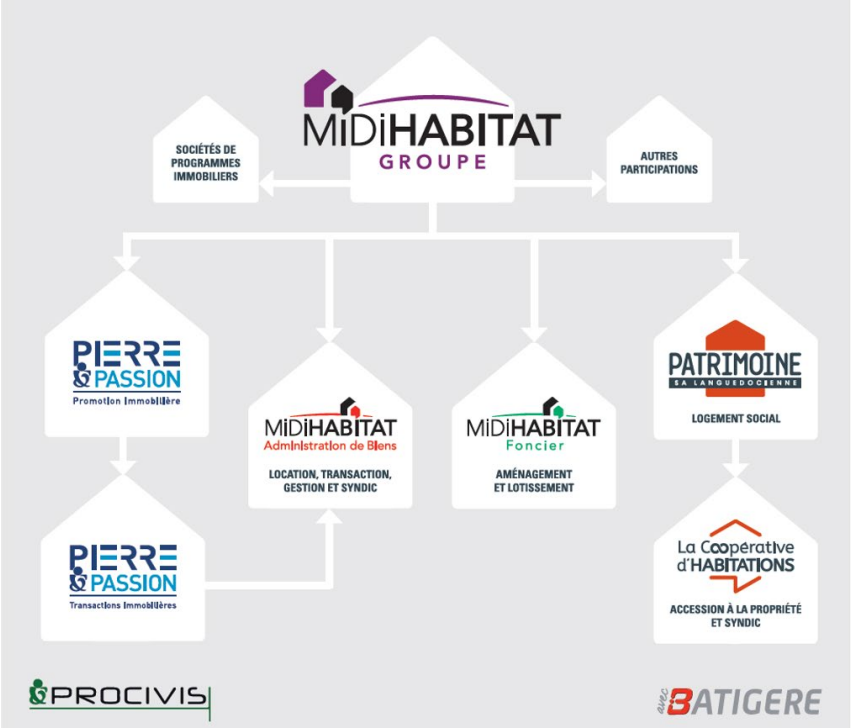
DYNAMIQUES DU TERRITOIRE OCCITANIE / TOULOUSE MÉTROPOLE



PARTENAIRES ASSOCIÉS

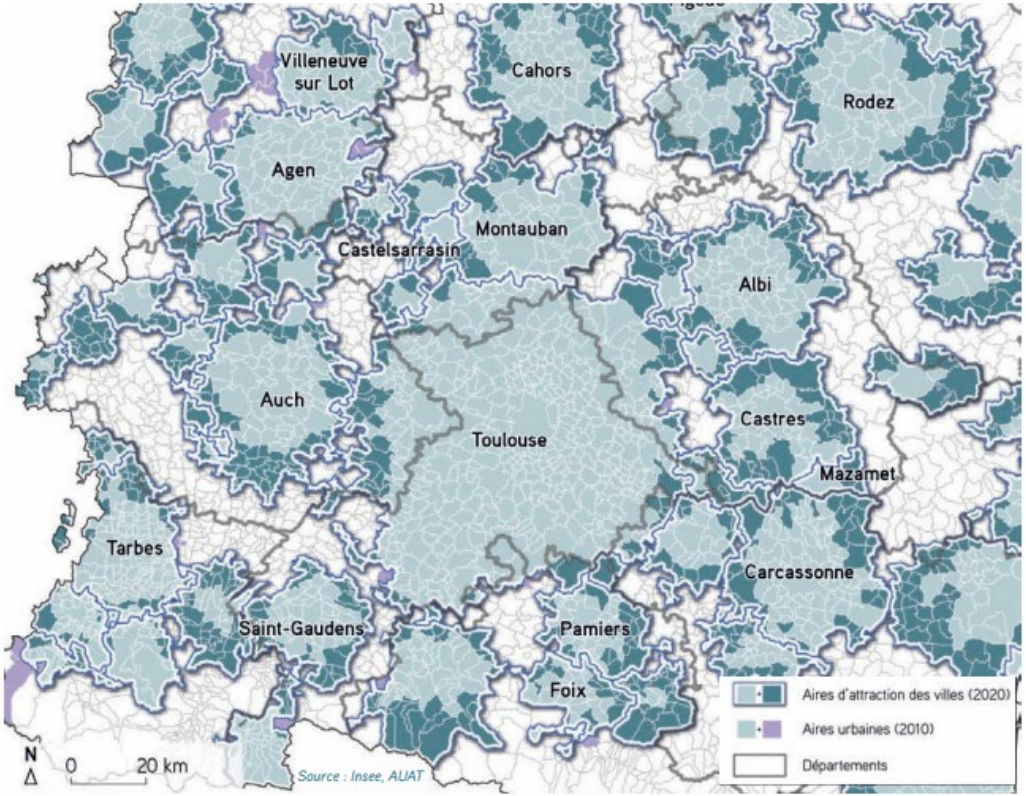
L'Amandier
le dialogue porte ses fruits

SERVICE MOBILITÉ LOGEMENT

GITeS
SÛRETÉ RÉSIDENTIELLE

klivie
SE LOGER EN TOUTE SIMPLICITÉ

AIRES D'ATTRACTION DES VILLES



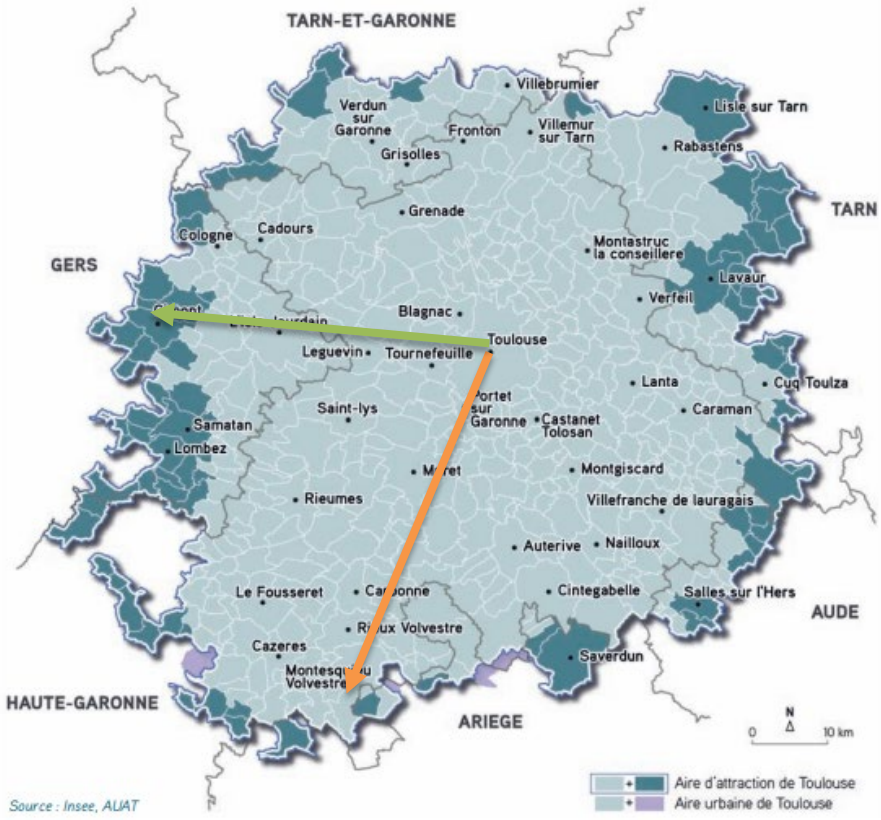
Aire d'attraction Toulouse: 1 433 660 habitants (5e française)

Aire d'attraction Montauban: 139 500 habitants

Aire d'attraction Albi: 137 500 habitants

PERSPECTIVES VILLES / Le nouveau zonage en aires d'attraction des villes / février 2021

AIRES D'ATTRACTION DES VILLES



Toulouse/Montesquieu: 56 km

Toulouse/ Gimont: 53 km

Aire d'attraction Toulouse + 75 communes / aire urbaine

PERSPECTIVES VILLES / Le nouveau zonage en aires d'attraction des villes / février 2021

CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE A DEUX VITESSES

Croissance démographique de la région 2 X supérieure à la moyenne nationale (+ 15 000/an aire urbaine Toulouse)

