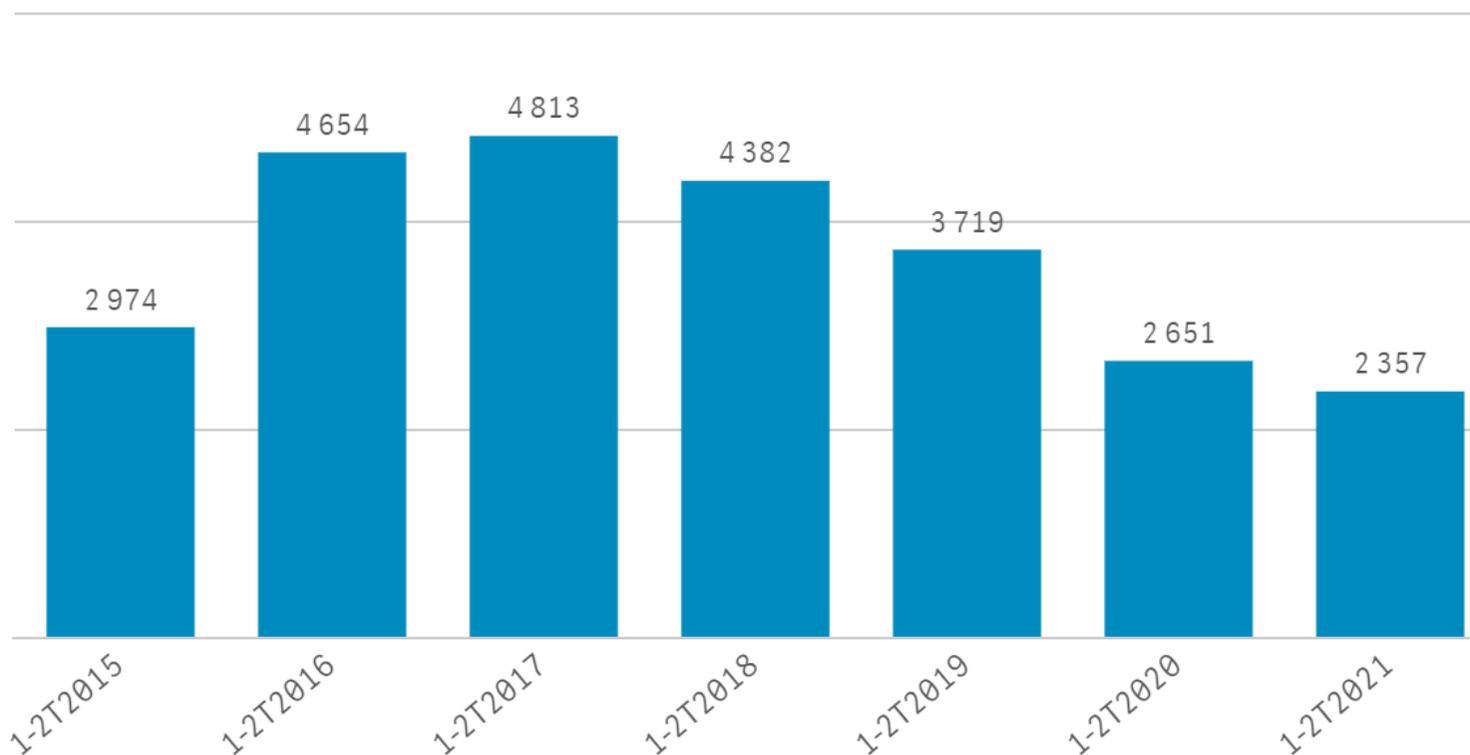
Evolution des volumes d'activité (Collectif + Individuel groupé)



Moins de 2.400 logements mis en vente, volume le plus bas depuis 2009 sur un 1^{er} semestre

- 2 357 mises en vente au 1^{er} semestre 2021, soit 2 fois moins que les chiffres du 1^{er} semestre 2017 (pic haut de ces dernières années)

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



Mises en vente
1S2021

- **11%** vs 1S2020

- **37%** vs 1S2019

Une certaine dynamique des ventes compte tenu du moindre renouvellement de l'offre, restant faible et proche de 2020, sans toutefois atteindre le point bas de 2014

- 2 732 ventes au 1^{er} semestre 2021 pour seulement 2 357 logements mis en vente

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



Ventes 1S2021

+ 4% vs 1S2020

- 25% vs 1S2019

Secteurs aménagés*

27% des ventes

730 logements

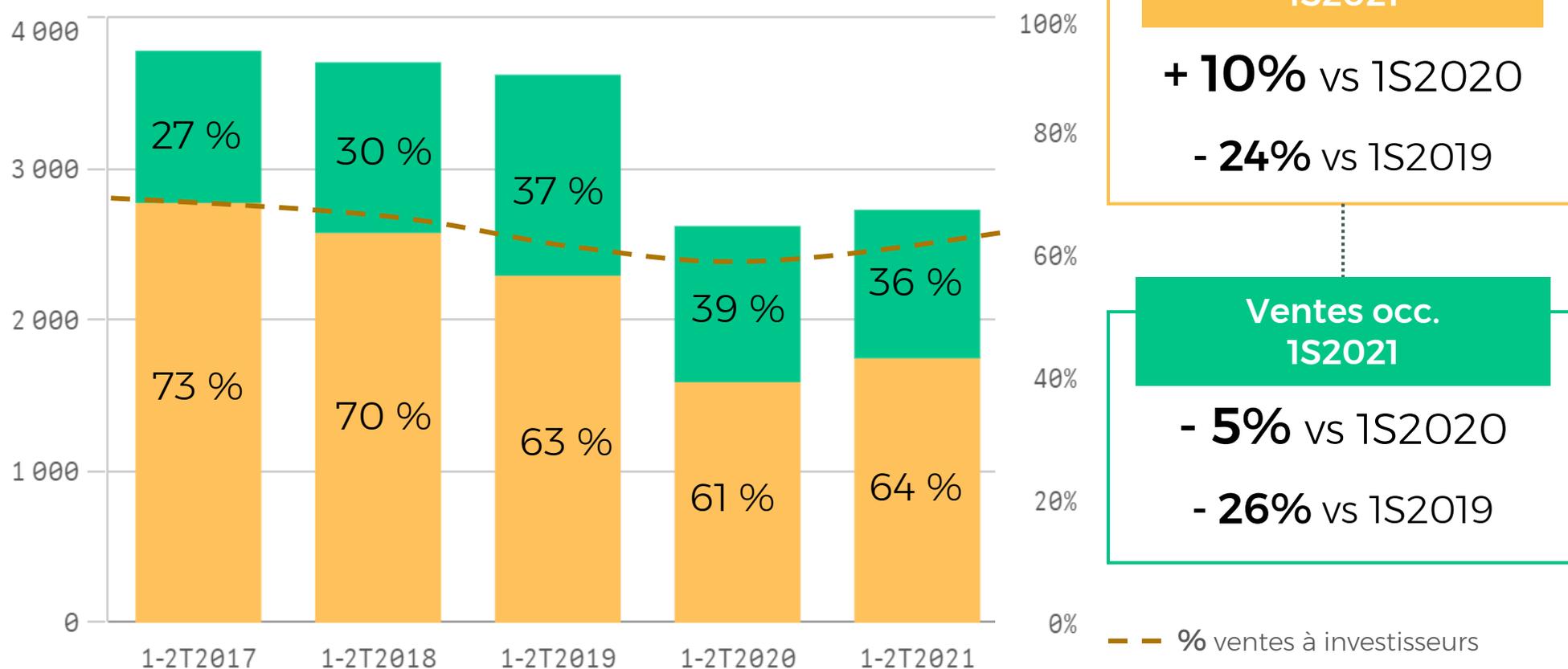
*Les ventes en secteurs aménagés concernent tous les programmes situés dans une ZAC, un PAE, un PUP, un lotissement ou encore un quartier prioritaire de la ville

