



Les chiffres de l'individuel aménagé, du logement social et de la promotion immobilière



**Groupement Départemental
de la Haute-Garonne**





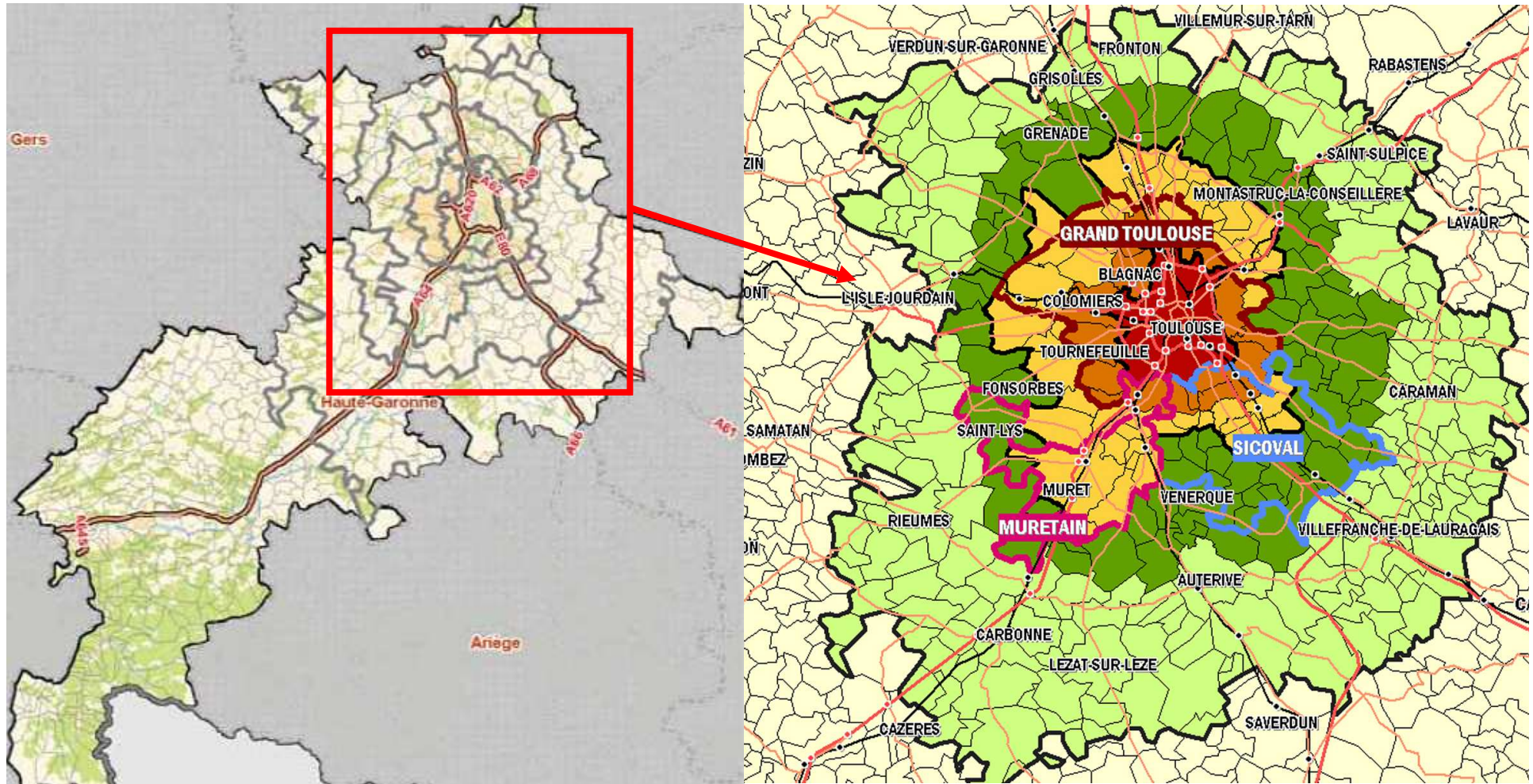
Logements sociaux Année 2009



**Groupement Départemental
de la Haute-Garonne**

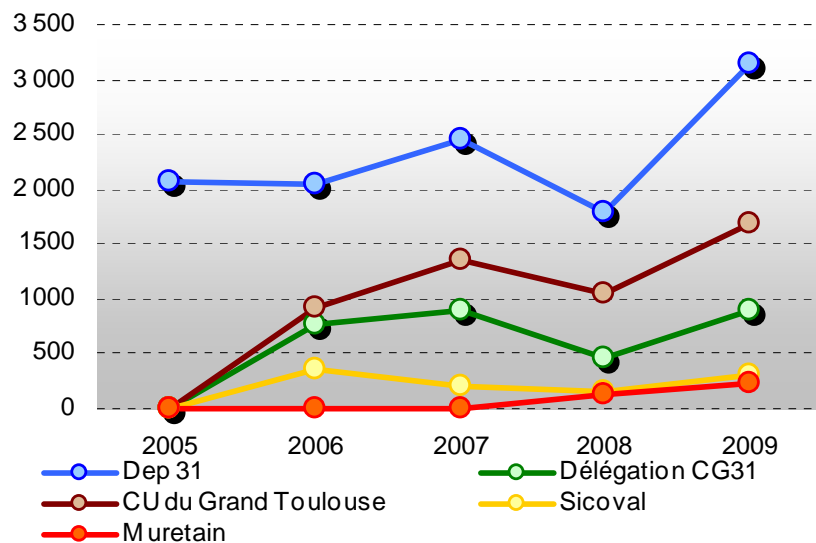


L'Aire Urbaine de Toulouse, 342 communes, dont 75 dans la CU de Toulouse, le Sicoval et le Muretain, et 233 sur le territoire de délégation du Conseil Général



Haute-Garonne : un niveau record de 3.141 agréments, en augmentation de 75% par rapport à 2008

Évolution des agréments PLUS-PLAI



Sur les 3.141 agréments PLUS-PLAI en 2009 dans le département de la Haute-Garonne :

- 54% sont localisés sur la CU du Grand-Toulouse
- 10% sur le territoire du Sicoval
- 8 % sur le territoire du Muretain

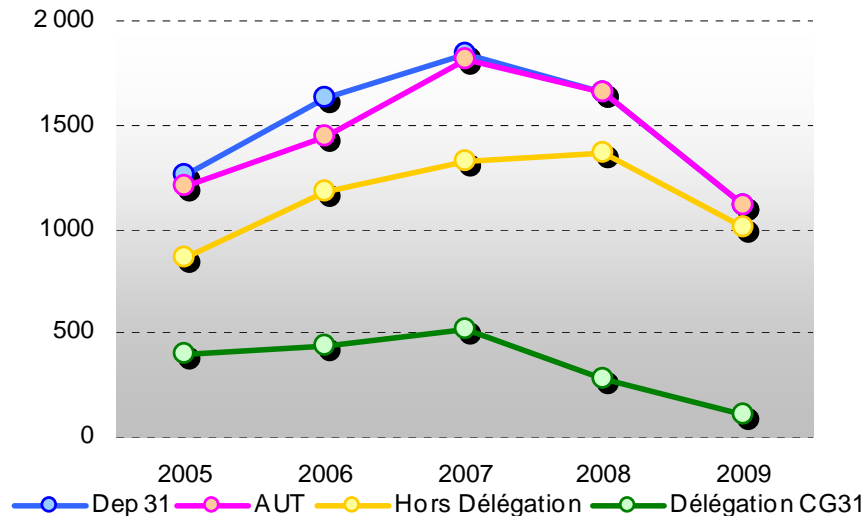
Source : bilan du plan de cohésion sociale

	2005	2006	2007	2008	2009
Total Haute-Garonne	2 078	2 046	2 441	1 796	3 141
Conseil Général	NC	NC	NC	602	900
% Conseil Général				34%	31%
Territoire de Délégation CG31	NC	770	886	462	900
CU du Grand Toulouse	NC	928	1 359	1 050	1 696
SICOVAL	NC	348	196	144	305
Muretain	NC	NC	NC	140	240

Total "Bailleurs traditionnels + Autres (AFL, SNI...)

Haute-Garonne : une nette baisse des mises en chantier (-33 %)

Évolution des mises en chantier



Sur les 1.109 logements sociaux mis en chantier en 2009 dans le département de la Haute-Garonne :

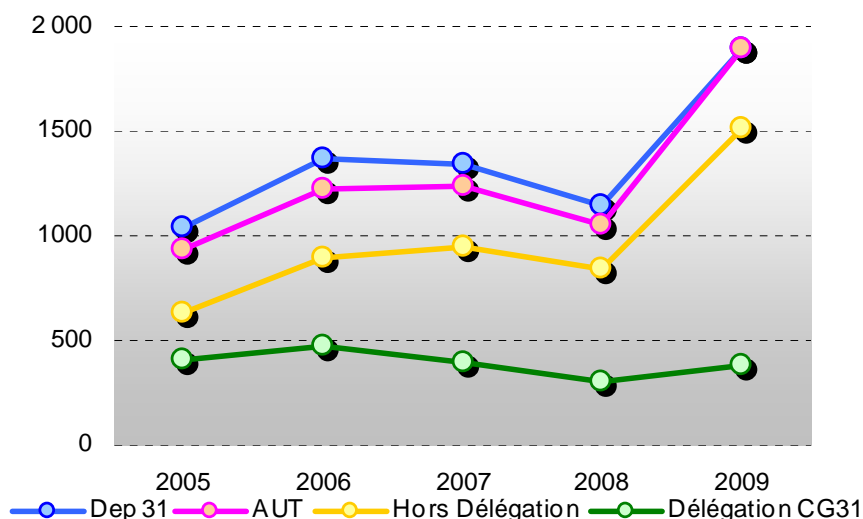
- 84% sont localisés sur la CU du Grand-Toulouse (proportion stable)
- 1% sur le territoire du Sicoval (proportion en baisse)
- 5 % sur le territoire du Muretain (proportion en baisse)

	2005	2006	2007	2008	2009
Total Haute-Garonne	1 253	1 623	1 845	1 656	1 109
Conseil Général	393	443	516	286	105
% Conseil Général	32%	29%	30%	19%	10%
Aire Urbaine de Toulouse	1 203	1 447	1 818	1 650	1 109
Territoire de Délégation CG31	393	443	516	282	105
Hors Territoire de Délégation	860	1 180	1 329	1 370	1 004
CU du Grand Toulouse	744	987	970	1 100	937
SICOVAL	78	99	211	122	16
Muretain	38	94	148	148	51

Total "Bailleurs traditionnels + Autres (AFL, SNI...)

