



Jean-Philippe JARNO,
Président

Marché du logement neuf - Aire Urbaine de Toulouse

Bilan de l'année 2021

1. 2021 : une reprise de l'activité qui n'est pas au rendez-vous, aggravant une situation déjà alarmante l'an passé

L'année 2020 avait bien évidemment été marquée par les événements du début de la crise sanitaire, avec ses confinements successifs, ainsi que par les périodes électorales. Ces événements avaient ainsi renforcé les effets d'un cycle baissier dans l'immobilier, amorcé dès 2019, clôturant l'année 2020 avec le constat sans appel d'un recul historique du marché de la promotion immobilière. Une crise de l'offre, nous dirigeant fortement vers une situation de pénurie, s'était installée.

L'année 2021 n'aura malheureusement pas été l'année de la fin du Covid et de ses effets sur nos vies. Toutefois, l'activité économique a pu reprendre son cours et les acteurs de la promotion immobilière se sont montrés prêts à renouer avec des niveaux d'activité qui auraient pu permettre de pallier les mauvais résultats de l'année 2020.

En réalité, **en 2021, le marché est resté très fortement au ralenti, dans des proportions parfois plus importantes qu'en 2020 : seuls 4 351 logements ont été mis en vente sur l'aire urbaine de Toulouse, soit 5% de moins qu'en 2020 (4 577 mises en vente) et 39% de moins qu'en 2019 (7 095 mises en vente).** Il s'agit du niveau le plus bas historiquement depuis 2009, année 2020 comprise.

Le marché a toutefois confirmé sa réactivité et la présence d'une crise de l'offre et non de la demande. En effet, les ventes ont légèrement augmenté par rapport à 2020, malgré une si faible alimentation : **5 391 ventes au détail ont ainsi été comptabilisées, soit +14% par rapport à 2020** (dont 1 290 au 4T2021). On ne renoue évidemment pas avec les niveaux de 2019 (-24% par rapport à 2019), dépassant les 7 100 ventes annuelles au détail.

La clientèle d'investisseurs reste majoritaire dans les acquisitions, représentant 57% de l'activité. La faible alimentation du marché, ne permettant notamment pas d'offrir toutes les typologies aux acquéreurs et notamment celles recherchées par les investisseurs (offre toujours réduite en T1 et T2), limite de fait le nombre de leurs acquisitions. Toutefois, les ventes sont de plus en plus portées par la clientèle de propriétaires occupants, notamment du fait des accessions « aidées ».

Un effet ciseau est ainsi inévitable sur le stock de logements, du fait d'un faible renouvellement de l'offre et d'un niveau des ventes en légère hausse, il est ainsi de 3 612 logements à la fin de l'année 2021,

Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 2021

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	4 351 -5% vs 2020 -39% vs 2019	2 053 -12% vs 2020 -43% vs 2019
Ventes Totales	6 290 -8% vs 2020 -32% vs 2019	3 034 -5% vs 2020 -40% vs 2019
Ventes au détail	5 391 +14% vs 2020 -24% vs 2019	2 503 +17% vs 2020 -35% vs 2019
Ventes investisseurs	3 135 +10% vs 2020 -20% vs 2019	1 431 +10% vs 2020 -44% vs 2019
Part investisseurs	58 % -2pts vs 2020 -5pts 2019	57 % -4pts vs 2020 -9pts vs 2019
Ventes occupants	2 256 -20% vs 2020 -14% vs 2019	1 072 +27% vs 2020 -18% vs 2019
Ventes en bloc	899 58% vs 2020 -57% vs 2019	531 -49% vs 2020 -65% vs 2019
Offre commerciale	3 612 -27% vs fin 2020 -37% vs fin 2019	1 968 -20% vs fin 2020 -26% vs fin 2019
Prix	4 028 €/m ² (coll. Libre hors stat.) + 3,3% vs 2020 + 4,3% vs 2019	4 304 €/m ² (coll. Libre hors stat.) + 3,5% vs 2020 + 6,8% vs 2019

Synthèse : chiffres clés - Promotion immobilière - 4T2021

	Aire urbaine de Toulouse	Ville de Toulouse
Mises en vente	996 -16% vs 4T2020 -38% vs 4T2019	481 -21% vs 4T2020 -48% vs 4T2019
Ventes Totales	1 126 -8% vs 3T2020 -41% vs 3T2019	706 -41% vs 4T2020 -55% vs 4T2019
Ventes au détail	1 291 +6,5% vs 4T2020 -36% vs 4T2019	616 +11% vs 4T2020 -40% vs 4T2019
Ventes investisseurs	762 +2% vs 4T2020 -44% vs 4T2019	332 -5% vs 4T2020 -53% vs 4T2019
Part investisseurs	59 % -3pts vs 4T2020 -9pts 4T2019	54 % -9pts vs 4T2020 -14pts vs 4T2019
Ventes occupants	529 +14% vs 4T2020 -19% vs 4T2019	284 +38% vs 4T2020 -13% vs 4T2019
Ventes en bloc	221 -82% vs 4T2020 -74% vs 4T2019	90 -86% vs 4T2020 -83% vs 4T2019
Offre commerciale	3 612 -27% vs fin 4T2020 -37% vs fin 4T2019	1 968 -20% vs fin 4T2020 -26% vs fin 4T2019

soit 27% de moins par rapport au stock à la fin 2020 (3 962 logements) et -37% par rapport à la fin 2019 (4 498 logements).