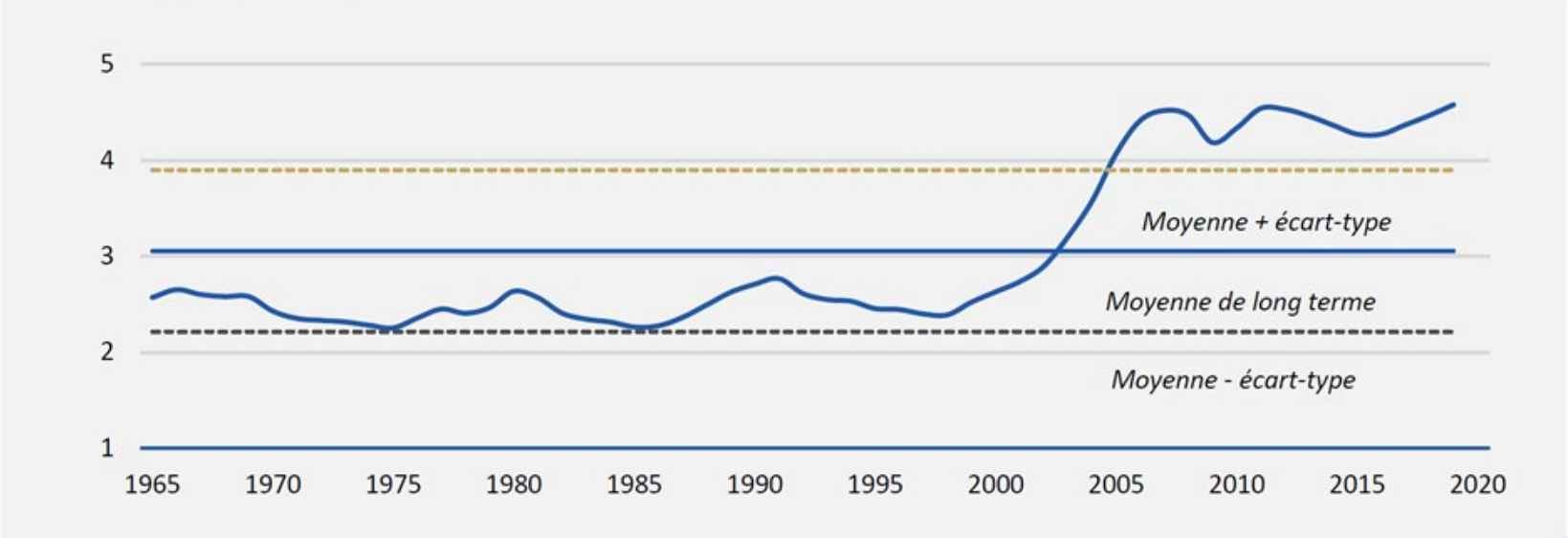
Villes moyennes en bénéficient peu (2 X moins que Toulouse), pas assez de leviers pour attirer l'emploi: accès insuffisant au numérique, raccordement à la fibre optique, affaiblissement administratif, transports…

CONSTAT

ANNÉES DE REVENUS NÉCESSAIRES POUR L'ACHAT D'UN LOGEMENT

Décrochage des ressources des ménages par rapport aux prix de l'immobilier

Unité : année de revenus



Traitement **Xerfi** / Source : Insee

CONSTAT

LE LOGEMENT AU CŒUR DE NOTRE CULTURE « LATINE »

Le logement = instrument de prévention contre les risques de l'existence

Le logement = élément majeur du patrimoine transmissible aux enfants

Le parcours résidentiel = vecteur d'évolution sociale.

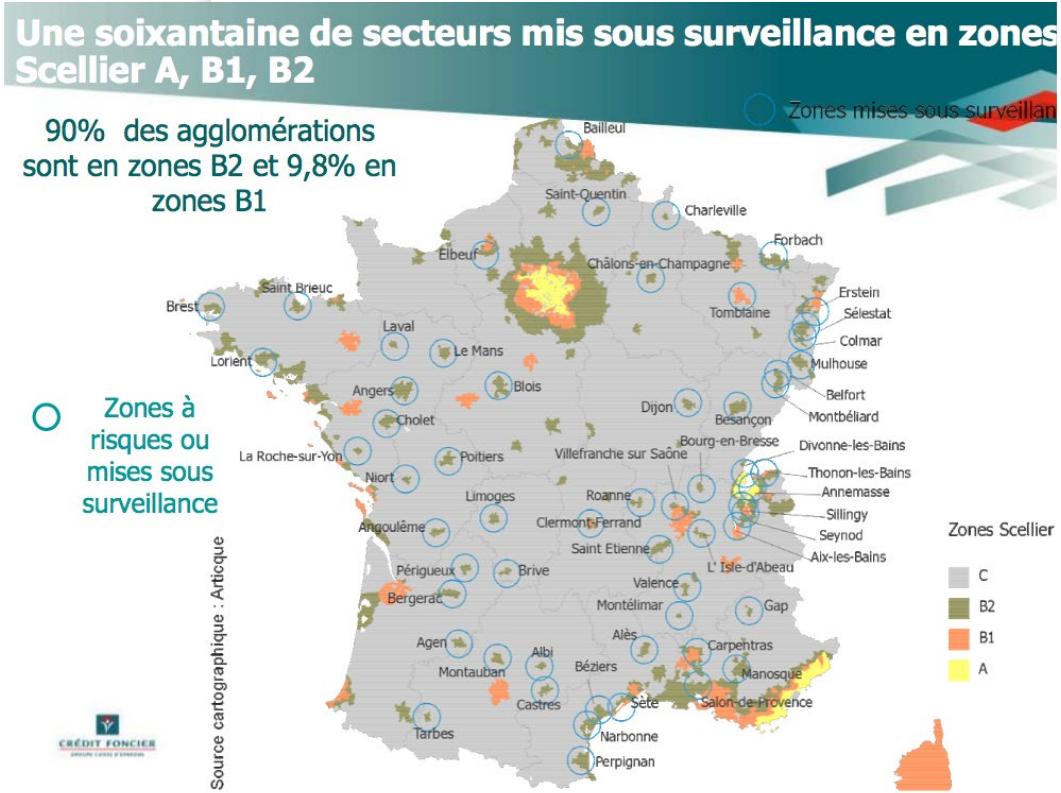
Transformation des modes de travail, de consommation et de mobilité.