Haute Garonne : très forte augmentation des livraisons de logements sociaux (+65%)

Évolution des livraisons

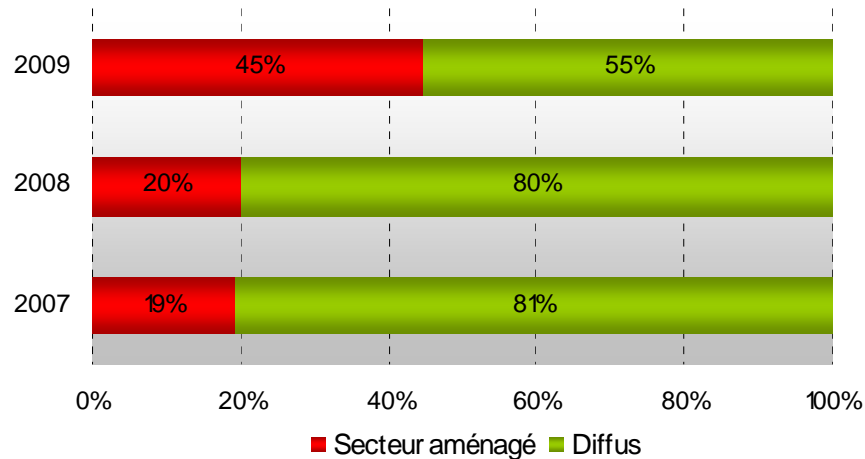


Sur les 1.900 logements sociaux livrés en 2009 dans le département de la Haute-Garonne :

- 55% sont localisés sur la CU du Grand-Toulouse (proportion en hausse)
- 14% sur le territoire du Sicoval (proportion en baisse)
- 10 % sur le territoire du Muretain (proportion en baisse)

Bailleurs "traditionnels"	2005	2006	2007	2008	2009
Total Haute-Garonne	1 042	1 368	1 344	1 149	1 900
Conseil Général	409	473	391	309	386
% Conseil Général	43%	38%	31%	28%	23%
Aire Urbaine de Toulouse	940	1 220	1 232	1 059	1 890
Territoire de Délégation CG31	409	473	391	309	386
Hors Territoire de Délégation	633	895	953	840	1 514
CU du Grand Toulouse	450	695	869	637	1 051
SICOVAL	90	77	5	157	269
Muretain	93	123	79	46	194
Autres (AFL, SNI...)	0	77	142	396	233
TOTAL	1 042	1 445	1 486	1 545	2 133

Livraisons comparées entre diffus et secteur aménagé



Sur les 1.900 logements livrés en 2009 sur le département :

- 45% (851 logements) en secteurs aménagés, ZAC ou lotissement (18% en 2008)

HAUTE GARONNE	2005	2006	2007	2008	2009
TOTAL livraisons	1 042	1 368	1 344	1 149	1 900
...en secteur aménagé	233	116	258	232	851
%	22%	8%	19%	20%	45%

1040 logements achetés en 2009 aux promoteurs sur le département de la Haute-Garonne :

- 931 sur le territoire de la CU du Grand-Toulouse
- 3 sur le territoire du Sicoval
- Aucun sur le territoire du Muretain
- 106 sur le territoire de délégation du Conseil Général de Haute-Garonne

Département de la Haute Garonne : une augmentation de la durée moyenne entre chaque étape de développement des programmes

TEMPORALITE DES PROGRAMMES SOCIAUX

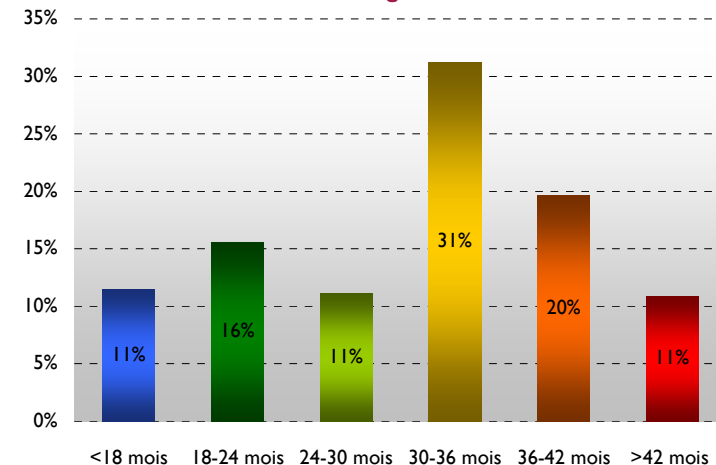
TEMPORALITE DES PROGRAMMES LIVRES EN.....

Nb moyen de mois entre...	en 2005	en 2006	en 2007	en 2008	en 2009
Agrément - Mise en Chantier	9 mois	9 mois	10 mois	13 mois	11 mois
Mise en chantier - Livraison	15 mois	16 mois	16 mois	15 mois	17 mois
Agrément - Livraison	20 mois	24 mois	28 mois	29 mois	31 mois

TEMPORALITE DES LOGEMENTS LIVRES EN.....

Nb moyen de mois entre...	en 2005	en 2006	en 2007	en 2008	en 2009
Agrément - Mise en Chantier	10 mois	10 mois	11 mois	13 mois	13 mois
Mise en chantier - Livraison	16 mois	18 mois	17 mois	16 mois	19 mois
Agrément - Livraison	24 mois	26 mois	29 mois	30 mois	33 mois

Temps écoulé entre les agréments et les livraisons 2009 des logements

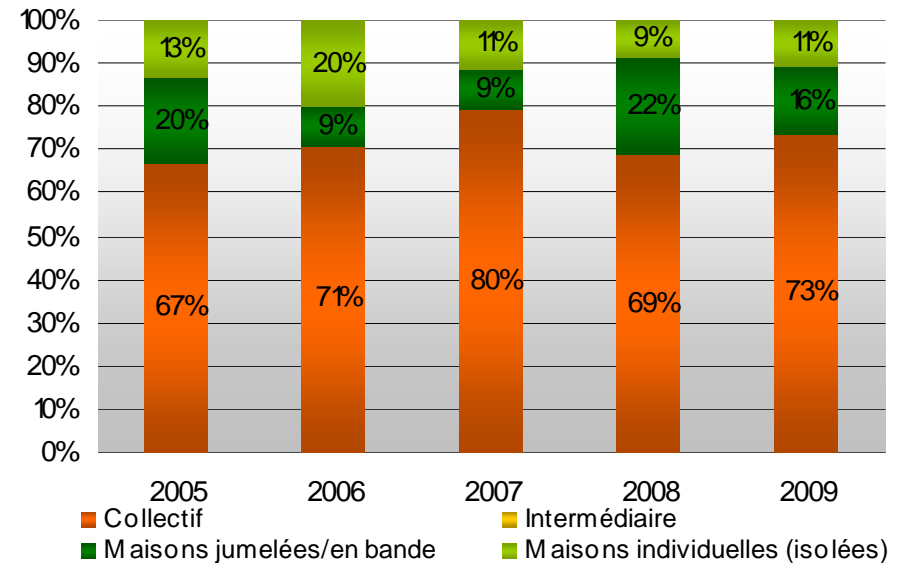


- La durée moyenne entre chaque étape est en croissance constante : de 20 mois entre l'agrément et la livraison en 2005 à 31 mois en 2009
- Principale raison : la simplification des procédures administratives pour le dépôt des dossiers

Une légère augmentation de la part de l'habitat collectif dans les livraisons 2009

Sur les 1.900 logements livrés en 2009 sur le département :

- 73% (1393 logements) de logements collectifs, contre 69% en 2008 et 79% en 2007
- 27% (soit 507 logements) en maisons, contre 359 en 2008 et 275 en 2007.

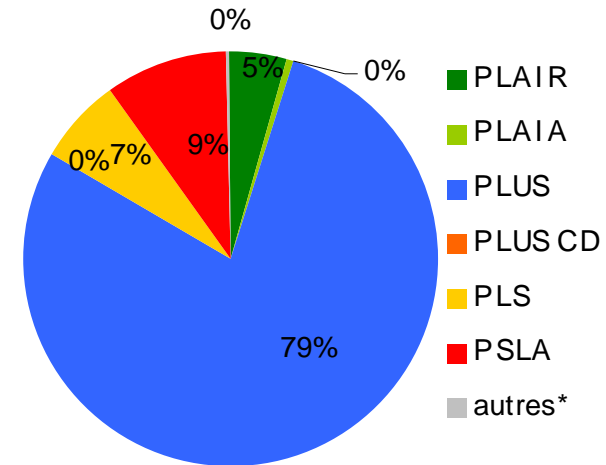


HAUTE GARONNE	2005	2006	2007	2008	2009
Collectif	694	970	1069	790	1393
Intermédiaire					
Maisons jumelées/en bande	209	123	121	258	305
Maisons individuelles (isolées)	139	275	154	101	202
Total des livraisons	1042	1368	1344	1149	1900
% collectifs	67%	71%	80%	69%	73%

2009 : le renforcement de la part du financement PLUS dans les livraisons

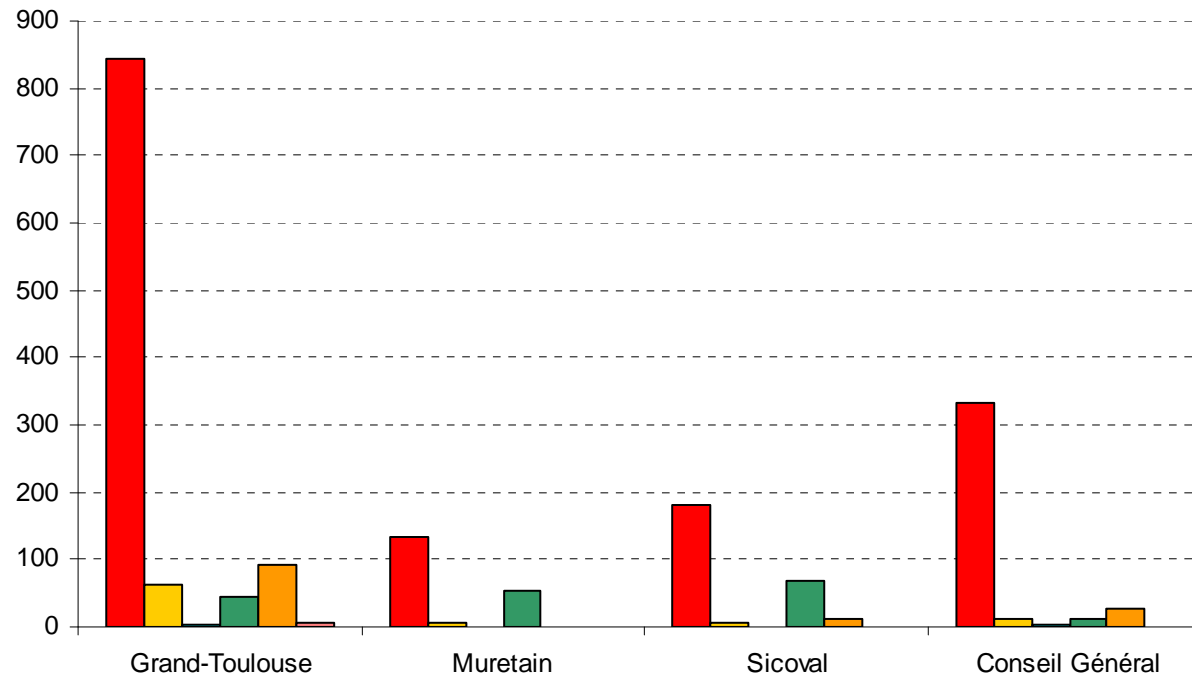
Sur les 1.900 logements livrés en 2009 sur le département :

- Une forte augmentation des PLUS (+722 logements). Ceux-ci sont en 2009 très largement majoritaires (78% vs. 67% en 2008).
- Une croissance des PLAI-R (+80 logements)
- La baisse des PLS en volume (-80 logements) et en proportion (plus que 7% vs. 18% en 2008)
- Un volume croissant de PSLA (178 logements pour 61 en 2008).



HAUTE GARONNE	2008	2009
PLAI R	6	86
PLAI A	4	7
PLUS	769	1 491
PLUS CD	96	0
PLS	212	132
PSLA	61	178
autres*	1	6
	1 149	1 900

Les types de financement par zones géographiques



■ PLUS ■ PLUS CD / PLA IR ■ PLA I A ■ PSLA ■ PLS ■ Autres

	PLA I R	PLA I A	PLUS	PLUS CD	PLS	PSLA	autres*	
CU du Grand-Toulouse	61	4	843		93	44	6	1051
Sicoval	7	1	182		12	67		269
Muretain	6		134			54		194
Aire Urbaine de Toulouse	86	6	1487		127	178	6	1890
Conseil Général	12	2	332		27	13		386
Territoire de Délégation CG31	12	2	332		19	21		386
Hors Territoire de Délégation	74	5	1159		113	157	6	1514
HAUTE GARONNE	86	7	1491		132	178	6	1900

Sur les 1.900 logements livrés en 2009 sur le département :

- 19% de T1 et T2 (22% en 2008), essentiellement en PLUS (77%)
- 45% de T3 (38% en 2008), surtout en PLUS (78%), et intégrant 46% des PSLA
- 25% de T4 (27% en 2008)
- 10% de T5 (13% en 2008).

HAUTE GARONNE	PLAI R	PLAI A	PLUS	PLUS CD	PLS	PSLA	autres*	
T1	5	1	9		1			16
T2	24	2	272		26	20	2	346
T3	42	1	679		59	82	3	866
T4	10	1	362		39	69	1	482
T5 (et+)	5	2	169		7	7		190
	86	7	1491		132	178	6	1900

*autres financements PLA, PLAI, PLI...