Tout comme en 2020, la conjonction de l'ensemble de ces effets continue de participer à la hausse continue des prix : le prix de vente atteint 4 028 €/ m² en collectif, libre, hors stationnement ; soit une augmentation de +3,3% par rapport à 2020 et + 4,3% par rapport à 2019.

Ainsi, les dynamiques baissières et inquiétantes de l'année 2020 ne se sont pas atténuées en 2021 : crise de l'offre, alimentation au plus bas, hausse des prix, ... L'ensemble de ces tendances se poursuit et continue d'aggraver une situation déjà tendue l'an dernier.

Le risque d'annulation du Plan local d'urbanisme intercommunal habitat (PLUiH) en cours d'année a apporté un frein supplémentaire dans l'émergence de nouveaux projets et dans la construction de logements, malgré le « pacte métropolitain pour l'habitat » adopté par Toulouse Métropole pour réaffirmer la volonté de produire 7 000 logements par an, dont 3 500 sur la commune de Toulouse.

Il s'avère de plus en plus crucial de redresser l'activité en 2022, afin de répondre à la demande des acquéreurs et limiter les effets d'une pénurie qui s'annonce.

2. La Ville de Toulouse connaît les mêmes constats alarmants

A l'échelle de la ville de Toulouse, un même bilan peut être tiré. **Les mises en ventes sont faibles avec seulement 2 053 logements mis sur le marché**, dont 481 sur le 4^e trimestre, soit sur l'année 12% de moins qu'en 2020 et 43% de moins qu'en 2019. Ce niveau est également historiquement bas depuis 2009.

On retrouve également une demande pourtant réactive et en hausse cette année, +17% par rapport à 2020, avec 2 503 ventes au détail (contre 2 141 en 2019). Le niveau s'avère toutefois bien plus bas qu'en 2019 (-35%), du fait de ce renouvellement morose de l'offre déjà amorcé avant 2021. La part des investisseurs est assez proche de celle à l'échelle de l'aire urbaine avec 57% des acquisitions (54% sur le dernier trimestre).

Le niveau de stock s'en trouve d'autant plus impacté, avec seulement 1 968 logements disponibles à la vente, soit 20% de moins qu'en 2020, une crise de l'offre qui continue de s'accroître.

Pour finir, le niveau des prix connaît la même évolution que dans la métropole, avec une évolution légèrement plus marquée que pour l'aire urbaine : +3,5% par rapport à 2020 et +6,8% par rapport à 2019, pour atteindre 4 304 €/m² (collectif, libre, hors stationnement).

3. Une année 2021 moins alarmante sur le secteur du SICOVAL

Le marché de la promotion immobilière au sein du SICOVAL présente un meilleur bilan. En effet, on compte en 2021 **485 mises en vente soit 207% de plus qu'en 2020** (158 mises en vente enregistrées) et 18% de plus qu'en 2019 (412 mises en ventes). Les ventes sont également au rendez-vous : si elles n'atteignent pas le niveau historique de 2019 avec ses 610 ventes annuelles, du fait notamment du faible renouvellement de l'offre en 2020, on dénombre quand même **443 ventes au détail sur l'année 2021 (+55% par rapport à 2020 qui enregistrait 285 ventes)**. Le 4^e trimestre, bien que plus faiblement qu'au 3^e trimestre, a participé à cette dynamique avec 84 logements mis en vente et 112 ventes au détail comptabilisées.

Cette année, à l'instar de l'aire urbaine toulousaine, la part d'investisseurs reste largement majoritaire, même si elle tend à baisser légèrement : 58% des ventes (contre 64% en 2020 et 69% en 2019).

Du fait de l'activité plutôt positive de l'année et malgré les ventes en hausse, **le niveau de stock remonte même légèrement, avec 217 logements disponibles à la vente, contre 205 fin 2020. Il reste néanmoins très faible, compte tenu de la forte réactivité des ventes et d'une alimentation basse l'année passée.** A titre de comparaison, il restait 332 logements à la vente fin 2019.

Si les prix stagnaient entre 2019 et 2020, notant même une légère baisse en 2020, ils repartent à la hausse en 2021 : **3 993 €/m² (coll. libre, hors stationnement), soit une augmentation de +4% par rapport à l'année dernière.**

4. Un bilan semblable dans les grandes métropoles voisines, l'aire urbaine de Toulouse présentant néanmoins un regain des ventes plus net que la Région Bordelaise

La situation est assez similaire dans l'aire urbaine Toulousaine que pour la Région de Montpellier : des mises en vente très faibles (-40% par rapport à 2020) mais des ventes réactives (+30%) ; **tandis ce que la Région Bordelaise et bassin d'Arcachon présente un bilan plus morose avec un ralentissement plus faible des mises en ventes (-8% par rapport à 2020) mais un recul des ventes (-2%). Les prix continuent d'augmenter dans tous ces secteurs**, de manière très forte pour la région montpelliéraine (+7% par rapport à 2020) et plus contenue sur la région bordelaise (+1,4%), quand ils augmentent de +3,3% par rapport à 2020 pour l'aire urbaine de Toulouse.