% Ville de TOULOUSE

Des volumes de ventes par type d'acquéreur qui se maintiennent par rapport à 2020 mais largement en deçà de 2019

- 1751 ventes auprès des investisseurs et 981 ventes auprès des propriétaires-occupants au 1^{er} semestre 2021

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



Ventes inv. 1S2021

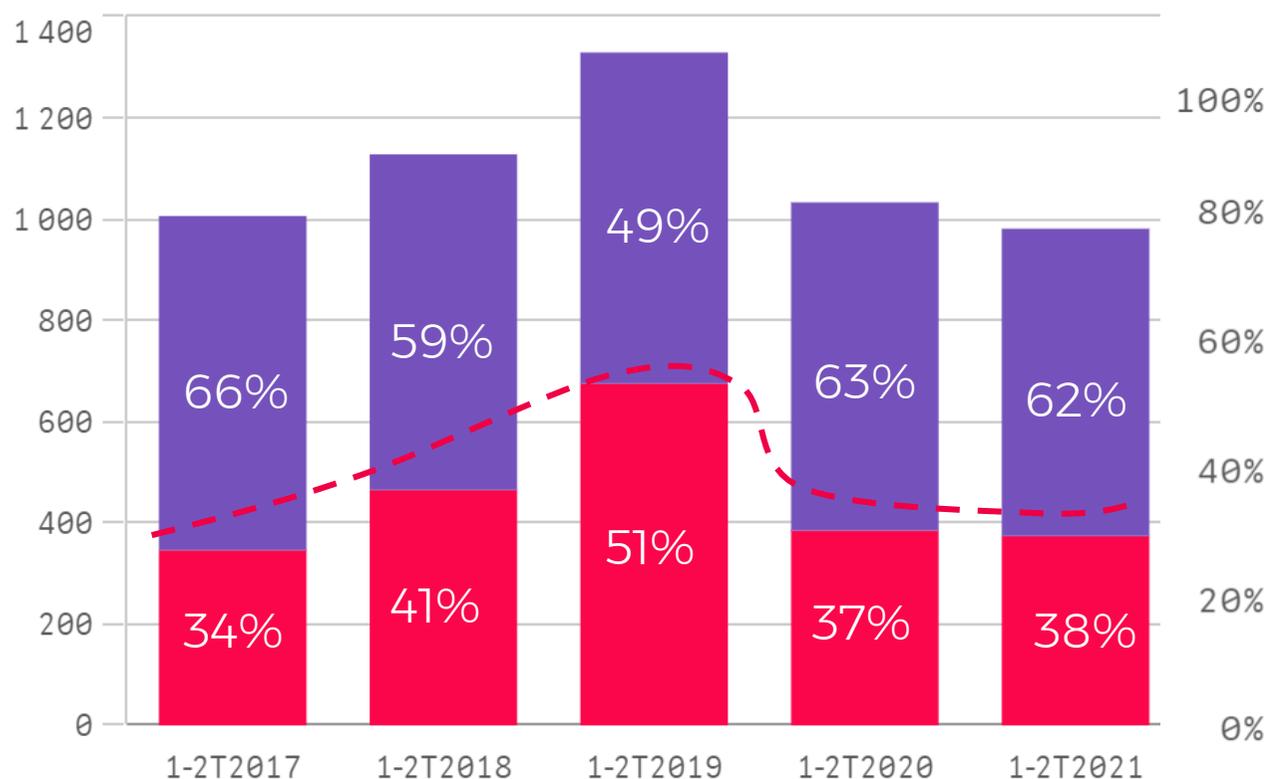
+ 10% vs 1S2020
- 24% vs 1S2019

Ventes occ. 1S2021

- 5% vs 1S2020
- 26% vs 1S2019

Un équilibre entre les ventes en accession libre et les ventes en accession dit « aidé » similaire au 1^{er} semestre 2020, une crise impactant plus fortement les volumes de ventes « aidées »

