

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



**Groupement Départemental
de la Haute-Garonne**



Individuel aménagé Année 2008 et 1^{er} semestre 2009



27 octobre 2009



Midi-Pyrénées, la 6ème région la plus dynamique de France en lots aménagés, totalisant en 2008 5% de la production nationale

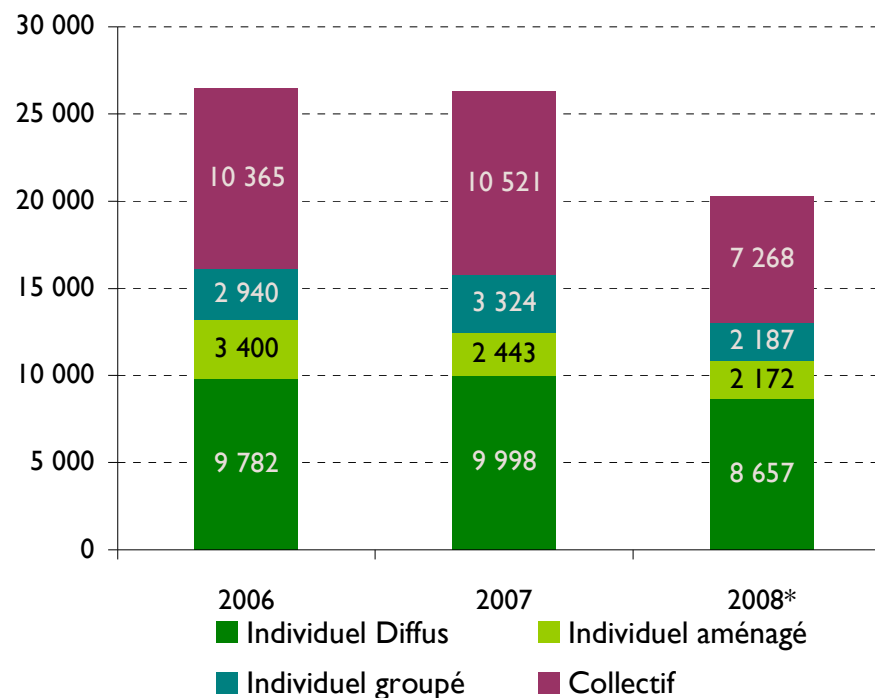
- En Midi-Pyrénées, la part de marché de l'individuel pur dans les mises en chantier est plus importante que la moyenne nationale, 53% contre 45%.
- La part de l'individuel aménagé est en forte baisse depuis 2007 : 20% des mises en chantier d'individuel pur (contre 26% en 2006). L'individuel diffus ne cesse de progresser en part.

HISTORIQUE DES MISES EN CHANTIER

	2006	2007	2008*
Total logts ordinaires	26 487	26 286	20284
Individuel Pur	13 182	12 441	10 829
Individuel Diffus	9 782	9 998	8 657
Individuel aménagé	3 400	2 443	2 172
Individuel groupé	2 940	3 324	2 187
Collectif	10 365	10 521	7 268
	37%	38%	43%
	13%	9%	11%
	11%	13%	11%
	39%	40%	36%

Source : Chiffres nationaux SITADEL, Source MEEDDAT

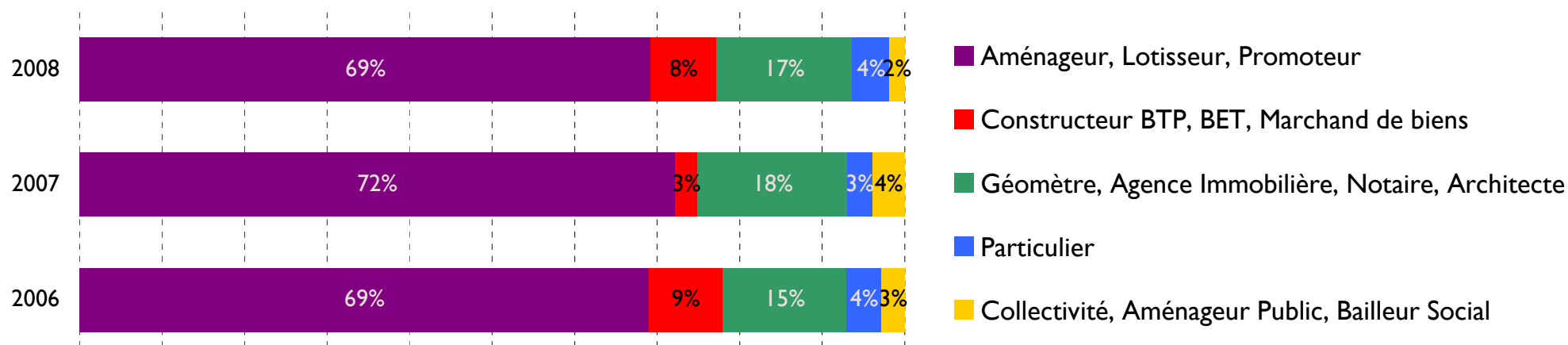
* sur 2008, le nombre de lots aménagés est une estimation Adequation



Au niveau régional, les professionnels (aménageurs et promoteurs) ont produit près de 70% de l'individuel aménagé commercialisé en 2008, les particuliers et leurs ayant droit 21% et le public 2%

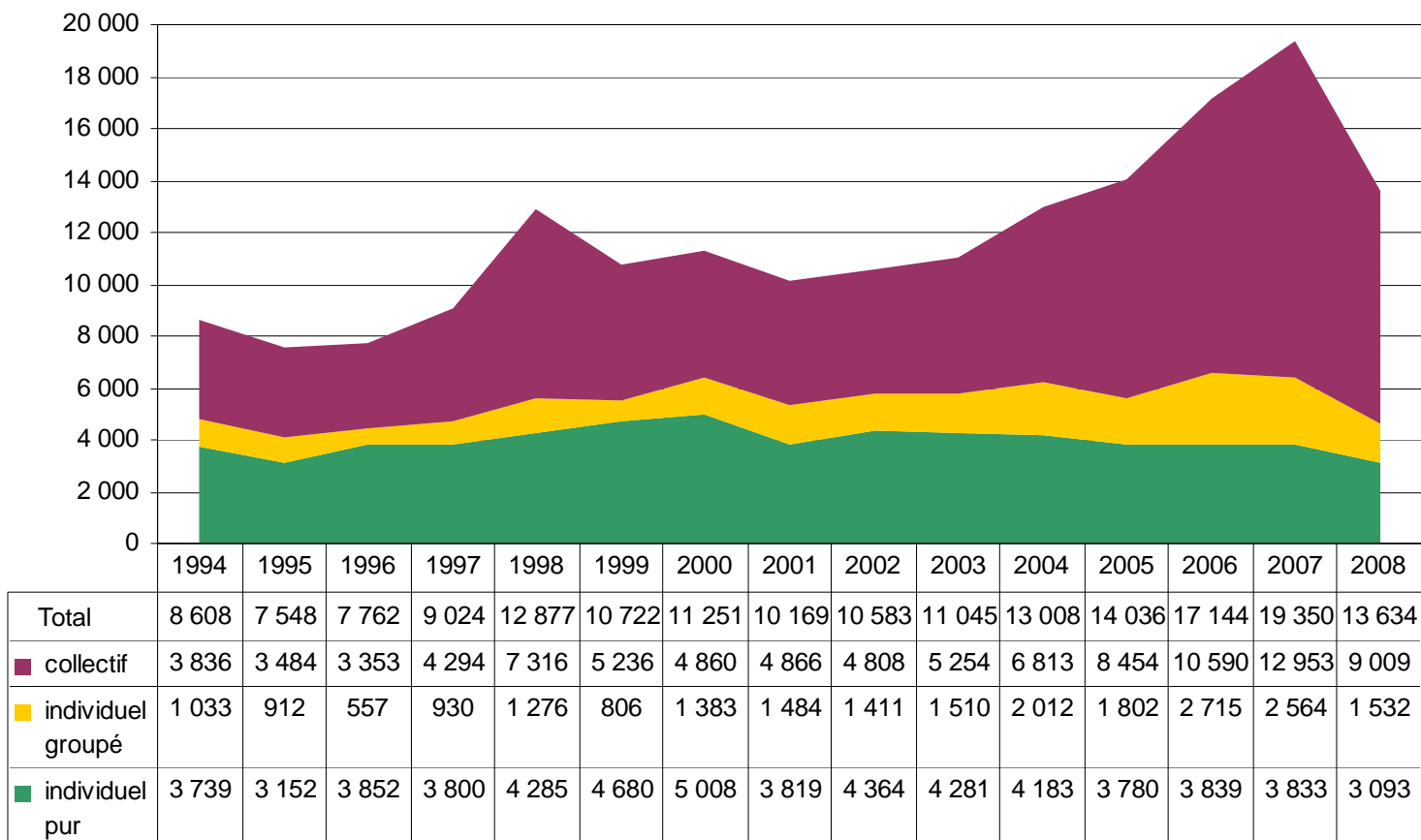
VENTES PAR TYPE D'INTERVENANTS

Type d'intervenants	2006	2007	2008
Aménageur, Lotisseur, Promoteur	2346	1763	1505
Constructeur BTP, BET, Marchand de biens	304	67	171
Géomètre, Agence Immobilière, Notaire, Architecte	511	444	358
Particulier	142	73	97
Collectivité, Aménageur Public, Bailleur Social	97	96	40
Total	3400	2443	2172



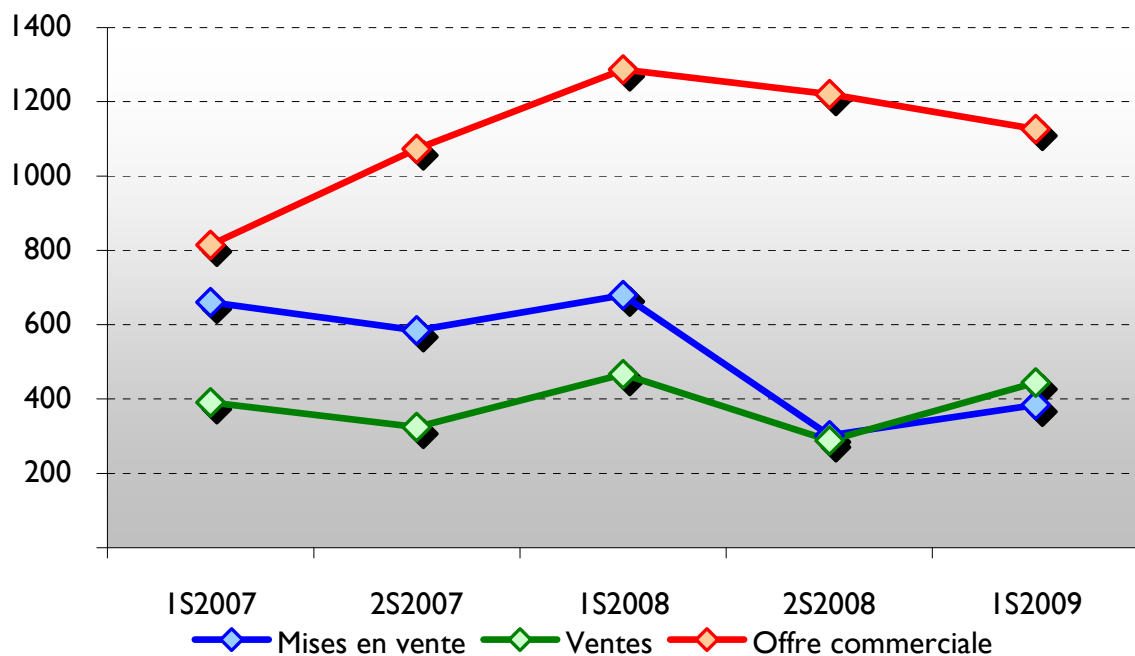
Haute-Garonne, une baisse globale des autorisations de près de -30% entre 2007 et 2008, plus modérée en individuel pur (-19%), qui se poursuit sur les premiers mois de 2009 : -66% globalement, -44% en individuel

