

ACTUALITE LOCALE

• Toulouse, moteur de la poussée démographique régionale.

Irriguée par le dynamisme de l'agglomération toulousaine, Midi-Pyrénées comptait 2.776.822 habitants en 2006 (+224.000 depuis 1999). Tous les départements attirent de nouvelles populations, particulièrement la Haute-Garonne (1.186.330, soit 20.000 habitants supplémentaires chaque année) et le Tarn-et-Garonne.

Toulouse est au 1er rang des grandes villes en matière d'accroissement démographique, tant pour la ville-centre (437.715 habitants, soit +1,7% de croissance annuelle) que pour l'aire urbaine (1.102.882 habitants, +1,9%).

Le poids de la banlieue est toujours aussi élevé, la croissance de la couronne périurbaine s'accéléralant. L'étalement urbain autour de Toulouse se poursuit en même temps qu'augmente la population de la ville-centre. Les communes périurbaines les plus dynamiques se situent près des axes autoroutiers, telles Castelnau-d'Estretfonds (4.560 habitants) ou Baziège (3.031 habitants).

Les zones rurales bénéficient d'un certain renouveau démographique, l'espace entre la métropole régionale et les villes moyennes se densifie. Beaucoup de communes sont en phase de périurbanisation, une partie de leur population employée dans un pôle urbain proche présentant des caractéristiques urbaines.

Population municipale et évolution 1999-2006 :

	1999	2006
Toulouse	437.715	+ 48.219
Colomiers	32.110	+ 3.572
Tournefeuille	25.444	+ 2.686
Muret	23.622	+ 3.492
Blagnac	21.199	+ 613
Cugnaux	16.019	+ 3.057
Plaisance-du-Touch	15.265	+ 1.101
Balma	12.793	+ 871
L'Union	12.300	+ 159
Ramonville-Saint-Agne	11.738	+ 43
Saint-Gaudens	11.000	+ 170
Saint-Orens-de-Gameville	10.782	- 209
Fonsorbes	10.396	+ 3.487
Castanet-Tolosan	10.329	+ 81

6 Pages Insee 01/09
Insee.fr

Bimensuel n° 127 du 15 janvier 2009

• Evolution des prix.

Selon le dernier Baromètre mensuel SeLoger, au dernier trimestre 2008, Toulouse se situe à contre-courant de toute la région, affichant une hausse des prix de l'immobilier ancien de 1,1%.

Prix €/m ²	Déc. 2008	Evol/3 mois	Evol annuelle
Toulouse	2.804	+ 1,1	- 3,7%
Montpellier	2.843	- 1,2	- 2,3%
Montauban	1.655	- 3,5	- 2,3%
Tarbes	1.571	- 4,2	- 1,2%
Albi	1.998	- 1,3	+ 5,6%

Les tarifs de relocation sont restés stables à Toulouse au 4^{ème} trimestre 2008.

Prix €/m ²	Déc. 2008	Evol/3 mois	Evol annuelle
Toulouse	11,54	0,0	+ 0,7%
Montpellier	12,93	+ 1,0	+ 1,2%
Montauban	8,44	+ 1,2	+ 1,0%
Tarbes	7,71	- 0,8	nc
Albi	8,32	- 1,1	nc

Données Fnaim annualisées au 4^{ème} trim 2008 :

	Bordeaux	Montauban	Montpellier	Toulouse
Prix à la vente	2.788 €/m ²	1.776 €/m ²	2.776 €/m ²	2.757 €/m ²
Variation 2008	- 0,5 %	+ 5,6	- 0,2	- 3,4
Prix à la location	11,71 €/m ²	8,20 €/m ²	12,91 €/m ²	11,85 €/m ²
Variation 2008	+ 2,0%	+ 0,2%	+ 1,3%	+ 1,3%
Rentabilité Brute moyenne	5,0%	5,5%	5,6%	5,2%

Baromètre SeLoger du 12/01/09
Observatoire des marchés de l'ancien
Fnaim 01/09

• Domicilium joue les chasseurs d'appart'.

La société développe le concept de chasseurs d'appartements sur Toulouse, explorant les ventes aux enchères, les agences immobilières, les notaires, architectes, artisans, assureurs et services administratifs. Les missions dites standard, type T1 ou T3 dans le

CHAMBRE DE
COMMERCE
— ET —
D'INDUSTRIE
DE TOULOUSE

centre-ville, sont réalisées entre 3 et 6 semaines. Lorsque la transaction aboutit, l'acquéreur s'acquitte d'une commission de 5% de la valeur du bien si la vente s'effectue entre particuliers, ou de 2,5% si l'affaire a été proposée par une agence immobilière. Depuis la création de Domicilium en 2007, une cinquantaine de demandes sur la centaine de dossiers déposés a trouvé satisfaction.

