



Quel immobilier aujourd'hui ? Quelle ville demain ?



**Groupement Départemental
de la Haute-Garonne**



Périmètre et rappel des objectifs du Scot

SMEAT :

→ 8650 à 10300 logements neufs par an, sur 23 ans

→ dont 2400 logements sociaux.



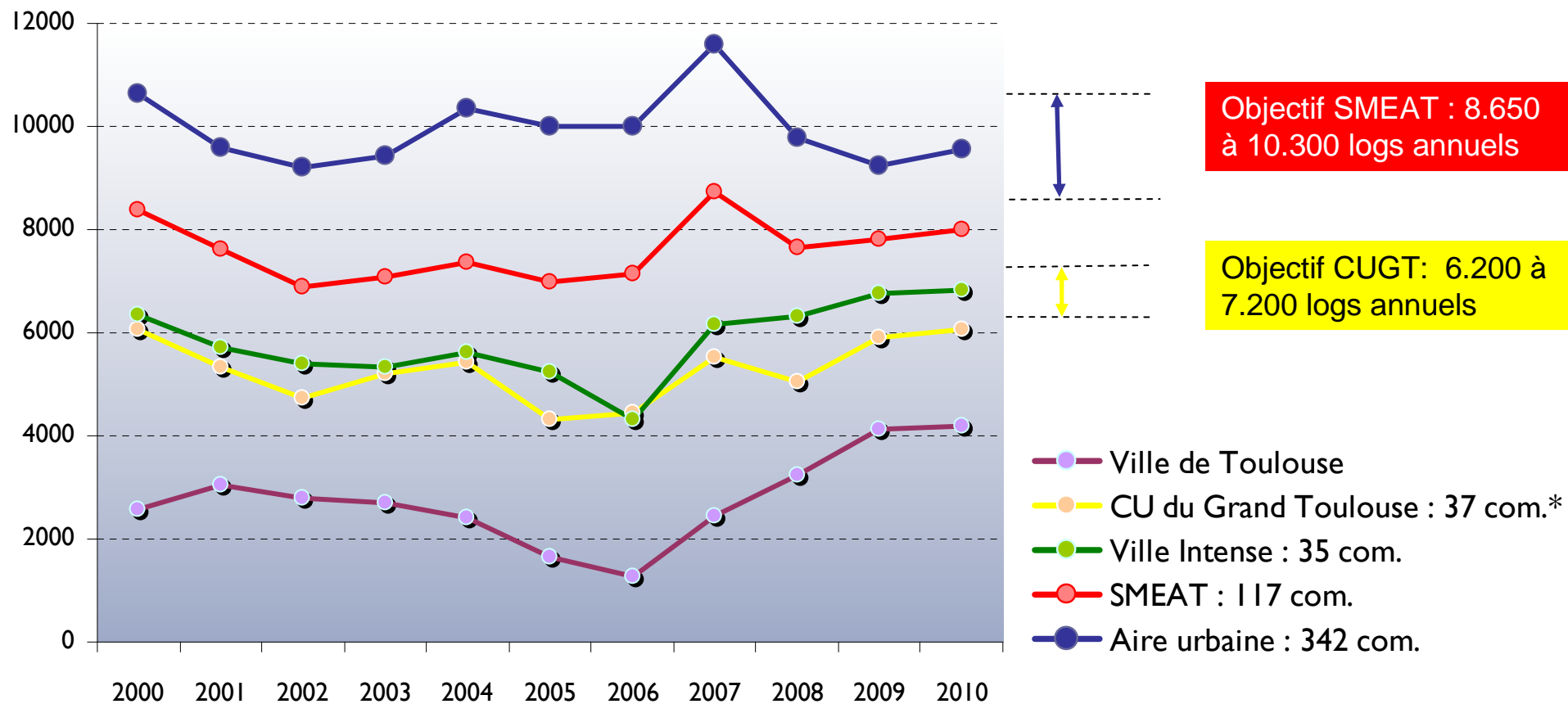
Le SMEAT : Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine, c'est :

→ 117 communes, plus de 900 000 habitants.

- La Communauté Urbaine du Grand Toulouse,
- La Communauté d'Agglomération du Sicoval,
- La Communauté d'Agglomération du Muretain,
- Les Communautés de Communes de la Save au Touch, des Coteaux de Bellevue, Hers et Garonne, Axe Sud,
- 22 communes adhérentes directes.

Sources : Scot et dossier de presse SMEAT 2011

Évolution de la construction de l'ensemble des logements neufs



Sources : Sitadel / Logements commencés, collectifs et individuels

* CUGT: périmètre 2011 à 37 communes

5 avril 2011

Association loi 1901 - 45, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse © Copyright Adequation



Ventes et livraisons de logements

Moyenne annuelle des ventes entre 2003 et 2010

	Ville de Toulouse	CUGT	Ville Intense	Aire Urbaine
Promotion immobilière	2014	3519	3834	5155
Lots aménagés	47	197	253	1089
Diffus	106	657	725	2915
Logements sociaux	583	1106	1085	1550
Total	2750	5479	5897	10709

Promotion immobilière et lots aménagés : ventes

Diffus : permis de construire commencés (source Sitadel)

