

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

**3T 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.

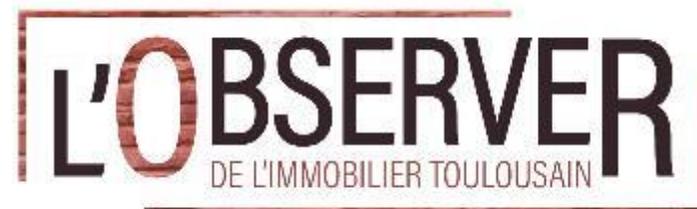
Véritable baromètre du marché du logement neuf, l'objectif de cet observatoire est de permettre le développement de l'aire urbaine de Toulouse à travers une restitution trimestrielle des chiffres clés du secteur. Une restitution rendue possible grâce à une mutualisation des informations et des données 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.

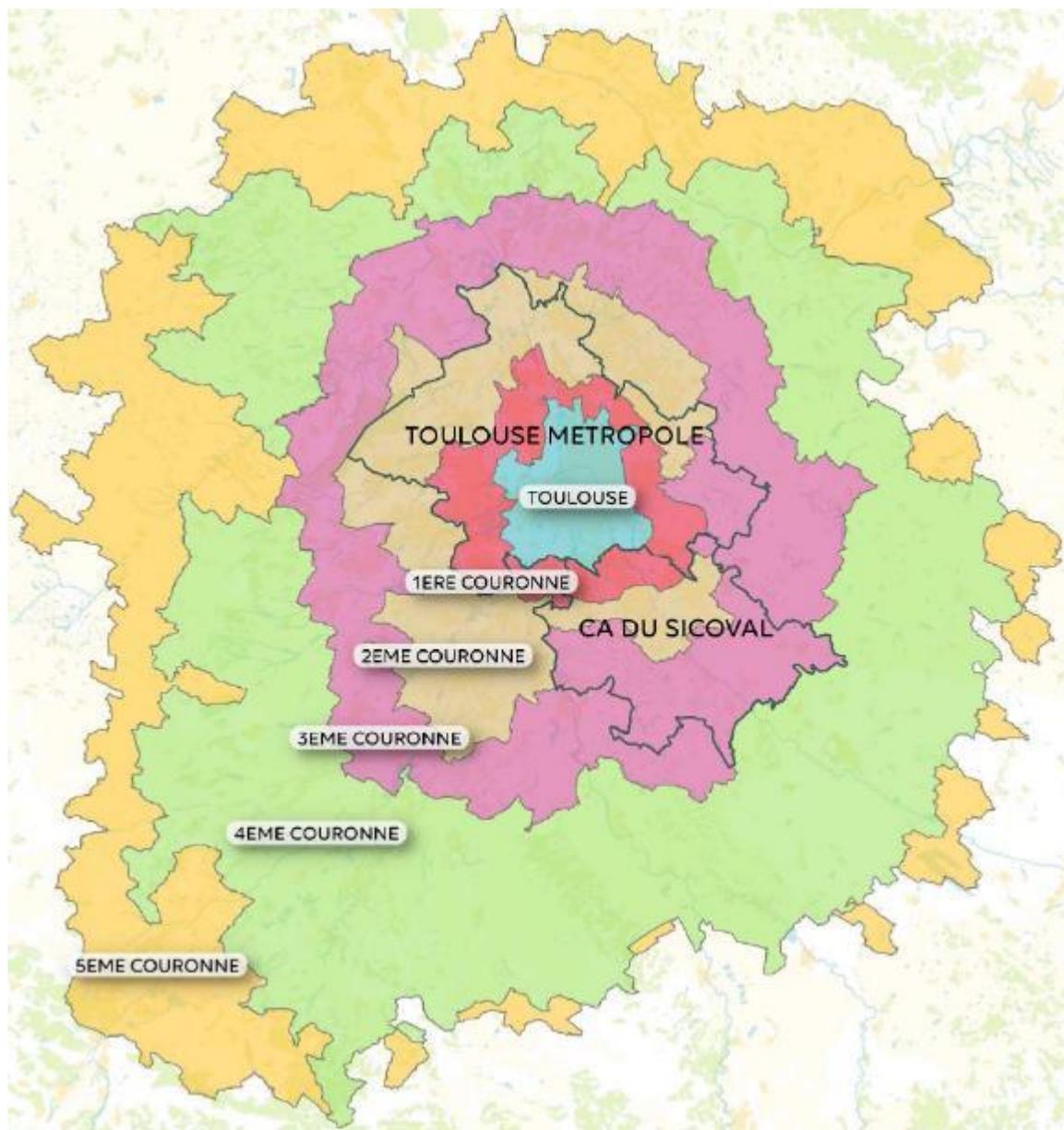
Née de l'initiative de la FPI (Fédération des Promoteurs de l'Immobilier), de l'USH (Union Sociale de l'Habitat) et de l'UNAM (Union Nationale des Aménageurs), l'ObserveR compte aujourd'hui plus de 50 membres.



Jean-Philippe JARNO  
Président

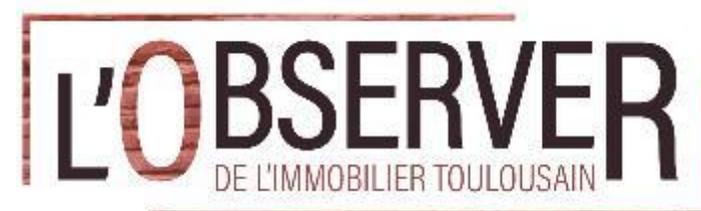


# Périmètre de l'ObserveR : l'Aire Urbaine de Toulouse



Aire Urbaine de Toulouse  
453 communes

Ville de Toulouse  
486 800 habitants



Ville de Toulouse  
486 800 hab.

1<sup>ère</sup> couronne  
230 000 hab.

2<sup>ème</sup> couronne  
266 400 hab.

3<sup>ème</sup> couronne  
155 000 hab.

4<sup>ème</sup> couronne  
158 200 hab.

5<sup>ème</sup> couronne  
82 800 hab.

# Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 1 au 3T2021

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	3 189 -6% vs 1-3T2020 -42% vs 1-3T2019	1 193 -7% vs 1-3T2020 -41% vs 1-3T2019
Ventes Totales	4 516 +0,5% vs 1-3T2020 -30% vs 1-3T2019	2 221 +7,5% vs 1-3T2020 -36% vs 1-3T2019
Ventes au détail	3 933 +9% vs 1-3T2020 -26% vs 1-3T2019	1 811 +9% vs 1-3T2020 -36% vs 1-3T2019
Ventes investisseurs	2 305 +5% vs 1-3T2020 -28% vs 1-3T2019	1 078 +3,5% vs 1-3T2020 -42% vs 1-3T2019
Part investisseurs	59 % -2pts vs 1-3T2020 -1pts 1-3T2019	60 % -3pts vs 1-3T2020 -6pts vs 1-3T2019
Ventes occupants	1 628 +16% vs 1-3T2020 -17% vs 1-3T2019	733 +18% vs 1-3T2020 -24% vs 1-3T2019
Ventes en bloc	583 -36% vs 1-3T2020 -53% vs 1-3T2019	410 +1,7% vs 1-3T2020 -36% vs 1-3T2019
Offre commerciale (mois de stock)	3 793 -23% vs fin 1-3T2020 -38% vs 1-3T2019	2 083 -12% vs fin 1-3T2020 -25% vs 1-3T2019