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



Ventes prix maîtrisé et TVA réduite 1S2021

- **3%** vs 1S2020
- **45%** vs 1S2019

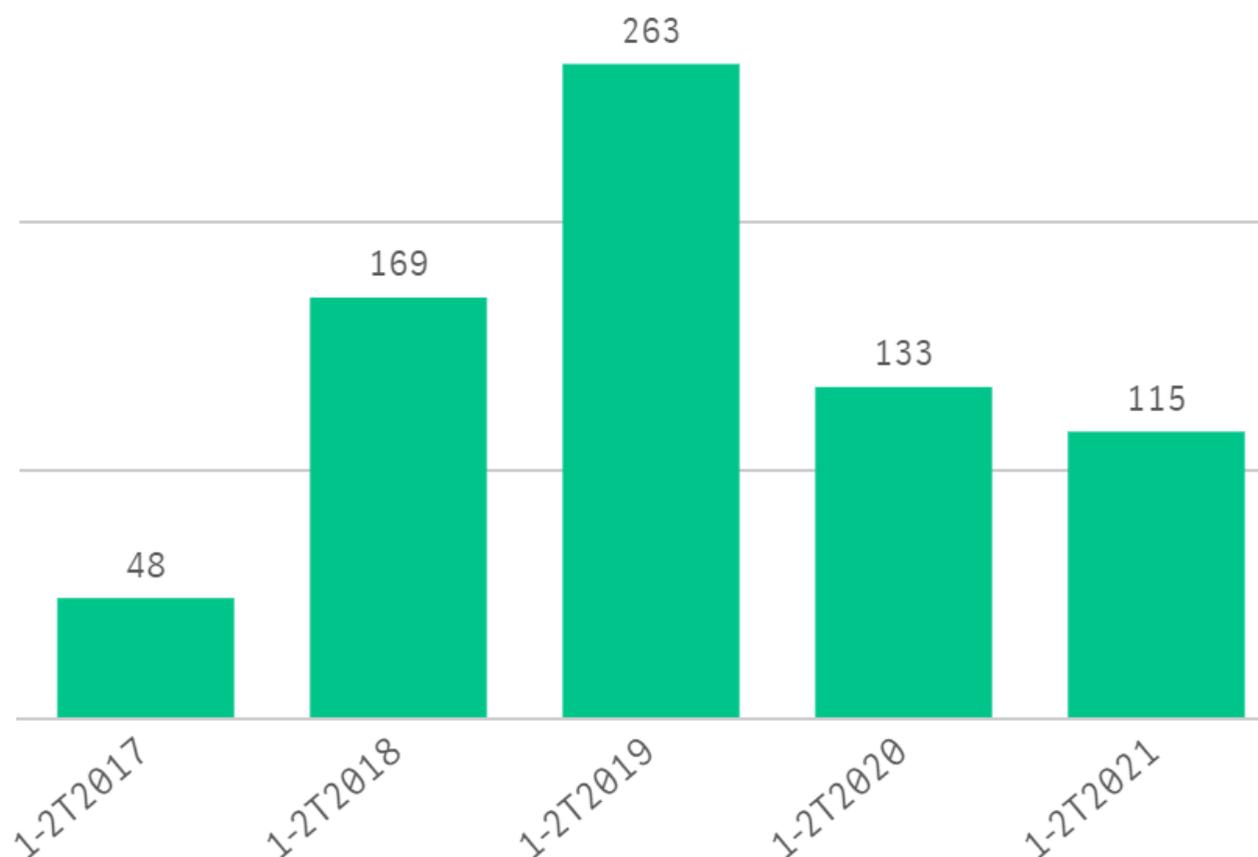
Ventes libres 1S2021

- **6%** vs 1S2020
- **7%** vs 1S2019

- - - % ventes prix maîtrisé et TVA réduite

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

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



Ventes « prix maîtrisé »
1S2021

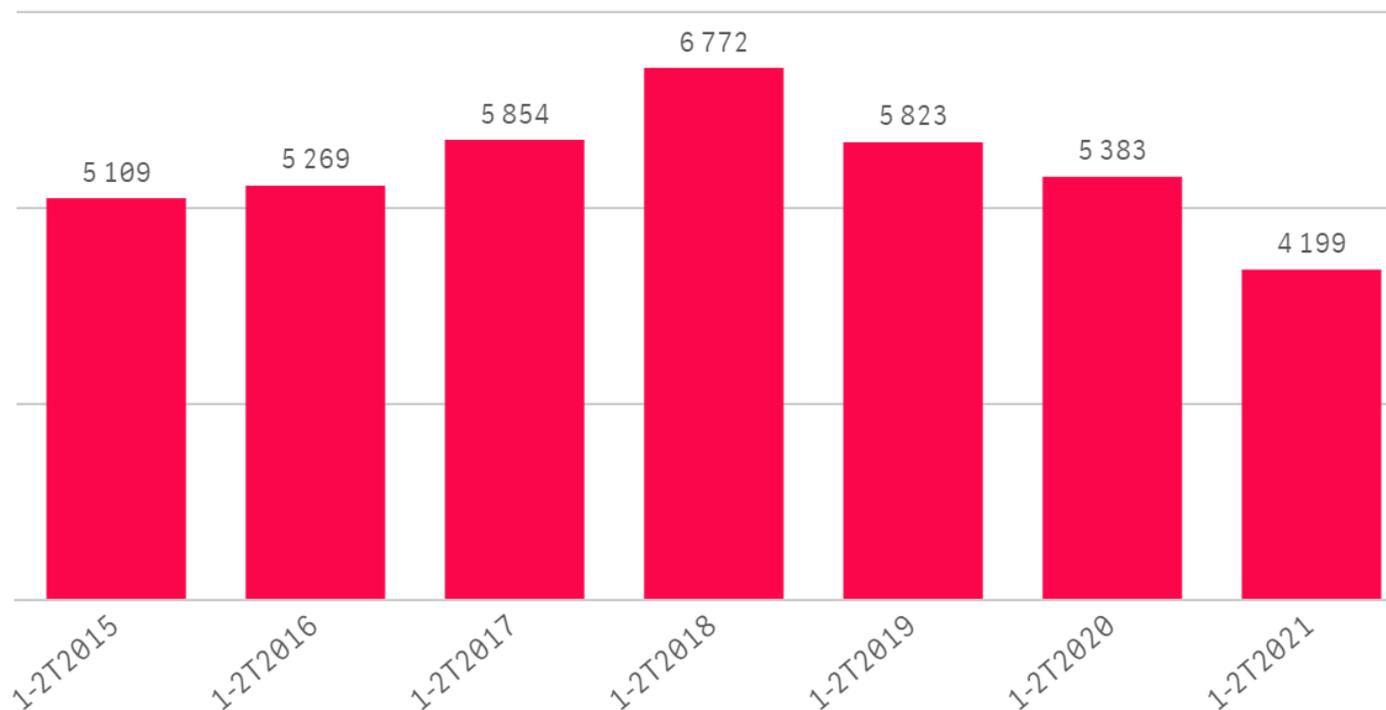
- **14%** vs 1S2020

- **56%** vs 1S2019

Une baisse de l'offre commerciale qui s'accroît à la fin du 1^{er} semestre 2021, volume le plus bas depuis 2011 pour un premier semestre

- Un marché qui frôle la situation de pénurie avec seulement 4 200 logements à l'offre

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



Offre fin
1S2021

- **22%** vs fin 1S2020

- **28%** vs fin 1S2019

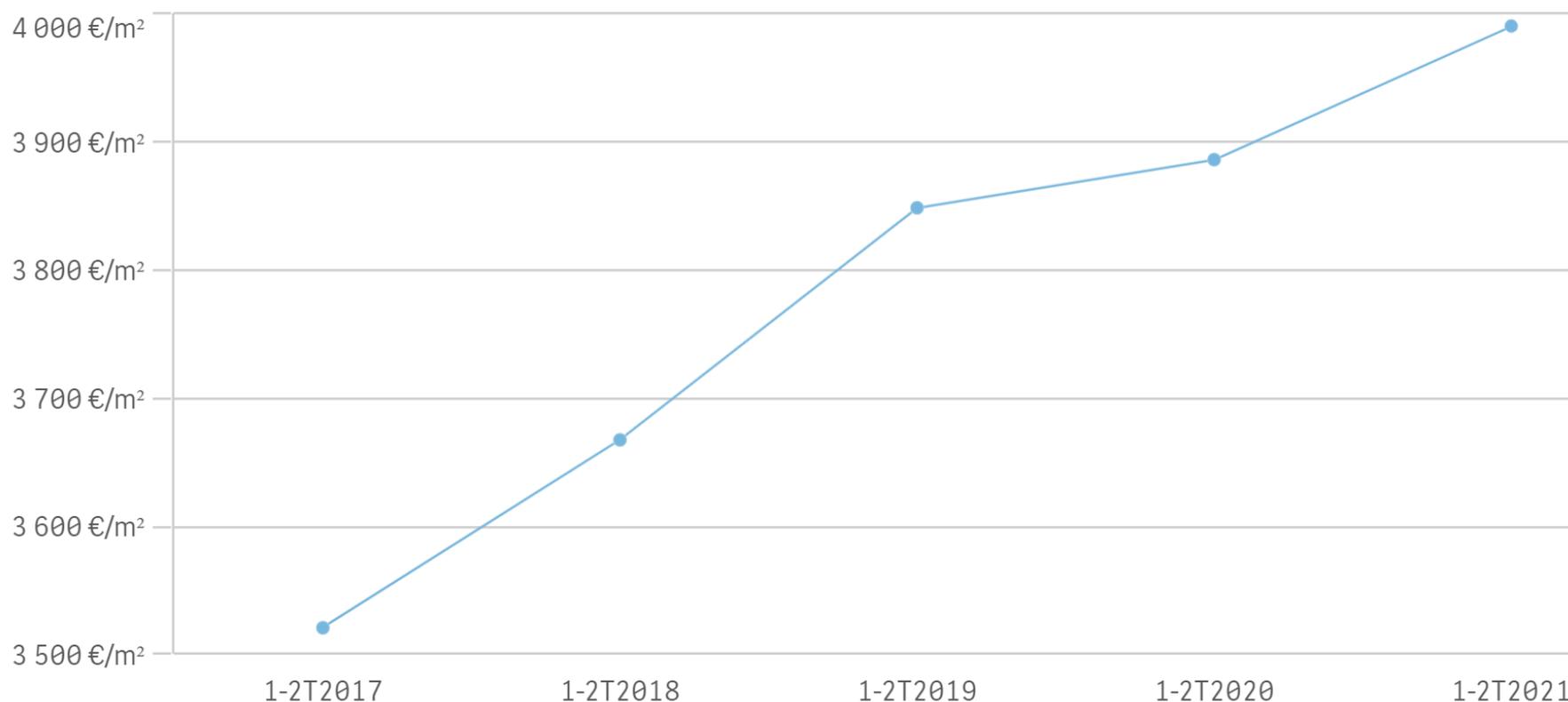
Des prix qui n'ont jamais été aussi haut atteignant 3.990 €/m² (hors stat.) soit 4.250 €/m² (avec stat.) au 1^{er} semestre 2021