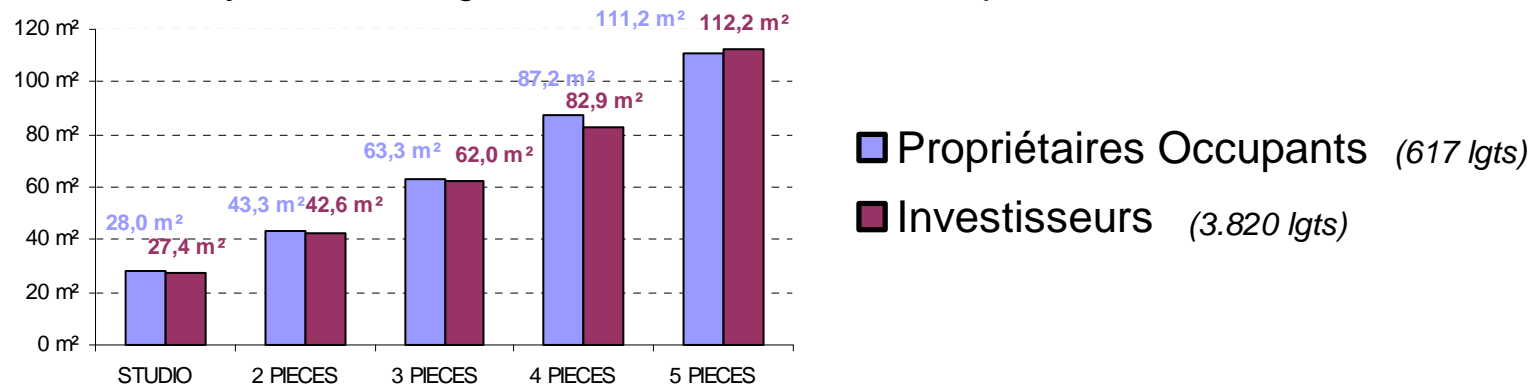
Logement social : livraisons

La demande au sein de la « ville intense »

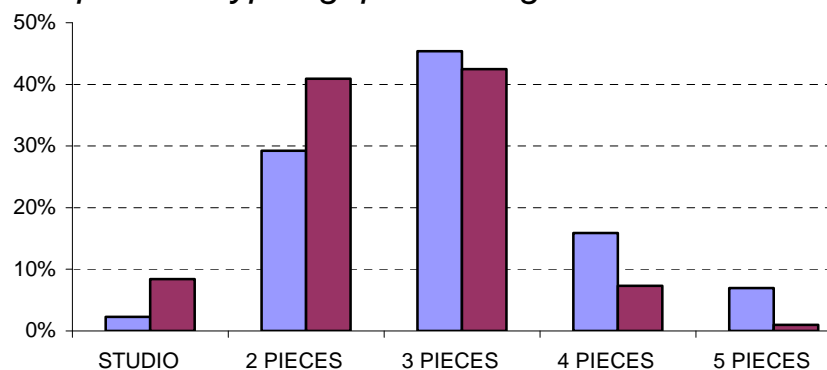
1/ Les appartements en promotion immobilière

Logements collectifs vendus en promotion immobilière en 2010 - **Ville intense**

Surfaces moyennes des logements selon la nature de l'acquéreur :



Répartition typologique des logements selon la nature de l'acquéreur :



Nb ventes 2010	336	1.741	1.902	377	80
----------------	-----	-------	-------	-----	----

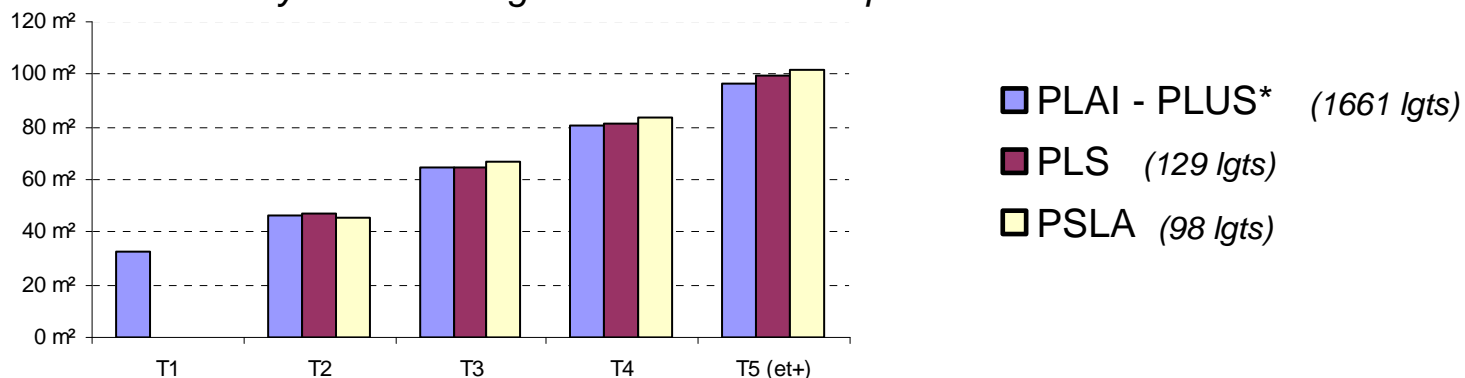
Source : ObserveR

La demande au sein de la « ville intense »

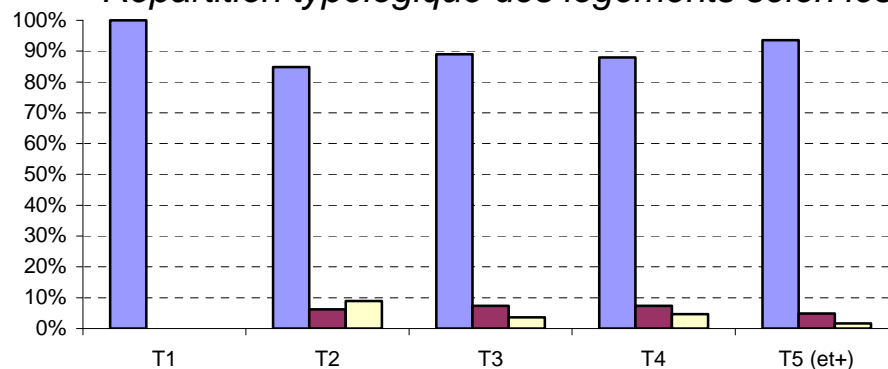
1/ Les appartements en locatif social

Logements collectifs locatifs sociaux livrés en 2010 – **Ville intense**

Surfaces moyennes des logements selon les dispositifs :