# Synthèse : répartition des ventes au détail en promotion immobilière par secteur - 1-3T2021

## Ville de Toulouse

1 811 vtes  
46 %

**Toulouse nord**  
525 ventes  
29%

**Toulouse ouest**  
392 ventes  
22%

**Toulouse sud est**  
411 ventes  
23%

**Toulouse rive gauche**  
236 ventes  
13%

**Toulouse est**  
223 ventes  
12%

**Toulouse centre**  
24 ventes  
1%

## 1<sup>ère</sup> couronne

816 vtes  
21 %

**Colomiers**  
120 ventes  
15%

**Saint-Orens-de-Gameville**  
110 ventes  
13%

**Cugnaux**  
99 ventes  
12%

**Tournefeuille**  
94 ventes  
11%

**Beauzelle**  
74 ventes  
9%

## 2<sup>ème</sup> couronne

1 093 vtes  
28 %

**Seysses**  
134 ventes  
12%

**Castanet-Tolosan**  
128 ventes  
11,5%

**Montrabé**  
79 ventes  
7%

**Eaunes**  
78 ventes  
7%

**Labarthe-sur-Lèze**  
76 ventes  
7%

## 3 & 4<sup>ème</sup> couronne

213 vtes  
5 %

# Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 3T2021

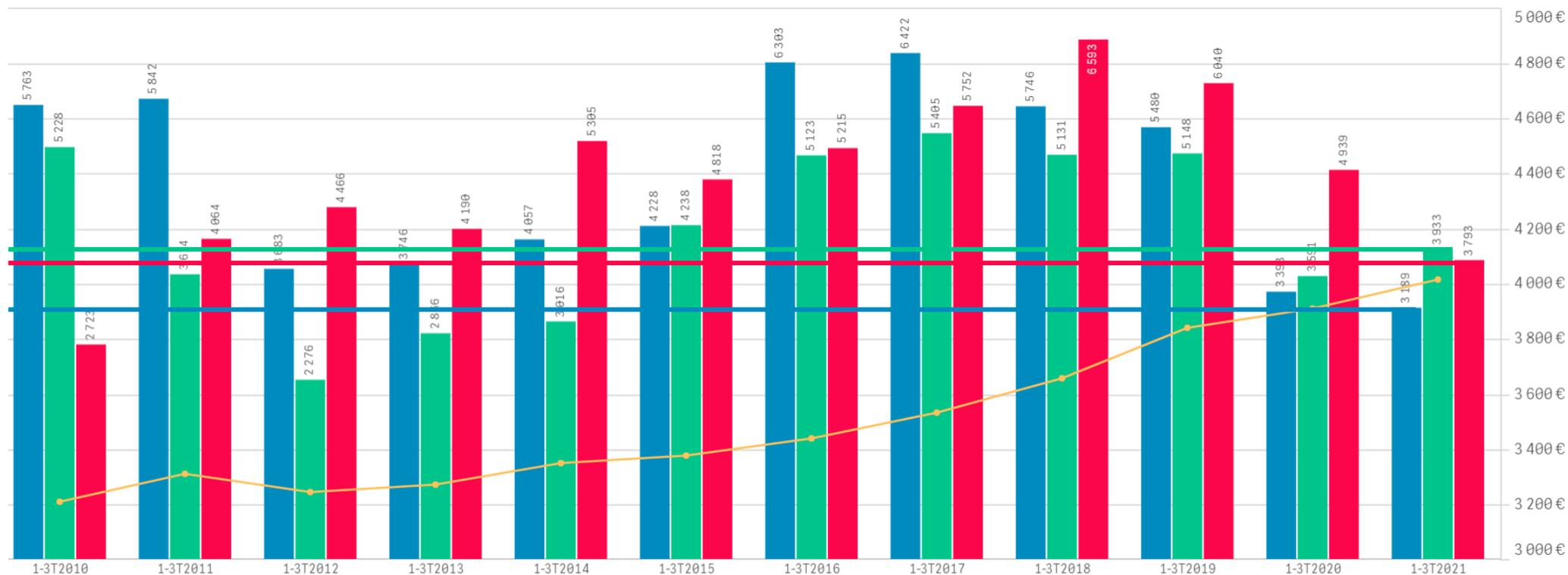
	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	725 -3% vs 3T2020 -59% vs 3T2019	301 -32% vs 3T2020 -55% vs 3T2019
Ventes Totales	1 126 -8% vs 3T2020 -41% vs 3T2019	- vs 3T2020 vs 3T2019
Ventes au détail	1 064 +10% vs 3T2020 -30% vs 3T2019	457 +1,5% vs 3T2020 -36% vs 3T2019
Ventes investisseurs	490 -19% vs 3T2020 -45% vs 3T2019	226 -21% vs 3T2020 -44% vs 3T2019
Part investisseurs	46 % -16pts vs 3T2020 -13pts 3T2019	49 % -15pts vs 3T2020 -18pts vs 3T2019
Ventes occupants	574 +57% vs 3T2020 -8,5% vs 3T2019	231 +40% vs 3T2020 -3% vs 3T2019
Ventes en bloc	62 -76% vs 3T2020 -84% vs 3T2019	- vs 3T2020 vs 3T2019
Offre commerciale (mois de stock)	3 793 -23% vs fin 3T2020 -38% vs 3T2019	2 083 -12% vs fin 3T2020 -25% vs 3T2019

# Quel bilan d'activité en promotion immobilière pour les 3 premiers trimestres 2021 cumulés au sein de l'Aire Urbaine de Toulouse ?



# 3 premiers trimestres 2021 cumulés dont la tendance continue d'être baissière en mises en vente mais un marché réactif

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



■ Mises en vente

■ Ventes nettes à l'unité

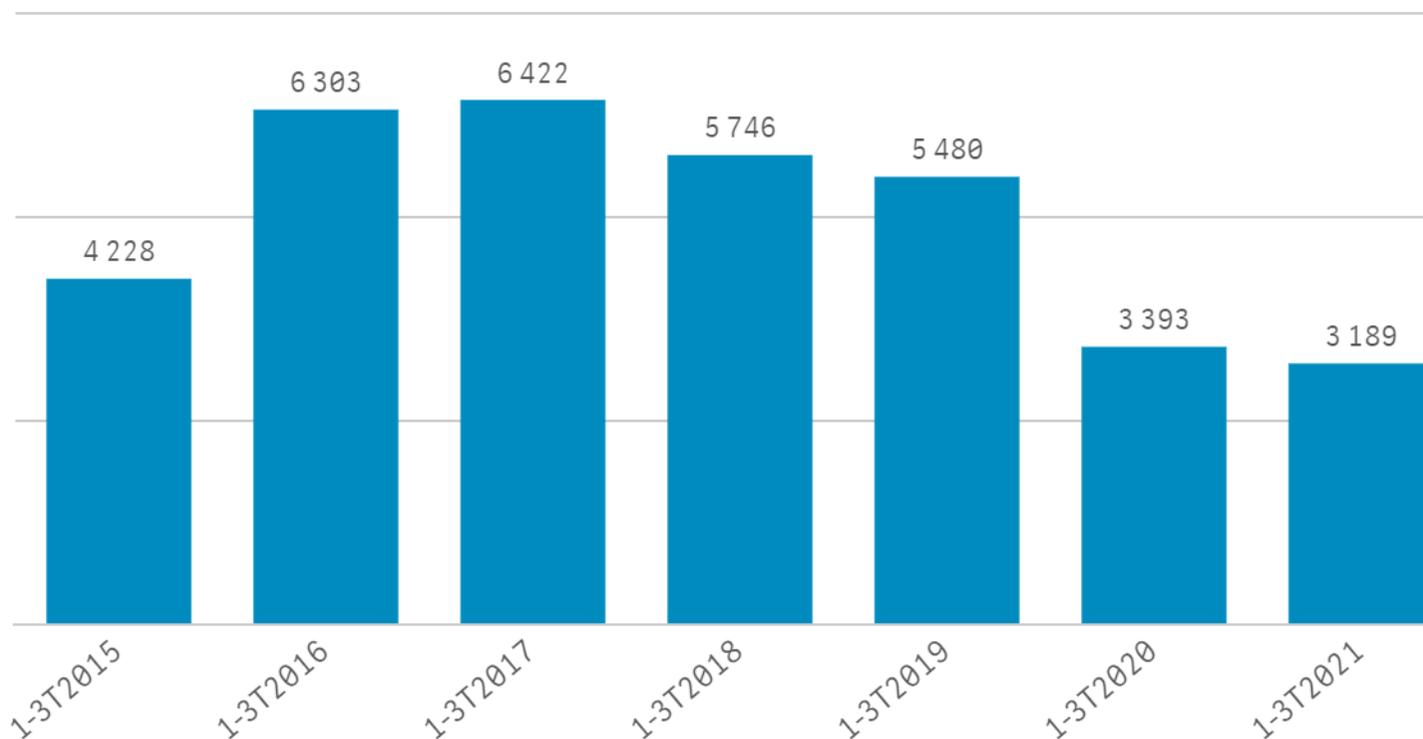
■ Offre commerciale

● Prix m² ventes Coll Libre HS

# Près de 3 200 logements mis en vente, un niveau toujours plus bas seulement connu en 2009

- 3 189 mises en vente aux 3 premiers trimestres 2021 cumulés, soit 2 fois moins que sur la même période en 2017 (pic haut de ces dernières années). Il faut remonter à 2009 pour retrouver des niveaux aussi bas.

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



### Mises en vente 1-3T2021

- **6%** vs 1-3T2020
- **42%** vs 1-3T2019

### Mises en vente 3T2021

- **2,5%** vs 3T2020
- **59%** vs 3T2019

# Un marché qui reste réactif avec un volume de ventes en légère augmentation mais un niveau faible semblable à 2014 (hors 2020)

- 3 933 ventes aux 3 premiers trimestres 2021 cumulés pour seulement 3 189 logements mis en vente. Il faut remonter à 2014 pour trouver des niveaux équivalents.