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

Prix/m² 1S2021

+ **2,7%** vs 1S2020

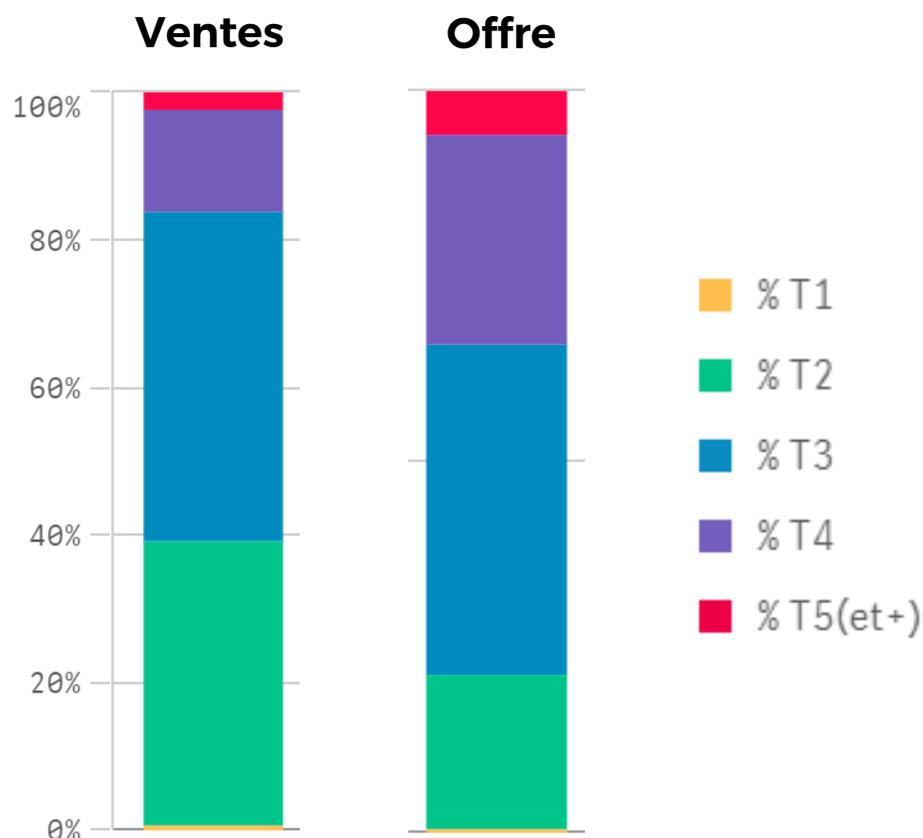
+ **3,5%** vs 1S2019



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

Une offre en petits logements T1/T2 toujours plus faible, 20% de l'offre pour près de 40% des ventes

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



1S2021

Prix unitaire moyen* Libre - prix maîtrisé - TVA réduite

T1	: 154 200 € -	/	- 85 300 €
T2	: 186 100 € - 135 100 € - 125 300 €		
T3	: 242 200 € - 208 300 € - 162 400 €		
T4	: 314 200 € - 262 500 € - 210 700 €		
T5	: 449 400 € - 453 900 € - 231 900 €		

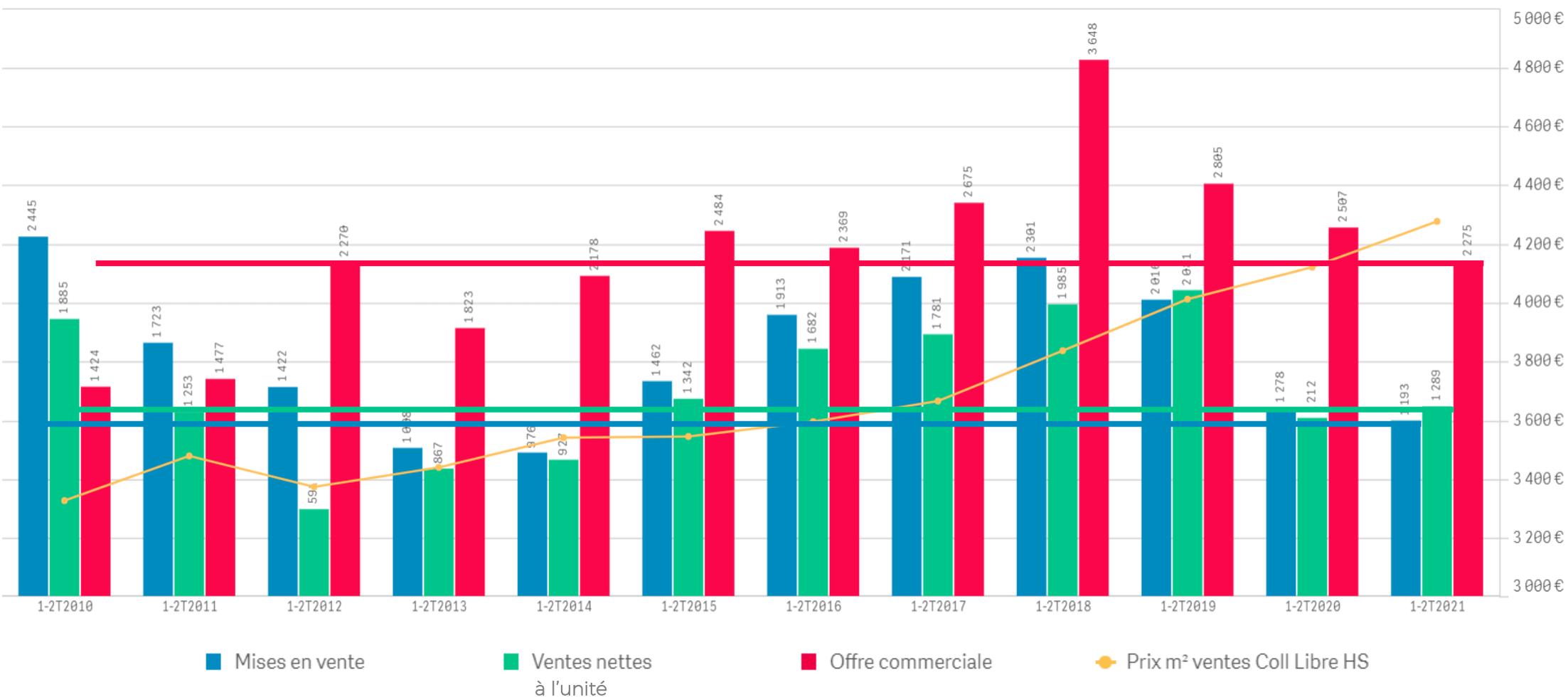
* Prix en collectif - hors parking

Quelle dynamique au sein de la ville centre de TOULOUSE ?