Répartition typologique des logements selon les dispositifs :



Nb livr. 2010	T1	T2	T3	T4	T5 (et+)
	10	546	910	298	124

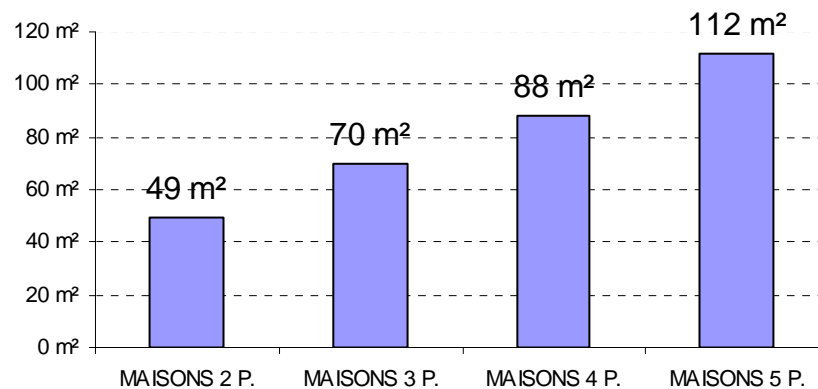
Source : ObserveR

La demande au sein de la « ville intense »

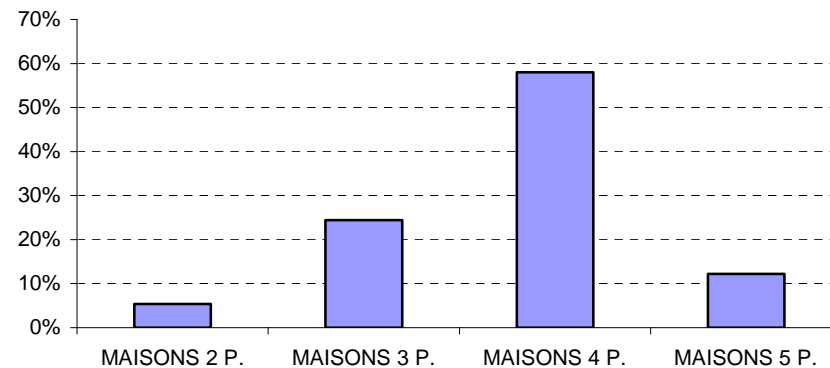
2/ Les maisons en promotion immobilière

Logements individuels vendus en promotion immobilière en 2010 - **Ville intense**

Surfaces moyennes des logements individuel ^s :



Répartition typologique des logements :



Nb ventes 2010	21	96	228	478

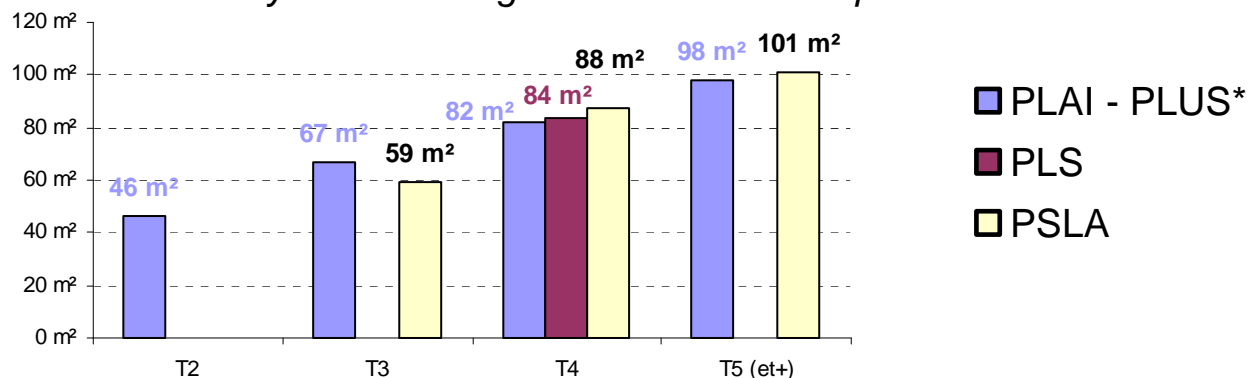
Source : ObserveR

La demande au sein de la « ville intense »

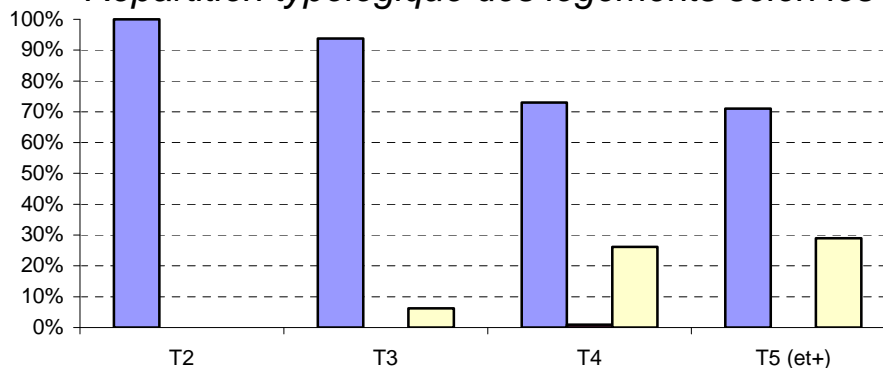
2/ Les maisons en locatif social

Maisons individuelles locatives sociales livrées en 2010 – **Ville intense**

Surfaces moyennes des logements selon les dispositifs :