Forte baisse du seuil de tolérance de la population vis-à-vis de l'urbanisation et de la densité.

Aspiration majoritaire à un habitat de type pavillonnaire.

CONSTAT

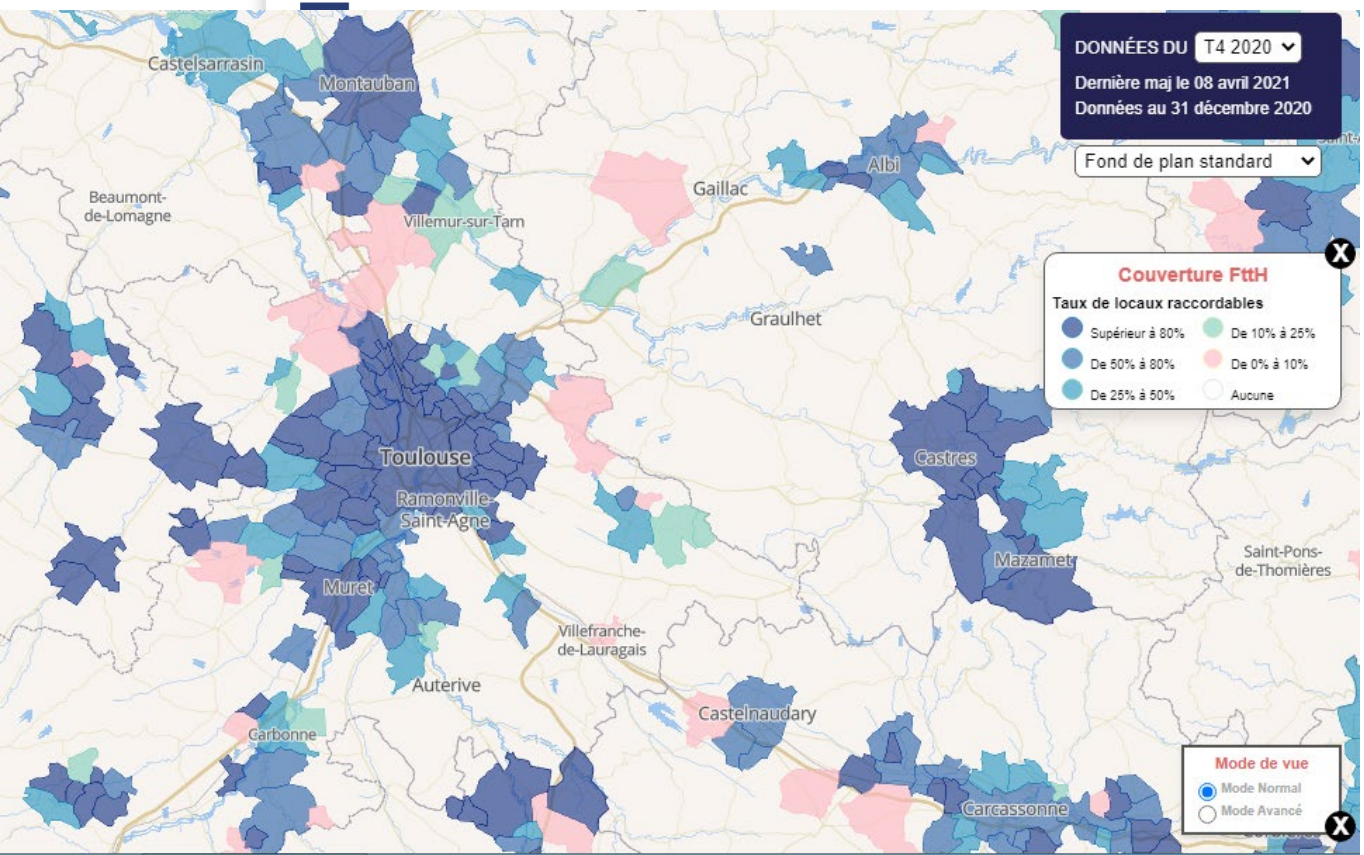
DES AIRES SECONDAIRES QUI PEINENT A SE REMETTRE DES « ROBIEN DE LA COLÈRE, SCELLIER DE L'ENFER » 2003/2012