- Loyer PLAI = 3 à 4 €/m²
- Loyer PLAI-R = 5,1 – 5,4 €/m²
- Loyer PLUS = 5 à 7 €/m²
- Loyer PLS = 8 à 9 €/m²

PLAI R

PLAI R - Collectif	%	surface	annexes	loyer
T1	8%	41 m ²		209 €
T2	32%	43 m ²		234 €
T3	60%	62 m ²	1 m ²	322 €
T4				
T5 (et+)				

PLUS

PLUS - Collectif	%	surface	annexes	loyer
T1	1%	36 m ²		251 €
T2	23%	47 m ²	6 m ²	298 €
T3	53%	65 m ²	10 m ²	392 €
T4	16%	82 m ²	7 m ²	484 €
T5 (et+)	8%	99 m ²	1 m ²	574 €

PLS

PLS - Collectif	%	surface	annexes	loyer
T1	1%	34 m ²		336 €
T2	24%	48 m ²	2 m ²	391 €
T3	50%	65 m ²	1 m ²	524 €
T4	22%	86 m ²		659 €
T5 (et+)	4%	98 m ²		799 €

PSLA

PSLA - Collectif	%	surface	annexes	loyer
T1				
T2	20%	45 m ²	19 m ²	440 €
T3	64%	64 m ²	54 m ²	558 €
T4	16%	85 m ²	7 m ²	698 €
T5 (et+)				

- 30.160 demandeurs
- 7.513 attributions :
 - Grand – Toulouse : 70% des attributions
 - Conseil Général : 17% des attributions
 - Sicoval : 6,5% des attributions
 - Muretain : 6,5% des attributions

- Le demandeur type :
 - Une personne seule
 - Entre 25 et 44 ans
 - Actif avec de faibles revenus
 - Besoin d'un T2 ou d'un T3, sur le territoire du Grand-Toulouse.

Conclusions



Individuel aménagé Année 2009



Aire Urbaine de Toulouse, une production qui a excédé 11.000 log. en 2007, avant de chuter à moins de 9.000 log. en 2009

Logement « groupé » (collectif et

individuel densifié) :

autour de 6.900 log./an depuis 2005, Une part relative en hausse constante, passant de 60% à 78% en 7 ans

Individuel aménagé :

de 1.100 à 1.300 log./an entre 2003 et 2007, en baisse à moins de 1.000 log. en 2009 (et même 725 en 2008), Une part relative souvent à 11%

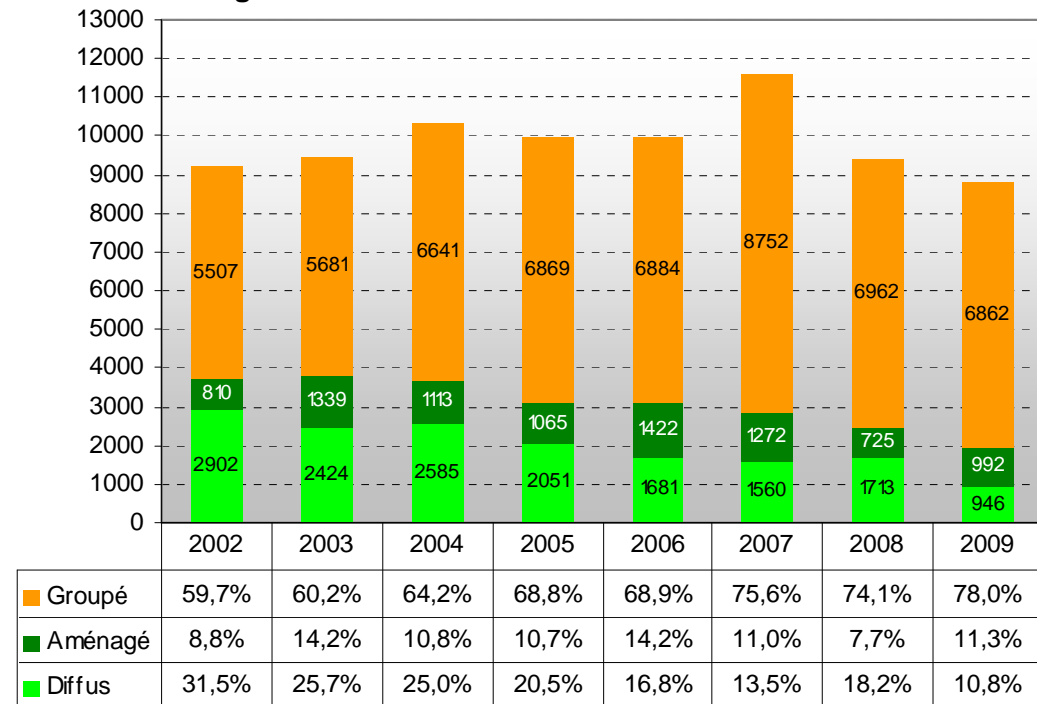
Soit une production organisée

qui est régulièrement monté de 6.600 log. en 2002 à près de 10.700 en 2007, autour de 8.000 log./an depuis 2008

Individuel diffus :

En diminution par paliers, de 2.900 log. en 2002 à moins de 950 en 2009, Une part relative en baisse constante, passant de 31% à 11% en 7 ans

Logements commencés dans l'Aire Urbaine de Toulouse



Source : Mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sitadel) retraitées par Adequation dans le cadre de l'étude annuelle SNAL

Aire Urbaine de Toulouse : 294 ha consommés en 2009, pour 370 ha en 2008, mais une progression de la part de l'individuel aménagé (+ 24 ha).

Logement groupé :
de 85 à 90 ha/an depuis 2004

Individuel aménagé :
de 110 à 125 ha/an les années fortes, moins de 90 ha en 2009

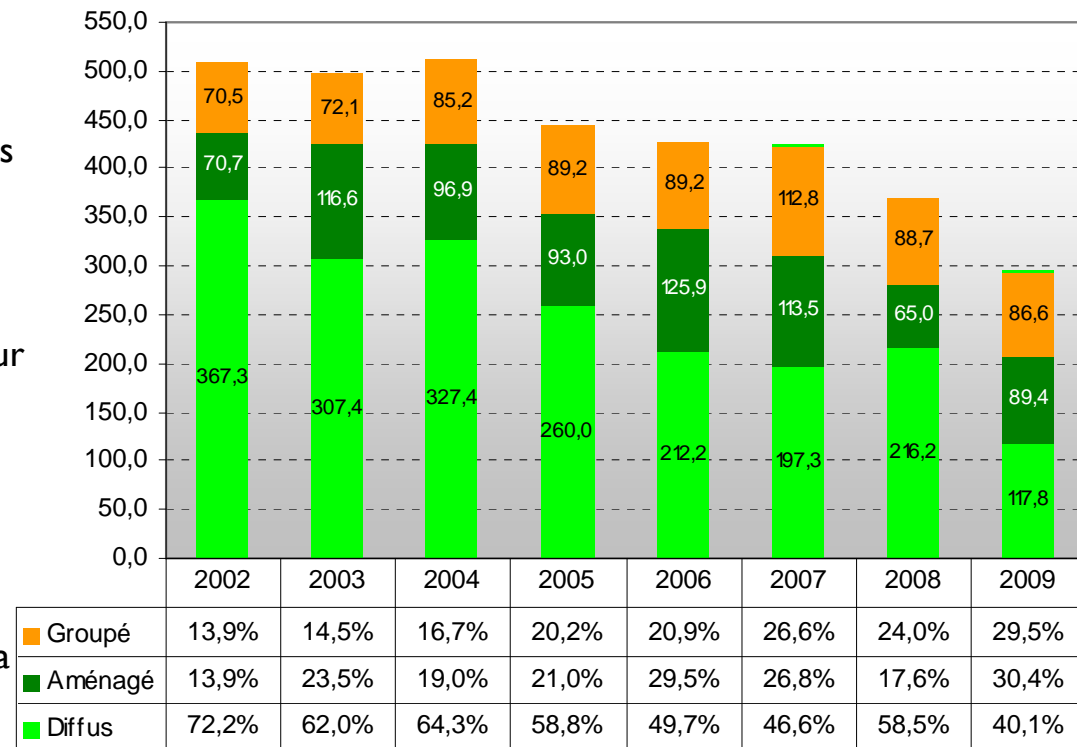
Soit une production organisée
de 215 à 225 ha/an les années fortes, autour de 175 ha en 2009

Individuel diffus :
en baisse par paliers, passant de près de 370 ha en 2002 (72% de la consommation foncière) à moins de 120 ha en 2009 (40%)

Intensités urbaines :
Logement groupé, 78,0 log./ha
individuel aménagé, 11,3 log./ha
Individuel diffus, 7,9 log./ha

→ Une moyenne de 29,9 log./ha en 2009

Consommation foncière en ha pour le logement neuf dans l'Aire Urbaine de Toulouse



Source : Conversion des mises en chantier de logements ordinaires (DREAL Sitadel)

en fonction des tailles de parcelles en individuel diffus, individuel aménagé et logement groupé enquêtées par Adequation dans le cadre de l'ObserveR pour le SNAL

Aire Urbaine de Toulouse, de forts besoins en logement soutenus par la croissance démographique, ayant entraîné entre 2004 et 2007 une intensité de production de 9,1 à 10,5 log./an/1.000 hab., supérieure de plus de 3 points à la moyenne française

En France :

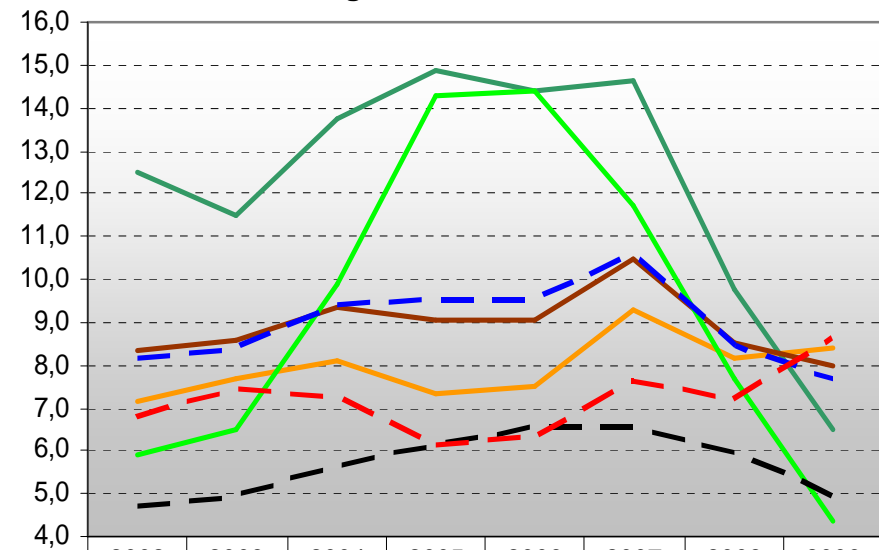
de 5,7 à 6,6 log./1.000 hab. entre 2004 et 2007, en baisse à 6,0 log. en 2008 et 4,9 log. en 2009

Dans la CU du Grand Toulouse :

Dans un contexte global de baisse d'activité, une intensité de production qui se renforce à 8,6 log. en 2009 (7,2 log. en 2008)

Contrairement aux communes péri-urbaines de l'Aire Urbaine de Toulouse, et à la « 5ème couronne » (hors aire urbaine), qui ont connu une forte intensité entre 2004 et 2007, à plus de 14 log./1.000 hab., et baisse respectivement à 6,5 log. et 4,4 log. en 2009