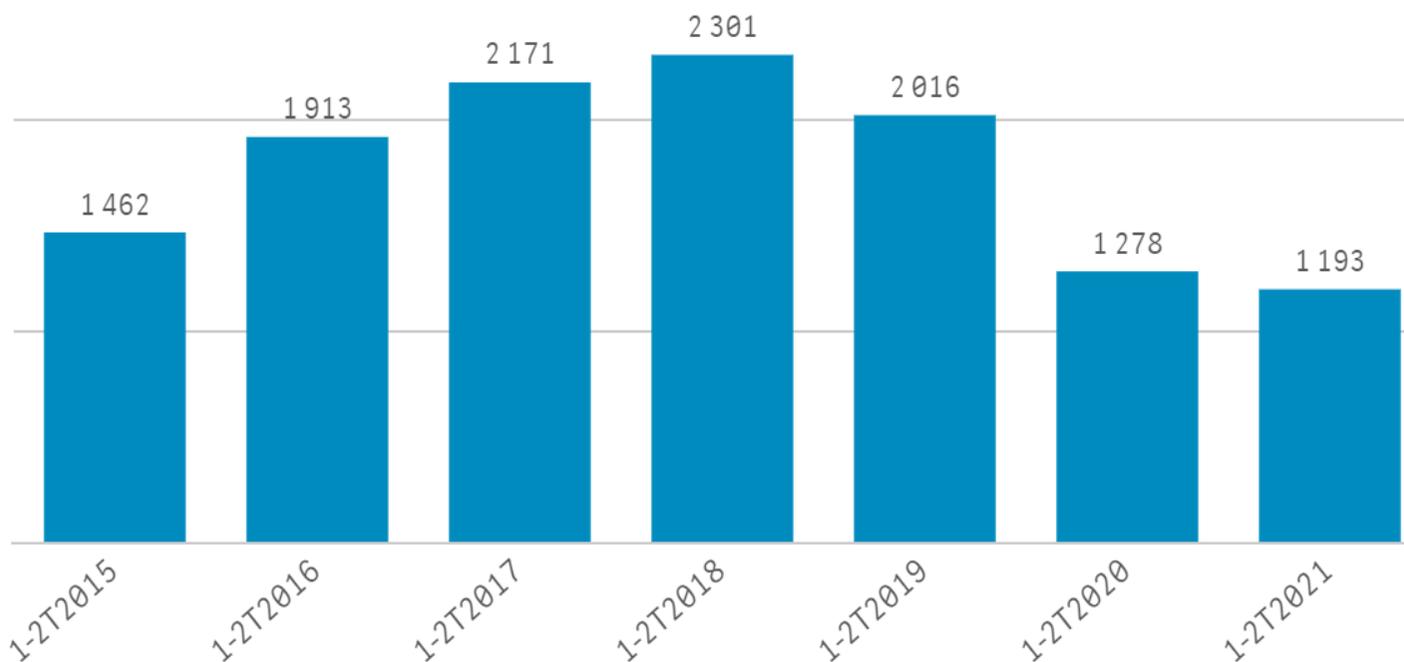
1^{er} semestre 2021 : plus faible volume d'activité depuis le 1^{er} semestre 2014 sur la ville de Toulouse

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



Un niveau de mises en vente réduit de moitié par rapport au cycle au 2017-2019

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



Mises en vente
1S2021

- **7%** vs 1S2020
- **41%** vs 1S2019

49%

41%

45%

53%

54%

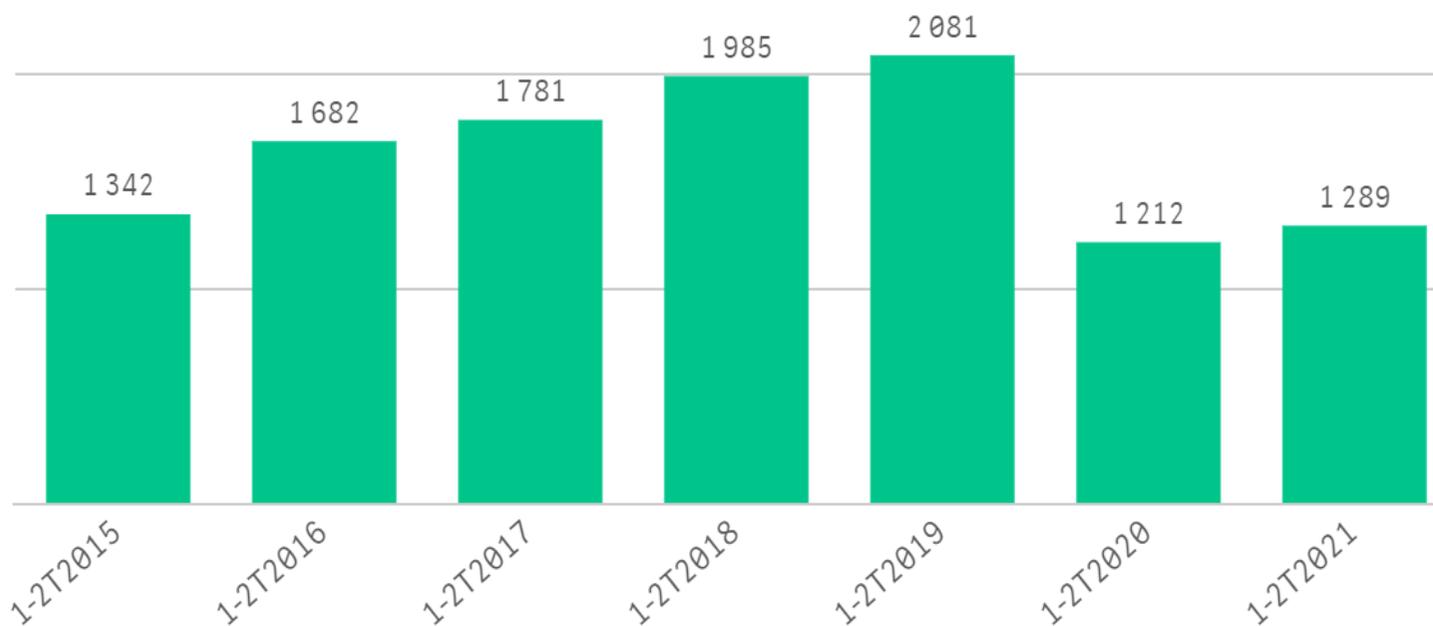
48%

51%

% Ville de TOULOUSE dans l'aire urbaine

Des volumes de ventes bas 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
1S2021

