

<https://toulouse.latribune.fr/immobilier/2021-09-06/immobilier-face-au-risque-de-penurie-a-toulouse-les-promoteurs-attendent-un-choc-de-l-offre-891792.html>

🏠 > IMMOBILIER

Immobilier : face au risque de pénurie à Toulouse, les promoteurs attendent "un choc de l'offre"

Un marché dynamique, dans lequel les biens se raréfient face au manque de permis de construire délivrés. Face à cette situation dans le business du logement neuf, observée à Toulouse et ailleurs en France, les promoteurs immobiliers s'agacent et demandent à la classe politique d'agir.

Pierrick Merlet
06 Sept 2021, 18:55



5 mn



Les promoteurs de Toulouse s'impatientent face à l'enlisement de la situation dans le logement neuf. (Crédits : DR)

...

"Les gens veulent le métro à Toulouse au pied de chez eux mais sans les immeubles", ou encore, "les habitats veulent verdir la ville sans pouvoir la reconstruire sur elle-même". Le ton est posé dans l'intonation mais ces paroles prononcées par Stéphane Aubay, le président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Toulouse Métropole Occitanie, traduisent bien un agacement qui parcourt la profession.

Depuis plusieurs mois, les promoteurs immobiliers et l'ensemble de la chaîne de la construction s'inquiètent d'une bien plus faible délivrance des permis de construire, entamée à la fin de l'année 2019. "Mais la Covid-19 n'a rien à voir là-dedans", assure celui qui dirige aussi Green City, alors que débute le salon Mipim de Cannes dédié aux professionnels de l'immobilier.

Ainsi, selon les chiffres dévoilés en cette rentrée par l'Observer, un organisme chargé de l'analyse du marché immobilier toulousain réunissant les promoteurs, la situation prend une tournure inquiétante. Un peu plus de 2.350 logements ont été mis en vente au cours du premier semestre 2021 sur l'ensemble de l'aire urbaine de Toulouse. C'est 37% de moins qu'en 2019 sur la même période et -11% en comparaison à 2020. Uniquement sur le périmètre de la ville centre, les chiffres sont tout aussi mauvais (1.193) avec une baisse de -41% par rapport au premier semestre 2019 et -7% face au six premiers mois de 2020.

- 2 357 mises en vente au 1^{er} semestre 2021, soit 2 fois moins que les chiffres du 1^{er} semestre 2017 (pic haut de ces dernières années)



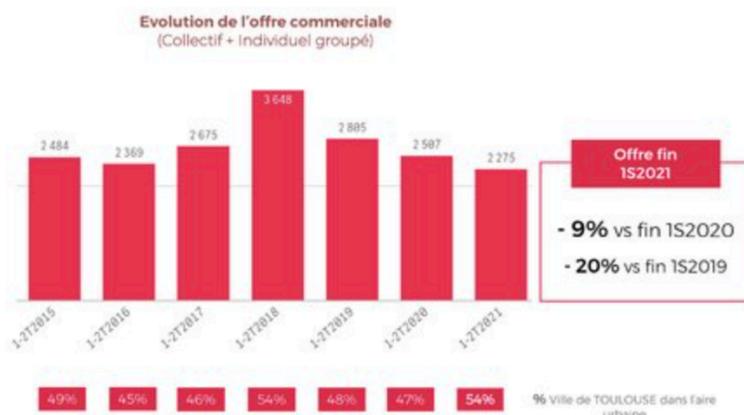
La situation des mises en vente de biens immobiliers neufs sur l'aire urbaine de Toulouse (Crédits : L'Observer).

...

Besoin d'un "choc de l'offre"

Par conséquent, la profession appelle à un sursaut de la classe politique et tout particulièrement des maires pour débloquer la situation. *"Nous avons besoin d'un choc de l'offre et cela va demander un effort des opérateurs qui doivent verdir leurs opérations pour construire sans abîmer la planète, mais il faut aussi que les politiques prennent des décisions courageuses"*, lance Jean-Philippe Jarno, le président de l'Observer et directeur général d'Urbis Réalisations.

Comme sur d'autres métropoles françaises, les stocks ne se portent pas au mieux. Fin juin, le marché de l'immobilier neuf sur l'aire urbaine toulousaine ne disposait que de 4.200 logements à la vente, ce qui représente un quart de moins par rapport à 2019 et 2020. Et Toulouse, qui concentre 54% des capacités selon l'Observer, a aussi son stock qui tire la grimace.



Situation du stock sur la ville de Toulouse à la fin du premier semestre 2021 (Crédits : L'Observer).

"Sans choc de l'offre, les chiffres de 2022 et 2023 poursuivront cette mauvaise trajectoire", prévient Jean-Philippe Jarno, dans un marché toulousain qui malgré tout garde un volume de ventes correcte. Pour tenter d'apporter ce choc de l'offre au niveau national dans l'immobilier, le maire de Toulouse et président de la Métropole, Jean-Luc Moudenc, ainsi que 31 autres personnes ont été retenus pour intégrer la commission nationale de relance de la construction. Un comité déjà surnommé la commission Rebsamen, du nom de l'ancien ministre de François Hollande et du maire de Dijon (PS), qui va présider cette nouvelle instance.

...

Des prix en croissance

Le maire de la Ville rose va sans doute profiter de cette occasion pour dénoncer l'annulation de "son" PLUi-H par le tribunal administratif. Ce document, sorte de plan local d'urbanisme à l'échelle des 37 communes de la Métropole, devait permettre de concrétiser le concept de "densité modérée" porté par Jean-Luc Moudenc depuis son précédent mandat. Surtout, celui-ci engageait les élus à la construction annuelle de 7.000 logements sur le périmètre, avec une moitié pour la ville centre et une autre pour la périphérie.

"Ce nombre de logements par commune était devenu un maximum et non un minimum, avec des maires qui tenaient constamment leur calculatrice entre les mains. Mais 7.000 est-ce suffisant ? Pour moi, cela ne l'est pas d'autant plus que les élus y intègrent tous les types de logement. Dans le futur PLUi-H, il faudra comptabiliser uniquement les logements dits de type "familial", mais c'est un travail que nous devons engager avec les élus", pointe Stéphane Aubay de la FPI Occitanie.

Cette situation de manque de logements neufs à Toulouse, aussi causée par l'annulation de ce fameux PLUi-H, a par conséquent contribué à la hausse des prix. Ainsi sur l'aire urbaine de Toulouse, le prix moyen au m², hors stationnement, continue sa croissance avec +3,5% par rapport au premier semestre 2019 et +2,7% en comparaison aux six premiers mois de 2020, toujours selon les chiffres dévoilés ce jour par l'Observer. Aujourd'hui, le prix moyen du m² dans l'aire urbaine se situe à 3.990 euros contre 4.280 pour Toulouse qui connaît une évolution plus forte (+6,5% vs 2019 et +3,5% vs 2020). Des statistiques qui pourraient prendre une dimension supérieure avec l'entrée prochaine de la RE2020, une nouvelle réglementation environnementale dans l'immobilier censée favoriser l'usage des matériaux biosourcés notamment.

"La RE2020 va entrer en vigueur pour tous les permis de construire déposés à compter du 1er janvier 2022. Il est certain qu'elle aura un impact sur le prix de la construction. Pour ne pas gripper encore plus la machine, il faudra une aide financière sur les deux à trois premières années d'entrée en vigueur pour éviter une explosion des prix de l'immobilier", conclut le patron de la FPI Occitanie.

Pierrick Merlet

Partager :