Production de logements neufs/1.000 habitants



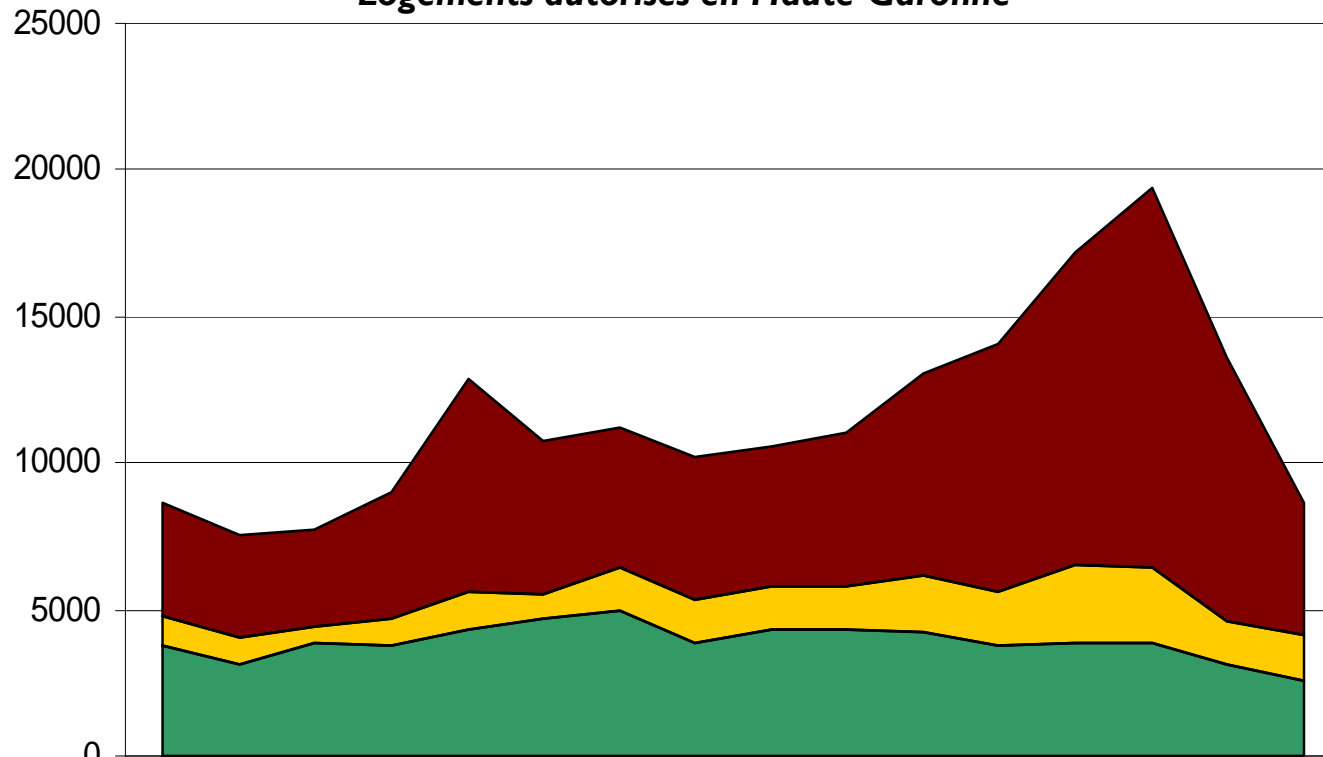
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
— Pôle Urbain	7,1	7,7	8,1	7,3	7,5	9,3	8,2	8,4
— Couronnes Péri-urbaines	12,5	11,5	13,7	14,9	14,4	14,6	9,7	6,5
— Aire Urbaine de Toulouse	8,4	8,6	9,4	9,1	9,1	10,5	8,5	8,0
— Hors Aire Urbaine	5,9	6,5	9,9	14,2	14,4	11,8	7,7	4,4
— Haute-Garonne	8,1	8,4	9,4	9,5	9,5	10,6	8,4	7,7
— France	4,7	4,9	5,7	6,1	6,5	6,6	6,0	4,9
— CU Grand Toulouse	6,8	7,4	7,3	6,1	6,3	7,6	7,2	8,6

Intensité de production = mises en chantier de logements ordinaires neufs (DREAL Sitadel) / nombre d'habitants (INSEE 2007) * 1000

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

Haute-Garonne : la chute des logements autorisés qui s'est poursuivie en 2009, entraînée par les logements collectifs (-49%). Globalement une bonne résistance de l'individuel, notamment groupé (+7%).

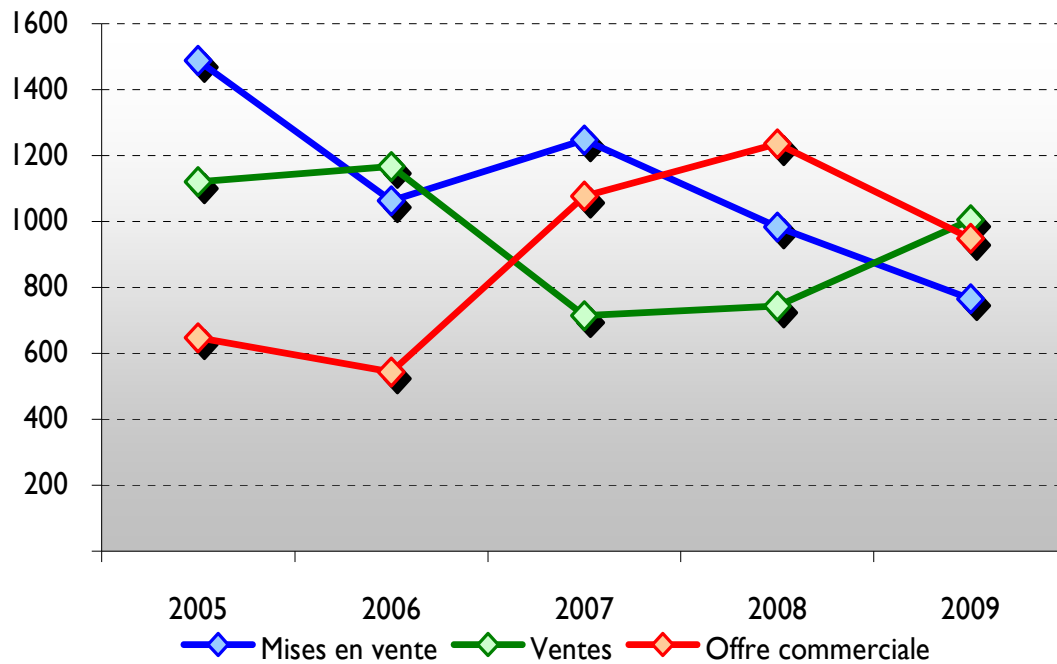
Logements autorisés en Haute-Garonne



	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
■ collectif	3836	3484	3353	4294	7316	5236	4860	4866	4808	5254	6813	8454	10590	12953	9009	4425
■ Individuel groupé	1033	912	557	930	1276	806	1383	1484	1411	1510	2012	1802	2715	2564	1532	1638
■ Individuel pur	3739	3152	3852	3800	4285	4680	5008	3819	4364	4281	4183	3780	3839	3833	3093	2533

Aire Urbaine de Toulouse : une nette reprise des ventes en 2009 (+35%), avec un renforcement de la part de marché des communes les plus éloignées (4^{ème} couronne). Faute de renouvellement suffisant de l'offre, une offre commerciale qui se réduit en 2009.

VOLUMES DE VENTES, MISES EN VENTE ET OFFRE COMMERCIALE



Évolution des parts de marché par secteur géographique

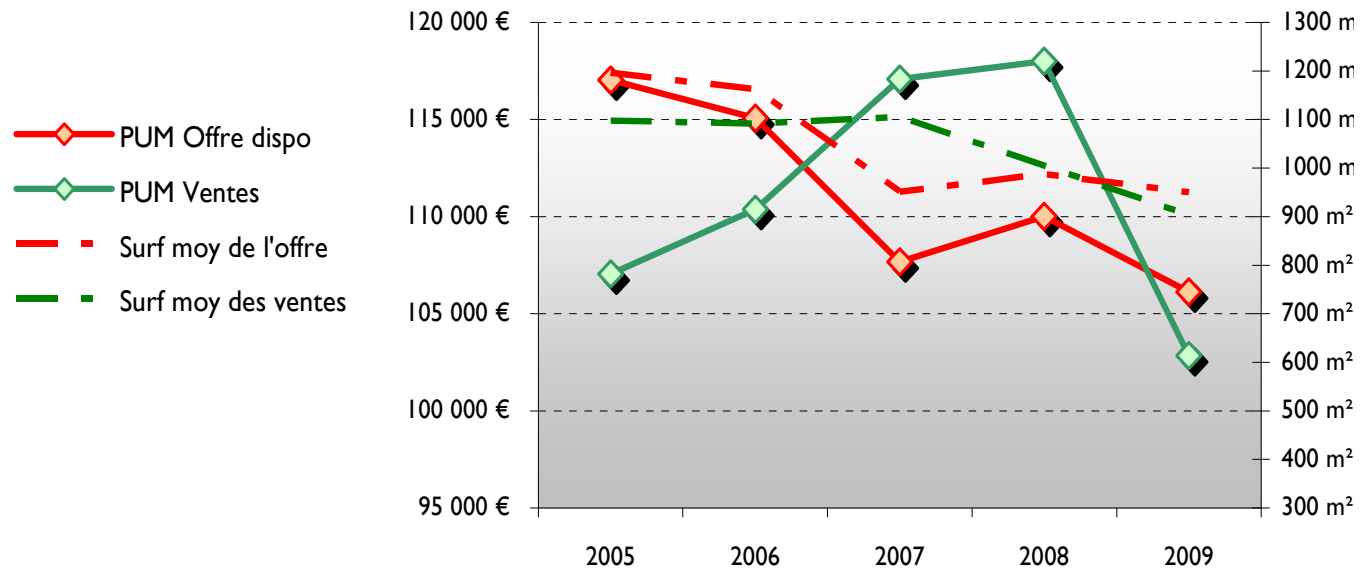


	2005	2006	2007	2008	2009
Lotissements en cours	150	162	158	182	206
Mises en vente	1488	1063	1247	983	765
Ventes	1120	1167	714	743	1005
Offre commerciale	648	544	1077	1236	949

Aire Urbaine de Toulouse : le prix moyen d'une parcelle qui se rapproche de 100.000 € grâce à la réduction de la taille moyenne des parcelles vendues en 2009(951 m²).

EVOLUTION DES PRIX UNITAIRES MOYENS PARCELLAIRES

	2005	2006	2007	2008	2009
Surf moy de l'offre	1197 m ²	1163 m ²	952 m ²	988 m ²	951 m ²
PUM Offre dispo	117 049 €	115 080 €	107 669 €	110 019 €	106 139 €
<Evolution	-	- 1,7%	- 6,4%	2,2%	- 3,5%
Surf moy des ventes	1098 m ²	1092 m ²	1105 m ²	1005 m ²	903 m ²
PUM Ventes	107 057 €	110 389 €	117 091 €	117 999 €	102 856 €
<Evolution	-	3,1%	6,1%	0,8%	- 12,8%



Le lot aménagé sur les petites surfaces : une offre qui permet de répondre aux premières gammes de budgets.