Logements autorisés en Haute-Garonne

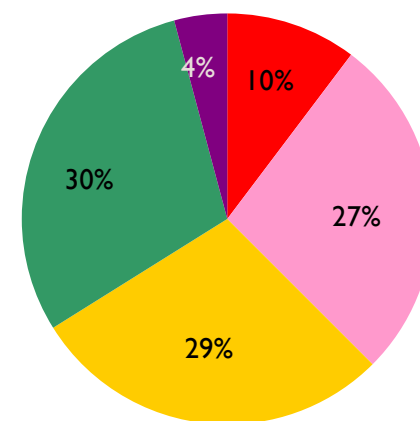


Aire Urbaine de Toulouse, après une forte chute des ventes et des mises en vente au 2^{ème} semestre 2008, une reprise des ventes au 1^{er} semestre 2009, mais toujours des mesures prudentielles de la part des opérateurs

VOLUMES DE VENTES, MISES EN VENTE ET OFFRE COMMERCIALE



Ventes du 1er semestre 2009
Part de marché par secteur



- 1ERE COURONNE
- 2EME COURONNE
- 3EME COURONNE
- 4EME COURONNE
- VILLE DE TOULOUSE

	1S2007	2S2007	1S2008	2S2008	1S2009
Lotissements en cours	130	133	156	163	176
Mises en vente	661	584	680	302	384
Ventes	390	324	467	288	444
Offre commerciale	814	1074	1287	1220	1126

Aire Urbaine de Toulouse, des prix de l'individuel aménagé qui ont diminué à moins de 110.000 € à l'offre, à 104.000 € dans les ventes, mais des parcelles bien plus grandes que la moyenne française

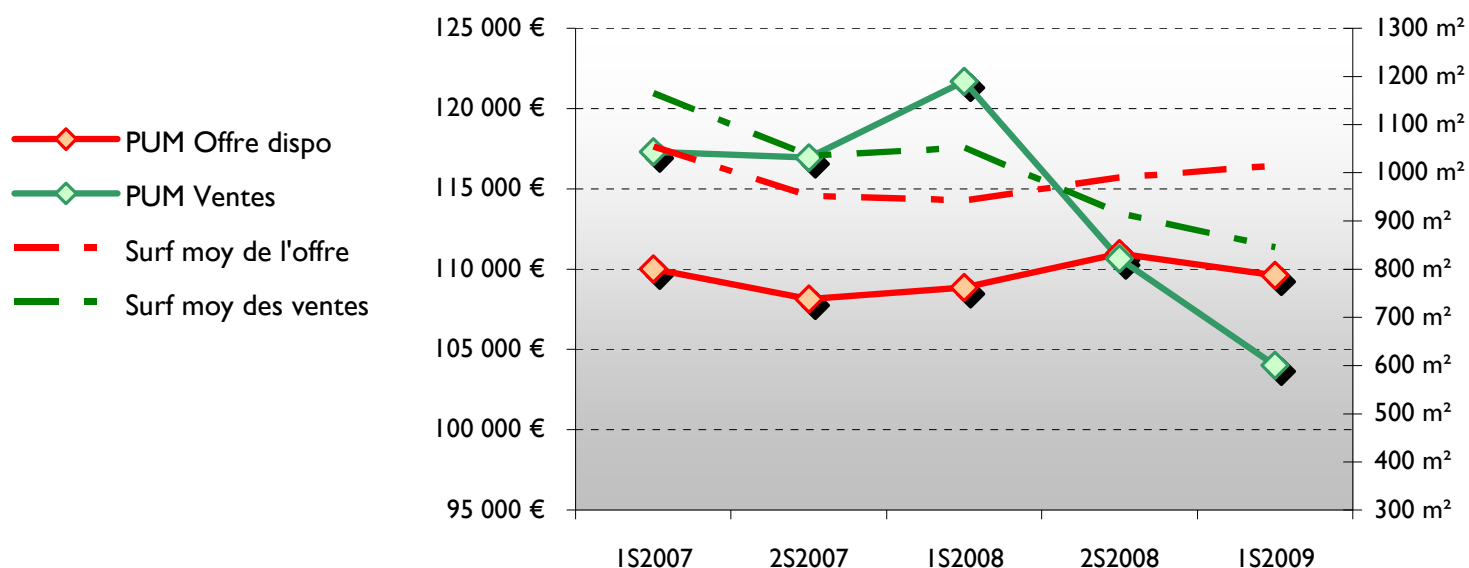
(846 m² pour les ventes, 1.015 m² pour le disponible, contre 736 m² au niveau national)

EVOLUTION DES PRIX UNITAIRES MOYENS DES PARCELLES

	1S2007	2S2007	1S2008	2S2008	1S2009
Surf moy de l'offre	1054 m ²	953 m ²	943 m ²	991 m ²	1015 m ²
PUM Offre dispo	110 015 €	108 146 €	108 844 €	110 966 €	109 620 €
<Evolution	-	- 1,7%	0,6%	1,9%	- 1,2%
Surf moy des ventes	1166 m ²	1036 m ²	1052 m ²	917 m ²	846 m ²
PUM Ventes	117 304 €	116 943 €	121 694 €	110 643 €	104 010 €
<Evolution	-	- 0,3%	4,1%	- 9,1%	- 6,0%

→ Selon l'UMF, en 2008, le budget moyen pour une maison était de 110.000 € pour 90 m² habitables

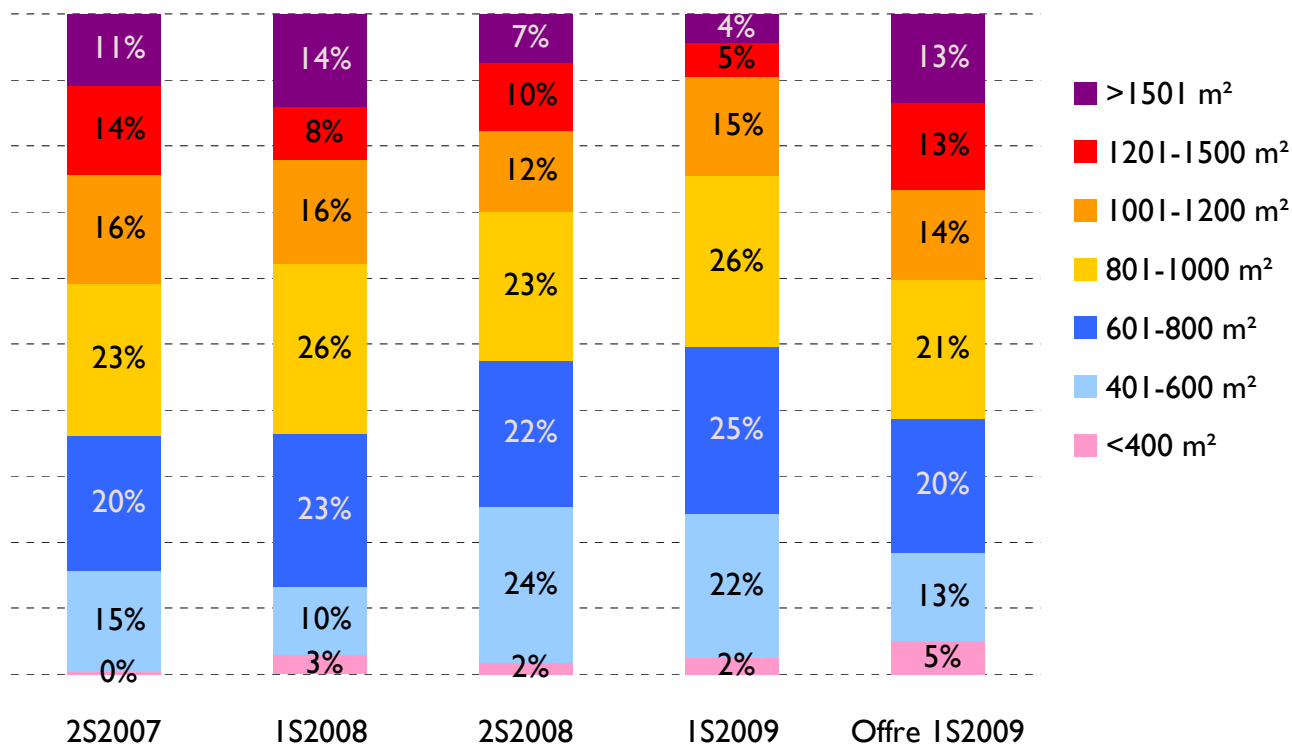
→ En conséquence, un prix terrain + maison en secteur aménagé de 214.000 €, contre 232.000 € en 2007



Aire Urbaine De Toulouse, très peu de parcelles de moins de 600 m² à l'offre, alors qu'elles prennent une part grandissante des ventes et, à l'extrême du marché, désormais un peu moins de 25% des ventes pour des parcelles de plus de 1.000 m², alors qu'elles pèsent 40% de l'offre disponible

