



ENTREPRISES

Logement. À Toulouse et dans l'aire urbaine, la situation de pénurie se maintient.

Marché du logement neuf: la hausse des prix se poursuit

La reprise constatée en 2021 sur le marché du logement neuf à Toulouse et dans l'aire urbaine n'aura été qu'un feu de paille. Depuis 2017, année après année, les statistiques collectées par l'ObserveR de l'immobilier toulousain, qui réunit la Fédération des promoteurs immobiliers, l'Union sociale pour l'habitat et l'Union nationale des aménageurs, se dégradent. Quel que soit, peu ou prou, l'indicateur retenu : le niveau des mises en vente, celui des ventes nettes comme celui de l'offre commerciale. Tous inclinent à la baisse. Et le phénomène s'est encore accentué en 2022, notamment au quatrième trimestre qui a fini de doucher le peu d'enthousiasme qui restait parmi les promoteurs immobiliers. La pénurie de logements neufs se confirme avec 5 156 mises en vente l'an dernier sur l'aire urbaine de Toulouse, soit 1 % de moins qu'en 2021, année où le niveau des mises en vente était déjà très bas. Hormis l'année 2020, marquée par la pandémie, il faut remonter à 2012 pour trouver un niveau aussi bas.

Les ventes au détail ont, en 2022, littéralement plongé, reculant de 24 % par rapport à 2021 : 4 598 ventes ont ainsi été enregistrées l'an dernier, contre plus de 6 000 un an plus tôt, un niveau jamais atteint depuis 2013. Pour Laëtitia Vidal, qui préside l'ObserveR, ce recul s'explique principalement par « les refus de financement » essuyés par les potentiels acquéreurs. Le taux d'annulation des ventes atteint ainsi 21 % sur l'année, soit deux points de



La Fédération des promoteurs immobiliers Occitanie Toulouse Métropole, qui organisait chaque année son salon du logement neuf au stade Ernest Wallon, intégrera le salon de l'immobilier Toulouse-Occitanie où elle parrainera le Village du logement neuf. Ce salon qui aura lieu du 10 au 13 mars au Meett, devient, ainsi, le seul événement dans la région qui réunit l'ensemble de l'offre immobilière pour acquérir, construire, financer et investir.

plus qu'en 2021, grimpant à 25 % au troisième trimestre 2022, voire 26 % au quatrième trimestre, soit 13 points de plus qu'au quatrième trimestre 2021. Ces annulations font mécaniquement légèrement remonter l'offre commerciale à 4 020 logements, un niveau cependant toujours pénurique, en recul de 19 % par rapport à 2020.

Si la clientèle d'investisseurs reste majoritaire, la part des propriétaires occupants parmi les acheteurs augmente sensiblement : ils représentent désormais 48 % du marché contre moins de 30 % cinq ans auparavant. Pour Laëtitia Vidal, « l'augmentation de la clientèle de propriétaires occupants s'explique notamment par les ventes en accession aidée », portées principalement par le PSLA et les prix maîtrisés. « De fait, ajoute-t-elle, les difficultés de financement des acquéreurs en libre, liées notamment à l'augmentation des taux d'intérêt,

s'observent dès la fin 2022 avec moins de 850 ventes à l'échelle de l'aire urbaine au troisième et quatrième trimestre contre près de 1 500 au premier et deuxième trimestre 2022. »

Offre pénurique et forte hausse des coûts de construction contribuent à faire grimper les prix : +8 % par rapport à 2021, +11 % par rapport à 2020, atteignant 4 347 €/m² hors stationnement dans l'aire urbaine.

PANNE DE PRODUCTION EN PREMIÈRE COURONNE

Même cause, même effet : dans la Ville rose, le prix du m² hors stationnement s'affiche désormais à 4 572 €, en progression de 6 % par rapport à 2021 et de 9 % par rapport à 2020. Dans la ville centre, les mises en vente ont baissé de 5 % l'an dernier par rapport à l'année précédente, avec 2 254 logements. De fait, les mises en vente se sont effondrées au quatrième trimestre 2022, reculant

de 28 % par rapport au quatrième trimestre 2021. Les ventes au détail sont, elles aussi, en forte baisse par rapport à 2021 (-26 %), avec 2 100 ventes enregistrées. Du fait du resserrement des conditions d'octroi de crédit et du relèvement des taux d'intérêts, le recul des ventes est encore plus sensible au quatrième trimestre 2022, soit -36 % par rapport au quatrième trimestre 2021.

L'offre commerciale se maintient à un niveau très bas, atteignant 2 081 logements en 2022. C'est 18 % de moins qu'en 2020.

La ville de Toulouse porte encore 44 % des mises en vente et 46 % des ventes en 2022. Mais sa part baisse par rapport aux années précédentes, l'activité se décalant sur les communes de la 2^e couronne, qui concentrent, en 2022, 30 % des ventes, tandis que celles de la première couronne ne comptent que pour 18 % des ventes. Un non-sens pour Laëtitia Vidal, à l'heure de la transition écologique et énergétique. « Les communes de la première couronne ne font pas le job, pointe-t-elle. On constate un arrêt dans la délivrance des permis de construire dans ces communes. Sachant que quatre communes concentrent la totalité des ventes de la première couronne, cela signifie que dans les autres communes, il y a un arrêt total de la production de logements neufs alors que cette zone est la mieux desservie en termes de transports en commun et d'infrastructures. À l'heure où l'on parle du zéro artificialisation nette, de densification, de reconstruire la ville sur elle-même, c'est une véritable problématique ». **A. B.**