Prix global d'une maison et son terrain (aire urbaine de Toulouse) :

1. Entrée de gamme :

- Terrain à 70.000 € (moins de 400 m² - 1^{ère} et 2^{ème} couronnes)
- Maison de 90 m² à 100.000 €
- ➔ Budget de 180 K€ (1800 €/m²)

2. Gamme moyenne :

- Terrain à 110.000 € (970 m² - 3^{ème} et 4^{ème} couronnes)
- Maison de 114 m² à 115.000 €
- ➔ Budget de 225.000 € (1.970 €/m²)

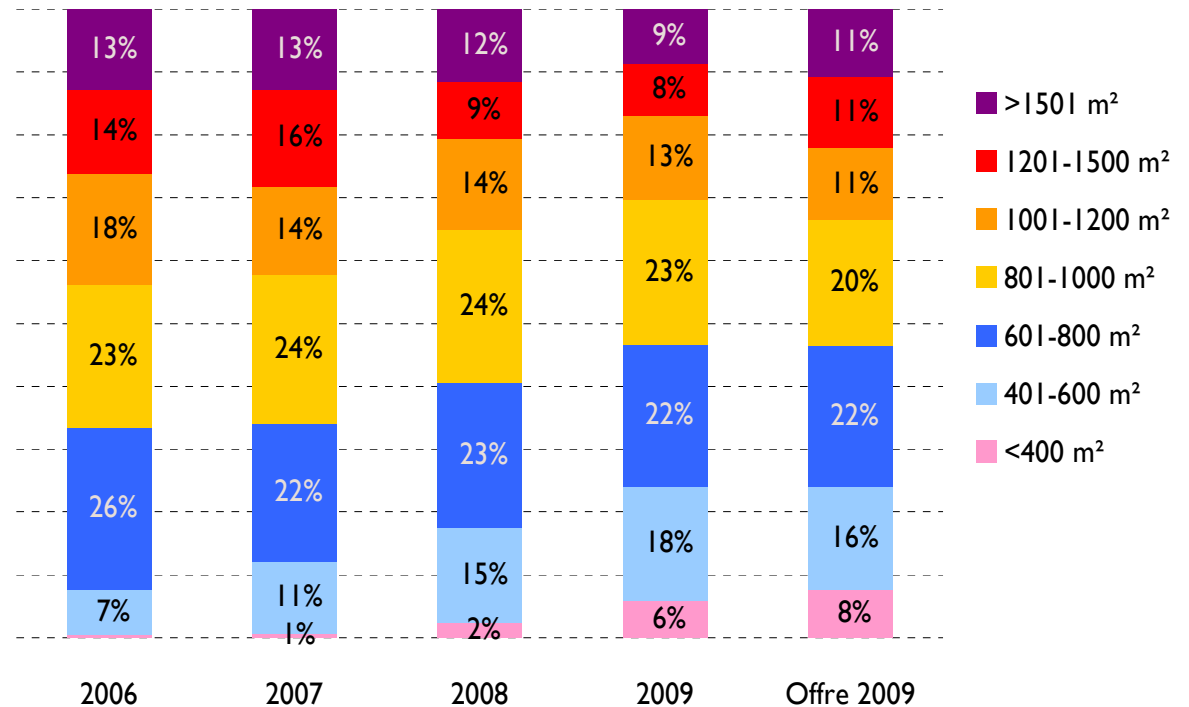
3. Gamme supérieure :

- Terrain à 180.000 € (1[°] couronne)
- Maison de 150 m² à 165.000 €
- ➔ Budget de 345.000 € (2.300 €/m²)

Aire Urbaine de Toulouse : l'offre qui se renforce sur les parcelles de moins de 600 m² en 2009, permettant de répondre à une demande croissante sur ce segment. A l'inverse, un déséquilibre qui se développe sur les parcelles les plus grandes (> 1200 m²) qui représentent fin 2009 environ 22% de l'offre pour 17% des ventes.

VENTILATION PAR TRANCHES DE SURFACES

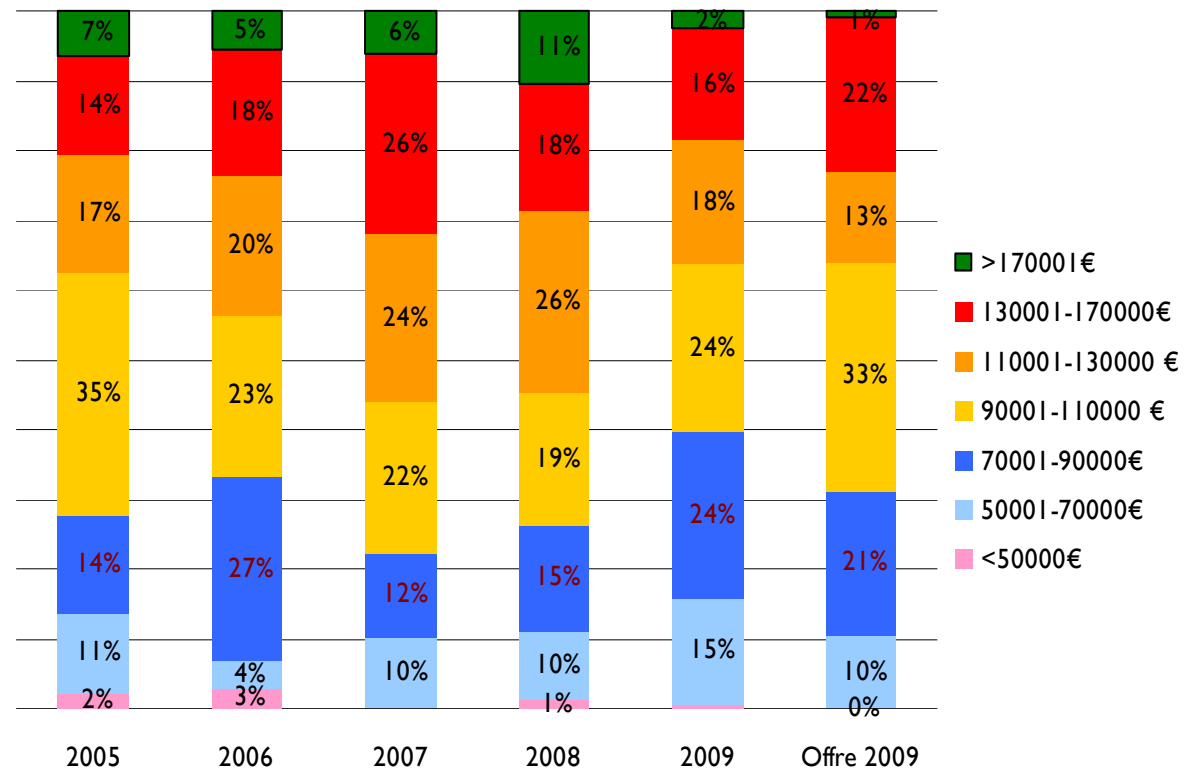
	Année 2009	
	Ventes	Offre
<400 m ²	59	72
401-600 m ²	183	156
601-800 m ²	226	213
801-1000 m ²	233	190
1001-1200 m ²	133	108
1201-1500 m ²	84	108
>1501 m ²	87	102
TOTAL	1005	949



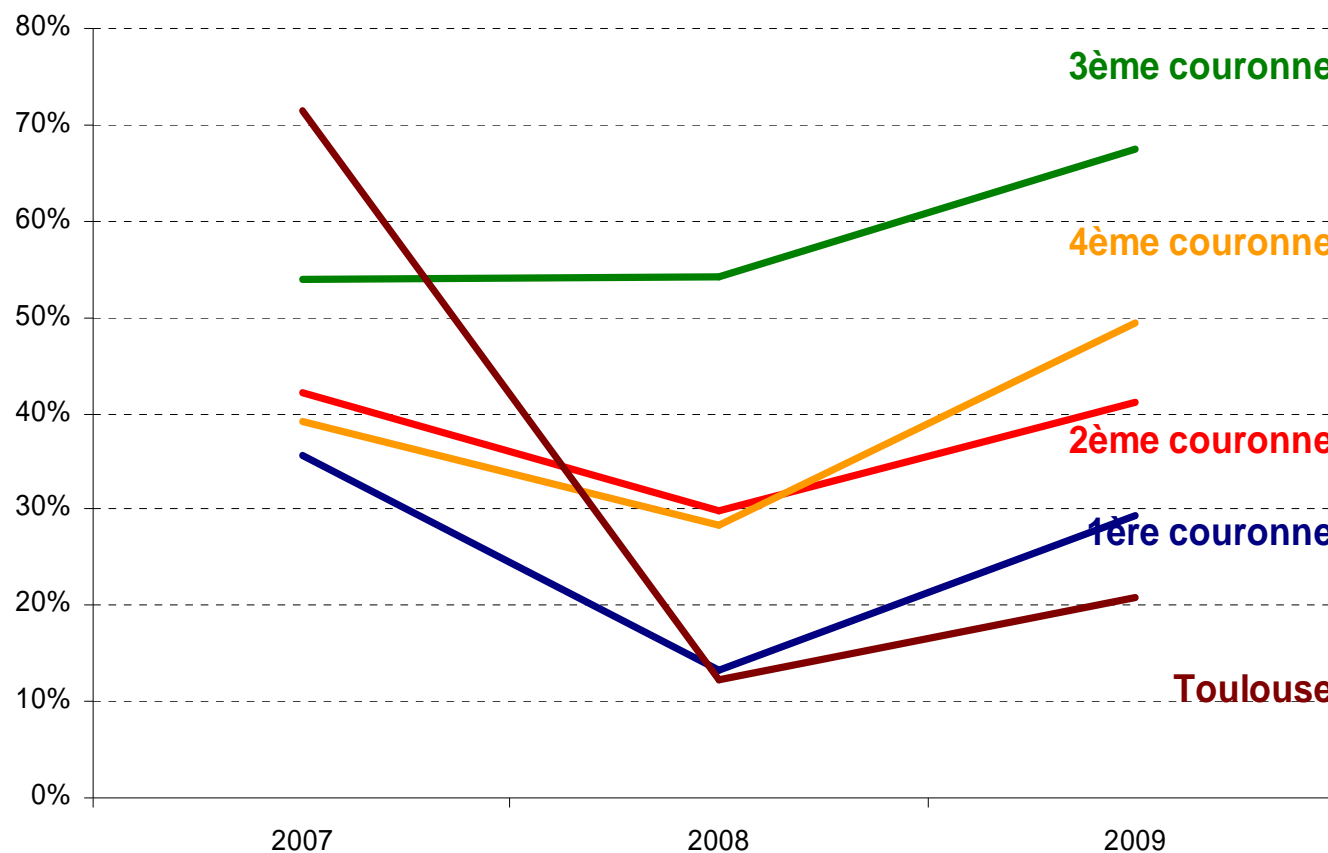
Le renforcement de l'offre en petites parcelles a permis d'amplifier en 2009 les ventes sur les budgets à moins de 90.000 € (40% des ventes en 2009 vs. 26% en 2008). Une tendance en 2008 et 2009 au maintien des budgets de moins de 110.000 € dans les ventes.

VENTILATION PAR TRANCHES DE PRIX UNITAIRES MOYENS

	Année 2009	
	Ventes	Offre
<50000€	7	1
50001-70000€	152	97
70001-90000€	242	197
90000-110000 €	233	320
110000-130000 €	188	129
130001-170000€	159	196
>170001€	24	9
TOTAL	1005	949



Évolution de la part des ventes de lots aménagés par couronne de l'aire urbaine de Toulouse