VENTILATION PAR TRANCHES DE SURFACES

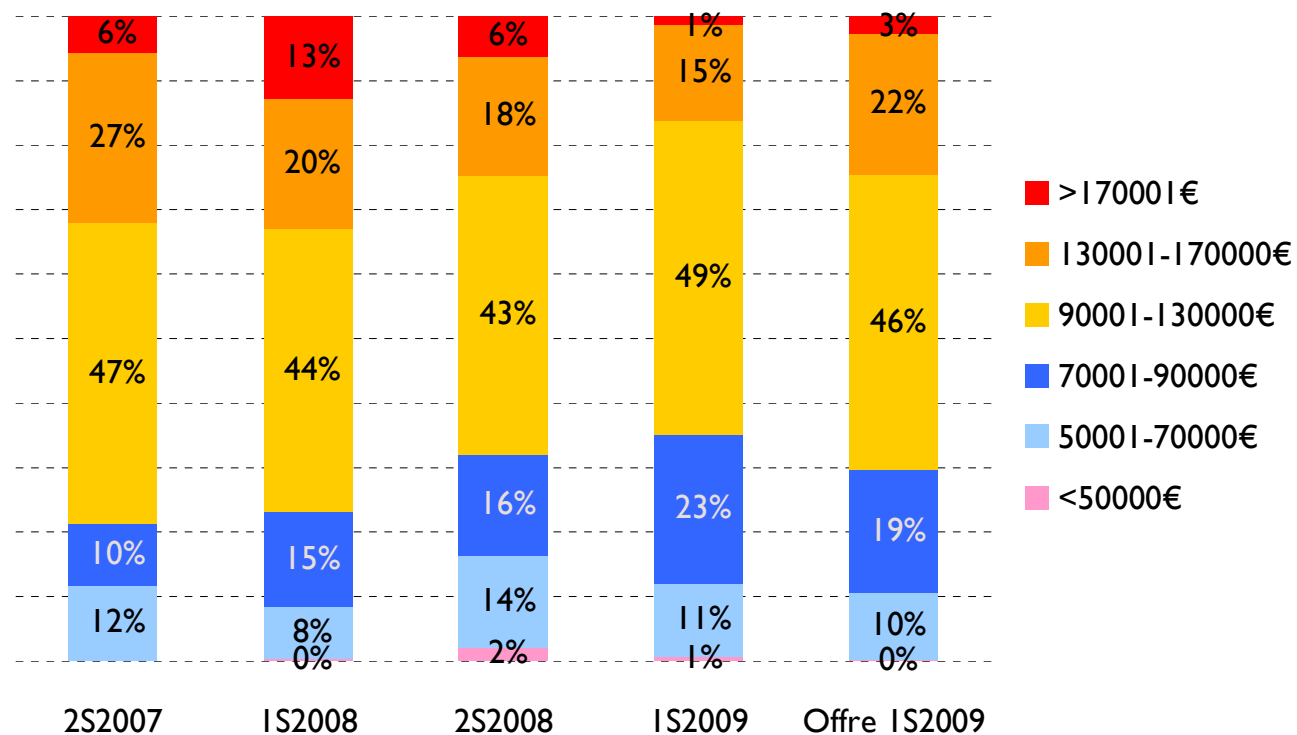
	1er semestre 2009	
	Ventes	Offre
<400 m ²	11	57
401-600 m ²	97	150
601-800 m ²	112	229
801-1000 m ²	115	237
1001-1200 m ²	67	153
1201-1500 m ²	23	149
>1501 m ²	19	151
TOTAL	444	1126



Aire Urbaine De Toulouse, aucune offre en primo-accession à moins de 50.000 €, et à peine 10% à moins de 70.000 €, une augmentation constante des ventes entre 70.000 et 90.000 €, et plus de 45% de marché entre 90.000 et 130.000 €

VENTILATION PAR TRANCHES DE PRIX UNITAIRES MOYENS

	1er semestre 2009	
	Ventes	Offre
<50000€	3	3
50001-70000€	50	116
70001-90000€	103	215
90001-130000€	216	516
130001-170000€	66	245
>170001€	6	31
TOTAL	444	1126



L'essentiel de l'espace est consommé par la production de maisons individuelles en diffus

	2006			2007			2008		
Individuel diffus	9782	6,9 log/ha	1418 ha	9998	7,0 log/ha	1428 ha	8657	7,1 log/ha	1219 ha
Individuel aménagé	3400	14,2 log/ha	239 ha	2443	13,6 log/ha	180 ha	2172	14,1 log/ha	154 ha
Individuel groupé	2940	29,3 log/ha	100 ha	3324	23,2 log/ha	143 ha	2187	33,8 log/ha	65 ha
Total individuel	16122	9,2 log/ha	1757 ha	15765	9,0 log/ha	1751 ha	13016	9,1 log/ha	1438 ha
Total collectif	10365	70,4 log/ha	147 ha	10521	78,1 log/ha	135 ha	7268	80,3 log/ha	91 ha
TOTAL logements	26487	13,9 log/ha	1905 ha	26286	13,9 log/ha	1886 ha	20284	13,3 log/ha	1529 ha

- Une parcelle pour construction de maison individuelle en diffus (moyenne nationale 2008 : 1.416 m²) est en moyenne deux fois plus grande qu'en secteur aménagé
- En Midi-Pyrénées, la construction individuelle en diffus représentent sur 3 ans 40% des logements neufs et près de 75% des hectares urbanisés
- Comparativement, l'individuel aménagé ne pèse que 11 à 12% de la construction neuve et des hectares urbanisés

Haute-Garonne, 43% de la production régionale en individuel aménagé en 2006, et plus de 53% en 2007

(exceptionnellement, les mises en chantier Sitadel 2008 ne sont pas encore disponibles)

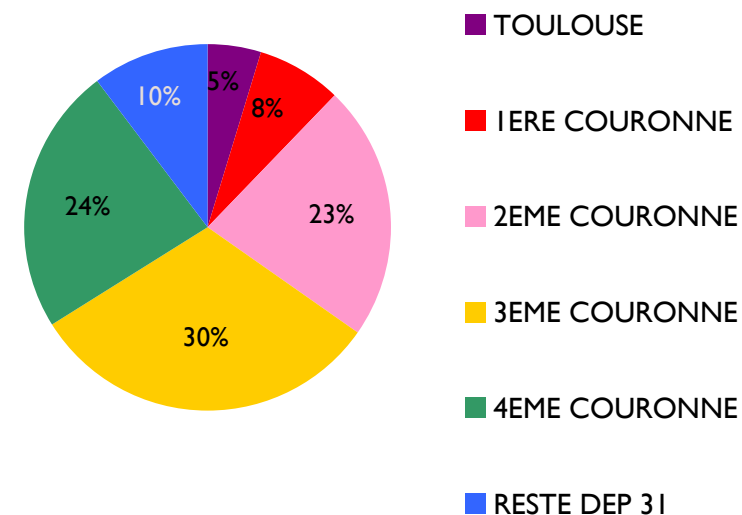
	Individuel pur	dt Diffus	dt.Lots aménagés	Part diffus	Part lots aménagé	Surface diffus	Surface lots aménagés
09 Ariège	852	751	101	88%	12%	107 ha	7 ha
12 Aveyron	1 232	1 186	46	96%	4%	169 ha	3 ha
31 Haute-Garonne	3 371	2 065	1 306	61%	39%	295 ha	96 ha
32 Gers	1 288	1 135	153	88%	12%	162 ha	11 ha
46 Lot	1 283	1 267	16	99%	1%	181 ha	1 ha
65 Hautes Pyrennées	980	856	124	87%	13%	122 ha	9 ha
81 Tarn	2 020	1 632	388	81%	19%	233 ha	29 ha
82 Tarn et Garonne	1 415	1 107	308	78%	22%	158 ha	23 ha
TOTAL	12 441	9 998	2 443	80%	20%	1428 ha	180 ha

Aire Urbaine de Toulouse, près de 90% de la production d'individuel aménagé du département, 55% de la production dans les couronnes périurbaines, 35% dans le pôle urbain

(exceptionnellement, les mises en chantier Sitadel 2008 ne sont pas encore disponibles)

	Individuel pur	dt Diffus	dt.Lots aménagés	Part diffus	Part lots aménagé
Ville de Toulouse	84	24	60	29%	71%
1ère couronne	278	179	99	64%	36%
2ème couronne	700	405	295	58%	42%
3ème couronne	759	350	409	46%	54%
4ème couronne	791	482	309	61%	39%
Aire Urbaine de Toulouse	2612	1 440	1 172	55%	45%
Hors AUAT	759	625	134	82%	18%

Répartition de la production des lots aménagés par secteur



Aire Urbaine de Toulouse, seulement 96 communes sur 342 ayant enregistré en 2008 des ventes de lots en secteur aménagé, et seulement 18 pour plus de 30 lots

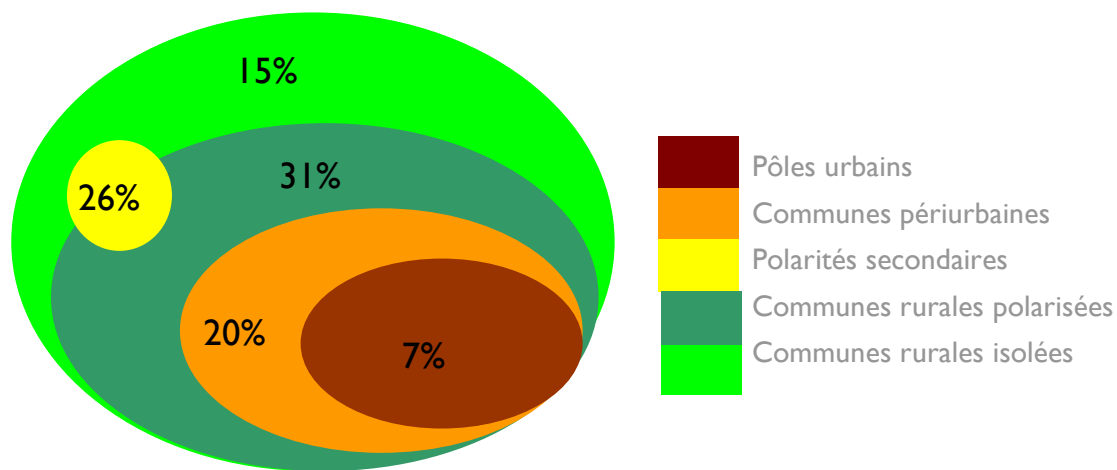
	Communes actives	Dont > 30 lots
1ère couronne	5	1
2ème couronne	25	3
3ème couronne	31	8
4ème couronne	35	6
Aire Urbaine de Toulouse	96	18

Au niveau régional, près de 85% des mises en chantier d'individuel aménagé se font autour des grands pôles urbains et des villes moyennes, dans un rayon large allant jusqu'aux communes rurales polarisées

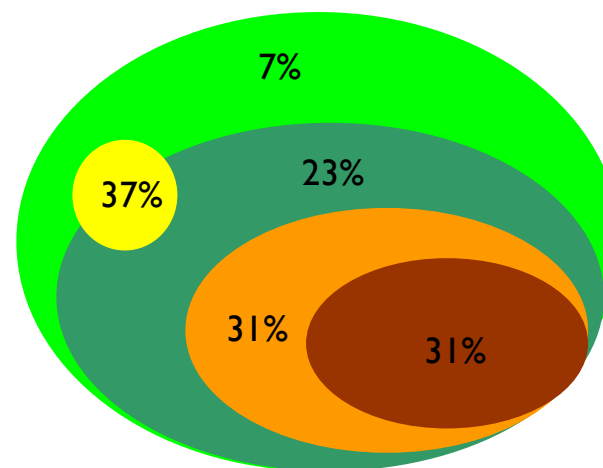
(mais avec une part de l'individuel aménagé de seulement 31% dans le périurbain)

