

Accueil / Economie / Immobilier

Pénurie sur le logement neuf, flambée des prix de l'immobilier



Toulouse Métropole vient d'adopter un « pacte métropolitain pour l'habitat ». L'objectif est de construire 7 000 logements chaque année. / - DR

...

**Immobilier, Toulouse, Haute-Garonne**

Publié le 16/11/2021 à 16:46

l'essentiel ▾

Hier, lors du point trimestriel de l'ObserveR de l'immobilier toulousain, le baromètre du marché immobilier neuf, son président, Jean-Philippe Jarno, a dressé un bilan « catastrophique » du troisième trimestre 2021.

« Chaque trimestre est pire que le précédent ». Hier, lors du point trimestriel de l'ObserveR de l'immobilier toulousain, le baromètre du marché immobilier neuf, son président, Jean-Philippe Jarno a dressé un bilan « catastrophique » du troisième trimestre 2021.

Après avoir tâté le pouls du marché régional, le diagnostic est clair : les stocks continuent de fondre et les prix poursuivent leur flambée. « Ce cycle a démarré dès 2019, bien avant la crise sanitaire, à cause de la rareté foncière et du ralentissement du nombre de projets, a constaté le président de l'ObserveR. Malheureusement, il a été renforcé par les facteurs aggravants de l'année 2020, à savoir les confinements, la période électorale et le volume important de vente ».

...

Moins de 3 800 logements en stocks

Ainsi au sein de l'aire urbaine toulousaine, la tendance n'a fait que s'aggraver. « Après 1 500 mises en vente au premier trimestre 2021, puis 900 au second trimestre, la chute se poursuit pour atteindre les 700 mises en vente pour ce troisième trimestre », a chiffré Jean-Philippe Jarno. Au total, 3 189 logements ont été mis en vente aux trois premiers trimestres 2021, et 1 193 sur Toulouse. Soit deux fois moins que sur la même période en 2017. « Il faut remonter à 2009 et la crise des subprimes pour retrouver des chiffres aussi bas », a analysé le président de l'Observer.

Si les ventes nettes au détail se sont maintenues entre le premier et le second trimestre autour de 1 400 ventes, elles dégringolent fortement au troisième trimestre. En lien avec la faible alimentation du marché, « seulement 1 000 ventes ont été enregistrées sur l'aire urbaine ». Soit une baisse de 30 % par rapport au troisième trimestre 2019. Quant à la Ville rose, « le marché est quasiment à l'arrêt ». En effet, la chute frôle les 40 % avec seulement 457 logements vendus sur la même période. « Avant la machine était grippée, aujourd'hui elle est cassée », a-t-il concédé.

Une situation qui continue de créer des tensions sur le stock, déjà historiquement bas, comptant moins de 3 800 logements sur l'aire urbaine. « En un an, par rapport au troisième trimestre 2020, le stock s'est réduit de plus de 1 100 logements, a remarqué l'expert. Il faut remonter en 2010 pour retrouver un niveau aussi bas ». En cause, un très faible renouvellement de l'offre dans le cadre d'un marché demandeur. Pour le président de l'Observer, « la pénurie est là ».

...

La barre des 4 000 €/m² franchie

Face à une demande toujours soutenue, un stock qui se réduit comme peau de chagrin et des contraintes de constructions de plus en plus drastiques, la loi du marché est sans appel : les prix flambent. « C'est bon, la barre symbolique des 4 000 euros du mètre carré est franchie », s'est désolé Jean-Philippe Jarno. Sur les trois premiers trimestres de l'année, les prix atteignent les 3 940 €/m² pour les occupants et 4 040 € coté investisseurs (hors stationnement, collectif libre), soit une augmentation de 3 % en un an. Même constat à Toulouse, les prix poursuivent leur augmentation pour s'élever à 4 350 €/m² (hors stationnement – collectif – logement libre TVA pleine), « soit plus de 100 €/m² de plus qu'au troisième trimestre de l'année passée. » En 2010, le prix du mètre carré avoisinait les 3 080 €/m². « Le mal est fait pour au moins deux ans » a-t-il prévenu. Et la récente annulation du Plan local d'urbanisme intercommunal habitat (PLUiH) n'arrange les choses.

Mais pour le président de l'ObserveR, il faut garder espoir. « Nous constatons en revanche une prise de conscience de la part des élus. Toulouse Métropole vient d'adopter un « pacte métropolitain pour l'habitat » précisant le volume et la répartition des objectifs de production de logements en l'absence du PLUi-H ». Pour les édiles, l'objectif est de construire 7 000 logements par an, un chiffre identique à celui du PLUi-H de 2019.

...

Zoom sur Toulouse

À l'image de son aire urbaine, la ville de Toulouse n'échappe pas à cette tendance baissière. « Les mises en vente s'effondrent au troisième trimestre pour atteindre seulement 300 mises en vente sur la ville, a détaillé Jean-Philippe Jarno. Ce niveau est historiquement bas puisque jamais connu au cours des dix dernières années ». Il s'agit d'un volume comparable et même inférieur à celui des mises en ventes lors du 2e trimestre 2020, en plein confinement (350 mises en vente).

En lien avec le faible volume d'activité observé, « la part des ventes de la ville centre sur l'ensemble de l'aire urbaine se réduit encore, pour ne représenter que 43 % de celles-ci, alors qu'elles représentaient 53 % sur la période 2018-2019 ».

**Faouzi Asmoun**