Touleco du 18/12/08

• Inscriptions au Registre du Commerce & des Sociétés en décembre 2008.

4110A – Promotion immobilière de logements	
Sarl Progestimmo	Toulouse (8 esp Compans Caffarelli)
6831Z – Agences immobilières	
Sarl Home & Harmony	Balma
Sarl La Régie Immobilière	Bessières
Cazcarra Nicolas	Léguevin
Sarl Soma valorisation	Toulouse (10 av Jean Chaubet)
Sarl Agir patrimoine consulting	Tournefeuille
Sarl Verfeil immobilier	Verfeil
6832A – Administration d'immeubles	
Sarl Montagne Océan	Garidech

Statistiques comparatives juillet à octobre 2008/ juillet à octobre 2007 :

	Créations		Cessations	
	2007	2008	2007	2008
Promotion immobilière	25	17	24	17
Agence immobilière	77	52	54	54
Administration	10	5	11	4
Total	112	74	89	75

Dans tous les secteurs, on constate une diminution très nette du nombre d'inscriptions. Le nombre de cessations étant équivalent au nombre d'inscriptions, le nombre d'acteurs reste donc stable.

Fichier des entreprises CCIT 01/09

SITES ET PORTAILS INTERNET

• Logic-immo lance un indice de confiance.

Construit sur le principe de l'indice de confiance des consommateurs américains que l'université du Michigan publie tous les mois, l'indice de confiance de l'immobilier permet de mesurer en temps réel le moral des futurs acquéreurs et leur vision à court terme de l'évolution du marché de la pierre. Sur le site logic-immo.com, les internautes peuvent répondre à quatre questions dont deux sur leur perception de la situation présente, deux de leurs perspectives à court terme. L'indice est recalculé toutes les 500 réponses, il peut varier entre -100 et +100. Le baromètre est actuellement ancré dans le rouge, malgré une tendance à l'amélioration en décembre. On constate une nouvelle dégradation

dans la première quinzaine de janvier. Sur les 3 prochains mois, l'opinion sur la conjoncture économique est défavorable à 67,40% et 84,20% des internautes s'attendent à une diminution des prix de l'immobilier.

Sitimmopro 12/08
www.logic-immo.com

REGLEMENTATION

• Mesures fiscales.

Loi de Finances pour 2009 :

- Création d'un Eco-prêt à taux zéro destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements achevés avant le 01/01/1990 à usage de résidence principale. Son application sera possible du 1^{er} jour du 3^{ème} mois suivant la publication du décret d'application jusqu'au 31/12/2013.
- Aménagement du crédit d'impôt en faveur des économies d'énergie et du développement durable : prorogation jusqu'au 31/12/2012, les propriétaires bailleurs peuvent en bénéficier sous certaines conditions.
- Dispositifs d'investissement locatif Robien et Borloo : les avantages fiscaux seront réservés aux logements respectant la réglementation thermique en vigueur.
- Majoration du PTZ pour les logements neufs présentant un niveau élevé de performance énergétique.

Loi de Finances rectificative pour 2008 :

- Doublement du PTZ dans le neuf pour la période du 15/01/09 au 31/12/09.
- Réduction d'impôt Robien : Un nouveau dispositif d'incitation fiscale est créé à compter du 1^{er} janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012. Il prend la forme d'une réduction d'impôt et constitue un dispositif alternatif pour l'année 2009. Il remplacera définitivement le dispositif actuel d'amortissement en 2010 jusqu'en 2012.
- Dispositif PASS-GRL® pour la garantie des loyers impayés : la garantie de l'Etat est accordée dans tous les cas où le montant du loyer est inférieur à 50% des ressources du locataire.

anil.org du 07/01/09

TENDANCES DU MARCHÉ NATIONAL

• La baisse des prix se généralise.

Signe du durcissement de la crise immobilière, les prix des logements anciens ont violemment décroché ces 3 derniers mois.

Selon l'étude de Century 21, le retournement du marché immobilier n'étant intervenu qu'à l'été 2008, par rapport à décembre 2007, le recul des prix est encore modeste. Elle constate que les délais de vente ont franchi la barre des 100 jours