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



**Ventes  
1-3T2021**

**+ 9,5%** vs 1-3T2020

**- 26%** vs 1-3T2019

⋮

**Secteurs aménagés\***

**28%** des ventes  
1 087 logements

**Ventes  
3T2021**

**+ 10%** vs 3T2020

**- 30%** vs 3T2019

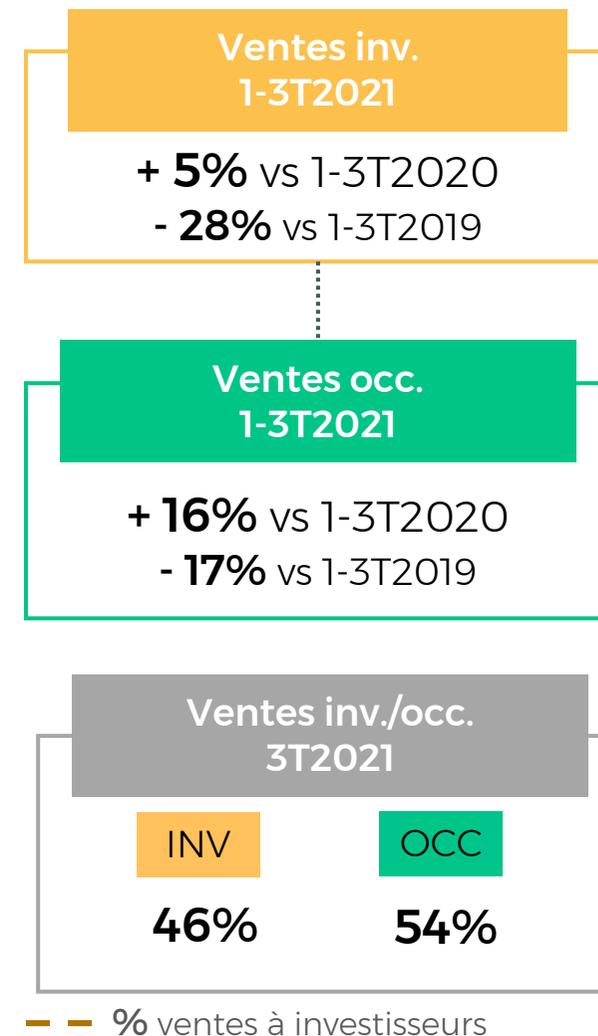
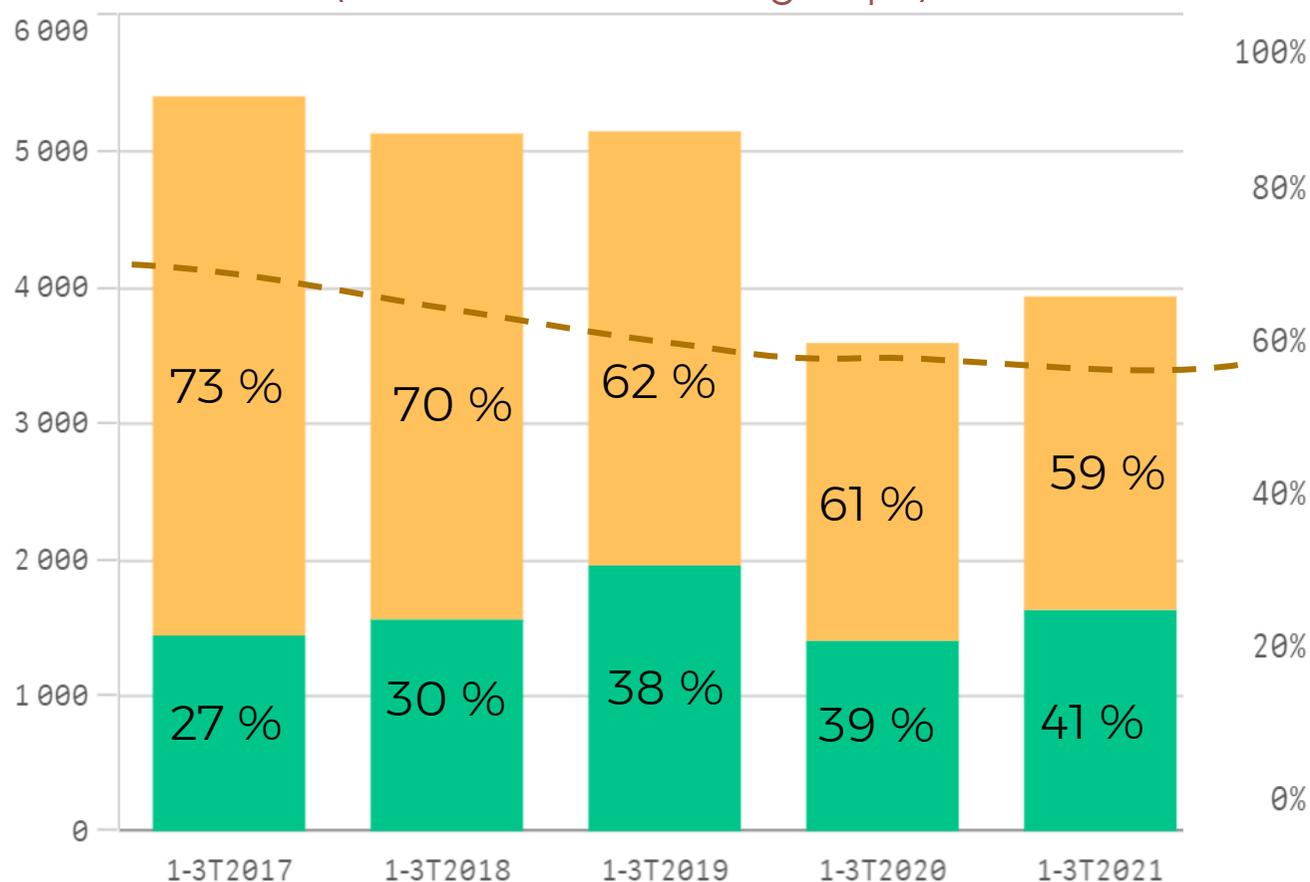
*\*Les ventes en secteurs aménagés concernent tous les programmes situés dans une ZAC, un PAE, un PUP, un lotissement ou encore un quartier prioritaire de la ville*

% Ville de TOULOUSE

# Une répartition entre investisseurs et occupants qui reste stable, notamment grâce aux ventes en aidé

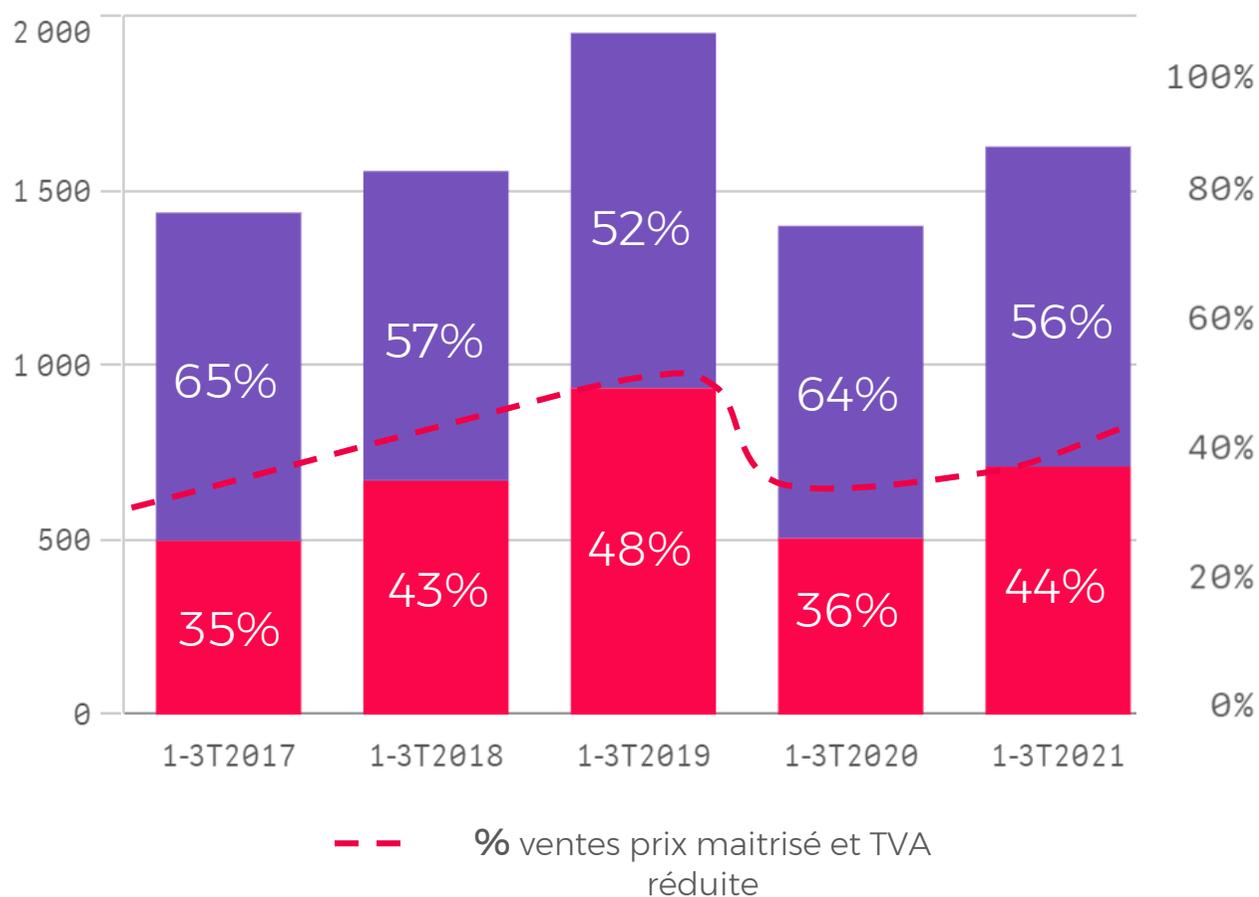
- 2 305 ventes auprès des investisseurs et 1 628 ventes auprès des propriétaires-occupants sur les 3 premiers trimestres 2021 cumulés.

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



# Une part de ventes en accession « aidée » qui augmente sur ce trimestre, portant les ventes à occupants

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



**Ventes prix maîtrisé et TVA réduite 1-3T2021**

**+ 40%** vs 1-3T2020  
**- 34%** vs 1-3T2019

**Ventes libres 1-3T2021**

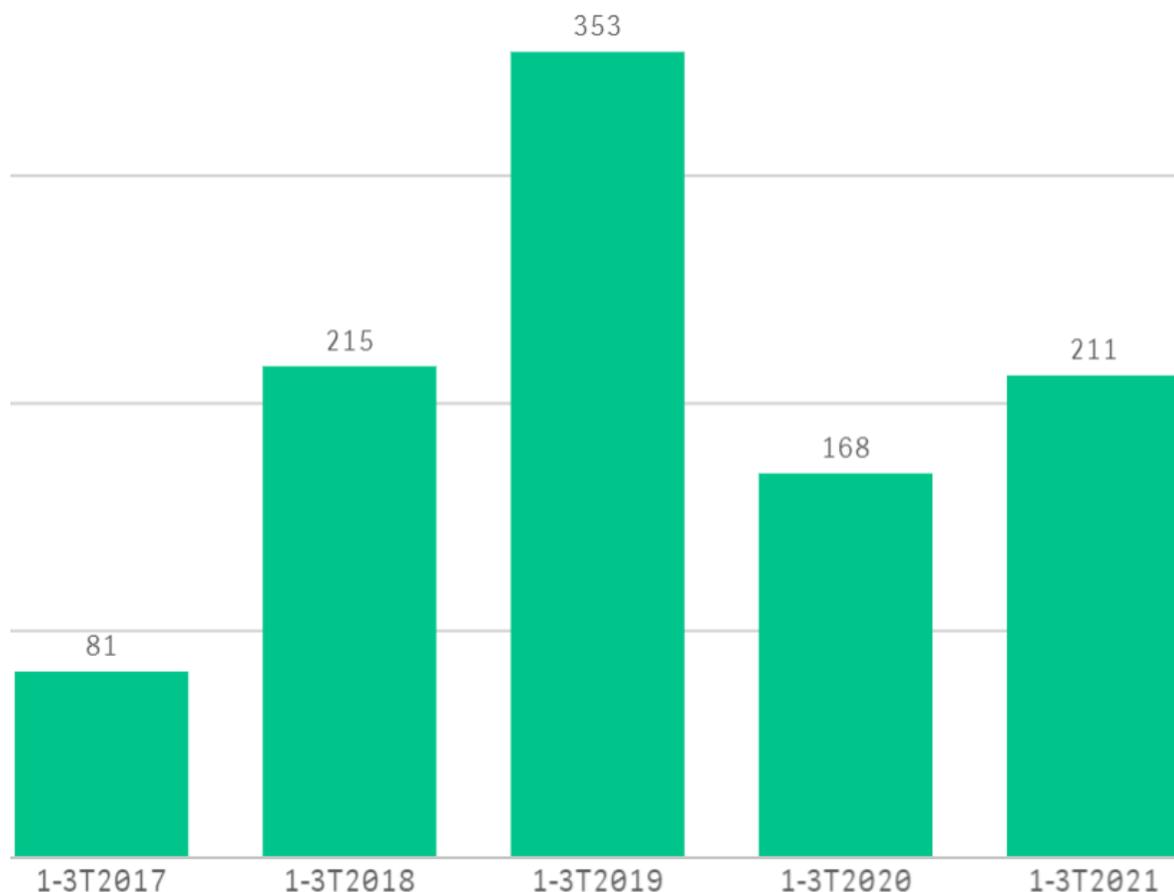
**+ 2%** vs 1-3T2020  
**- 10%** vs 1-3T2019