Répartition typologique des logements selon les dispositifs :



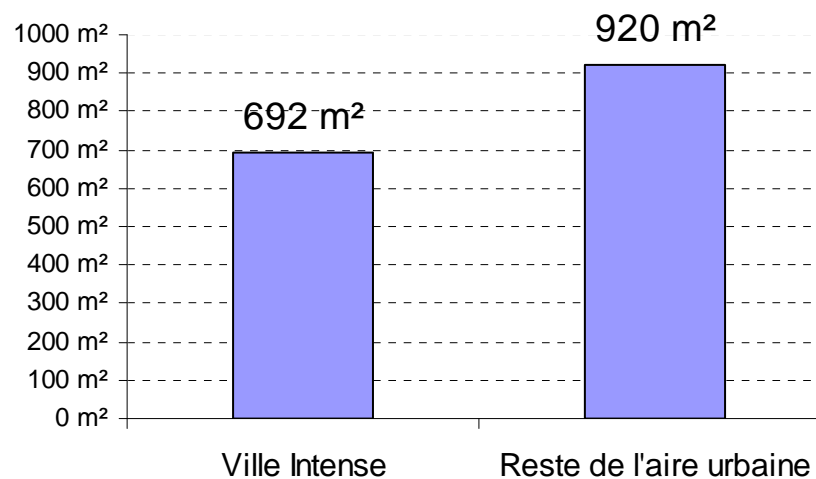
Nb livr. 2010	T2	T3	T4	T5 (et+)
	3	32	111	38

Source : ObserveR

La demande au sein de la « ville intense »

2/ Les maisons en lot aménagé

Tailles moyennes des parcelles :



Nb ventes. 2010	95	861
------------------------	-----------	------------

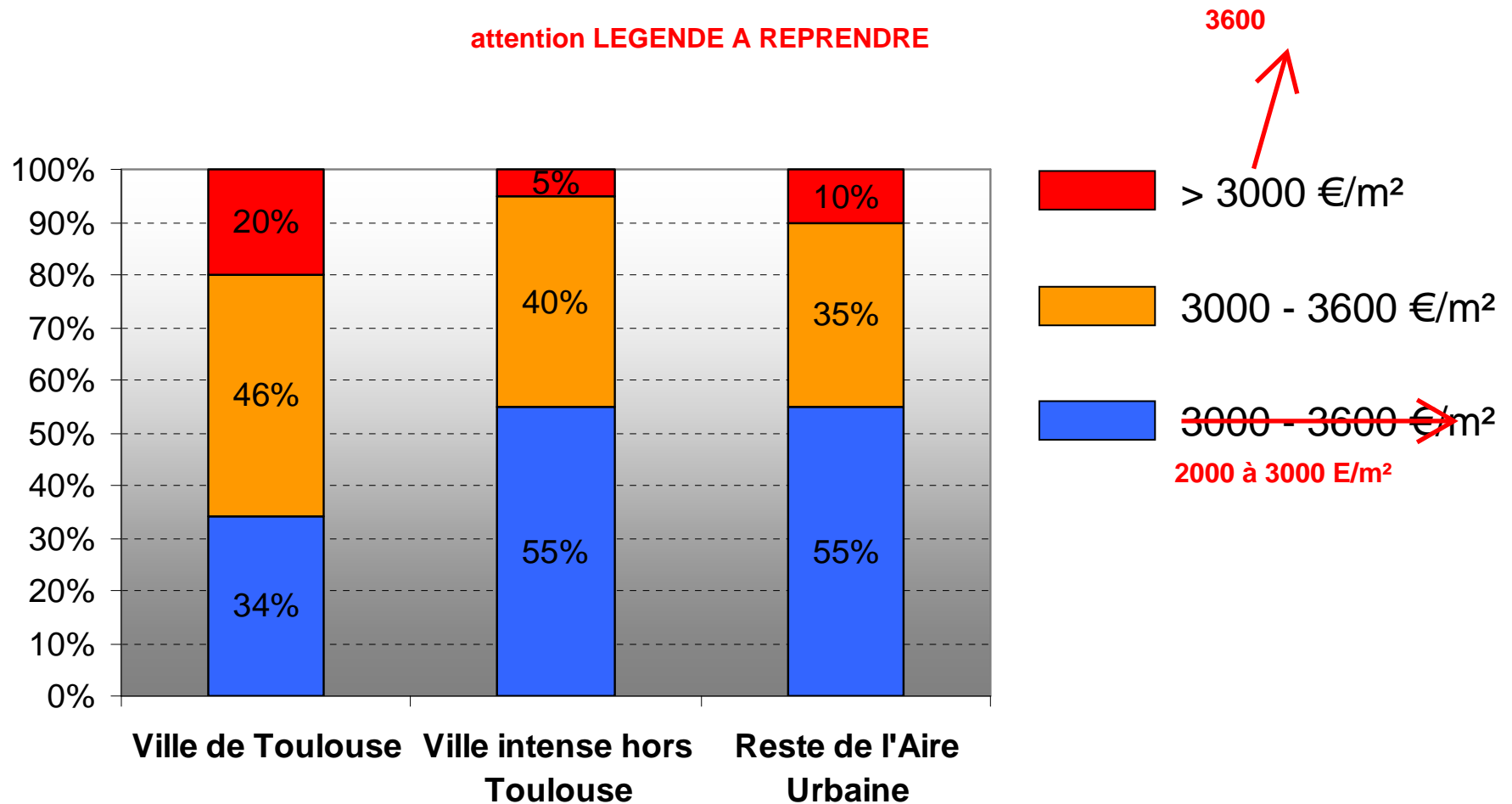
Source : ObserveR

5 avril 2011

Association loi 1901 - 45, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse © Copyright Adequation

