



Logements. Le marché du logement neuf reste tendu, sous les effets conjugués d'une baisse de l'offre et d'un resserrement des conditions de crédit. Avec pour corollaire la hausse des prix qui se poursuit au 3^e trimestre.

Logement neuf : la pénurie se confirme

Les prix au mètre carré continuent de se rapprocher dangereusement de la barre symbolique des 5 000 € à Toulouse. C'est ce que révèlent les derniers indicateurs publiés par l'Observer, observatoire de l'immobilier neuf dans l'aire urbaine toulousaine qui réunit la Fédération des promoteurs de l'immobilier (FPI), l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'Union nationale des aménageurs (Unam), soit une cinquantaine de membres au total.

Dans la Ville rose, le prix de vente, hors parking, s'affiche au troisième trimestre à 4 496 €/m² (4 758 € parking compris). C'est 192 € de plus qu'au troisième trimestre 2021, soit 4,5 % d'augmentation en un an. Et la machine a tendance à s'emballer : dans l'aire urbaine, les prix ont bondi de 7 % en un an pour atteindre 4 299 €/m² hors parking (4 563 €/m² parking compris), soit 277 € de plus en douze mois.

Sur l'aire urbaine, sur les trois premiers trimestres, le nombre des mises en ventes a progressé de 5 % à 3 912 logements, un niveau très en deçà de celui de

2019 (5 612). À Toulouse, la dégringolade est particulièrement marquée puisque le nombre de logements mis en vente (soit 1 606) recule de 14 % par rapport aux trois premiers trimestres de 2021.

L'offre se raréfiant, les ventes sont en chute libre : sur les neuf premiers mois de l'année, 3 708 logements neufs ont été vendus, soit 16 % de moins que sur la même période de 2021 et dans la Ville rose, les ventes dévissent littéralement, enregistrant un recul de 23 % sur les trois premiers trimestres 2022 par rapport à 2021. Les ventes à propriétaires occupants représentent désormais près de la moitié des ventes contre tout juste 30 % en 2018.

Le resserrement des conditions d'accès aux crédits impacte fortement le marché et en premier lieu les ménages les plus modestes. Selon Laëtizia Vidal, qui préside l'Observer, le taux d'annulation des dossiers atteint désormais 27 %, en hausse de 7 % par rapport au premier semestre 2022 et de 13 % par rapport à 2021. « Un niveau jamais vu : un tiers des dossiers n'arrivent pas à terme pour des problèmes de



Laëtizia Vidal, présidente de l'Observer, directrice générale de Pierre Passion.

financement. »

Dès lors, les ventes à prix maîtrisé et à TVA réduite ne représentent plus que 35 % du marché dans l'agglomération (contre 48 % en 2019) et 42 % à Toulouse (contre 55 % en 2019).

Faute d'un renouvellement de l'offre suffisant, le niveau du stock de logements neufs continue de baisser, inexorablement. Sur l'aire urbaine, à la fin du troisième trimestre, il est tombé à 3 840 unités, soit -3 % par rapport à il y a un an

et un quart de moins qu'en 2020. À Toulouse, la baisse du stock est encore plus marquée : -11 % par rapport à 2021 et -20 % par rapport à 2020.

Seul motif d'optimisme pour la présidente de l'Observer : un plus grand nombre de permis de construire a été délivré au mois de septembre et d'octobre à Toulouse. L'amorce d'une prise de conscience par les élus de la nécessité de relancer la machine à produire des logements ?

AGNÈS BERGON