**Ventes prix maîtrisés/libre 3T2021**

PM	LIBRE
49%	51%

# Une augmentation des ventes en accession à « prix maîtrisé », retrouvant son volume de 2018

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



Ventes « prix maîtrisé »  
1-3T2021

+ **25%** vs 1-3T2020

- **40%** vs 1-3T2019

Ventes « prix maîtrisé »  
3T2021

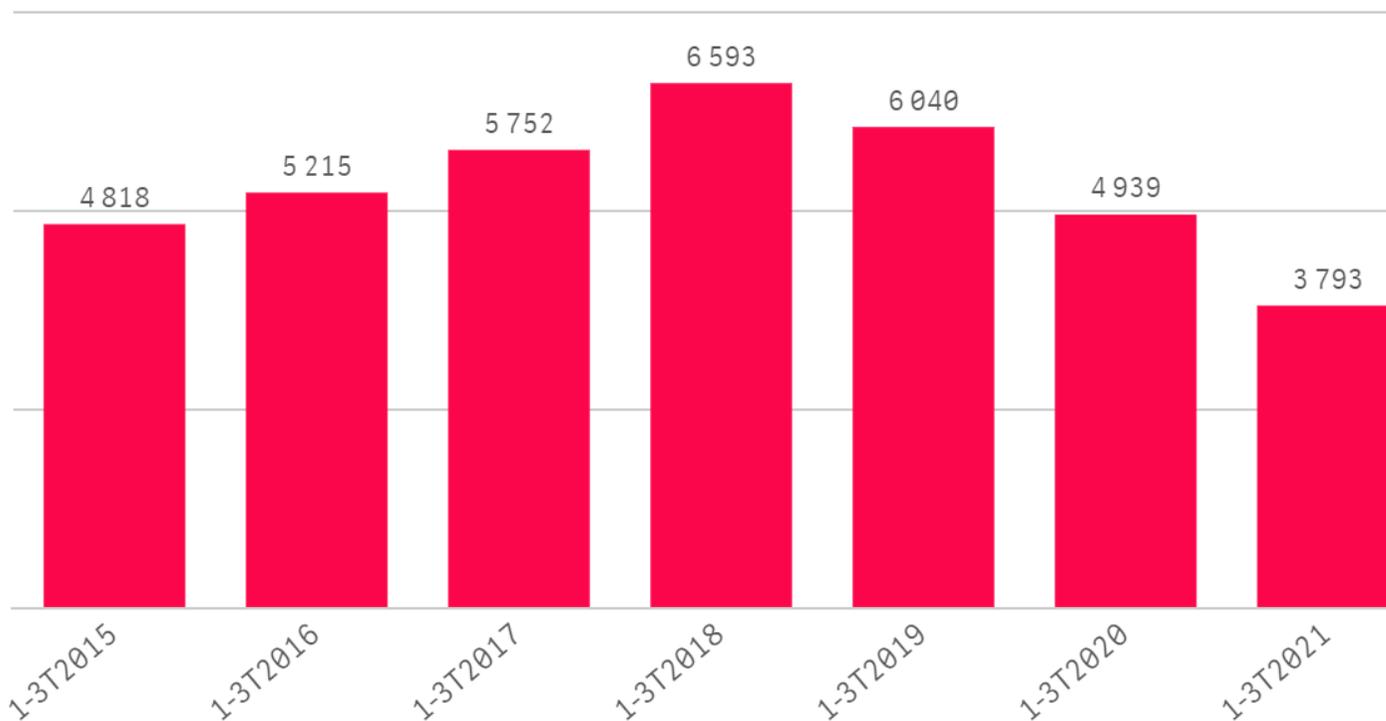
+ **88%** vs 3T2020

- **30%** vs 3T2019

# Un stock toujours plus amoindri, de seulement 100 logements de plus qu'au point bas des trois premiers trimestres de 2010

- Un marché qui frôle la situation de pénurie avec seulement 3 793 logements à l'offre. Il faut remonter à 2010 pour trouver des niveaux d'offre inférieurs.

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



### Offre fin 1-3T2021

- **23%** vs fin 1-3T2020  
- **38%** vs fin 1-3T2019

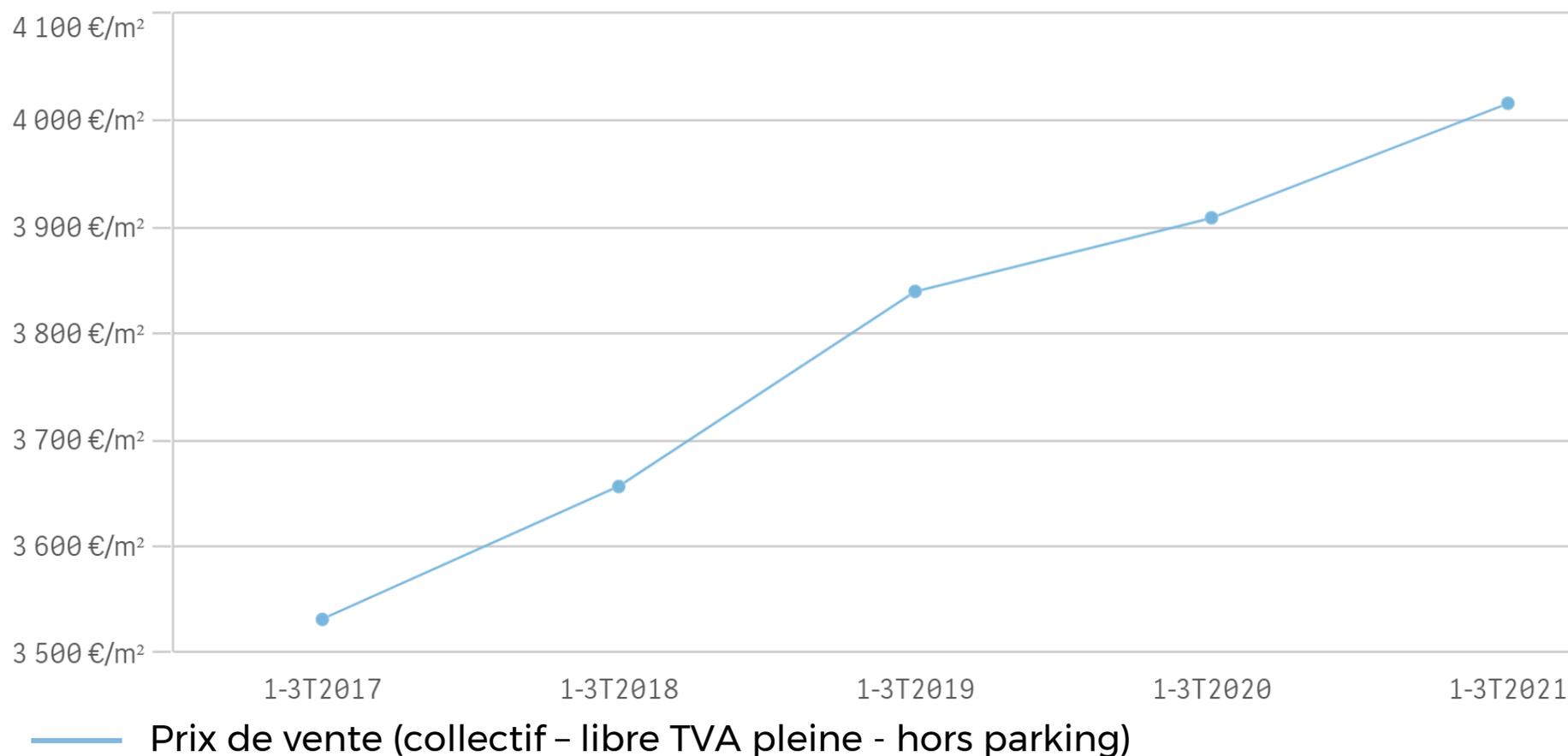
### Offre fin 3T2021

- **23%** vs fin 3T2020  
- **39%** vs fin 3T2019

# Des prix qui continuent de grimper, +3% par rapport à la même période en 2020, atteignant 4 016 € /m<sup>2</sup> (hors stat.)