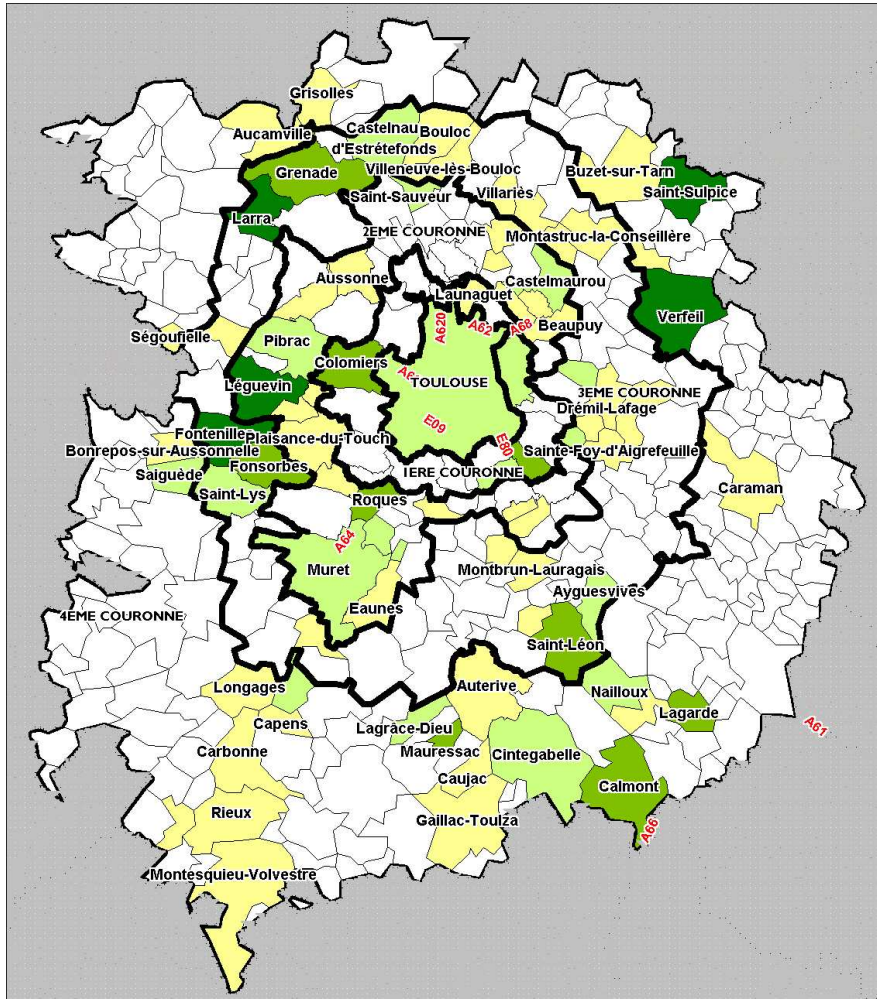


Aire Urbaine de Toulouse : 48%

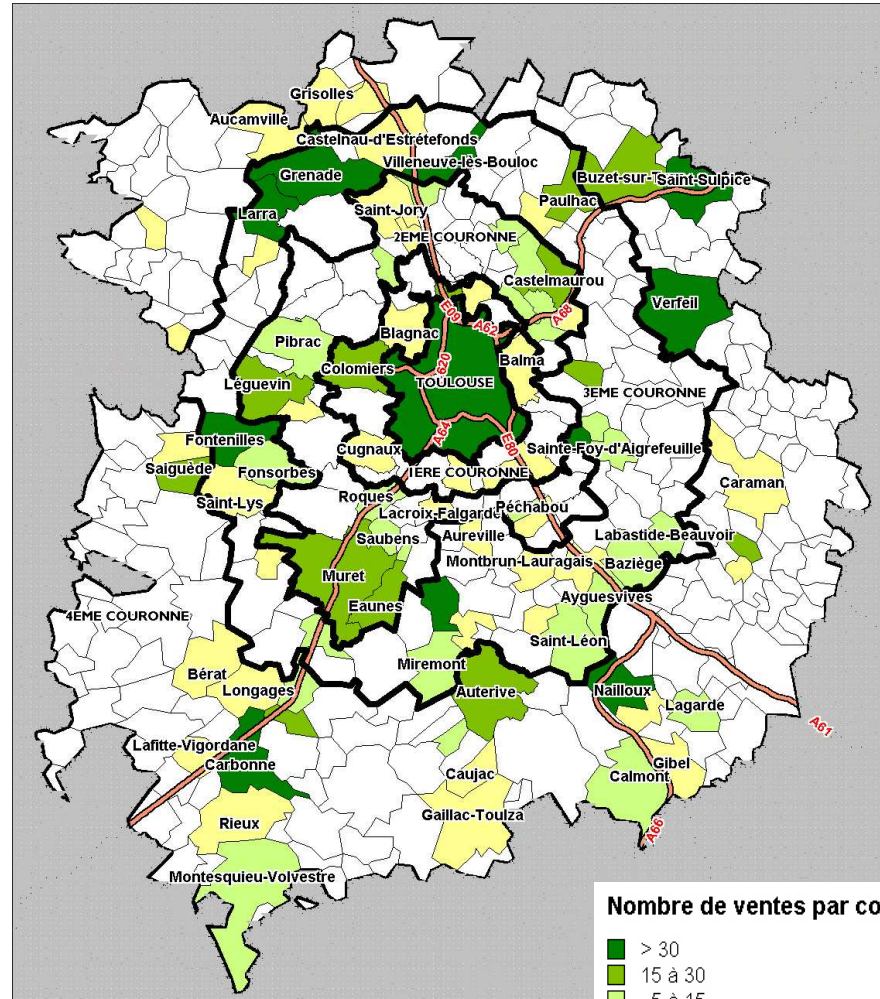
Aire Urbaine de Toulouse : moins de communes ayant accueilli de l'aménagement.

	2008		2009	
	Communes actives	Dont > 30 lots	Communes actives	Dont > 30 lots
1ère couronne	5	1	9	0
2ème couronne	25	3	22	3
3ème couronne	31	8	27	6
4ème couronne	35	6	31	9
Aire Urbaine de Toulouse	96	18	89	18

Ventes annuelles de lots aménagés par commune



2008



2009

Nombre de ventes par commune

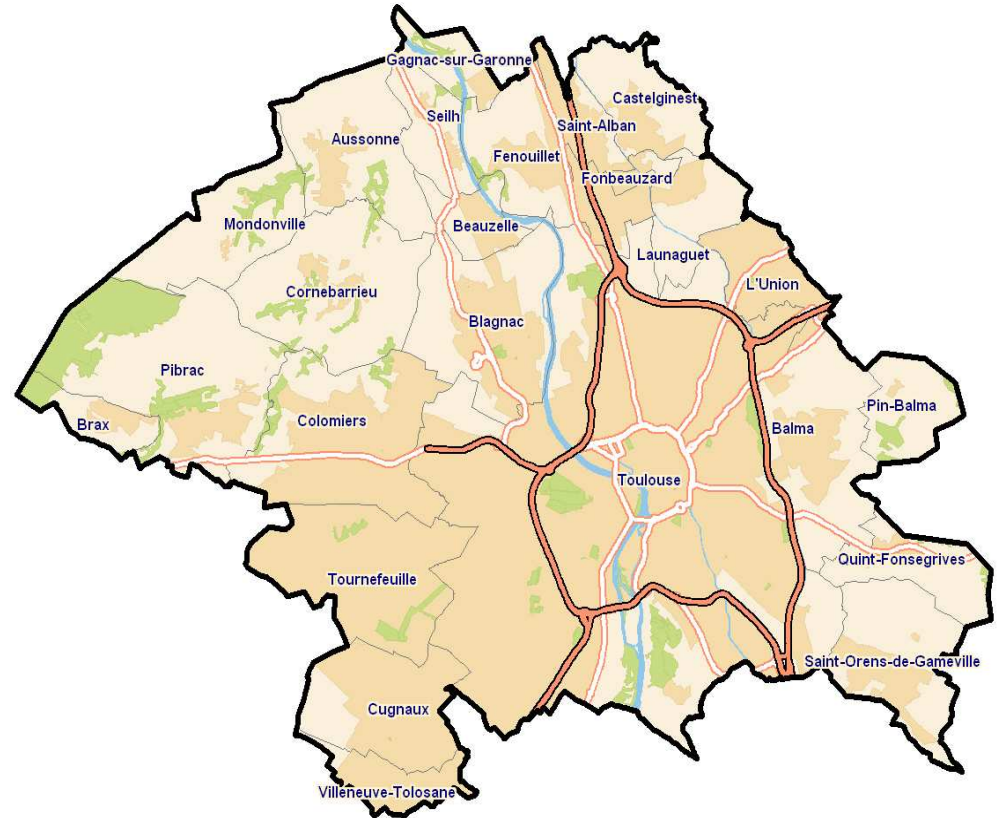
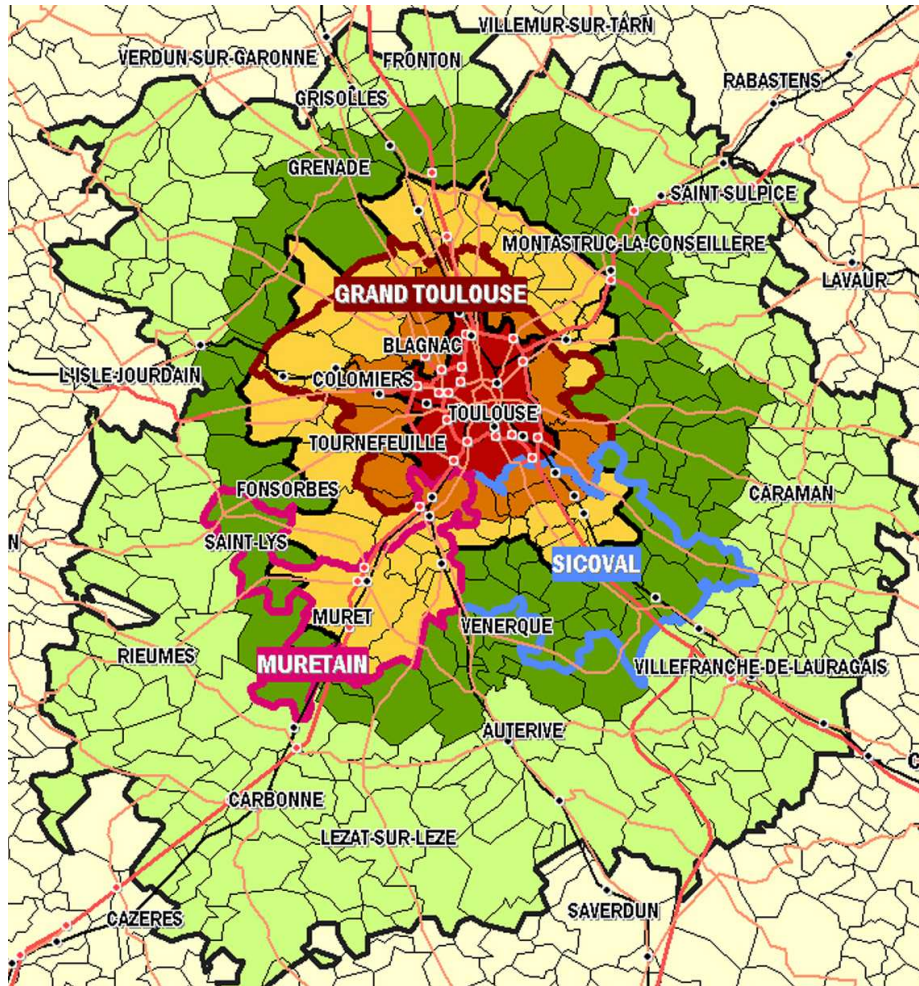
- > 30
- 15 à 30
- 5 à 15
- < 5
- 0



Promotion immobilière Bilan de l'année 2009



L'Aire Urbaine de Toulouse, 342 communes, dont 75 dans la CU de Toulouse, le Sicoval et le Muretain, et 233 sur le territoire de délégation du Conseil Général



La promotion immobilière (évolutions 2008-2009) :

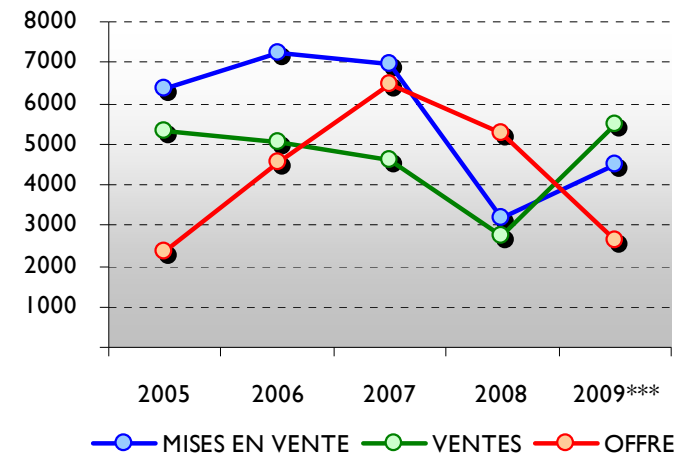
- Mises en vente : + 28% (France : -16%)
- Ventes : + 102 % (France : + 34%)
- Offre commerciale : - 57 % (France : - 37 %)
- Prix/m² des ventes annuelles : + 1,7% (France : + 0,7%)
- Rythme de vente moyen : - 8 mois (France : - 7 mois)

La construction de logements neufs (évolution 2008 – 2009) :

- Logements commencés : -2% (France : - 25 %)

EVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTES BLOC)

	2005	2006	2007	2008	2009	2009***
Progr en commercialisation	377	482	583	527	494	505
dont Collectif*	270	356	441	406	379	388
dont Individuel groupé	107	126	142	121	115	117
Mises en vente	6354	7255	6961	3189	4095	4500
dont Collectif*	5431	6079	6171	2629	3487	3839
dont Individuel groupé	923	1176	790	560	608	661
Ventes	5313	5062	4582	2734	5535	5499
dont Collectif*	4637	4144	3816	2319	4828	4786
dont Individuel groupé	676	918	766	415	707	713
Retraits**			464	1672	1607	1565
dont Collectif*			414	1542	1277	1235
dont Individuel groupé			50	130	330	330
Offre commerciale	2377	4570	6485	5268	2240	2643
dont Collectif*	1901	3836	5777	4545	1946	2303
dont Individuel groupé	476	734	708	723	294	340



*collectif + habitat intermédiaire

**Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

*** Ces chiffres intègrent les régulations effectuées en 2010 (+400 logements mis en vente a posteriori, suite à la régularisation de précommercialisation) – le total des 4 trimestres est donc différent du total annuel présenté

- Des ventes qui ont doublé entre 2008 et 2009 pour atteindre le niveau de 2005
- Des retraits de programmes importants, mais concentrés sur le 1^{er} semestre 2009
- Une reprise permise par une augmentation des mises en vente (+ 28% entre 2008 et 2009)
- Mais qui a positionné le marché dans un contexte (inattendu fin 2008) de pénurie, comparable à celui de 2005.