Albi, Montauban, Castres, Tarbes…

- Production excessive
- Petits logements inadaptés à la demande
- Loyers excessifs/marché
- Vacance locative

CONSTAT
COUVERTURE FIBRE OPTIQUE / TRANSPORTS



Couverture Toulouse: 88%

Couverture Montauban: 88%
A62

Couverture Albi: 67%
A68

LES EFFETS SUR LE MARCHÉ
ZOOM SUR ALBI ET MONTAUBAN

- **Recentrage de la défiscalisation en zone B1 a assaini ces marchés.**
- **Mise en place d'un marketing territorial efficace: qualité de vie.**
- **Priorité mise sur la rénovation des centres villes, actions Cœur de ville (Albi Unesco).**
- **Développement du tourisme, vecteur d'emploi.**
- **Déploiement de la fibre optique.**
- **Développement du télétravail.**

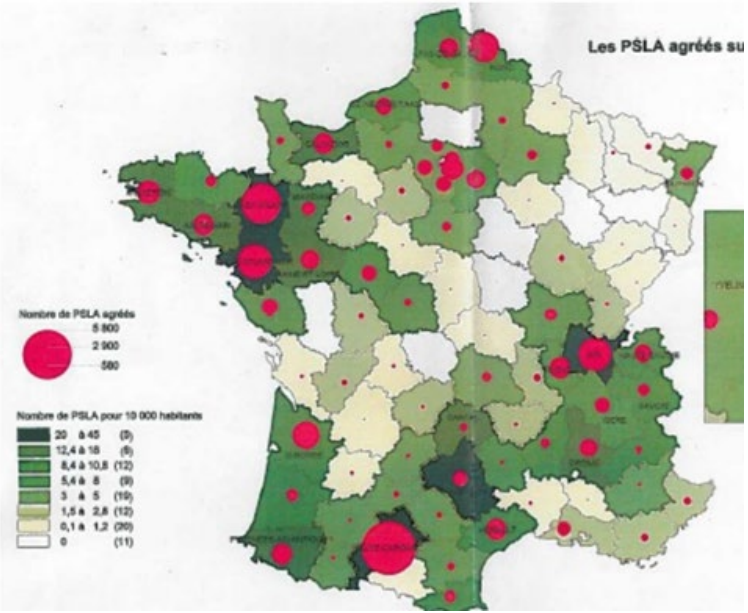
- **Des marchés immobiliers à réinvestir de manière prudente, tailles d'opérations mesurées, emplacements sélectionnés.**

LES EFFETS SUR LE MARCHÉ TOULOUSAIN, TERRE DE DÉFISCALISATION

VERS UNE BIPOLARISATION DU MARCHÉ?

Ventes lissées 1er trim 20/ 1er trim 21 Aire urbaine

- **62% ventes à investisseurs**
- **38% ventes à occupants dont 36 % en ventes aidées (en augmentation) et 64 % en accession libre.**
- **1er marché national en PSLA**



LES EFFETS SUR LE MARCHÉ TOULOUSAIN,
FAIRE FACE AUX INJONCTIONS CONTRADICTOIRES

La « fuite » des familles vers les couronnes

- **Aspirations: accéder à la propriété, + de surface, + « de vert », - de densité (75% des ménages propriétaires en couronne, 37% dans le pôle) = étalement urbain**
- **Demande forte: terrains à bâtir, habitat pavillonnaire, PSLA**
- **Quid du ZAN???**

Pôle toulousain: investisseurs, jeunes locataires et cadres

- **27% des -30 ans vivent dans le pôle**
- **29% des cadres vivent dans le pôle (15% en couronne)**

L'ÉTAT DU MARCHÉ TOULOUSAIN EN 2021
FACE A UNE CRISE DE L'OFFRE

Recul net est sans concession de toute l'activité commerciale

- Demande forte
- -24% sur les mises en vente vs 2020
- -15% sur les volumes de transaction vs 2020
- Augmentation des prix +1,6% au 1er trim 2021
- Augmentation des ventes en bloc + 487% / 1er trim 2020
- Augmentation des prix des fonciers
- Forte tension sur les autorisations de construire
- Annulation du PLUIH