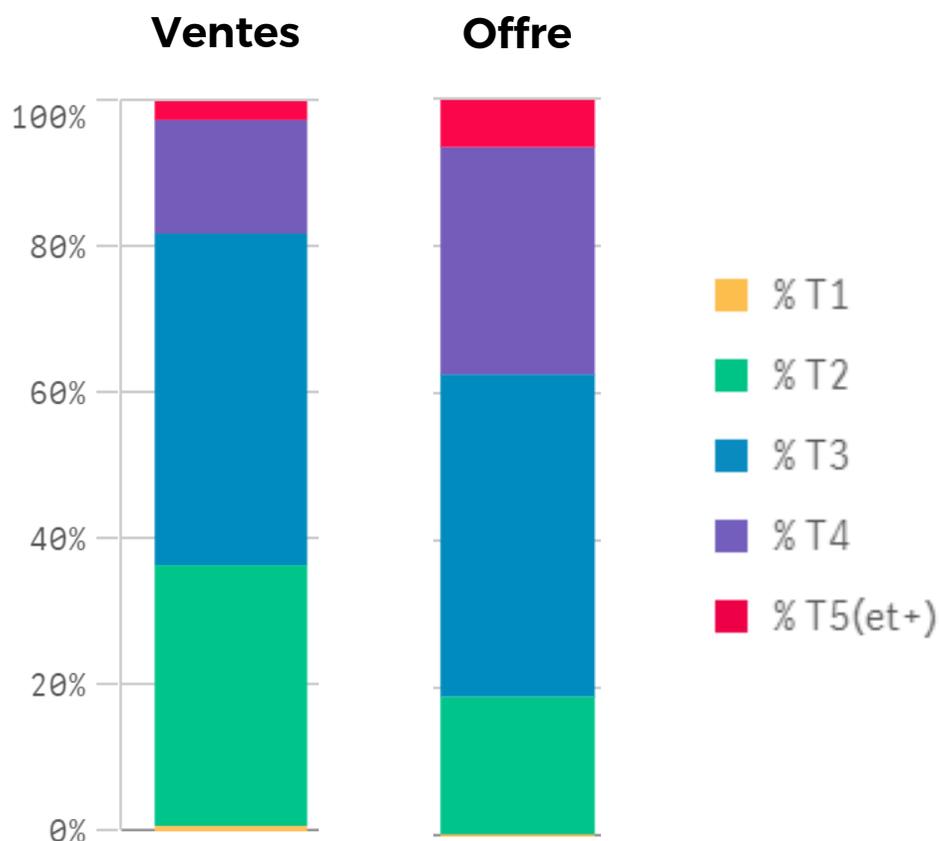
## Evolution des prix de ventes (Collectif – libre TVA pleine - hors parking)

Prix/m<sup>2</sup> 1-3T2021  
**+ 2,7%** vs 1-3T2020  
**+ 4,6%** vs 1-3T2019



# Un amenuisement toujours fort de l'offre en logements de petites typologies, représentant moitié moins que son volume de vente

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



1-3T2021

Prix unitaire moyen\*  
Libre - prix maîtrisé - TVA réduite

<b>T1</b>	: 157 500 € -	/	- 85 300 €
<b>T2</b>	: 187 100 € -	134 500 € -	122 400 €
<b>T3</b>	: 244 300 € -	207 000 € -	163 000 €
<b>T4</b>	: 309 400 € -	268 200 € -	205 800 €
<b>T5</b>	: 474 000 € -	396 900 € -	238 700 €

\* Prix en collectif - hors parking

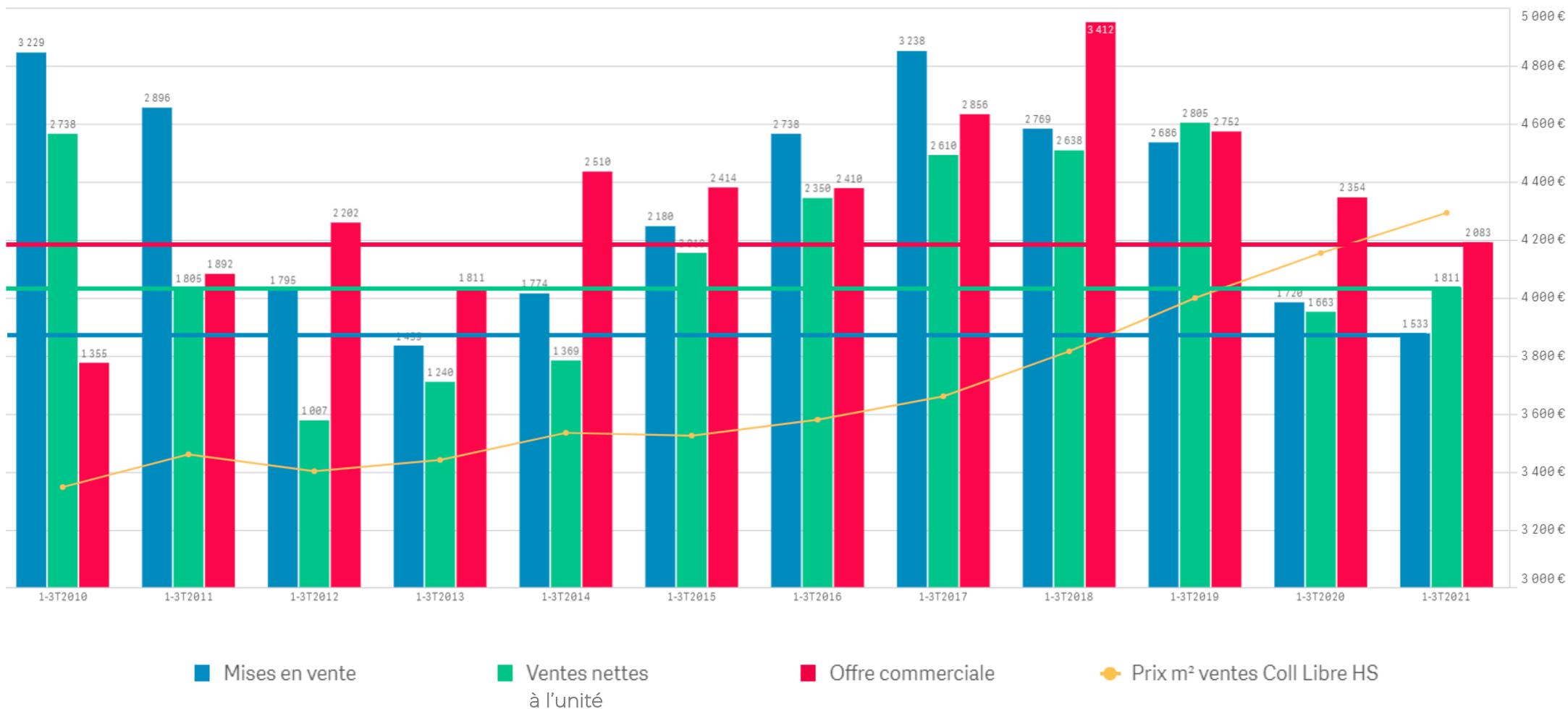
# Quelle dynamique au sein de la ville centre de TOULOUSE ?



**L'OBSERVER**  
DE L'IMMOBILIER TOULOUSAIN

# 3 premiers trimestres 2021 cumulés : plus faible volume d'activité depuis les 3 premiers trimestres cumulés de 2013 sur la ville de Toulouse

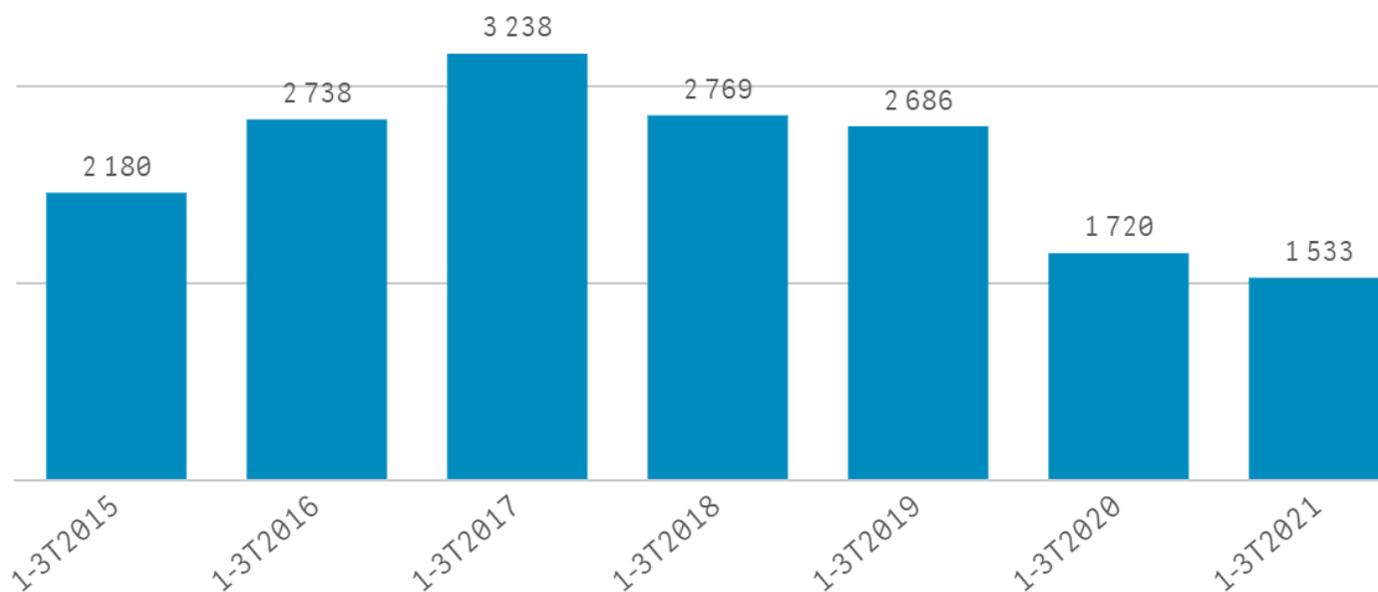
## Evolution des volumes d'activité (Collectif + Individuel groupé)



# Un niveau d'activité divisé par deux par rapport à l'année 2017, retrouvant son niveau de 2013

- Il faut remonter à 2013 pour retrouver des niveaux de mises en vente inférieurs.