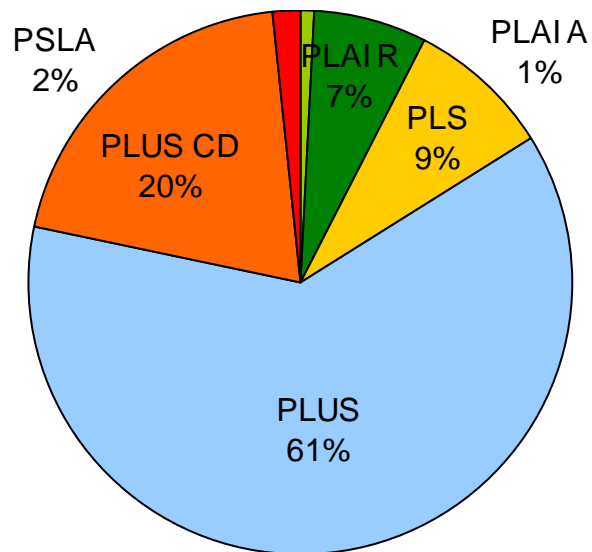
L'offre en promotion immobilière

Répartition de l'offre disponible en appartements fin 2010

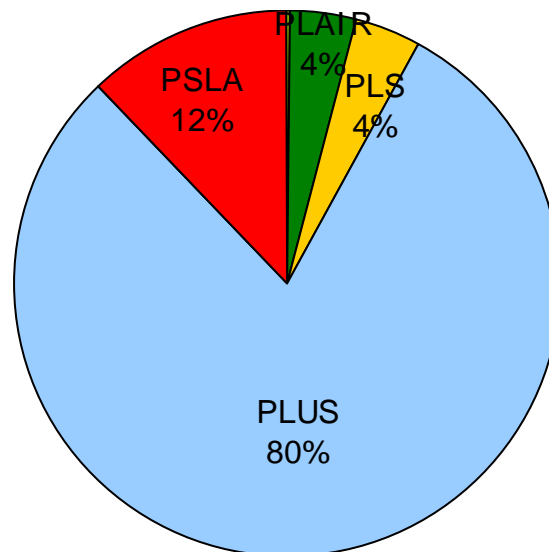


L'offre en logement social

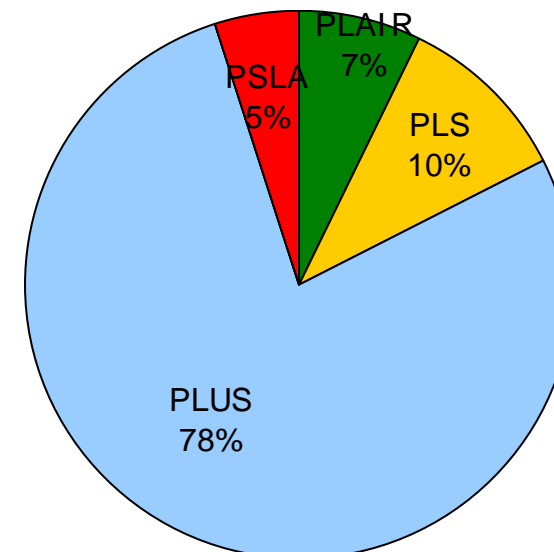
Répartition de l'offre disponible fin 2010



VILLE DE TOULOUSE	2010
PLAI R	72
PLAI A	8
PLUS	667
PLUS CD	214
PLS	92
PSLA	17
autres*	1
Total	1 071



VILLE INTENSE HORS TOULOUSE	2010
PLAI R	41
PLAI A	2
PLUS	798
PLUS CD	0
PLS	38
PSLA	123
autres*	0
Total	1 002



RESTE DE L'AIRE URBAINE	2010
PLAI R	55
PLAI A	1
PLUS	592
PLUS CD	0
PLS	78
PSLA	38
autres*	0
Total	764

*autres financements (PLA,; PLI..)

Source : ObserveR

5 avril 2011

Association loi 1901 - 45, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse © Copyright Adequation

L'offre en maisons en promotion et en lot aménagé

Répartition de l'offre disponible fin 2010

LOGEMENTS INDIVIDUELS EN PROMOTION : PRIX MOYENS DE L'OFFRE A FIN 2010				LOT AMENAGE : SIMULATION DE COÛT GLOBAL DE REALISATION D'UNE MAISON - OFFRE A FIN 2010			
Offre fin 2010				Offre fin 2010			
	Ville de Toulouse	Ville intense hors Toulouse	Reste de l'aire urbaine		Ville de Toulouse	Ville intense hors Toulouse	Reste de l'aire urbaine
				<i>Coût moyen terrain</i>	135 300 €	118 807 €	101 016 €
Maison 3 pièces	246 500 €	186 300 €	196 800 €	Budget total maison 3P	221 000 €	198 200 €	180 400 €
Maison 4 pièces	274 700 €	252 100 €	233 700 €	Budget total maison 4P	241 400 €	2 360 200 €	209 200 €
Maison 5 pièces		288 500 €	257 000 €	Budget total maison 5P		239 800 €	229 200 €

Simulation réalisées sur la base de maisons de tailles identiques.
 Coût de construction retenu : 1.175€/m² + 3 à 5K€ de branchement.
 Garage compris en promotion et construction en lot aménagé.