+ **6%** vs 1S2020

- **38%** vs 1S2019

Secteurs aménagés

35% des ventes

455 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

47%

47%

47%

54%

57%

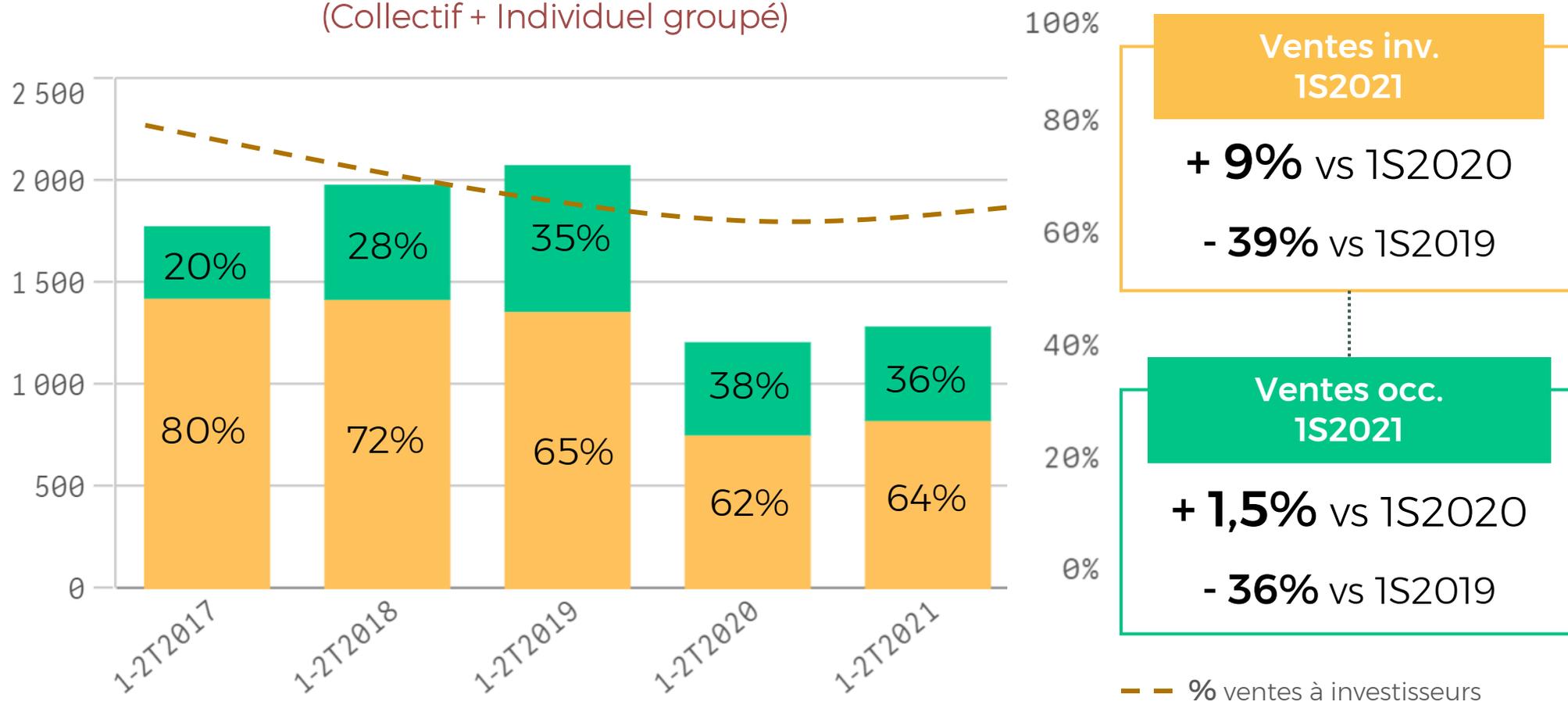
46%

47%

Des volumes de ventes par type d'acquéreur qui se maintiennent par rapport à 2020 mais largement en deçà de 2019

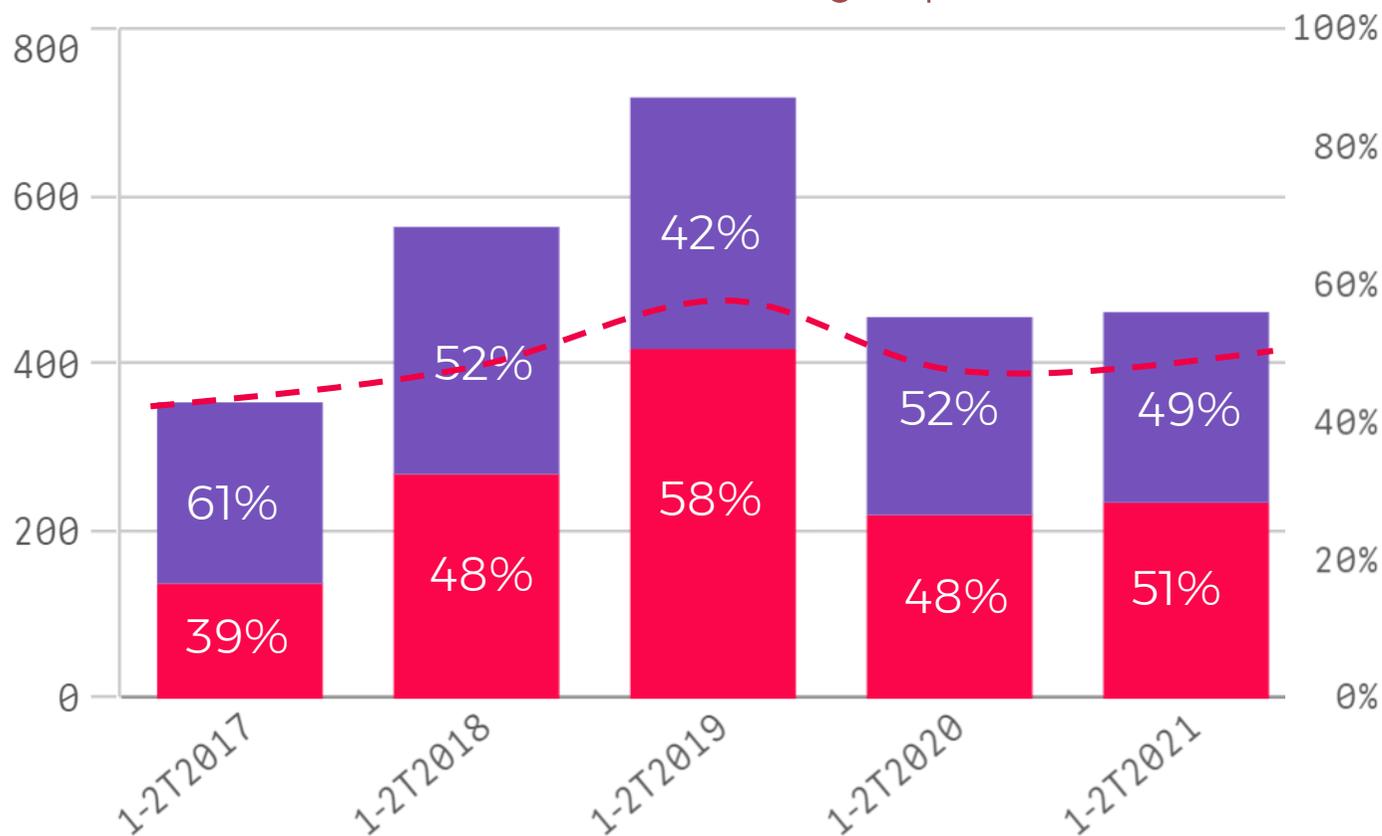
- Une demande auprès des investisseurs qui reste majoritaire (64%)

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



Des ventes en accession aidée qui pèsent 50% du marché des ventes à occupant sur des volumes néanmoins limités