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



**Mises en vente  
1-3T2021**

- **11%** vs 1-3T2020

- **43%** vs 1-3T2019

**Mises en vente  
3T2021**

- **32%** vs 3T2020

- **55%** vs 3T2019

51%

43%

50%

48%

49%

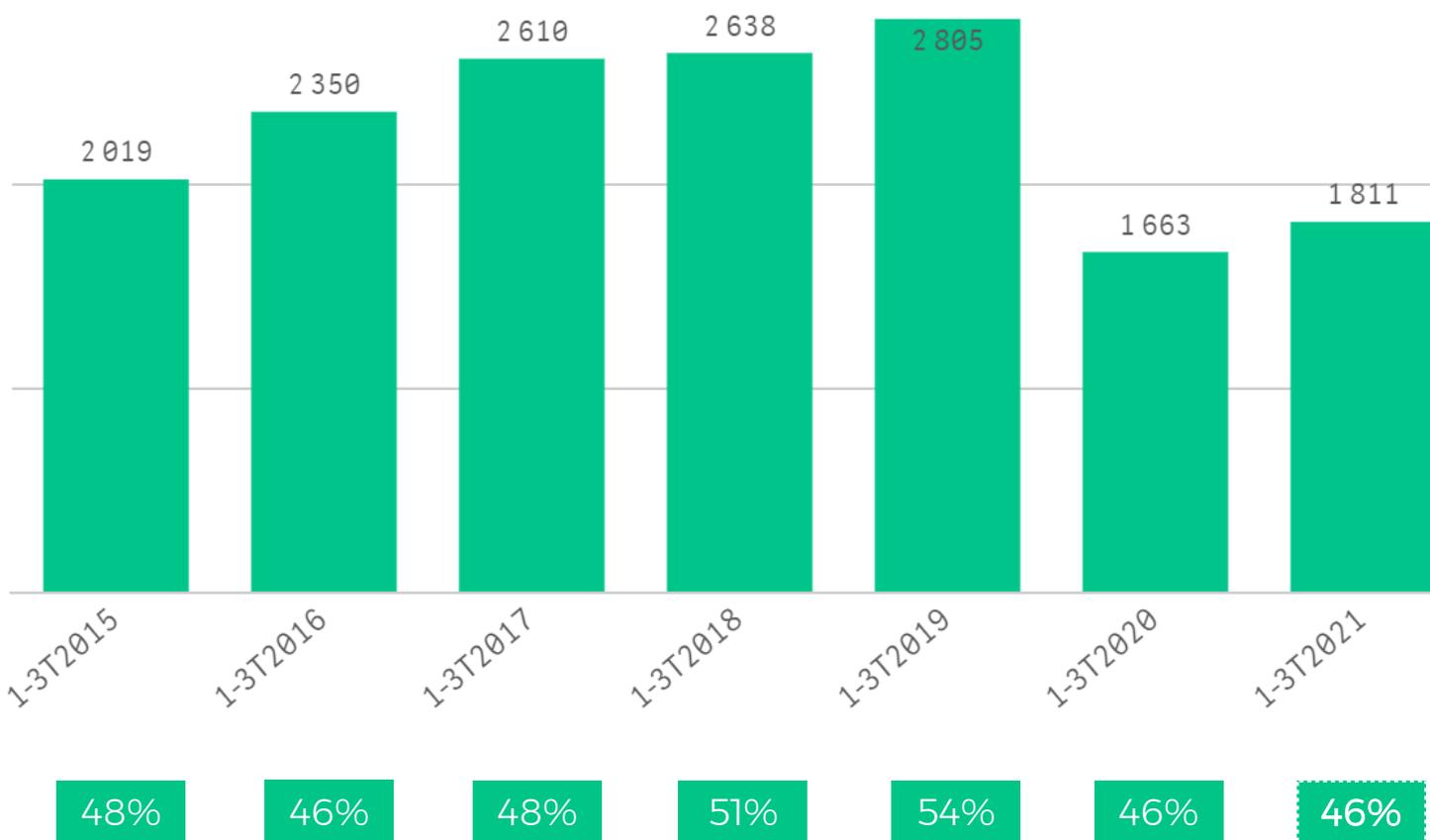
51%

48%

% Ville de TOULOUSE dans l'aire urbaine

# Un faible volume de ventes, cependant en augmentation et réactive compte tenu d'un marché peu alimenté. Un niveau plus atteint depuis un point bas en 2014 (hors année 2020)

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



## Ventes 1-3T2021

**+ 9%** vs 1-3T2020

**- 36%** vs 1-3T2019

## Secteurs aménagés

**36%** des ventes  
646 logements

## Ventes 3T2021

**+ 1,5%** vs 3T2020

**- 37%** vs 3T2019

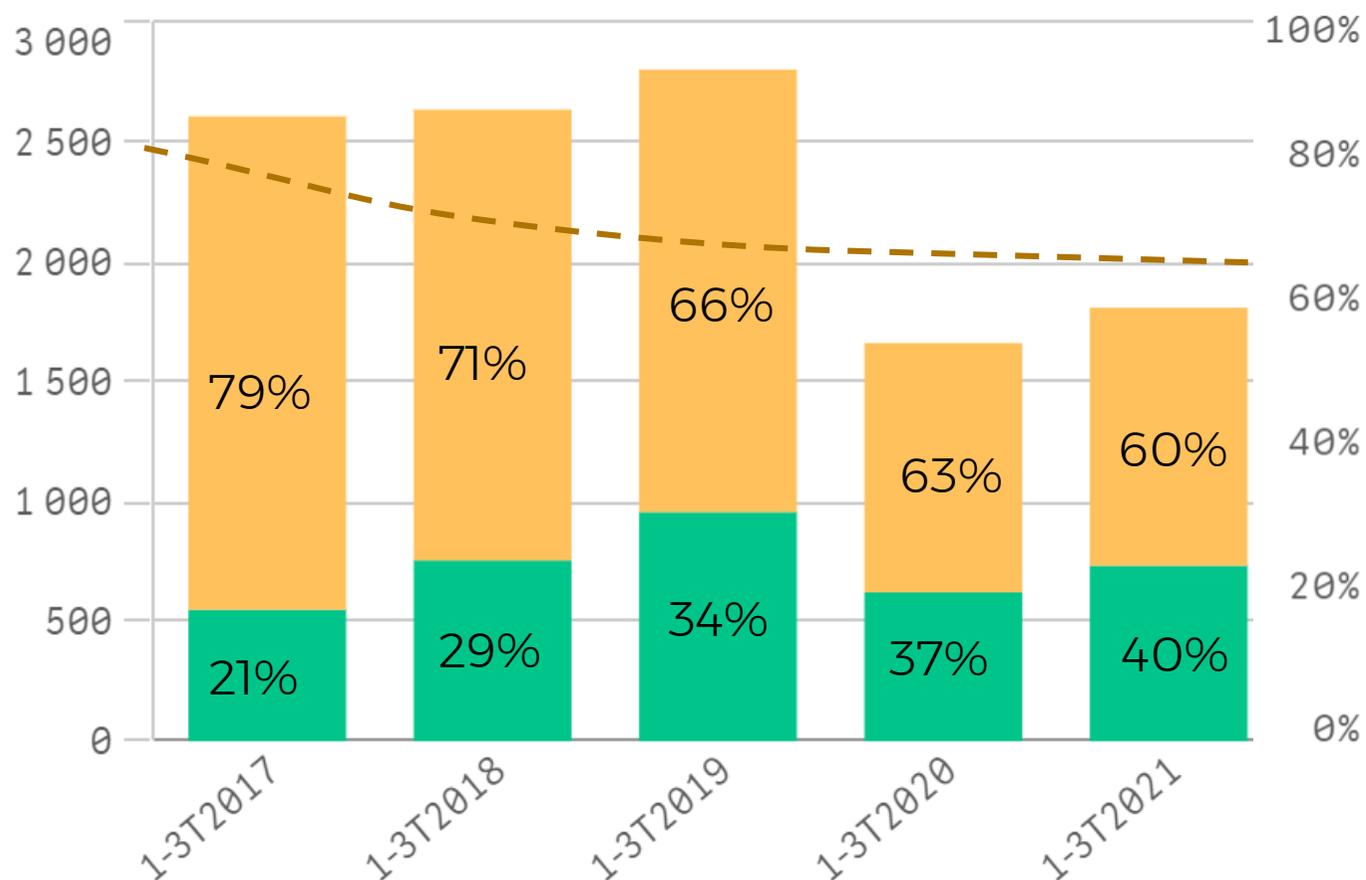
\*Les ventes en secteurs aménagés concernent tous les programmes situés dans une ZAC, un PAE, un PUP, un lotissement ou encore un quartier prioritaire de la ville

% Ville de TOULOUSE dans l'aire urbaine

# Des volumes de ventes par type d'acquéreur qui augmentent et une part de vente à occupants qui progresse légèrement

- Une demande auprès des investisseurs qui reste majoritaire (60%)