PRODUCTION DE L'INDIVIDUEL AMENAGE PAR TYPE DE TERRITOIRE EN 2007

Répartition des mises en chantier en individuel aménagé par type de territoire

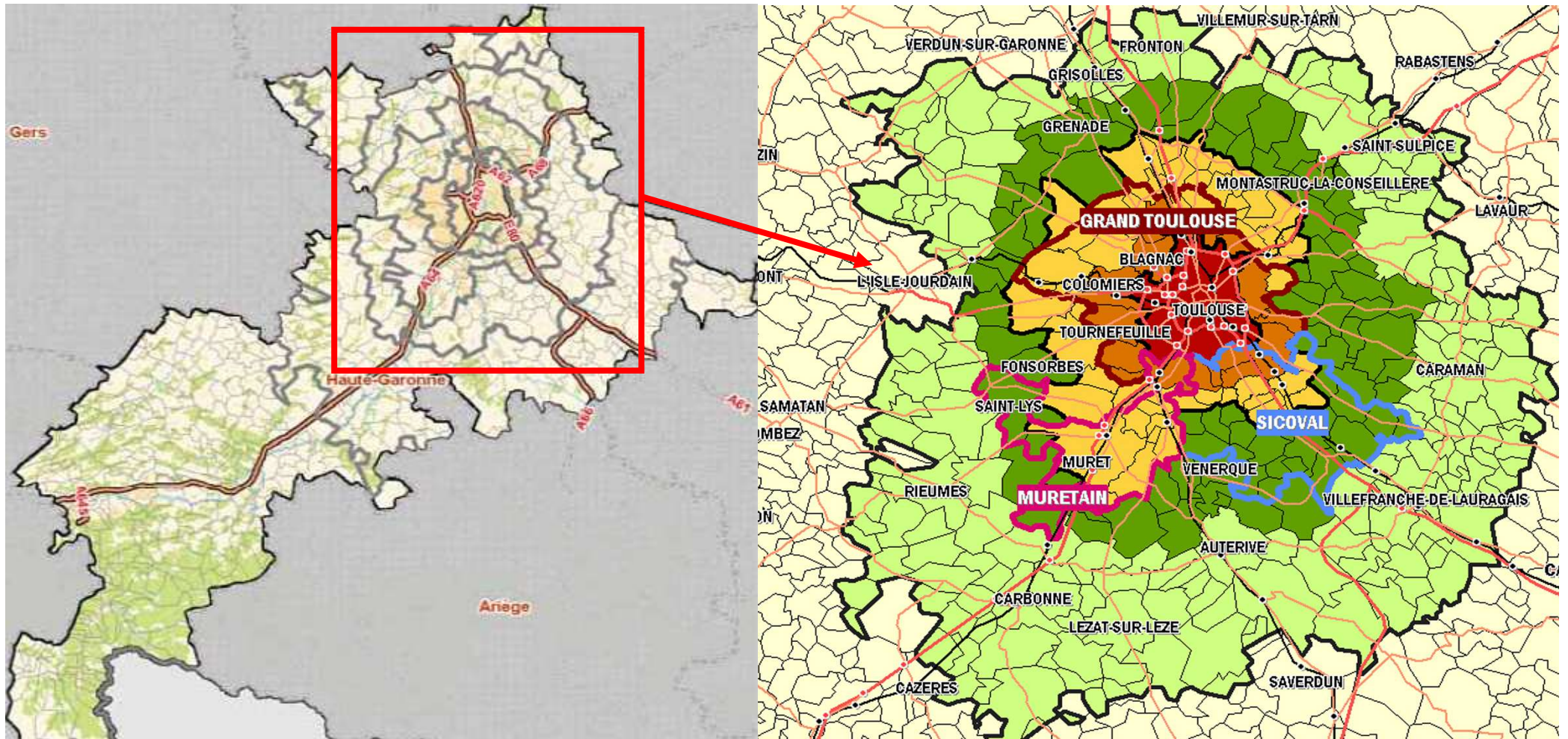


Part de l'individuel aménagé dans l'individuel pur par type de territoire



Logements sociaux Année 2008 et 1^{er} semestre 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

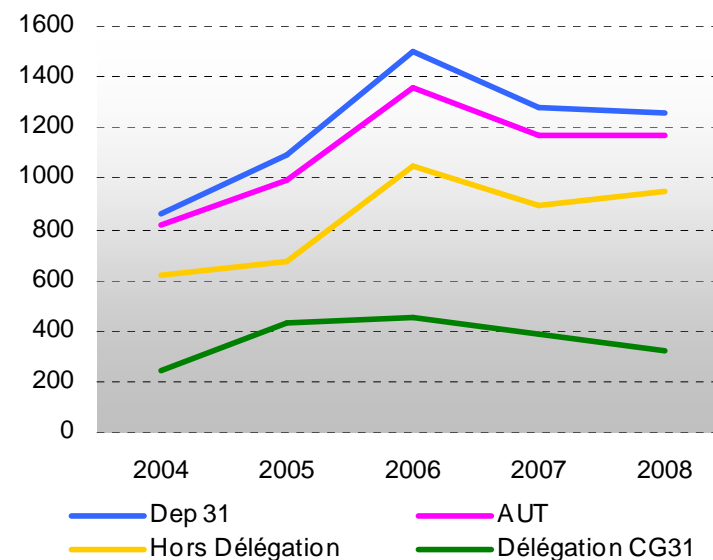


Un volume de livraisons relativement élevé depuis 2006, qui devrait encore augmenter sensiblement en 2009

Sur les 1.259 logements livrés en 2008 sur le département :

- 93% (1.170 logements) l'ont été au sein de l'Aire Urbaine de Toulouse
- 60% (soit 757 logements) sur le territoire du Grand Toulouse.
- 32% (soit 406 logements) sur la seule Ville de Toulouse
- 25% (soit 315 logements) sur le territoire de délégation du Conseil Général

En 2010, l'Observer de l'Immobilier Toulousain sera en mesure d'analyser les séries comparées des agréments, des mises en chantier et des livraisons

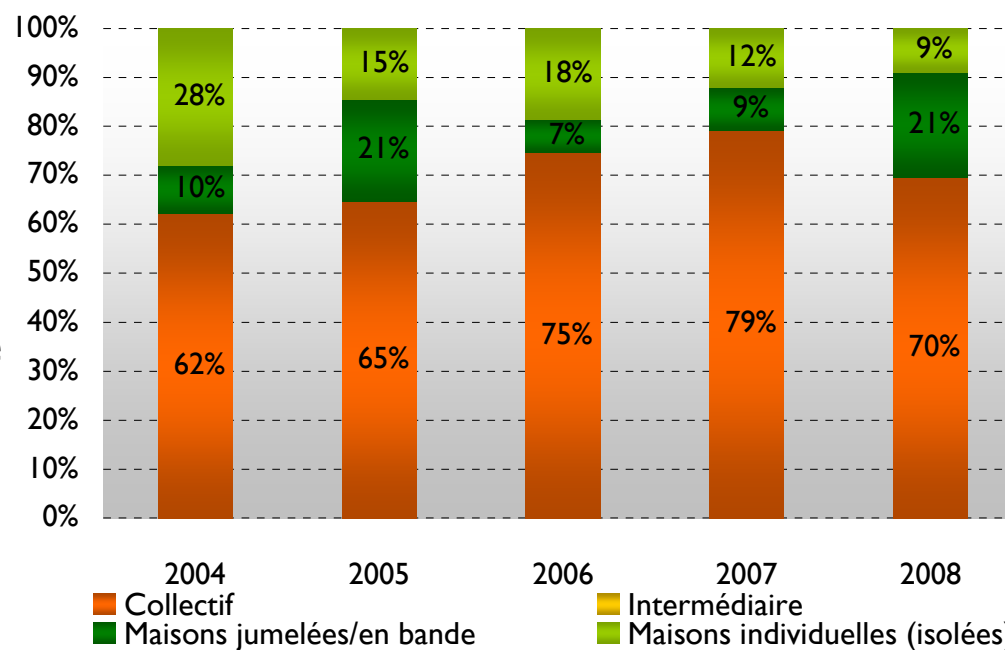


Bailleurs "Traditionnels"	2004	2005	2006	2007	2008	IS2009
Total Haute-Garonne	862	1 094	1 502	1 280	1 259	859
Aire Urbaine de Toulouse	821	992	1 354	1 168	1 170	848
Territoire de Délégation CG31	244	426	456	383	315	252
Hors Territoire de Délégation	618	668	1 046	897	944	607
CA du Grand Toulouse	546	485	846	813	757	504
SICOVAL	67	93	123	79	40	40
Muretain	5	90	77	5	147	63
Autres (AFL, SNI...)			68	164	578	188
TOTAL			1 570	1 444	1 837	1 047

Moins de collectif et plus d'individuel dans les livraisons 2008

Sur les 1.259 logements livrés en 2008 sur le département :

- 70% (877 logements) de logements collectifs, contre 74% en 2006 et 79% en 2007
- 30% (soit 382 logements) en maisons, contre 381 en 2006 et 267 en 2007.



HAUTE GARONNE	2004	2005	2006	2007	2008	IS2009
Collectif	536	709	1113	1013	877	662
Intermédiaire						
Maisons jumelées/en bande	86	226	101	113	270	82
Maisons individuelles (isolées)	240	159	275	154	112	115
Total des livraisons	862	1094	1489	1280	1259	859

Quels délais entre les agréments et les livraisons ?

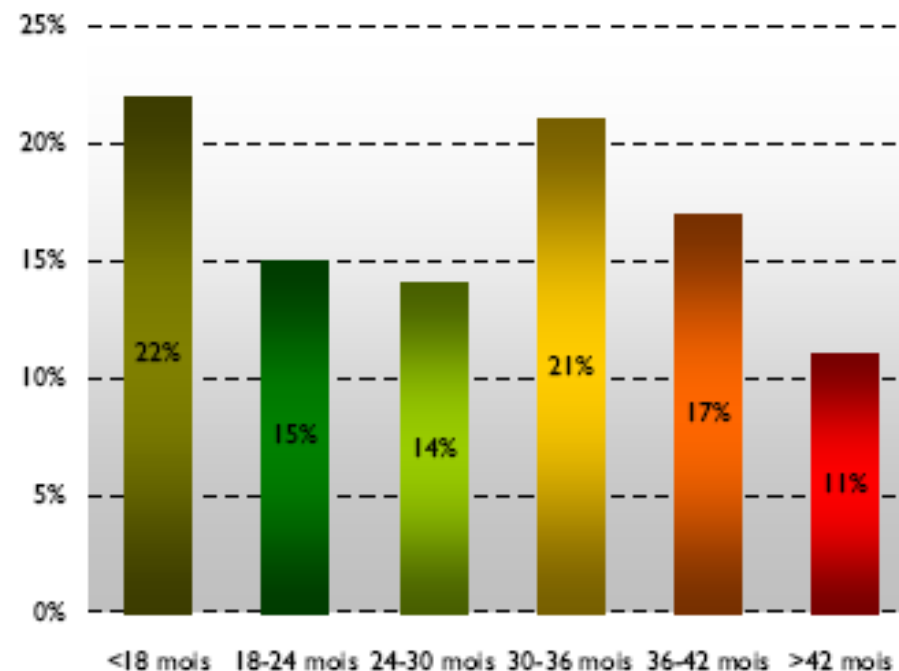
En Haute-Garonne, les délais sont en moyenne de :

- 15 mois entre l'agrément et la mise en chantier
- 14 mois entre la mise en chantier et la livraison
- Soit 29 mois au total entre l'agrément et la livraison

Nb moyen de mois entre...	en 2008
Agrément - Mise en Chantier	15 mois
Mise en chantier - Livraison	14 mois
Agrément - Livraison	29 mois

Sur le périmètre de la Haute-Garonne :