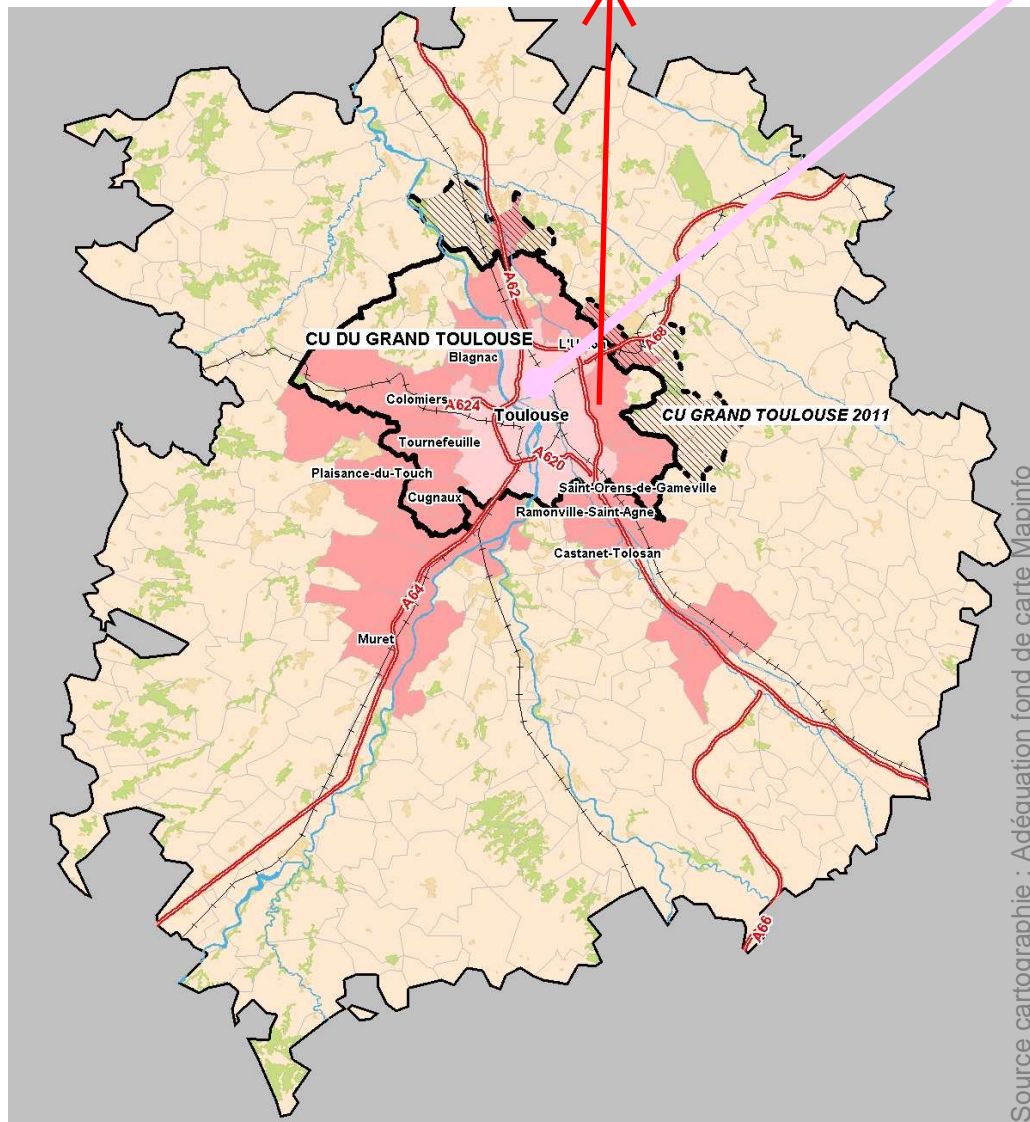
Source : ObserverR

5 avril 2011

Association loi 1901 - 45, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse © Copyright Adequation

Les prix moyens et l'offre : ville de Toulouse

peux tu ajouter la ville de balma ?



Prix moyens des logements/parcelles de lot aménagé vendus en TVA 19.6%.

« Ville de Toulouse »

Promotion immobilière : 2010

Collectif : 3.590€/m² avec stat.

T2 : 3.660€/m² soit 43 m² = **158 K€**

T3 : 3.420€/m² soit 62 m² = **212 K€**

T4 : 3.320€/m² soit 84 m² = **279 K€**

Individuel : 3.320€/m²

Maison 3P – 70m² = **234K€**

Maison 4P – 84m²= **273K€**

Maison 5P – 114m²= **341K€**

Nb logs dispo. (coll. et ind.) :

Fin 2009 : 849 logs

Fin 2010 : 1037 logs

Lot aménagé : 2010

A partir de 225K€ - En moy. 275K€

Entrée de gamme : **225K€** pour 90 m² (2500 €/m²)

Prix moyen : **275K€** pour 115 m² (2.390 €/m²)