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



**Ventes inv. 1-3T2021**  
+ **3,5%** vs 1-3T2020  
- **42%** vs 1-3T2019

**Ventes occ. 1-3T2021**  
+ **18%** vs 1-3T2020  
- **24%** vs 1-3T2019

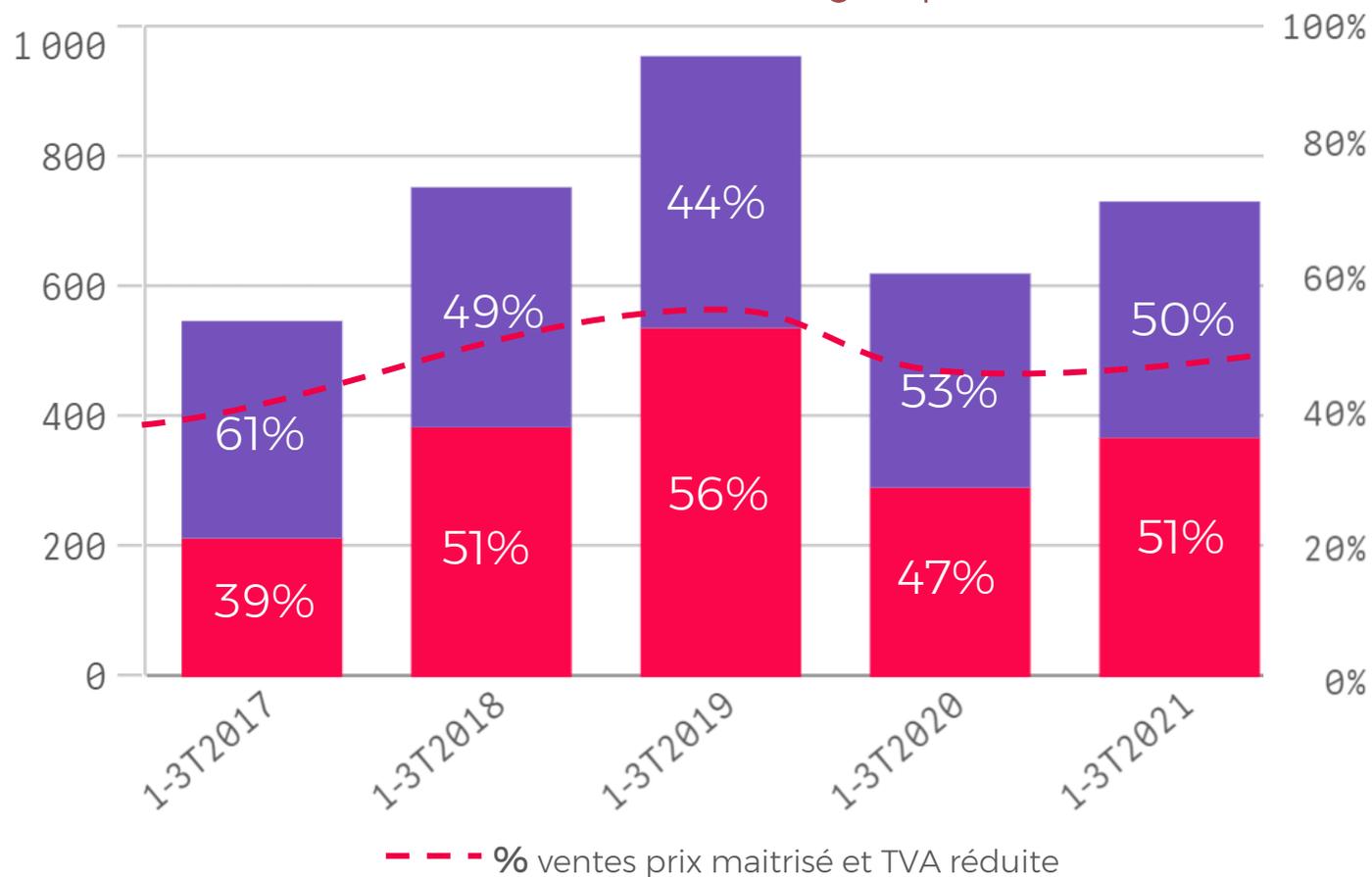
**Ventes inv./occ. 3T2021**

INV	OCC
<b>55%</b>	<b>45%</b>

--- % ventes à investisseurs

# Les ventes en accession aidée, restants faibles, atteignent le niveau connu en 2018 en représentant la moitié des ventes

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



**Ventes prix maîtrisé et TVA réduite 1-3T2021**

**+ 26%** vs 1-3T2020  
**- 32%** vs 1-3T2019

**Ventes libres 1-3T2021**

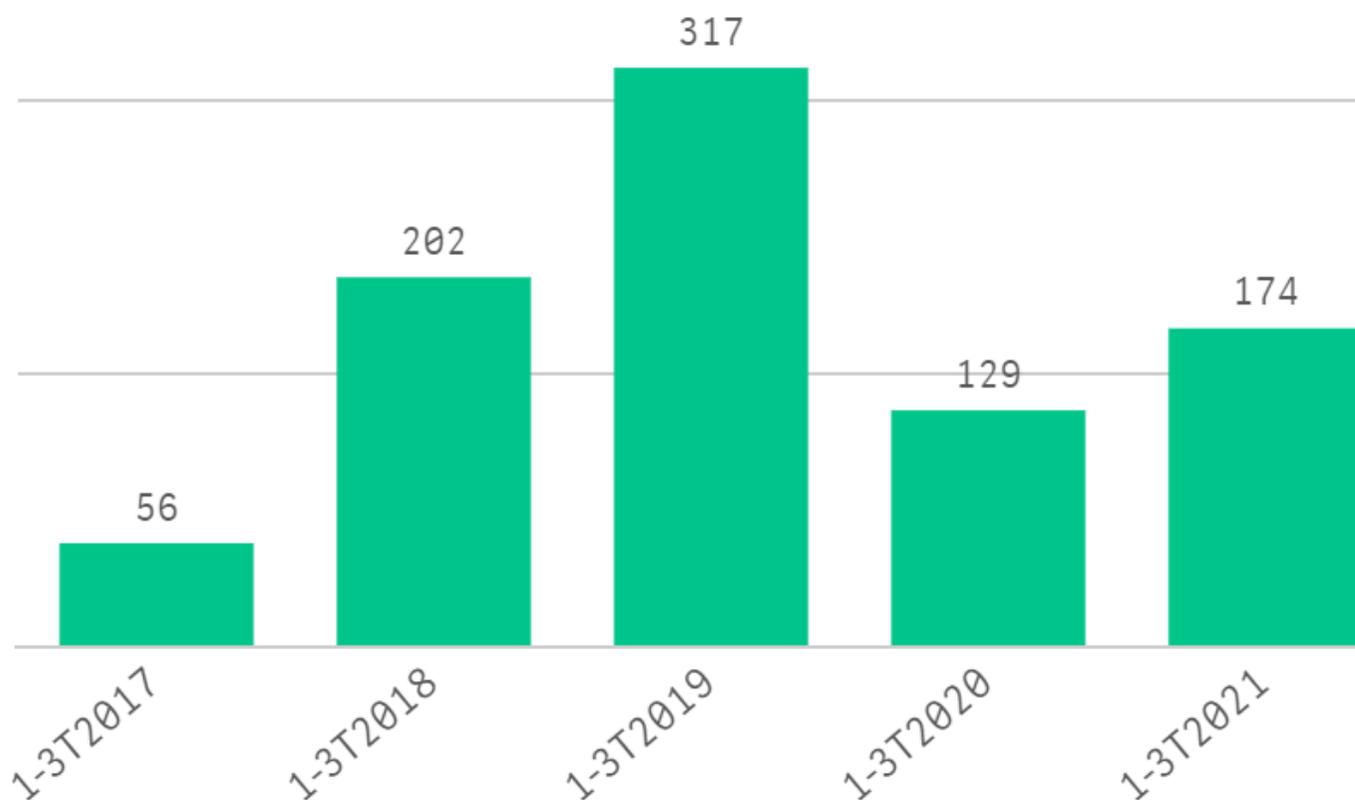
**+ 10%** vs 1-3T2020  
**- 14%** vs 1-3T2019

**Ventes prix maîtrisés/libre 3T2021**

PM	LIBRE
45%	55%

# Près de 200 ventes en accession à « prix maîtrisé » au sein de la ville de Toulouse, en nette progression sans revenir aux niveaux de 2018-2019

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



Ventes « prix maîtrisé »  
1-3T2021

+ **35 %** vs 1-3T2020

- **46%** vs 1-3T2019

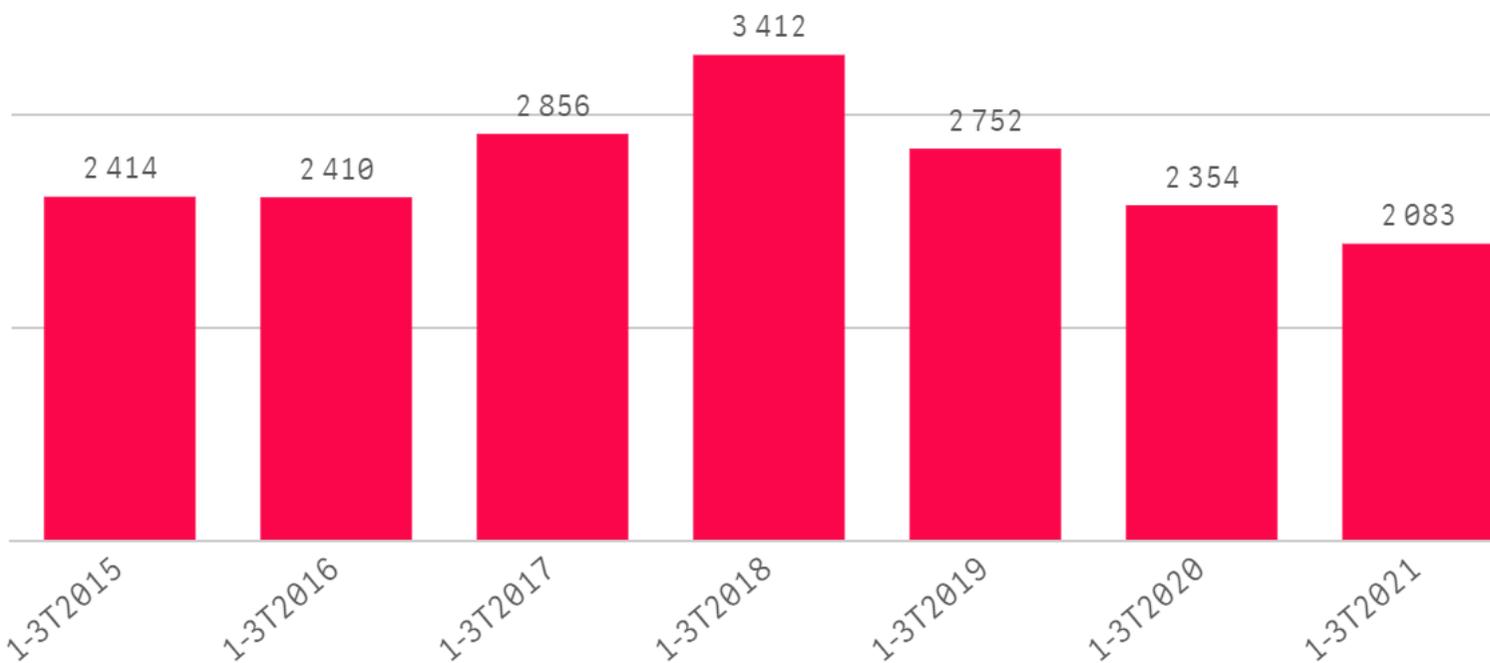
Ventes « prix maîtrisé »  
3T2021

+ **40 %** vs 3T2020

- **36%** vs 3T2019

# Une situation de sous-offre qui perdure et s'accroît compte tenu de la baisse continue du stock de logements, s'approchant du niveau connu en 2013