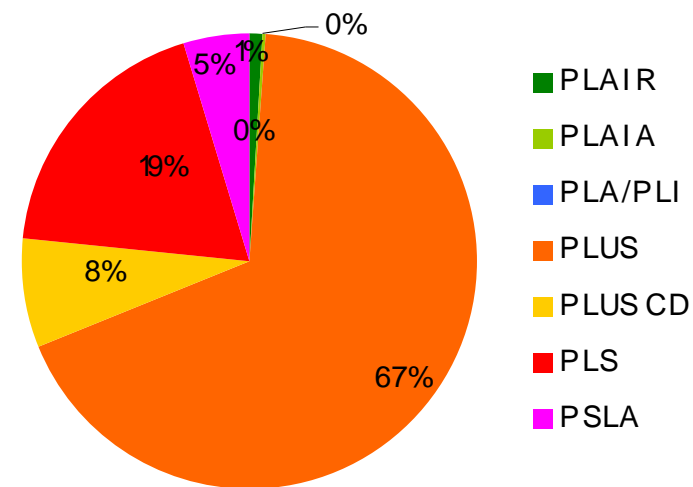
- 22% des logements livrés en 2008, agréés il y a moins de 18 mois
- 15% des logements livrés en 2008, agréés il y a 18 à 24 mois
- 14% des logements livrés en 2008, agréés il y a 24 à 30 mois
- 21% des logements livrés en 2008, agréés il y a 30 à 36 mois
- 17% des logements livrés en 2008, agréés il y a 36 à 42 mois
- 11% des logements livrés en 2008, agréés il y a plus de 42 mois



La ventilation des livraisons 2008 par types de financement

Sur les 1.259 logements livrés en 2008 sur le département :

- Une baisse des PLUS (-203), toujours majoritaires (68% contre 82% en 2007)
- Au bénéfice des PLUS CD (+96) pour répondre aux engagements du PNRU sur la Ville de Toulouse
- Marginalement du PLS (+28)
- Et du PSLA (+61), hors agglomération

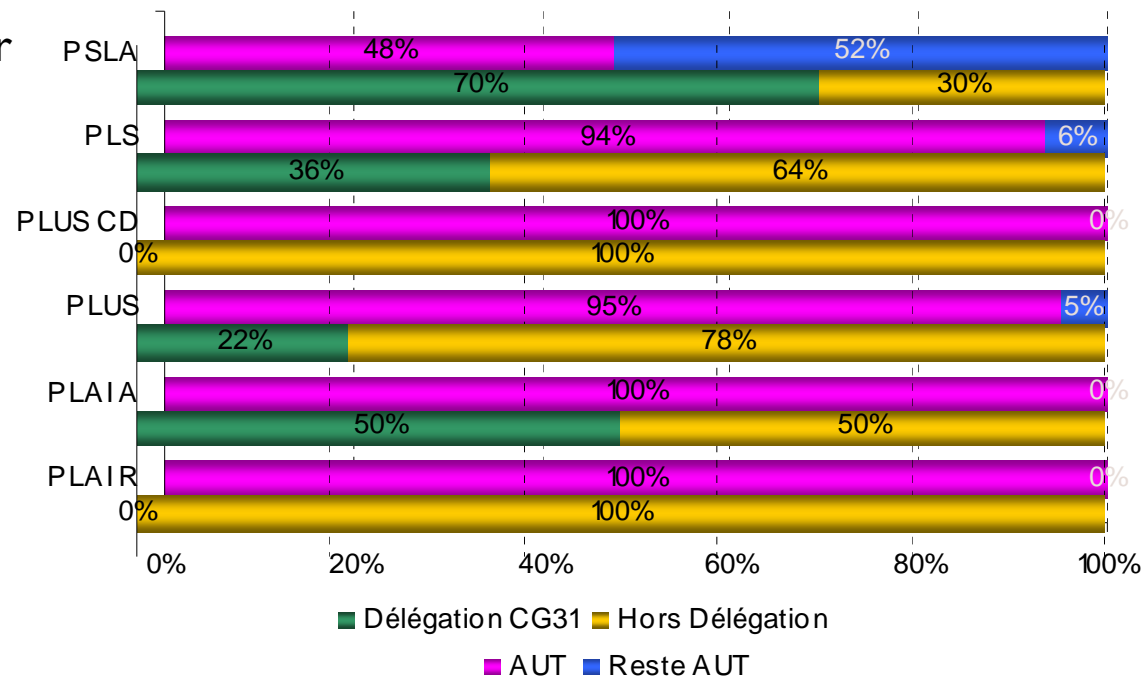


HAUTE GARONNE	2007	2008	IS2009
PLAI R		12	16
PLAI A	17	2	13
PLA/PLI	0	0	3
PLUS	1 058	855	759
PLUS CD	0	96	0
PLS	205	233	55
PSLA	0	61	13
	1 280	1 259	859

Les types de financement par zones géographiques

Sur les 1.259 logements livrés en 2008 sur le département :

- Les PLS principalement partagés entre Grand Toulouse et le reste de l'Aire Urbaine
- Les PLUS à 60% sur le Grand Toulouse
- Les PLUS CD et PLAI R à Toulouse (PNRU)
- Les PLAI A partagés entre Grand Toulouse et le reste de l'Aire Urbaine
- Les PSLA à 60% hors de l'Aire Urbaine



HAUTE GARONNE	PLAI R	PLAI A	PLUS	PLUS CD	PLS	PSLA	
Aire Urbaine de Toulouse	12	2	813	96	218	29	1170
Territoire de Délégation CG31		1	186		85	43	315
Hors Territoire de Délégation	12	1	669	96	148	18	944
	12	2	855	96	233	61	1259

Sur les 1.259 logements livrés en 2008 sur le département :

- 22% de T1 et T2, plus représentés en PLS (25%) qu'en PLUS (17%) et PSLA (22%)
- 38% de T3, plus représentés en PLS (47%) qu'en PLUS (37%) et PSLA (32%)
- 27% de T4, moins représentés en PLS (22%) qu'en PLUS (30%) et PSLA (38%)
- 13% de T5, moins représentés en PLS (6%) qu'en PLUS (16%) et PSLA (8%)
- Les T1 et T2 représentent 100% des PLAI R et 53% des PLUS CD
- Seuls 2 PLAI A ont été livrés en 2008, en T5

HAUTE GARONNE	PLAI R	PLAI A	PLUS	PLUS CD	PLS	PSLA	
T1	6		11	4	16		37
T2	6		135	47	42	11	241
T3			311	29	110	20	470
T4			266	5	51	26	348
T5 (et+)		2	132	11	14	4	163
	12	2	855	96	233	61	1259

Loyers par types et par financement en Haute Garonne

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

PLUS

PLUS - Collectif	%	surface	annexes	loyer
T1	2%	29 m ²		195 €
T2	23%	47 m ²	5 m ²	283 €
T3	44%	65 m ²	16 m ²	374 €
T4	22%	79 m ²		441 €
T5 (et+)	9%	96 m ²	1 m ²	501 €

PLS

PLS - Collectif	%	surface	annexes	loyer
T1	10%	24 m ²		255 €
T2	23%	47 m ²		392 €
T3	55%	64 m ²	6 m ²	480 €
T4	10%	80 m ²		565 €
T5 (et+)	2%	101 m ²		644 €

PSLA

PSLA - Collectif	%	surface	annexes	loyer
T1				
T2	24%	47 m ²		
T3	44%	64 m ²		520 €
T4	31%	86 m ²	4 m ²	735 €
T5 (et+)				

- Sur les 1.259 logements livrés en 2008 sur le département, 29% (369 logements) l'ont été au sein de programmes achetés en VEFA aux promoteurs, et 23% au 1^{er} semestre 2009
- En 2008, 233 logements ont été achetés en bloc par les bailleurs sociaux aux promoteurs, pour livraisons futures, et 632 sur le seul 1^{er} semestre 2009, sous l'effet du plan de relance de l'économie

VOLUMES DES VENTES EN BLOC 2008

HAUTE GARONNE	à bailleurs sociaux		Autres (SNI, AFL)		Total	
	Nb Prog	Nb Logts	Nb Prog	Nb Logts	Nb Prog	Nb Logts
Opérations achetées en bloc en 2008	22	233	16	379	38	612
dont Collectif*	18	211	13	338	31	549
dont Individuel	4	22	3	41	7	63
Opérations en bloc livrées en 2008	32	369	15	563	47	932
dont Collectif*	21	262	15	563	36	825
dont Individuel	11	107			11	107

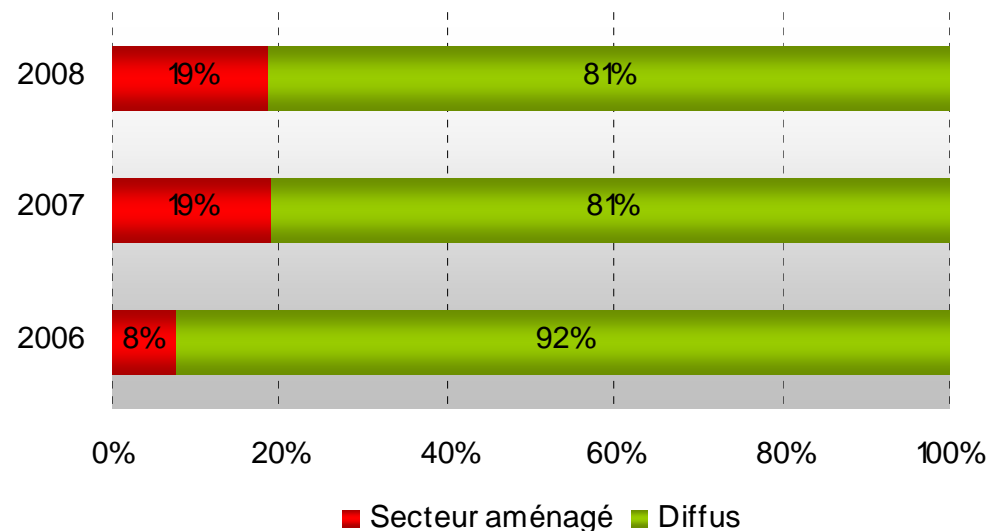
VOLUMES DES VENTES EN BLOC 1^{ER} SEMESTRE 2009

HAUTE GARONNE	à bailleurs sociaux		Autres (SNI, AFL)		Total	
	Nb Prog	Nb Logts	Nb Prog	Nb Logts	Nb Prog	Nb Logts
Opérations achetées en bloc au 1^S2009	34	632	28	610	62	1 242
dont Collectif*	29	598	19	512	48	1110
dont Individuel	5	34	9	98	14	132
Opérations en bloc livrées au 1^S2009	23	198	13	175	36	373
dont Collectif*	16	169	11	164	27	333
dont Individuel	7	29	2	11	9	40

Livraisons comparées entre diffus et secteur aménagé

Sur les 1.259 logements livrés en 2008 sur le département :

- 18% (234 logements) en secteurs aménagés, ZAC ou lotissement
- Un nombre assez stable depuis 2004 (sauf 2006)
- Mais une part relative en diminution
- Les livraisons ont donc surtout augmenté en secteurs diffus depuis 5 ans
- Prévisionnellement, une situation très différente en 2009, (exceptionnellement 55% de livraisons en ZAC au 1^{er} semestre 2009)