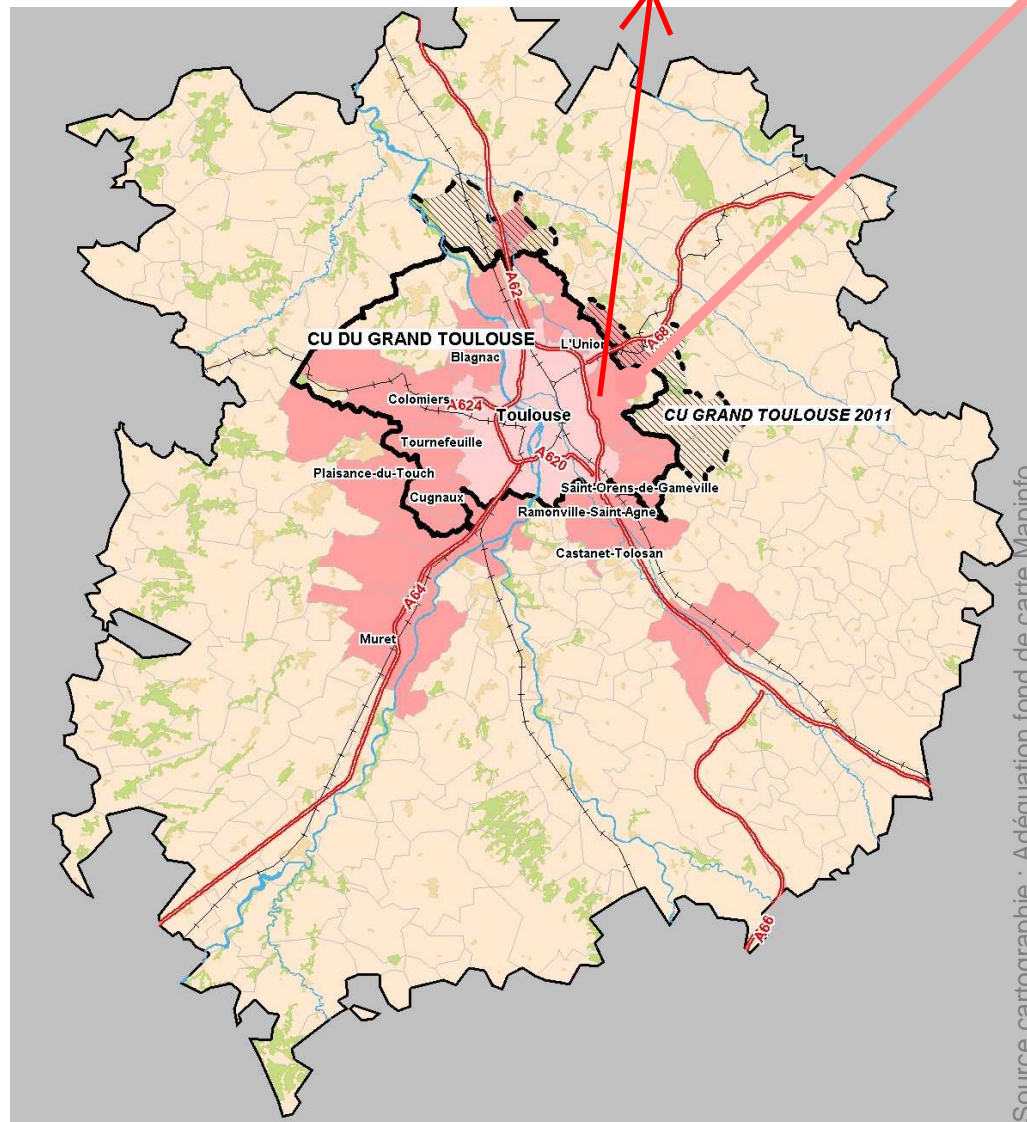
Nombre de parcelles dispo. :

Fin 2009 : 26

Fin 2010 : 66

Les prix moyens et l'offre : ville intense (hors Toulouse)

peux tu ajouter la ville de balma ?



« Ville intense » (hors Toulouse)

Promotion immobilière : 2010

Collectif : 3.240€/m² avec stat.

T2 : 3.360 €/m² soit 43 m² = **145 K€**

T3 : 3.100 €/m² soit 62 m² = **192 K€**

T4 : 2.760 €/m² soit 84 m² = **232 K€**

Individuel : 2.675€/m²

Maison 3P – 70m² = **210K€**

Maison 4P – 89m²= **236K€**

Maison 5P – 112m²= **289 K€**

Nb logs dispo. (coll. et ind.) :

Fin 2009 : 841 logs

Fin 2010 : 843 logs

Lot aménagé : 2010

A partir de 203K€ - En moy. 254K€

Entrée de gamme : **203 K€** pour 90m² (2.250 €/m²)

Prix moyen : **254 K€** pour 115m² (2.230 €/m²)

Nombre de parcelles dispo. :

Fin 2009 : 108

Fin 2010 : 74

5 avril 2011

Association loi 1901 - 45, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse © Copyright Adequation