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



**Offre fin 1-3T2021**

- **12%** vs fin 1-3T2020
- **25%** vs fin 1-3T2019

**Offre fin 3T2021**

- **12%** vs fin 3T2020
- **25%** vs fin 3T2019

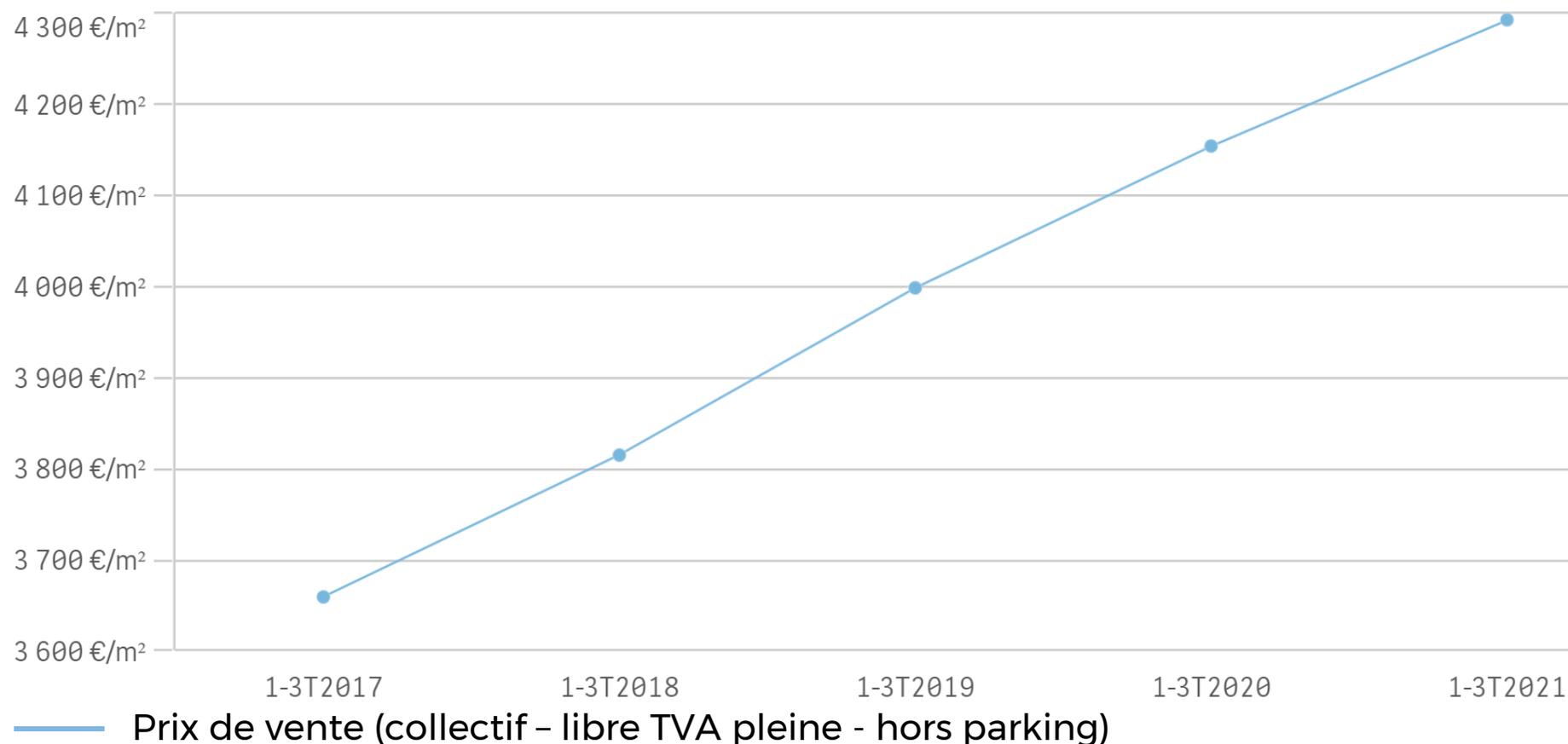


% Ville de TOULOUSE dans l'aire urbaine

# Un niveau de prix qui poursuit son augmentation, toutefois de manière légèrement moins forte que pour l'aire urbaine : 4 293 € / m<sup>2</sup> (hors stat)

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

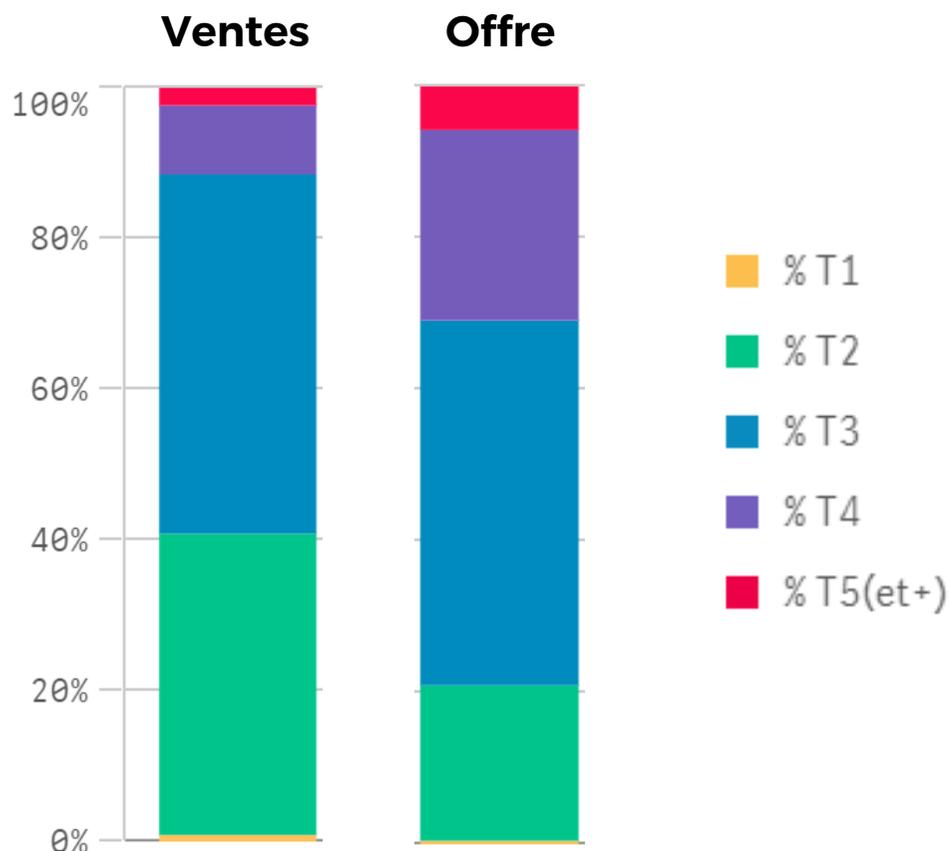
Prix/m<sup>2</sup> 1-3T2021  
**+ 2%** vs 1-3T2020  
**+ 7,5%** vs 1-3T2019



# Une offre en petits logements T1/T2 toujours plus faible, 21% de l'offre pour 40 % des ventes

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

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



**1-3T2021**

**Prix unitaire moyen\***  
**Libre - prix maîtrisé - TVA réduite**

<b>T1</b>	: 169 000 € -	/	- 85 300 €
<b>T2</b>	: 198 100 € -	132 100 € -	128 400 €
<b>T3</b>	: 258 300 € -	206 900 € -	170 000 €
<b>T4</b>	: 354 000 € -	262 800 € -	219 400 €
<b>T5</b>	: 558 000 € -	441 000 € -	237 500 €

\* Prix en collectif - hors parking

# Synthèse : chiffres clés – Promotion immobilière – 1-3T2021

	OCCITANIE	% AUT
Mises en vente	6 089 -7 % vs 1-3T2020 - 38 % vs 1-3T2019	52%
Ventes Totales	8 380 +19 % vs 1-3T2020 -24 % vs 1-3T2019	54%
Ventes au détail	7 451 +21 % vs 1-3T2020 -18 % vs 1-3T2019	53%
ventes investisseurs	4 485 +16 % vs 1-3T2020 -22% vs 1-3T2019	51%
ventes occupants	2 996 +31 % vs 1-3T2020 -12 % vs 1-3T2019	54%
Ventes en bloc	929 -34 % vs 1-3T2020 -64% vs 1-3T2019	63%
Offre commerciale	7 119 -22 % vs fin 1-3T2020 -33 % vs 1-3T2019	53%

# Synthèse : comparaison - 1-3T2021 (ventes au détail)