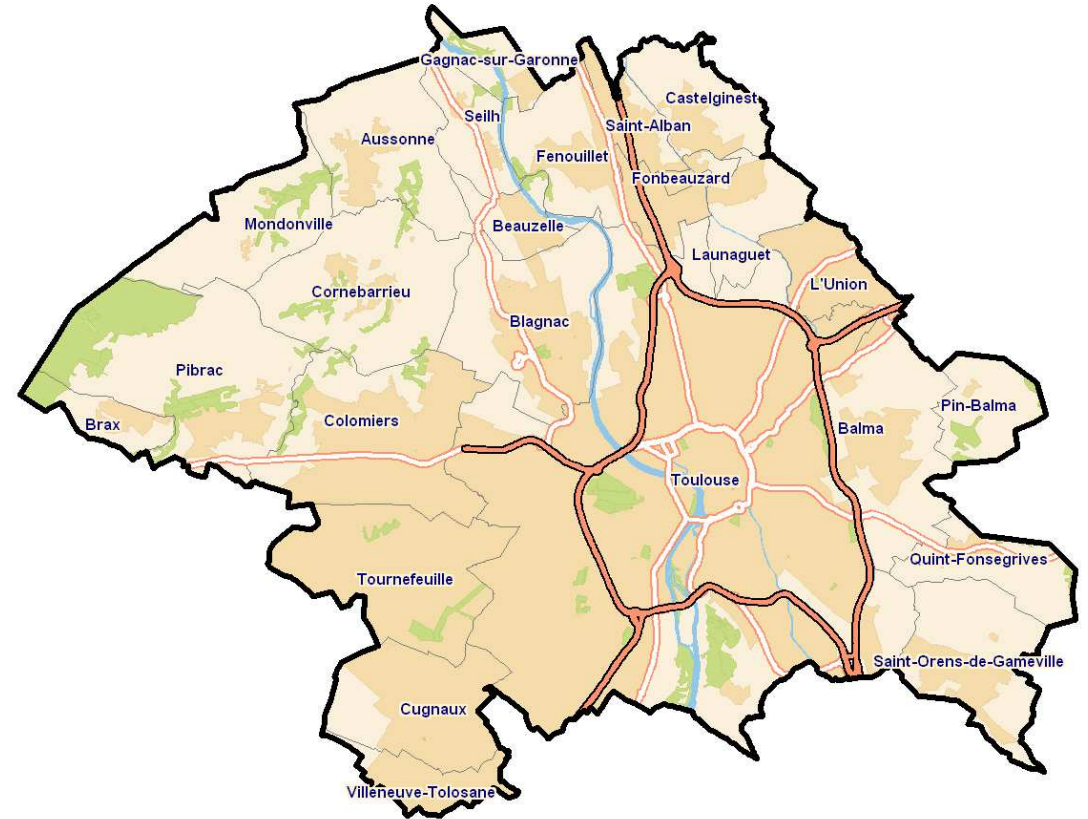
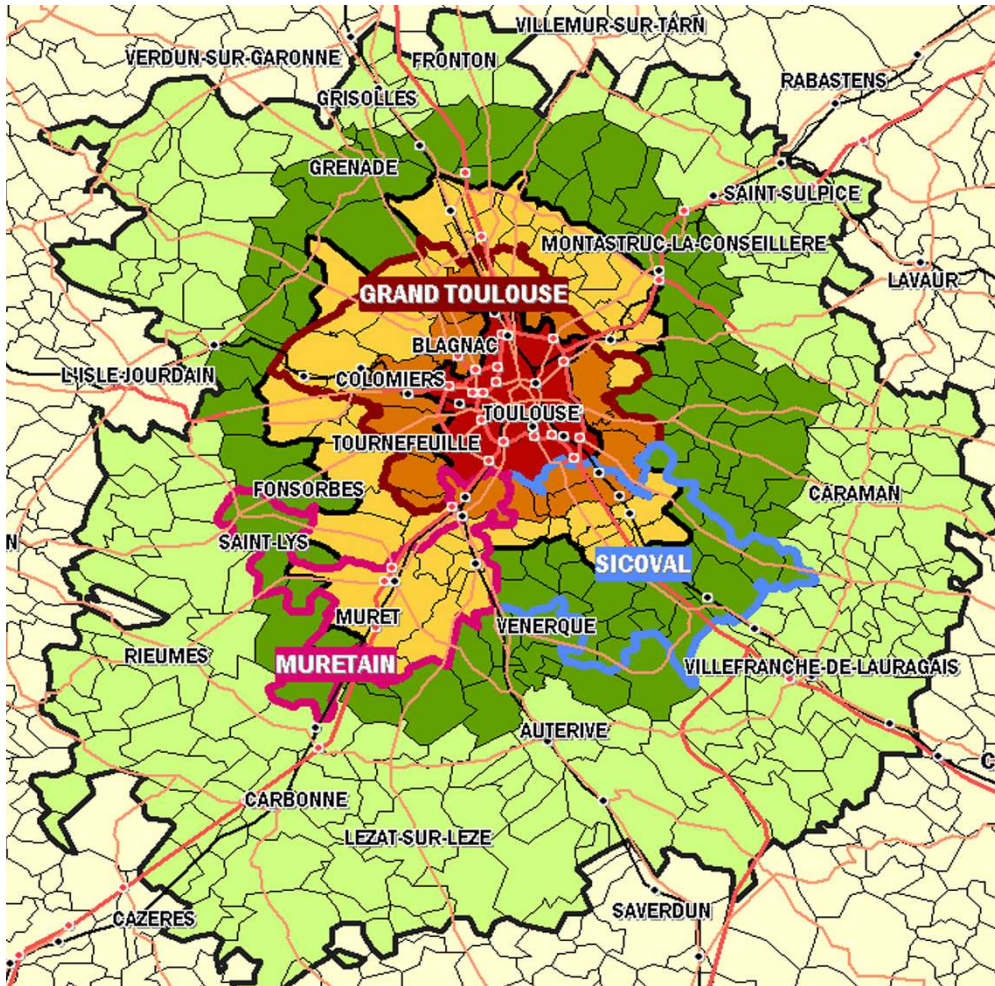
HAUTE GARONNE	2004	2005	2006	2007	2008	1S2009
TOTAL livraisons	862	1 094	1 502	1 280	1 259	859
...en secteur aménagé	208	233	116	246	234	475
%	24%	21%	8%	19%	19%	55%

Promotion immobilière Année 2008 et 3 premiers trimestres 2009



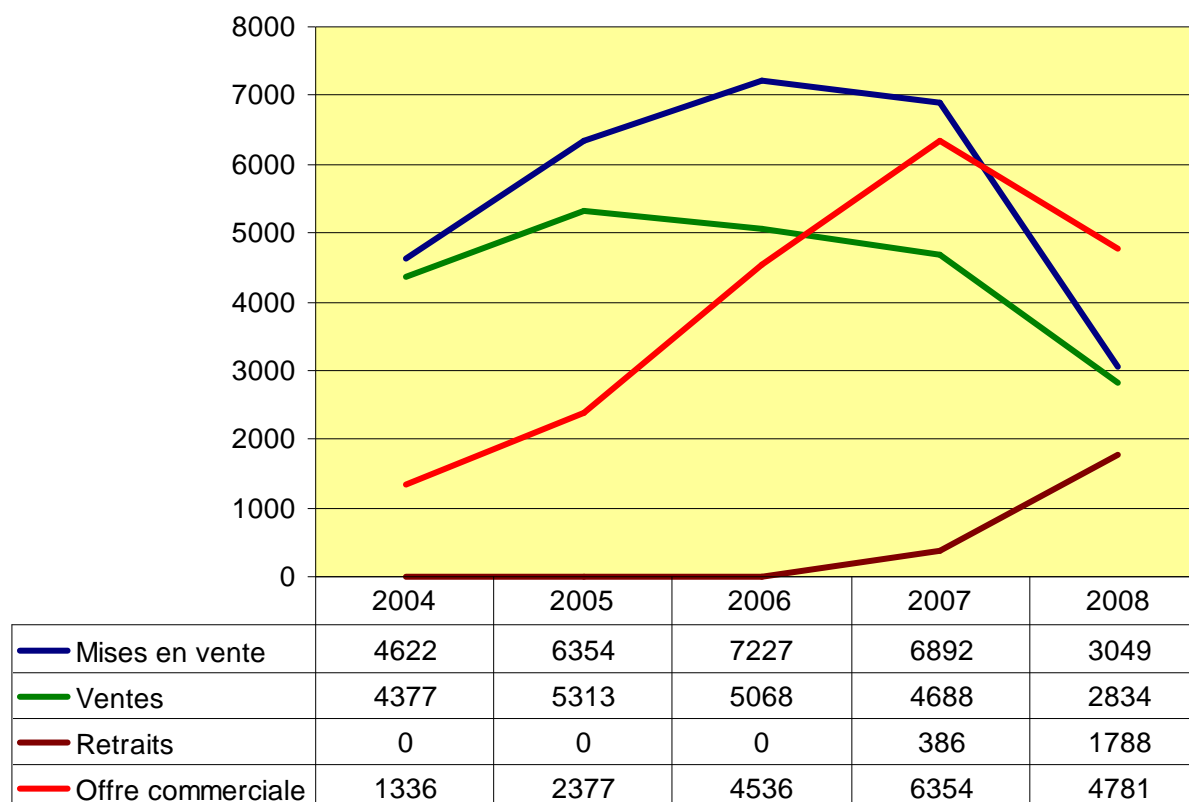
27 octobre 2009

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



2008 : une crise d'une ampleur encore jamais observée

- **Des ventes qui passent de 4690 logements en 2007 à 2830 logements en 2008, soit une baisse de 1860 logements**
- **Une baisse du prix/m² moyen de l'ordre de 6% au cours de l'année 2008**
- **Près de 1800 logements retirés plus ou moins définitivement de la commercialisation**



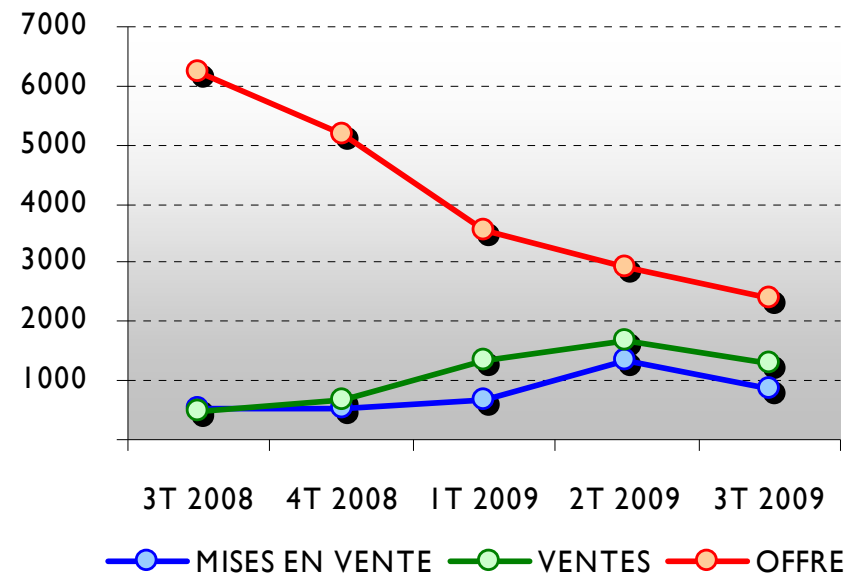
Une reprise spectaculaire au cours des deux premiers trimestres 2009, un ralentissement logique pour le 3ème trimestre

	3T 2008	4T 2008	1T 2009	2T 2009	3T 2009
Progr en commercialisation	523	490	447	409	365
Mises en vente	531	505	690	1354	871
Ventes aux particuliers	486	687	1329	1664	1317
Ventes en bloc	47	484	804	422	120
Ventes total	533	1171	2133	2086	1437
Offre commerciale	6236	5194	3562	2924	2382