EVOLUTION DES VOLUMES (HORS VENTES BLOC)

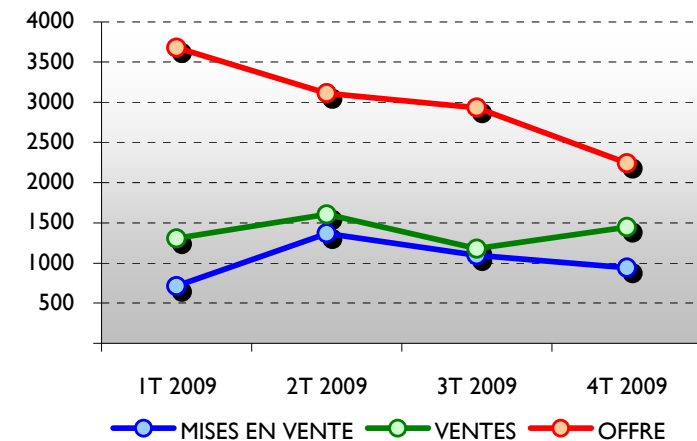
	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	Total 2009***	Total 2008
Progr en commercialisation	407	371	332	295	505	527
dont Collectif*	314	288	252	227	388	406
dont Individuel groupé	93	83	80	68	117	121
Mises en vente	710	1368	1094	942	4500	3189
dont Collectif*	578	1196	899	833	3839	2629
dont Individuel groupé	132	172	195	109	661	560
Ventes	1306	1603	1178	1448	5499	2734
dont Collectif*	1137	1409	1032	1250	4786	2319
dont Individuel groupé	169	194	146	198	713	415
Retraits**	993	331	99	184	1565	1672
dont Collectif*	888	198	86	105	1235	1542
dont Individuel groupé	105	133	13	79	330	130
Offre commerciale	3679	3113	2930	2240	2643	5268
dont Collectif*	3098	2687	2468	1946	2303	4545
dont Individuel groupé	581	426	462	294	340	723

*collectif + habitat intermédiaire

**Nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement

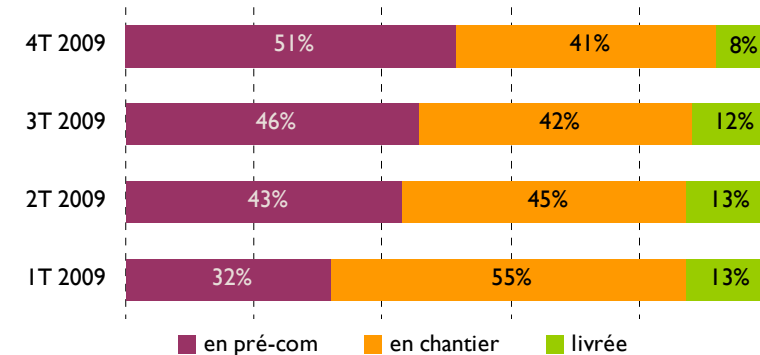
*** Ces chiffres intègrent les régulations effectuées en 2010 (+400 logements mis en vente a posteriori, suite à la régularisation de précommercialisation) – le total des 4 trimestres est donc différent du total annuel présenté

- Dès le 2^{ème} trimestre 2009, une nette reprise des mises en vente qui ont permis d'alimenter le marché régulièrement et de répondre à la forte demande qui s'exprime.
- La quasi-disparition des retraits d'opérations dès le 2^{ème} semestre (conséquence de la fin des mesures prudentielles entamées fin 2008)



OFFRE PAR DATE DE LIVRAISON

	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009
En pré-com	998	1152	1132	998
en chantier...	1708	1196	1044	790
...avec livraison < 3 mois	291	100	81	53
livrée	392	339	292	158



- Une année 2009 marquée par la rapide réduction du stock physique (8% de l'offre commerciale à la fin du 4^{ème} trimestre 2009), en opposition au niveau record atteint à la fin du 1^{er} semestre 2009 (13%)
- 51% de l'offre encore sur plan, c'est-à-dire la majorité des livraisons mi 2011 / début 2012
- Une baisse du stock physique en partie expliquée par les ventes en bloc aux bailleurs sociaux.

La progression en volumes des achats en résidence principale

Le succès du Scellier

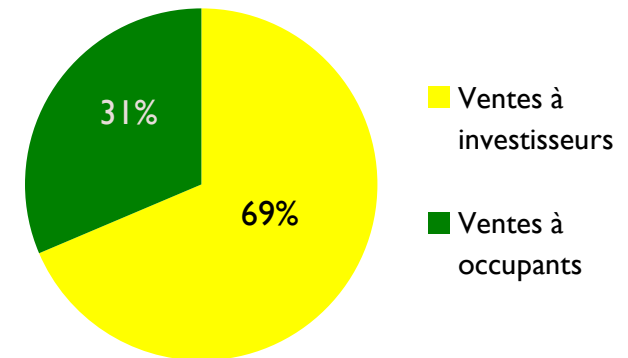
ANALYSE DES VENTES ...

...SELON LA DESTINATION DES VENTES

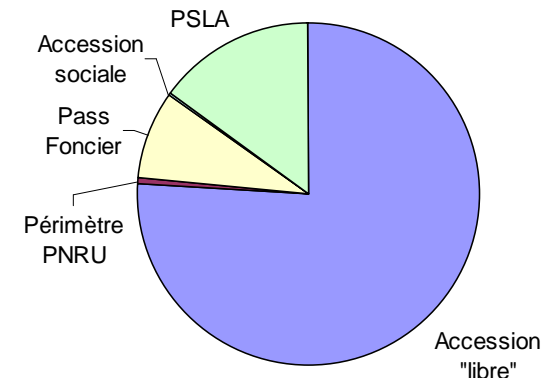
	2005	2006	2007	2008	2009
Ventes à investisseurs	3 655 69%	2 839 56%	2 675 58%	1 440 53%	3 803 69%
<i>dont Collectif*</i>	3386	2526	2496	1350	3589
<i>dont Individuel groupé</i>	269	313	179	90	214
Ventes à occupants	1 658 31%	2 223 44%	1 907 42%	1 294 47%	1 732 31%
<i>dont Collectif*</i>	1251	1618	1320	969	1239
<i>dont Individuel groupé</i>	407	605	587	325	493

- En 2009, un marché sans surprise entraîné par les investisseurs via le succès du dispositif Scellier dès le 2^{ème} trimestre 2009
- Une baisse de la proportion de propriétaires-occupants, mais une reprise en volume entre 2008 et 2009, pour revenir sur les valeurs de l'année 2005.
- Enfin, les ventes qui bénéficient d'un dispositif d'aide en 2009 (soit 420 logements, hors PLS investisseurs) représentent 24% des ventes (pour 7% en 2008).

Destination des ventes, année 2009



Répartition des ventes réalisées auprès des propriétaires-occupants (année 2009)

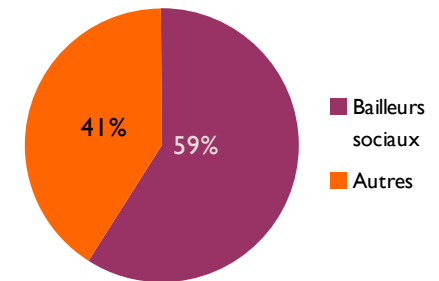


L'impact majeur du plan de relance sur les ventes en bloc

Un faible volume de vente en secteur aménagé

VOLUMES DES VENTES EN BLOC

	1T 2009	2T 2009	3T 2009	4T 2009	Total 2009
Nombre de programmes vendus en bloc...	37	41	21	9	108
<i>dont Collectif*</i>	29	30	17	9	85
<i>dont Individuel</i>	8	11	4		23
Nombre de logements vendus en bloc...	778	811	365	166	2 120
<i>dont Collectif*</i>	734	694	328	166	1922
<i>dont Individuel</i>	44	117	37		198



Nature des opérateurs acquéreurs des ventes en bloc sur l'année 2009

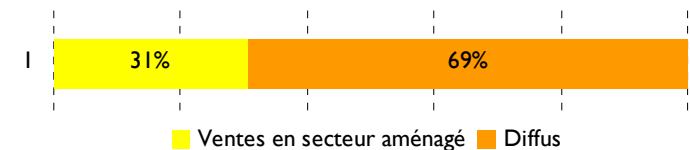
- 1^{er} semestre 2009 : l'effet du plan de relance dans les ventes en bloc auprès des bailleurs ...
- ... logiquement ralenti au cours du 2^{ème} semestre.

Les ventes en bloc à autres bailleurs que sociaux concernent principalement l'AFL et la SNI

ANALYSE DES VENTES ...

...EN SECTEUR AMENAGE

	2005	2006	2007	2008	2009
Ventes en secteur aménagé	1 081	1 156	1 065	668	1 691
	20%	23%	23%	24%	31%
<i>dont Collectif*</i>	931	968	861	611	1513
<i>dont Individuel groupé</i>	150	188	204	57	178

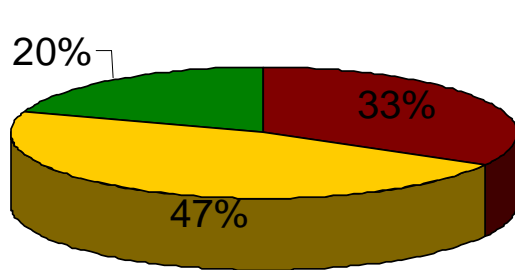


Part des ventes en secteur aménagé, année 2009

- Une nette augmentation des ventes en secteur aménagé en 2009

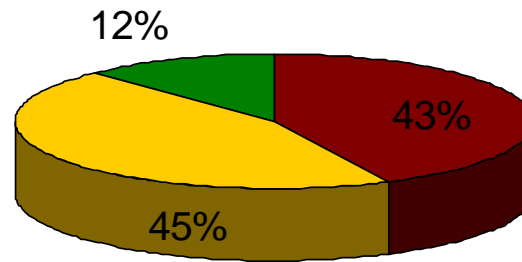
2009 : renforcement des ventes en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes et la ville centre, forte diminution des projets en zone périurbaine, largement dominée par la zone C

Ventilation des ventes 2007, 2008 et 2009 par secteur géographique



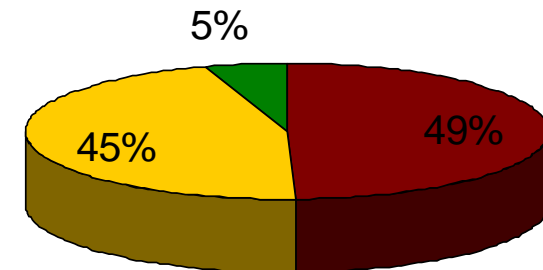
2007

	Part des ventes aidées*
Toulouse	2%
1 ^{ère} et 2 ^{ème} cour.	3%
3 ^{ème} et 4 ^{ème} cour.	2%
Total ventes	4582