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



Ventes prix maîtrisé et TVA réduite 1S2021

+ 7% vs 1S2020

- 43% vs 1S2019

Ventes libres 1S2021

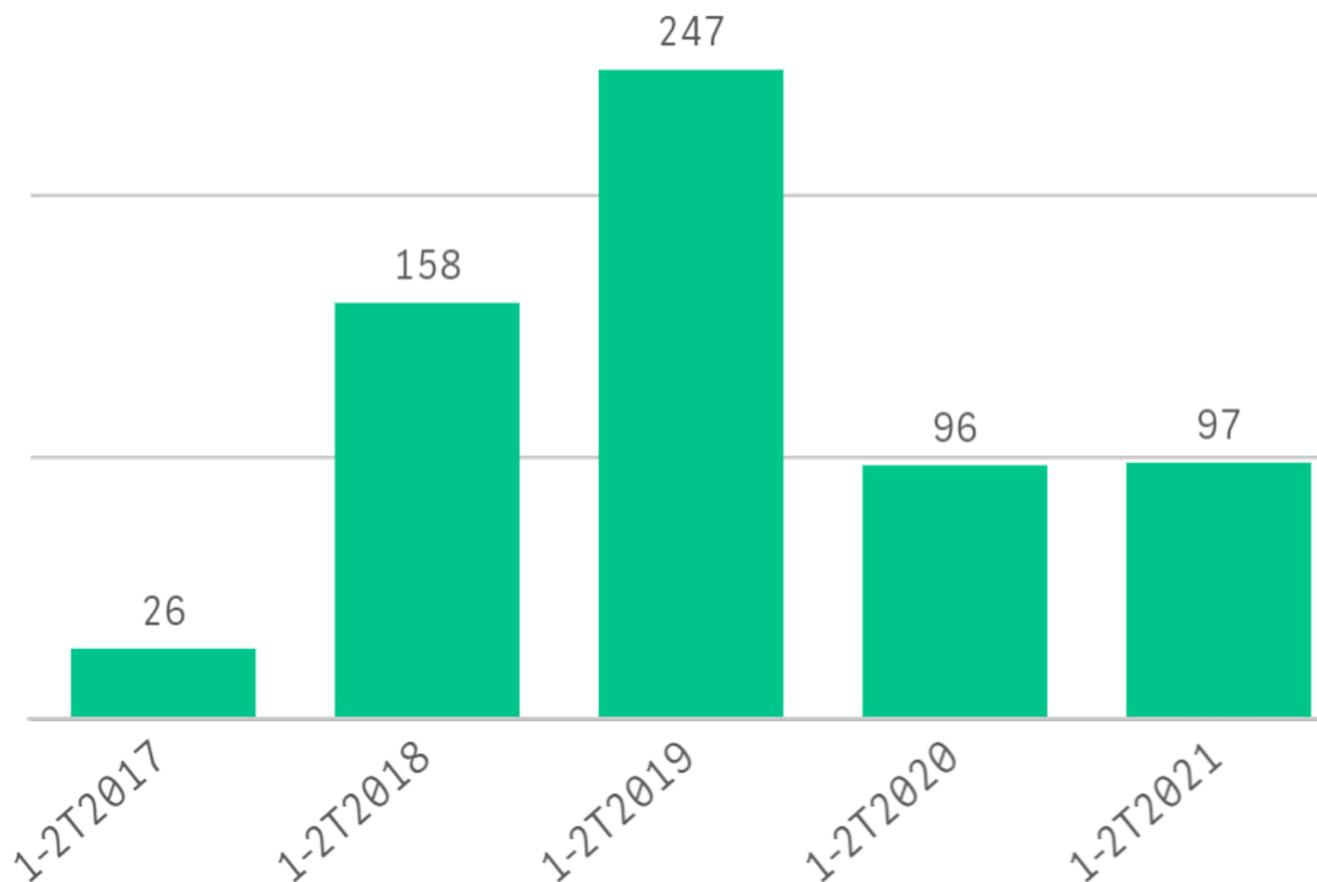
- 4% vs 1S2020

- 24% vs 1S2019

--- % ventes prix maîtrisé et TVA réduite

Moins de 100 ventes en accession à « prix maîtrisé » au sein de la ville de Toulouse

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



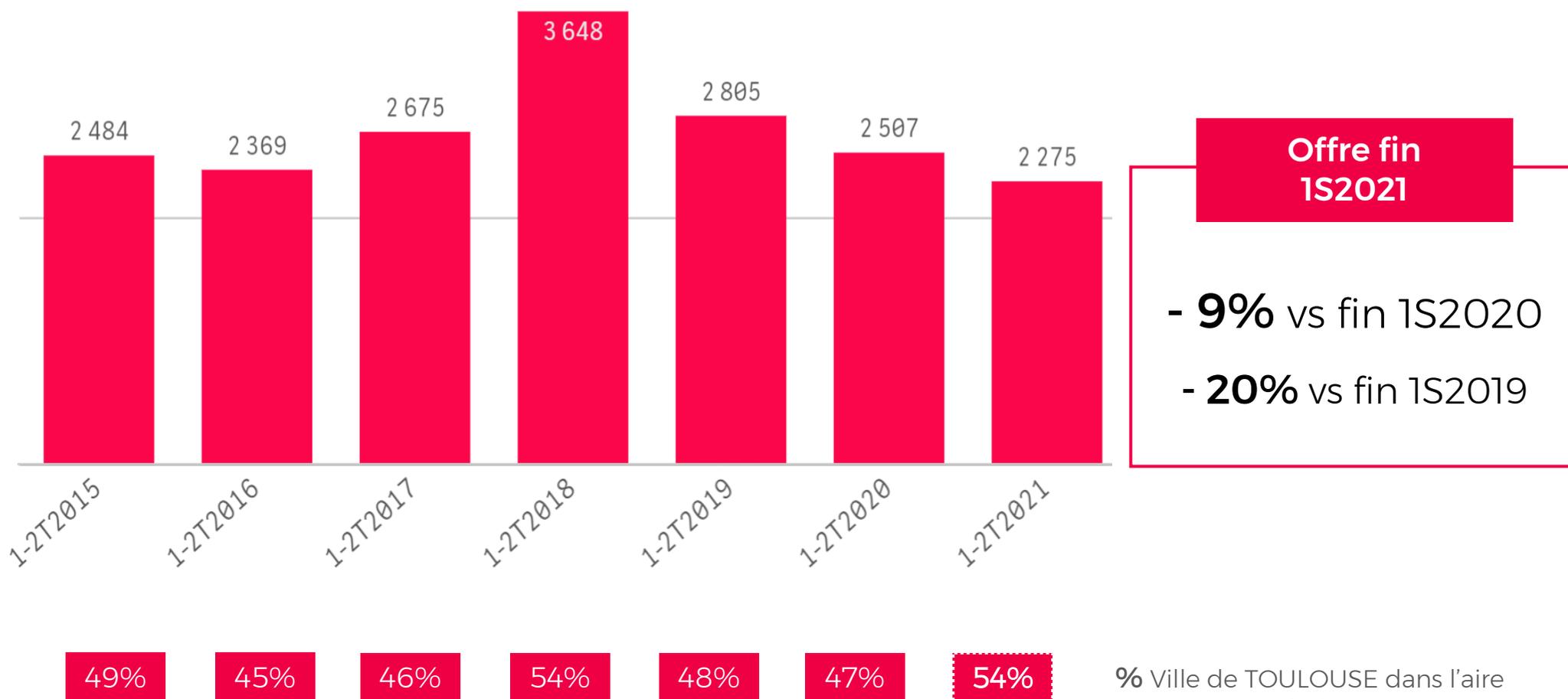
Ventes « prix maîtrisé »
1S2021

+ 1 % vs 1S2020

- 61% vs 1S2019

Une tension de l'offre toujours plus forte sur la ville, un marché en situation de sous-offre