L'OBSERVER
DE L'IMMOBILIER TOULOUSAIN

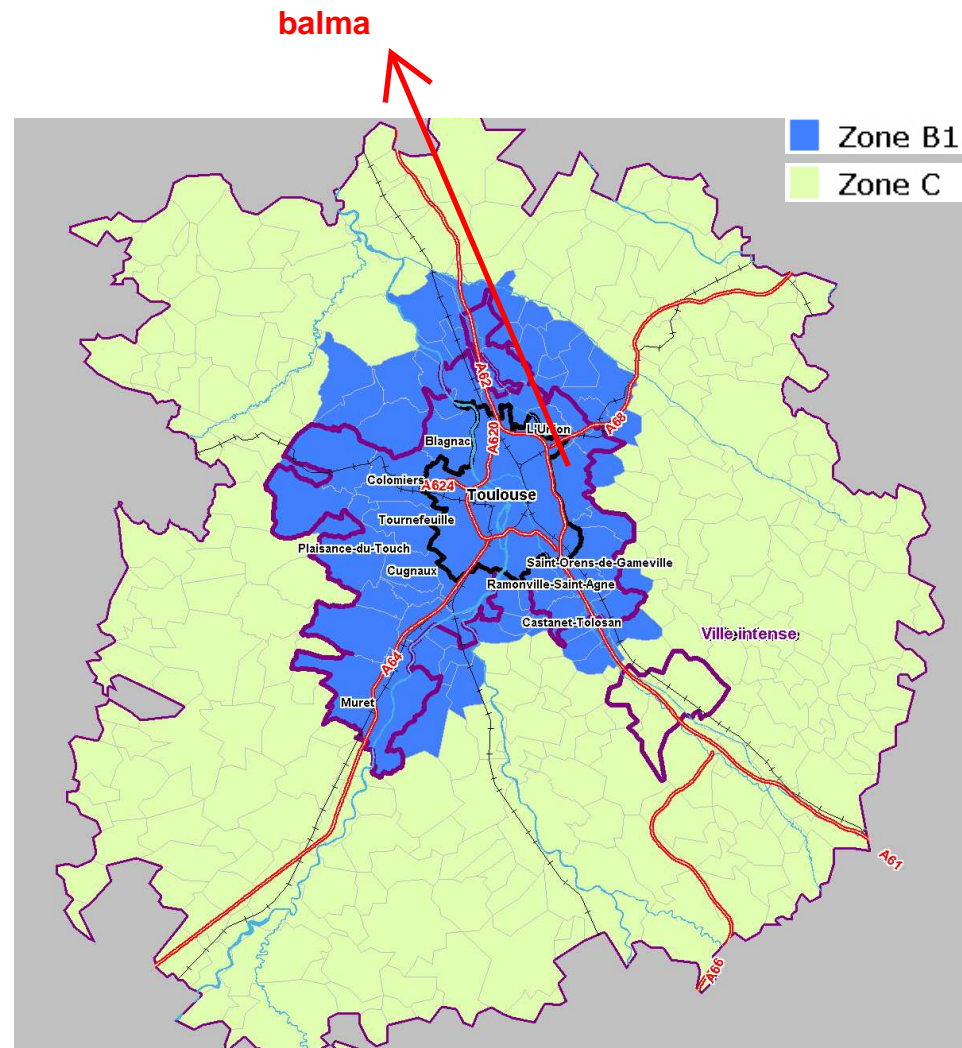
La capacité d'achat de la classe moyenne sera bonifiée jusqu'en 2012 par le dispositif PTZ +

Le PTZ + permet d'augmenter la capacité d'emprunt des ménages et facilite ainsi l'accession à la propriété de la classe moyenne.

Pour l'achat d'un logement neuf, cette bonification d'emprunt est maximum si le logement bénéficie de la qualité de construction BBC. Cette bonification est également indexée sur la taille du ménage et sur le zonage de la commune.

Ainsi, en zone B1 (quasi-totalité de la Ville Intense), **le PTZ + permet d'augmenter de 16.000 à 36.000 €** les budgets d'emprunt des ménages.

En zone C, le delta est de l'ordre **de 4.000 à 9.000 €**.



Les impacts du PTZ+ pour l'acquisition de logements collectifs

Taille du ménage	Besoin immobilier	Revenus nets mensuels	Budget acquisition			Offre actuelle (budget total) Appartements (promotion)	
			Sans PTZ +	Avec PTZ+		Toulouse	Reste Ville Intense
				En zone B1	En zone C		
1 personne	ST	1600 €	105 K€	121 K€	109 K€	126K€	113K€
2 personnes	T2	2000-2400 €	131-157 K€	142-179 K€	136-164 K€	152K€	141K€
3 personnes	T3	2400-2900 €	157-190 K€	183-217 K€	164-196 K€	204K€	183K€
4 personnes	T4	2900-3500 €	190-229 K€	221-261 K€	197-234 K€	272K€	234K€
5 personnes	T5	3500 €	210 K€	246 K€	229 K€	346K€	296K€

XXX : prix compatible avec le besoin du ménage et le budget avec PTZ+

XXX : prix compatible avec le besoin du ménage et le budget avec PTZ+

Source : Adéquation

Simulation capacité d'emprunt : 4.56% assurance comprise sur 25 ans

5 avril 2011

Association loi 1901 - 45, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse © Copyright Adequation



Les impacts du PTZ+ pour l'acquisition de logements individuels

Taille du ménage	Besoin immobilier	Revenus nets mensuels	Budget acquisition			Offre actuelle (budget total)				
			Sans PTZ +	Avec PTZ+		Promotion		Maisons		
				En zone B1	En zone C	Ville Intense	Reste Aire Urbaine	Ville Intense	Reste Aire Urbaine	"5ème couronne"
3 personnes	T3	2400-2900 €	157-190 K€	183-221 K€	164-196 K€	203 K€ (68m²)	196K€ (65m²)	205-225K€ (75m²)	190K€ (75m²)	170K€ (75m²)
4 personnes	T4	2900-3500 €	190-229 K€	221-261K€	197-234 K€	248K€ (86m²)	233K€ (87m²)	225-245K€ (90m²)	210K€ (90m²)	190K€ (90m²)
5 personnes	T5	3 500 €	229 K€	266 K€	238 K€	279K€ (101m²)	249K€ (106m²)	255-275K€ (115m²)	240K€ (115m²)	220K€ (115m²)

XXX : prix compatible avec le besoin du ménage et le budget avec PTZ+

XXX : prix compatible avec le besoin du ménage et le budget avec PTZ+

Prix du reste de l'Aire Urbaine et de la 5^{ème} couronne comparés avec le budget PTZ+ en zone C

Simulation capacité d'emprunt : 4.56% assurance comprise sur 25 ans



Table ronde

Les objectifs du Scot en lien avec les besoins et la capacité à produire ?



**Groupement Départemental
de la Haute-Garonne**



5 avril 2011

Association loi 1901 - 45, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse © Copyright Adequation