2008

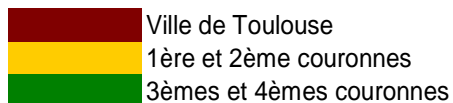
	Part des ventes aidées*
Toulouse	3%
1 ^{ère} et 2 ^{ème} cour.	7%
3 ^{ème} et 4 ^{ème} cour.	4%
Total ventes	2734



2009

	Part des ventes aidées*
Toulouse	6%
1 ^{ère} et 2 ^{ème} cour.	14%
3 ^{ème} et 4 ^{ème} cour.	11%
Total ventes	5535

* Dont PLS investisseurs



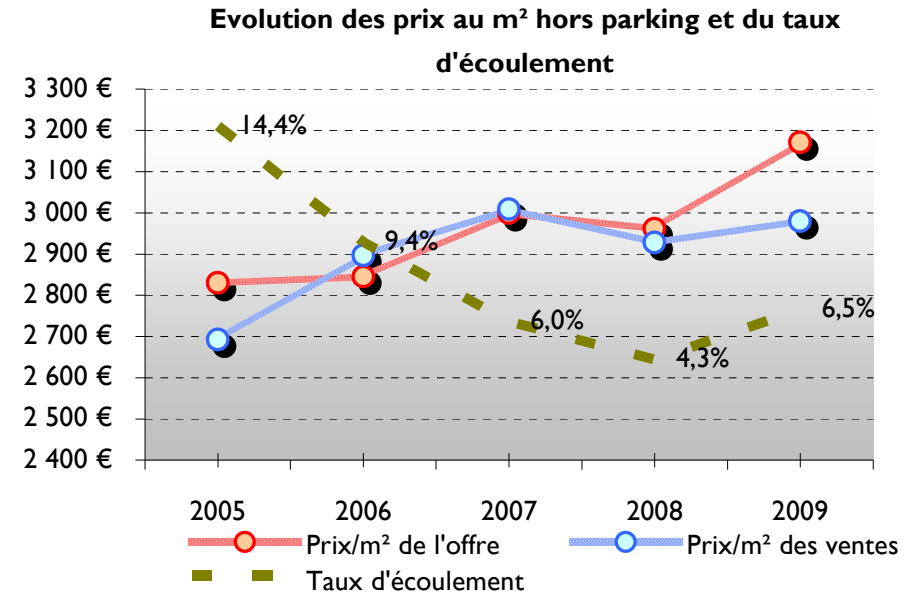
- Un recentrage des ventes sur la Ville centre (49% des ventes en 2009 pour 33% en 2007), en partie grâce aux ventes aidées qui représentent désormais 6% des vente sur Toulouse
- A l'inverse, perte de vitesse des secteurs périphériques, principalement en raison du zonage (la grande majorité des communes sont en zone C, donc non éligibles au Scellier).

Une progression des prix/m² des ventes de 1,7% entre 2008 et 2009, une accélération du rythme moyen des ventes.

EVOLUTION DES PRIX DU LOGEMENT LIBRE NEUF (hors logement "aidé")

Prix hors parking	2005	2006	2007	2008	2009
Taux d'écoulement	14,4%	9,4%	6,0%	4,3%	6,5%
Prix/m ² de l'offre	2 830 €	2 845 €	2 999 €	2 961 €	3 171 €
Prix/m ² des ventes	2 692 €	2 897 €	3 009 €	2 928 €	2 979 €
					Prix au m ² du marché : 3 215 €

Prix parking inclus	2005	2006	2007	2008	2009
Prix/m ² de l'offre	3 024 €	3 047 €	3 197 €	3 162 €	3 362 €
Prix/m ² des ventes	2 854 €	3 095 €	3 195 €	3 162 €	3 180 €



- Le prix/m² hors stationnement des ventes de logements collectifs a augmenté de 1,7% entre 2008 et 2009, pour atteindre 2.980 €/m² habitable et hors stationnement (logements collectifs) en 2009.
- Les rythmes de vente ont retrouvé un dynamisme en 2009 grâce à l'impulsion du dispositif Scellier : la durée moyenne de commercialisation est passée de 23 mois en 2008 à 15 mois en 2009.

En 2009, 80% des ventes sur les T2 et T3, pour 74% en 2008.

Logements collectifs : ventilation des mises en vente, vente et de l'offre commerciale (pôle urbain : Toulouse et ses deux premières couronnes)

	2008		2009		
	Mises en vente	Ventes	Mises en vente	Ventes	Offre
Studio	3%	2%	5%	4%	4%
2 pièces	28%	34%	39%	33%	35%
3 pièces	41%	40%	42%	47%	46%
4 pièces	23%	20%	12%	14%	11%
5 pièces	5%	4%	2%	2%	4%

Prix hors stationnement des appartements disponibles par secteur

	Toulouse	1ère et 2ème couronnes	3ème et 4ème couronnes
STUDIO	118 000 €	100 000 €	Volume marginal
2 PIECES	150 000 €	138 000 €	121 000 €
3 PIECES	210 000 €	177 000 €	157 000 €
4 PIECES	294 000 €	222 000 €	Volume marginal
5 PIECES	430 000 €	284 000 €	Volume marginal



Offre et demande : les nouveaux équilibres de l'agglomération Toulousaine



Objectif : identifier les déséquilibres actuels entre les besoins des ménages et l'offre actuelle dans le logement neuf

Méthode :

- décomposition des ménages de l'aire urbaine de Toulouse en 5 grandes catégories reprenant les 5 principales étapes du parcours résidentiel (sources : INSEE et DGI – recensement 2006)
- pour chaque catégorie, identification des tranches de revenus moyennes et donc des budgets en location (30% du revenu net mensuel) et des budgets en accession avec les hypothèses suivantes :
 - Durée d'emprunt : 25 ans
 - Taux de 3,8 %
 - Prise en compte des apports personnels communément observés (croissants avec l'âge)
 - Prise en compte de la possibilité de bénéficier du prêt à taux 0% et du Pass Foncier (en fonction des revenus)
- Pour chaque catégorie, estimation du besoin prioritaire en logement (type, forme urbaine), sur la base de la composition des ménages (sources : DGI, Insee)
- Enfin, pour chaque catégorie, détermination des segments de marché possibles adaptés au besoin et au budget du ménage

Limites de l'exercice :

- Il s'agit d'un exercice de synthèse afin d'appréhender les grands enjeux ; il ne s'agit pas ici de quantifier les besoins en logements
- Cet exercice se base sur des hypothèses qui peuvent très rapidement évoluer (taux d'intérêt, existence du taux 0%, du Pass Foncier ou d'une autre aide de substitution ...)

1^{ère} catégorie : les jeunes décohabitants

Jeunes décohabitants, 25 – 29 ans, sans enfants

37% des ménages de l'Aire Urbaine

Besoin principal : ST ou T2

Revenu net mensuel < 800 €

Budget max. : 55.000 €

Loyer max. : 240 €

- **Parc privé** : pas de solution, en location comme en accession
- **Parc social** : PLUS (T2 à 230 € HC)

Revenu net mensuel : 800 – 1.700 €

Budget max : 122.000 €

Loyer max. : 510 €

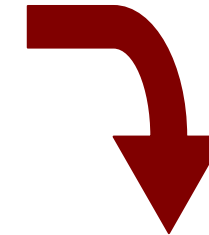
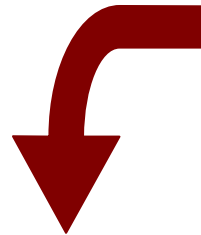
- **Parc privé** : ST, ou T2 avec un Pass Foncier
- **Parc social** : PLUS ou PLS

2ème catégorie : jeunes primo actifs, 1 enfant

Jeunes primo actifs, 30 - 34 ans, un enfant

19% des ménages de l'Aire Urbaine

Besoin principal : T3



Revenu net mensuel : 1.700 – 2.100 €

Revenu net mensuel : 2.100 – 2.500 €

Budget max. : 155.000 €

Budget max : 178.000 €

Loyer max. : 630 €

Loyer max. : 750 €



➤ **Parc privé** : Oui en location et en accession (avec un Pass Foncier)

➤ **Parc privé** : Oui en location et en accession (avec un Pass Foncier pour Toulouse)

➤ **Parc social** : PLS

➤ **Parc social** : PLS

3ème catégorie : ménages intermédiaires

Ménages intermédiaires, 35-44 ans, deux enfants

18% des ménages de l'Aire Urbaine

Besoin principal : T3 ou T4 (app. ou maison)

Revenu net mensuel : 2.500 – 3.000 €

Budget max. : 222.000 €

Loyer max. : 900 €

➤ **Parc privé** : T3, maison T4 en maison en grande périphérie

➤ **Parc social** : PLS

Revenu net mensuel : 3.000 – 3.500 €

Budget max : 255.000 €

Loyer max. : 1.050 €

➤ **Parc privé** : T3, T4 à Toulouse avec Pass Foncier (si plafond de ressources non dépassé), maison T4 en première périphérie.

4ème catégorie : ménages 40-45 ans, 2 enfants

Ménages de 40-45 ans, deux enfants

11% des ménages de l'Aire Urbaine

Besoin principal : T4 ou T5 (app. ou maison)

Revenu net mensuel : 3.500 – 4.000 €

Budget max. : 302.000 €

Loyer max. : 1.200 €

➤ **Parc privé** : T4, maison T5 en périphérie (*Pass Foncier impossible en raison du niveau des ressources*).

Revenu net mensuel : 4.000 – 4.500 €

Budget max : 335.000 €

Loyer max. : 1.350 €

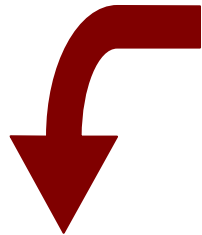
➤ **Parc privé** : T4, maison T5 en périphérie (*Pass Foncier impossible en raison du niveau des ressources*).

5ème catégorie : CSP supérieures et secundo-accédants

Ménages de plus de 45 ans, 3 enfants

15% des ménages de l'Aire Urbaine

Besoin principal: T5 (app. ou maison)



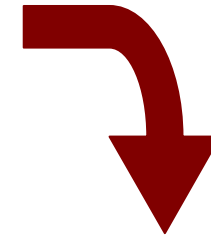
Revenu net mensuel : 4.500 – 5.000 €

Budget max. : 380.000 €

Loyer max. : 1.500 €



➤ **Parc privé** : App. et maison T5, hors centre-ville.



Revenu net mensuel : 5.000-5.500 €

Budget max : 422.000 €

Loyer max. : 1.650 €



➤ **Parc privé** : App. et maison T5

Les principaux constats :

- Sur Toulouse : démarches d'accès encore plus ou moins possible pour les petits logements jusqu'au petit T3 ... si les prix se stabilisent. Accès en produit plus spacieux possible en 1^{ère} et 2^{ème} couronnes.
- Les logements pour les familles (T3 et T4 et plus) : très peu de possibilités sur Toulouse (produits souvent achetés par les seniors avec revente), nécessité de s'orienter vers les communes de première périphérie, mais le plus souvent vers les communes plus éloignées, notamment dans le cadre d'une démarche de construction de maison individuelle en lotissement.

Les principaux enjeux :

- Le départ des familles, notamment avec de jeunes enfants, vers les secteurs périphériques (conséquences sur les déplacements, les équipements ...)
- Risques de « spécialisation » du centre-ville pour les ménages âgés et les jeunes (notamment en location)
- Les risques induits par la disparition des aides de type Prêt à taux 0% et Pass Foncier, qui permettait de solvabiliser une grande partie des acquéreurs en résidence principale.

Pistes de réflexion :

- Nécessité d'intervention de la Collectivité pour développer de l'offre sur Toulouse et ses premières couronnes, notamment dans le cadre des ZAC et des dispositifs d'aides aux ménages