Retraits**	222	860	993	328	96
-------------------	-----	-----	-----	-----	----

- **4310 logements vendus aux particuliers au cours des 3 premiers trimestres 2009**

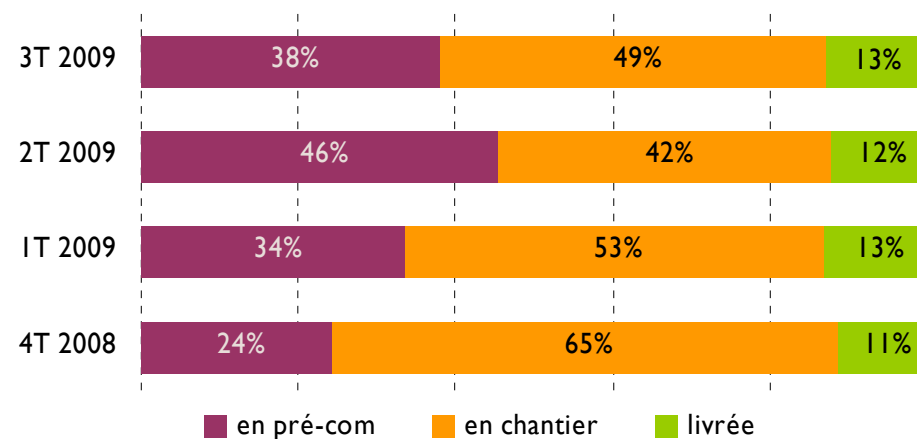
****Retraits : nombre de logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou arrêtée définitivement**



Une augmentation du stock livré en part relative mais plus en volume

OFFRE PAR DATE DE LIVRAISON

	3T 2008	4T 2008	1T 2009	2T 2009	3T 2009
En pré-com	1664	1095	1015	1158	762
en chantier...	3364	2900	1605	1075	988
...avec livraison < 3 mois	273	245	291	93	135
livrée	447	499	393	310	259



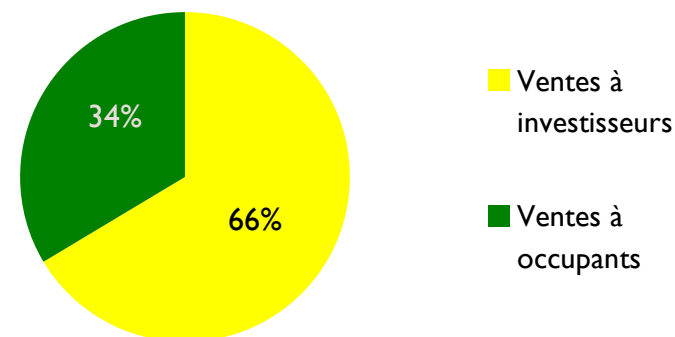
Une reprise des ventes à investisseurs, grâce au nouveau dispositif Scellier, un rétablissement des ventes à occupants, en partie grâce à la baisse des taux

ANALYSE DES VENTES ...

...SELON LA DESTINATION DES VENTES

	3T 2008	4T 2008	1T 2009	2T 2009	3T 2009
Ventes à investisseurs	271	372	881	1 187	873
	56%	54%	66%	71%	66%
<i>dont Collectif*</i>	245	347	821	1129	845
<i>dont Individuel groupé</i>	26	25	60	58	28
Ventes à occupants	215	315	448	477	444
	44%	46%	34%	29%	34%
<i>dont Collectif*</i>	170	219	336	340	306
<i>dont Individuel groupé</i>	45	96	112	137	138

Destination des ventes, lissées sur une année du 4T 2008 au 3T 2009

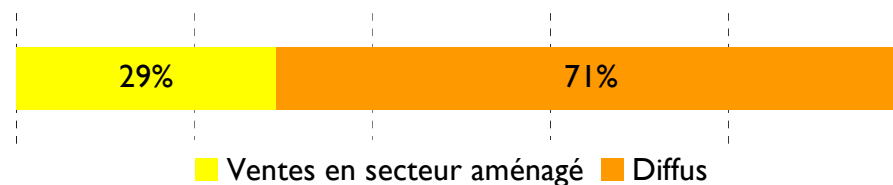


ANALYSE DES VENTES ...

...EN SECTEUR AMENAGE

	3T 2008	4T 2008	1T 2009	2T 2009	3T 2009
Ventes en secteur aménagé	104	185	340	520	414
	21%	27%	26%	31%	31%
<i>dont Collectif*</i>	96	170	315	470	338
<i>dont Individuel groupé</i>	8	15	25	50	76

Part des ventes en secteur aménagé, lissées sur une année du 4T 2008 au 3T 2009



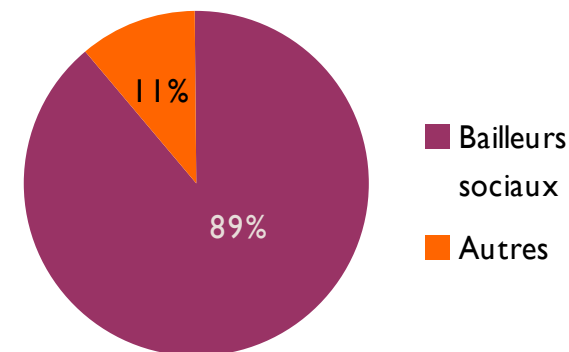
VOLUMES DES VENTES EN BLOC

	3T 2008	4T 2008	1T 2009	2T 2009	3T 2009
Nombre de programmes vendus en bloc...	6	28	38	21	5
<i>dont Collectif*</i>	3	26	31	17	3
<i>dont Individuel</i>	3	2	7	4	2
Nombre de logements vendus en bloc...	47	484	804	422	120
<i>dont Collectif*</i>	34	461	763	384	93
<i>dont Individuel</i>	13	23	41	38	27

Ventes en bloc à bailleurs sur l'Aire Urbaine de Toulouse :

- 205 logements en 2005
- 354 logements en 2006
- 752 logements en 2007
- 487 logements en 2008
- **1346 pour les 3 premiers trim. 2009**

Nature des opérateurs acquéreurs des ventes en bloc, lissée sur une année du 4T2008 au 3T2009



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

Comment s'est réalisé le déstockage du marché sur l'Aire Urbaine de Toulouse ?

Une offre commerciale qui est passée de 6.230 à 2.380 logements en 15 mois

Soit - 3.900 logements répartis entre :

Différentiel entre mises en vente et ventes aux particuliers

- 1.530 logements (39%)

Retraits du marché

- 2.370 logements * (61%) répartis entre :

650 logements (27%)

vendus auprès des bailleurs sociaux dans le cadre du plan de relance

880 logements (37%)

vendus à la S.N.I

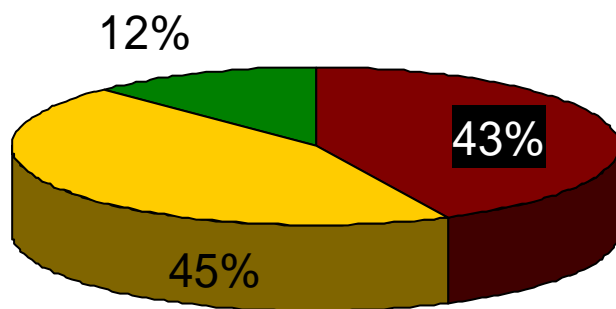
840 (36%)

Retirés de la vente

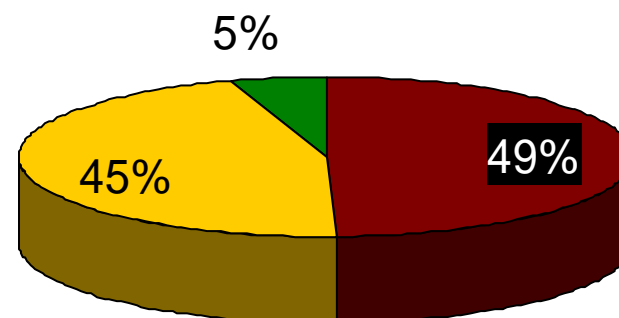
* Valeurs arrondies, sources multiples et estimations

Un recentrage des ventes sur le pôle urbain (Toulouse et ses deux premières couronnes) au détriment des couronnes périphériques dont les prix sont en baisse.

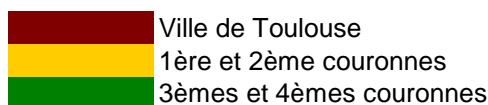
Ventilation des ventes 2008 et 2009 par secteur géographique



2008



3 premiers trim. 2009



	2008				2009			
	Mises en vente	Ventes	Offre	Px/m ² ventes	Mises en vente	Ventes	Offre	Px/m ² ventes
Toulouse	1303	1192	2208	3 141 €	1202	2145	1035	3 098 €
1ère et 2ème couronnes	1381	1247	2157	2 625 €	1766	1970	1334	2 611 €
3ème et 4ème couronnes	263	341	464	2 519 €	70	219	112	2 250 €
Grand Toulouse	2192	1877	3250	2 945 €	2121	3264	1671	2 967 €
Sicoval	142	216	294	2 652 €	227	209	192	2 562 €
Muretain	259	233	518	2 518 €	273	307	280	2 507 €

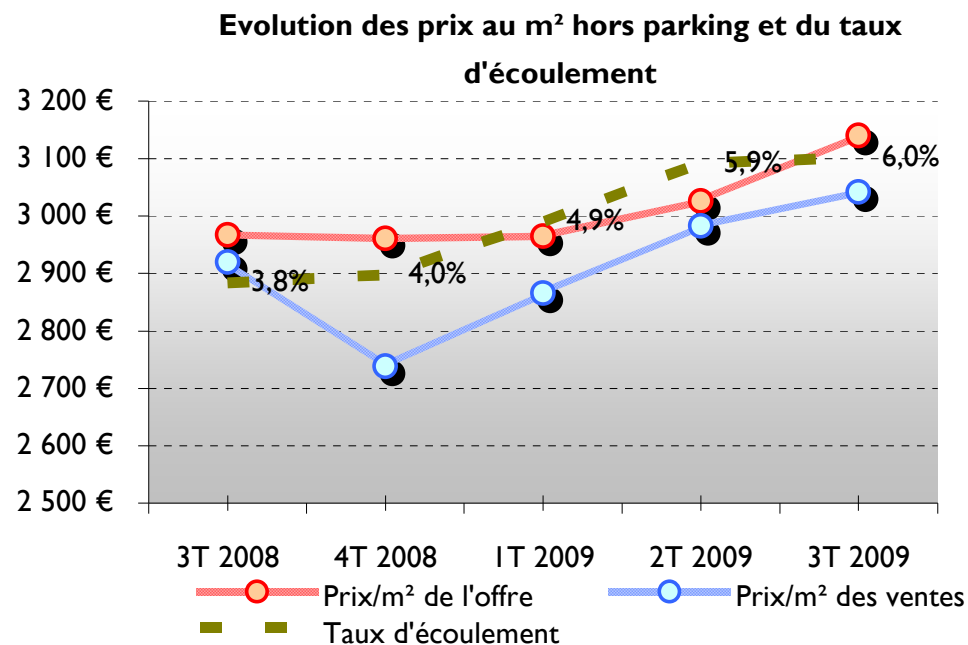
Augmentation du prix moyen de l'offre, remontée du prix moyen des ventes (poids plus important du pôle urbain), amélioration des taux d'écoulement.

