

Jean-Baptiste Crampes : « L'avenir, c'est la maison de ville à la campagne »

Des ventes en baisse de 80 % en 2023 et toujours moins de foncier disponible, les aménageurs sont inquiets pour l'avenir de la maison individuelle. Interview de Jean-Baptiste Crampes président de l'Unam Midi-Pyrénées.



Comment se porte le marché de la maison individuelle dans l'aire urbaine toulousaine ?

Les indicateurs de 2023 sont mauvais. Avec la hausse des taux de crédit immobilier, la majorité de nos clients ont perdu entre 20 et 30 % de capacité d'emprunt, ce qui a fait bondir les taux d'annulation. Alors que nous connaissons en moyenne entre 8 et 10 % de taux d'annulation dans la profession, nous sommes passés à 45 %. Résultat, sur l'année 2023, les ventes de maisons individuelles ont plongé de 80 %.

L'autre indicateur qui nous inquiète concerne les permis d'emménager délivrés par les mairies et qui nous permettent de lancer nos opérations. Ils ont baissé de 56 % en 2023 et la taille moyenne des lots autorisés est passée de 600 m² à 400 m². Comme les promoteurs immobiliers, nous subissons de plein fouet la baisse des autorisations de construire.

Le marché est-il uniformément touché ?

80 % des permis sont délivrés entre la troisième et la cinquième couronne de l'aire urbaine ; et 15 % dans la deuxième couronne. Le reste, ce n'est quasiment que du diffus.

Le prix moyen de la parcelle sur l'ensemble de l'ex-Midi-Pyrénées s'élève à 95.000 euros, mais cela cache évidemment de grandes disparités. Par exemple, en première couronne, les rares terrains qui se vendent s'affichent à 300.000 euros pour 1500 m² : un marché de niche qui se maintient malgré la crise.

À l'opposé, le marché le plus fortement impacté par la crise est celui des acheteurs dotés des plus faibles revenus, dans les quatrième et cinquième couronnes. Avant la hausse des taux de crédits, ils avaient des budgets globaux (maison+ terrain) de 250.000 euros. Aujourd'hui ils plafonnent à 210.000 euros, et ça ne passe plus.

Voyez-vous quand même des signes encourageants depuis début 2024 ?

Oui, et ils sont parfaitement corrélés à la stabilité des taux qui s'est engagée fin 2023. Depuis, nos réservations sont en hausse de 40 %. Nous observons aussi des coûts de construction qui se stabilisent et, si cette tendance se poursuit, c'est encourageant car les gens qui réservent aujourd'hui achèteront dans huit mois. Enfin, nous sommes attentifs au PTZ. Il est prolongé pour l'heure jusqu'à fin avril et éligible pour la construction de maison individuelle, sous réserve de plafond de revenus. Chez nous, cela peut représenter jusqu'à 20 % du financement et concerne 80 % des clients. Nous espérons donc sa reconduction.

Enfin, il reste des parcelles dans les couronnes les plus éloignées de Toulouse, mais compte tenu de la loi zéro artificialisation nette (Zan), nous devons être innovants et orienter, par exemple, notre production vers des lotissements plus denses, des maisons de ville à la campagne autour de 100 m² habitables en R+1. C'est un mode constructif qui se fait déjà depuis dix ans dans l'arc méditerranéen autour de Montpellier.

Propos recueillis par Béatrice Girard

Sur la photo : Interview de Jean-Baptiste Crampes président de l'Unam Midi-Pyrénées. Crédit : DR.