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



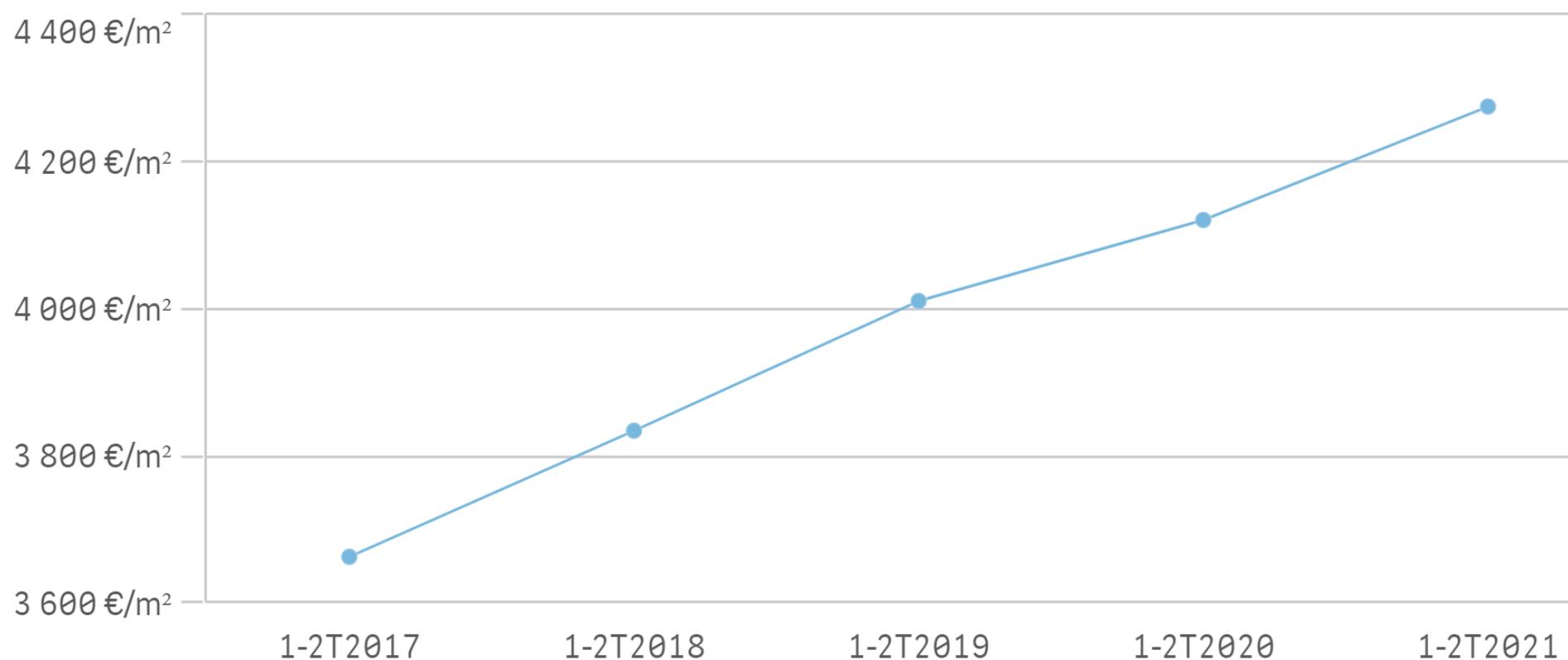
Une hausse des prix plus importante à Toulouse (+3,5%) : 4.280 €/m² (hors stat.) au 1^{er} semestre 2021

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

Prix/m² 1S2021

+ 3,5% vs 1S2020

+ 6,5% vs 1S2019

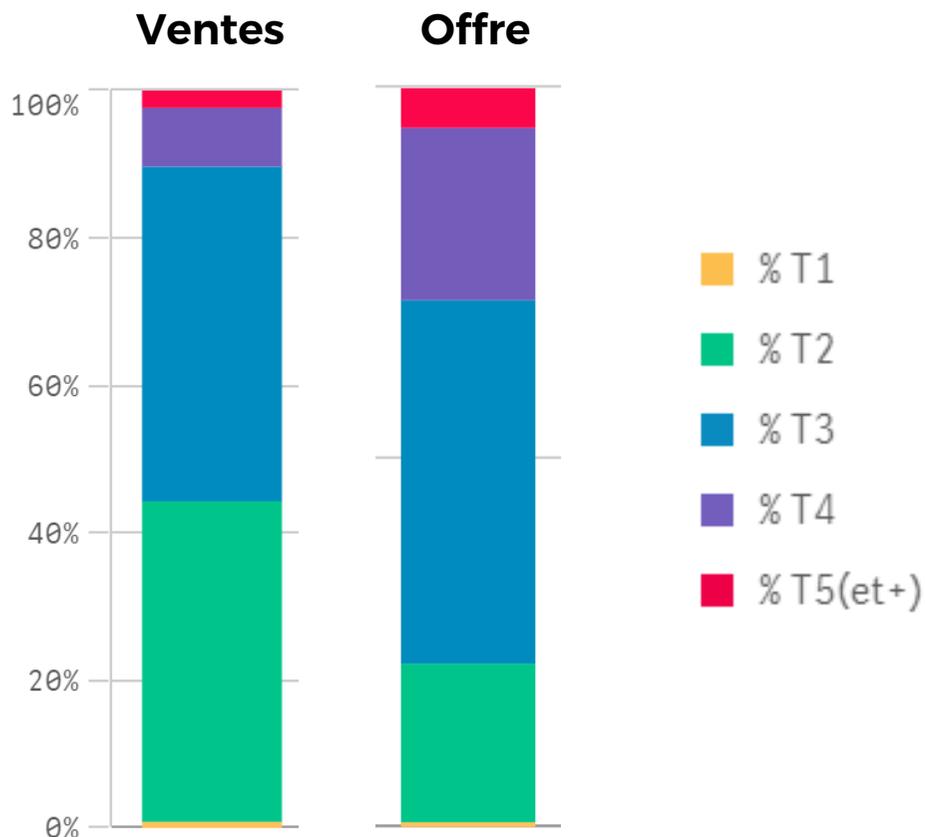


— Prix de vente (collectif – libre TVA pleine - hors parking)

Une offre en petits logements T1/T2 toujours plus faible, 20% de l'offre pour 42 % des ventes

- Une offre en petits logements (T1/T2) qui baisse (20%)

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



1S2021

Prix unitaire moyen* Libre - prix maîtrisé - TVA réduite

T1	: 164 600 € -	/	- 85 300 €
T2	: 196 800 € -	133 400 € -	129 500 €
T3	: 256 800 € -	209 200 € -	171 100 €
T4	: 354 000 € -	256 900 € -	220 800 €
T5	: 505 000 € -	476 900 € -	237 500 €

* Prix en collectif - hors parking

Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1S2021

	OCCITANIE	% AUT
Mises en vente	4 170 -11 % vs 1S2020 - 27 % vs 1S2019	57%
Ventes Totales	6 066 +19 % vs 1S2020 -24 % vs 1S2019	57%
Ventes au détail	5 308 +26 % vs 1S2020 -16 % vs 1S2019	51%
ventes investisseurs	3 426 +29 % vs 1S2020 -14% vs 1S2019	51%
ventes occupants	1 882 +21 % vs 1S2020 -18 % vs 1S2019	52%
Ventes en bloc	758	66%
Offre commerciale	7 397 -22 % vs fin 1S2020 -28 % vs 1S2019	57%

Synthèse : comparaison - 1S2021 (ventes au détail)