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

Ensemble de l'Aire Urbaine de Toulouse)

Prix hors parking	3T 2008	4T 2008	1T 2009	2T 2009	3T 2009
Taux d'écoulement	3,8%	4,0%	4,9%	5,9%	6,0%
Prix/m ² de l'offre	2 967 €	2 961 €	2 965 €	3 026 €	3 140 €
Prix/m ² des ventes	2 920 €	2 738 €	2 866 €	2 983 €	3 042 €
<i>Prix au m² du marché</i>					3 288 €

Prix parking inclus	3T 2008	4T 2008	1T 2009	2T 2009	3T 2009
Prix/m ² de l'offre	3 168 €	3 162 €	3 161 €	3 220 €	3 335 €
Prix/m ² des ventes	3 122 €	2 930 €	3 065 €	3 219 €	3 252 €

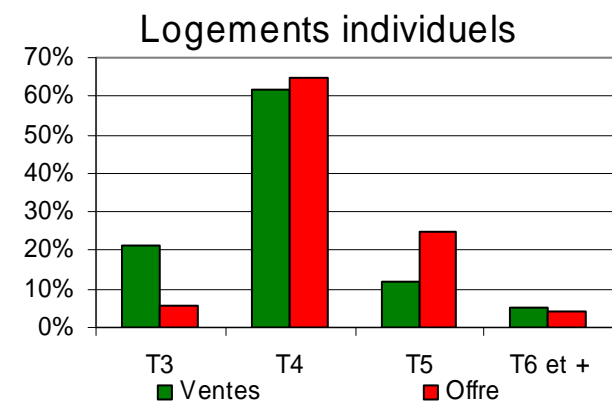
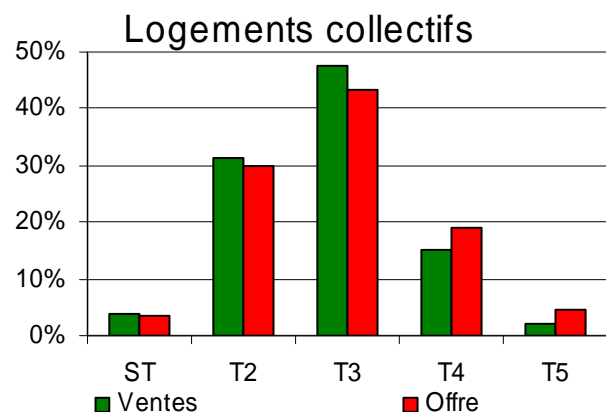


La faiblesse du nombre de studios, un équilibre apparent sur les T2/T3, des T4 et T5 plus difficiles à vendre

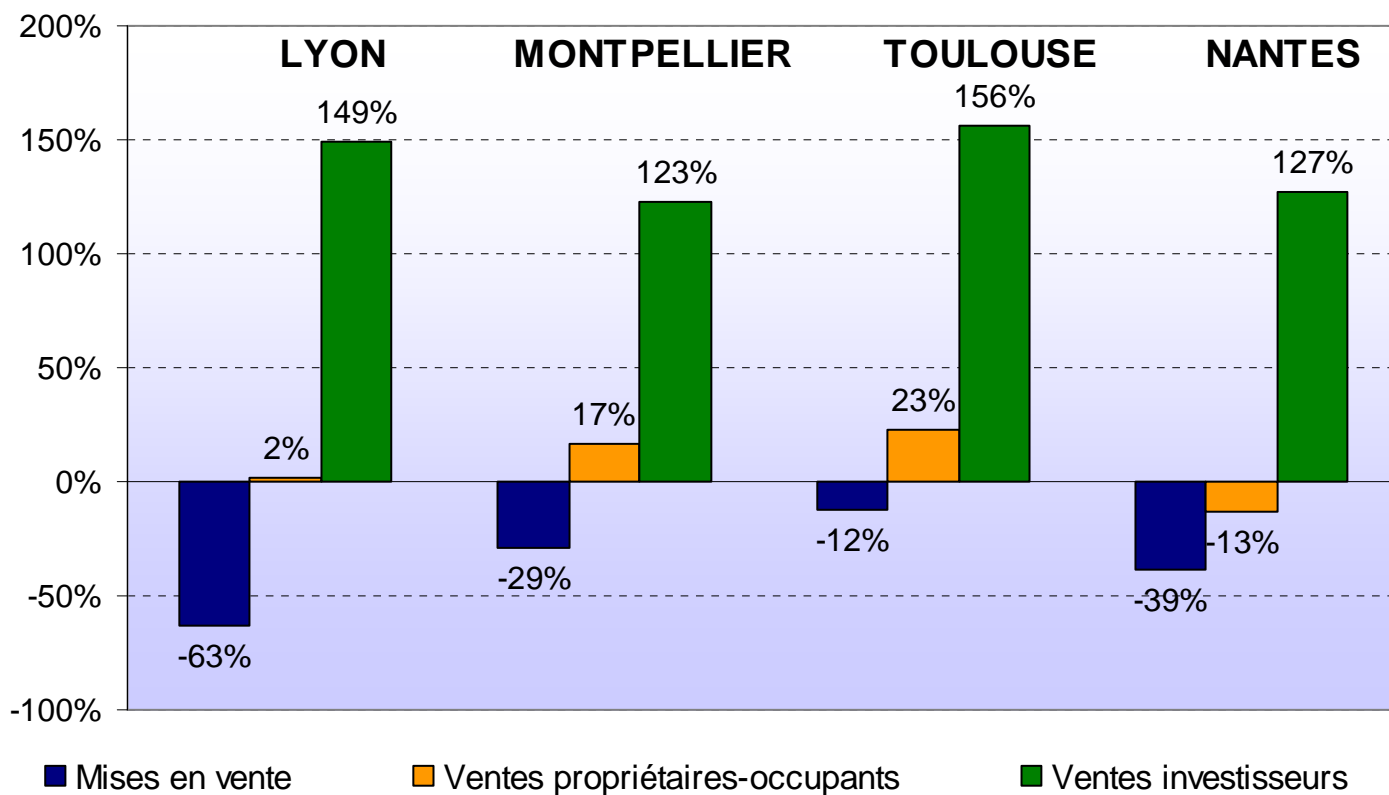
Logements collectifs : ventilation des mises en vente, vente et de l'offre commerciale
(pôle urbain : Toulouse et ses deux premières couronnes)

	Mises en vente				Ventes 2009		Offre actuelle		Te
	Moyenne 2007-2008		2009		Nb	%	Nb	%	
	Nb	%	Nb	%					
STUDIO	78	3%	167	6%	155	4%	76	3%	12,5%
2 PIECES	1075	37%	972	37%	1211	31%	647	30%	6,4%
3 PIECES	1294	45%	1032	39%	1838	48%	937	43%	5,4%
4 PIECES	367	13%	412	16%	580	15%	414	19%	5,2%
5 PIECES	61	2%	75	3%	78	2%	98	5%	4,5%

Prix moyen hors stationnement des appartements disponibles	
STUDIO	104 852 €
2 PIECES	138 398 €
3 PIECES	189 340 €
4 PIECES	238 333 €
5 PIECES	342 415 €



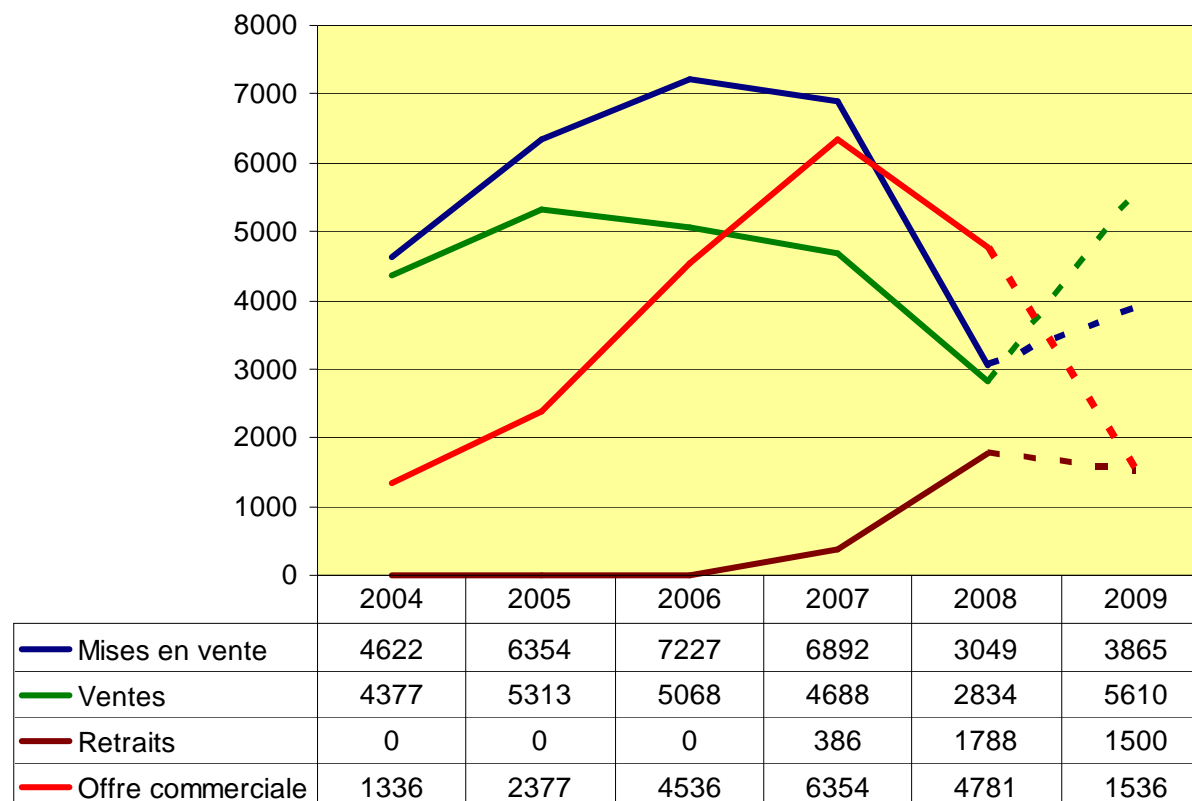
Suivant les marchés, des explications contrastées de la baisse de l'offre commerciale



Evolution de l'offre commerciale	- 3645 lgts	- 910 lgts	- 3900 lgts	- 1340 lgts
Retraits	1018	528	2370	915
Part des retraits dans le différentiel de l'offre commerciale	28 %	58 %	61 %	68 %

Prospective du marché de la promotion immobilière à fin 2009 sur l'Aire Urbaine de Toulouse

- **L'hypothèse d'une reprise progressive des mises en vente**
- **Au 4^{ème} trim. 2009, la probabilité du maintien d'un niveau élevé de ventes aux particuliers (moins certain pour 2010)**
- **Des retraits nettement plus limités**
- **Et donc une offre commerciale autour de 1.500 logements d'ici la fin de l'année, soit un niveau comparable à 2004**



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



**Groupement Départemental
de la Haute-Garonne**

