



CONSTRUCTION

Toulouse a besoin de 10 000 logements par an d'ici 2030

Alors que la crise de l'immobilier s'éternise une étude menée par l'Union nationale des aménageurs (Unam) et l'École supérieure des professions de l'immobilier (ESPI) sur les besoins en logements dans l'exrégion Midi-Pyrénées a chiffré à 10 000 le nombre de logements à construire chaque année jusqu'en 2030 dans l'aire urbaine toulousaine. C'est le niveau nécessaire pour pouvoir loger les habitants. « Avec 8 726 logements dans un scénario minimum et 9 931 dans un scénario maximum, cela représente 11 % de besoin en plus pour la Métropole de Toulouse », chiffre François Rieussec, le président de l'Unam.

Pourtant, dans l'attente de l'élaboration du nouveau PLUi-H, la Métropole a voté un pacte pour l'habitat avec un objectif de production de... 7 000 logements par an à l'échelle métropolitaine. Il manquerait donc presque 3 000 logements à produire selon l'Unam.

Comment expliquer un tel besoin ? Alors que la demande potentielle, sur l'échelle nationale, résulte principalement de la réduction de la taille



François Rieussec, président de l'Unam./ DR

des ménages, sur la métropole toulousaine, elle reste due à l'effet démographique, analyse cette étude. Pour accueillir cette nouvelle population, il faudrait donc 5 432 nouveaux logements chaque année. À cela, il faut rajouter le desserrement des ménages (divorces, enfants qui quittent le foyer...) qui représente 1 404 logements. S'ajoute également le besoin de résidences secondaires (757 logements), les logements vacants (445) et le renouvellement du parc (365).

En revanche, le président de l'Unam tient à tordre le cou à certaines idées préconçues. « Un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible. L'étude révèle l'inadaptation géographique entre l'offre de logements vacants et les besoins de logements des territoires », fait savoir François Rieussec, précisant qu'il faudrait, en moyenne, 4 % de logements vacants pour permettre une fluidité du marché.

Pour répondre à cette crise du logement, l'extension et la construction en hauteur restent les réponses les plus adaptées. Mais cette volonté d'étalement urbain risque de se heurter à la loi climat et résilience et son objectif de « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN). Ainsi, en déclassant la moitié du foncier disponible, on ne pourra répondre qu'à 40 % des besoins en logements sur la métropole, livre l'étude. « On a mis en place un outil extrêmement puissant par rapport à un objectif territorial extrêmement réduit et infime », conclut François Rieussec.

F.A