

PAYS: France

PAGE(S):6;7;8;10;12;14;15

SURFACE :408 %

PERIODICITE: Hebdomadaire

RUBRIQUE :Toulouse DIFFUSION :399291

JOURNALISTE : Valérie Peiffer







PAYS: France

PAGE(S):6;7;8;10;12;14;15

SURFACE :408 %

PERIODICITE: Hebdomadaire

RUBRIQUE : Toulouse DIFFUSION : 399291

JOURNALISTE: Valérie Peiffer



Saturé. La métropole offre peu d'opportunités. État des lieux d'un marché immobilier en forte tension.

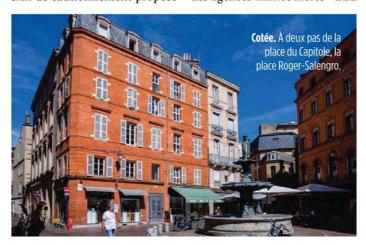
PAR VALÉRIE PEIFFER

ous avons dépassé le stade de la galère. Nous sommes entrés dans la guerre du logement!», assène d'emblée Sarah Latron-Ruiz, directrice régionale Sud-Ouest du groupe Colocatère. Cette agence, qui propose des appartements en colocation, notamment à Toulouse, n'a plus rien en stock depuis un moment. Ce n'est pas Océane qui la contredira. Admise en master de management hôtellerie dans la Ville rose, cette jeune femme, qui vivait en Martinique, a mis quatre mois pourtrouver un appartement: «Pai tout fait! J'ai consulté tous les sites possibles et imaginables... J'ai répondu à plus de 60 annonces et obtenu une petite quinzaine de visites. » Des visites assurées dans un premier temps par sa sœur et son frère, étudiants à Toulouse et logés par le Crous.

«Lefait que je ne sois pas sur place a peut-être compliqué les choses, mais mon principal handicap était de ne pas avoir de garant, explique-t-elle. J'avais la garantie Visale [ce dispositif de cautionnement proposé

par Action Logement protège le bailleur contre les risques de loyers impayés et de dégradations du logement, NDLR], mais cela ne suffisait pas aux propriétaires. » Arrivée à Toulouse le 11 septembre, deux jours avant sa prérentrée universitaire, sans point de chute, elle a finalement pris une chambre d'hôtel. «Cela a grevé mon budget et m'a obligée à trouver un meublé. Je n'avais plus d'argent pour acheter un lit. J'ai fait cinq visites, la première a été la bonne, se réjouit-elle, installée depuis le 29 septembre dans son T2 situé à Borderouge, au nord de la métropole. Mais, entretemps, j'avais trouvé un garant. Me voyant en difficulté, mon ancien propriétaire en Martinique m'a proposé de se porter caution. Même si j'ai mis du temps, j'ai eu de la chance!»

Étudiante en première année de licence de langues étrangères appliquées, Julie en a eu moins. Originaire de La Réunion, cette jeune fille s'est mise en quête d'un logement sitôt après la réception de la réponse de Parcoursup. Après une trentaine d'appels à des agences immobilières





PAYS: France

PAGE(S):6;7;8;10;12;14;15

SURFACE :408 %

PERIODICITE: Hebdomadaire

RUBRIQUE :Toulouse DIFFUSION :399291

JOURNALISTE: Valérie Peiffer



et à des particuliers, elle finit par décrocher une visite en visio d'un T2 de 34 mètres carrés. Pressée par le propriétaire, qui affirme avoir d'autres personnes en attente, la maman de Julie signe le bail sans avoir visité l'appartement. Une décision qu'elle regrette amèrement. Arrivée à Toulouse le 31 août, Julie découvre, lors de l'état des lieux, qui « a duré à peine cinq minutes », un appartement en très mauvais état. «Des fils électriques pendent, le disjoncteur n'est pas protégé et fait un bruit constant, les placards sont cassés et sales, liste la jeune femme désespérée en montrant des photos. En plus, c'est très mal isolé: j'entends mes voisins comme si nous partagions le même appartement!»Pour comble de malheur, ce T2 est situé aux Pradettes, un quartier populaire à l'ouest de la ville dans lequel Julie, qui aura 18 ans en décembre, ne se sent pas à l'aise. Aussi, depuis plusieurs jours, avec sa maman venue de La Réunion pour l'aider, l'étudiante écume les agences immobilières et contacte tous les acteurs du logement étudiant pour trouver un point de chute. Jusqu'ici en vain!

«Nous n'avons plus rien à louer à Toulouse, soupire Laetitia Vidal, présidente de l'ObserveR, observatoire de l'immobilier neuf toulousain, et directrice du promoteur Pierre Passion. Quand une annonce pour un T2 est publiée, il y a 200 appels dans la journée. » Quatrième ville étu-



« Quand une annonce pour un T2 est publiée, il y a 200 appels dans la journée. » L. Vidal

diante après Paris, Lyon et Lille, avec près de 130000 étudiants, la Ville rose croule sous la demande. «La situation est particulièrement tendue cette rentrée. La Coupe du monde de rugby a aggravé la pénurie récurrente qui sévit ici depuis plusieurs années. Un certain nombre de petits appartements ont été mis en location comme meublés touristiques, explique Claire Gautier, conseillère au sein de l'association Info Jeunes Occitanie. Ajoutez à cela les réponses tardives de Parcoursup et des montants de bourses pas assez élevés au vu des loyers toulousains, et vous

Persévérante.

Admise en master, Océane (à g.), arrivée de la Martinique, mettra quatre mois pour trouver son T2.

130000

C'est le nombre d'étudiants à Toulouse. obtenez un cocktail explosif. Tous les jours, des jeunes viennent nous demander de les aider à se loger...»

La Ville rose bruisse d'histoires d'étudiants dormant dans leur voiture en attendant de trouver un appartement. «Certains agents immobiliers parlent même d'un phénomène de renchérissement des loyers de la part des candidats à la location, note Valérie Palacio, responsable du pôle habitat au sein de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire (AUAT) de Toulouse aire métropolitaine. Le marché est devenu très sélectif. Les propriétaires peuvent choisir leurs locataires. » Et ils ne se gênent pas. «Dans l'hypercentre, le loyer d'un studio peut atteindre 800 €, s'inquiète Lydie Rodriguez, présidente d'Elyade, administrateur de biens spécialisé dans l'immobilier neuf. Le marché se rétrécit, et la sortie des passoires thermiques (les logements F et G) de la location va aggraver la situation. Une annonce de logement à louer fait exploser les standards. Nous pouvons recevoir jusqu'à 30 000 demandes de location en un mois!»

Tendances. «Il n'y a pas de miracle toulousain dans le domaine du logement, même si le loyer de marché médian à Toulouse est au-dessous de celui de Montpellier et de Bordeaux », confirme Valérie Palacio. Selon les chiffres de 2022, les loyers s'élèvent en moyenne à 11,6 € le mètre carré dans Toulouse, ■■■



PAYS:France

PAGE(S):6;7;8;10;12;14;15

SURFACE :408 %

PERIODICITE: Hebdomadaire

RUBRIQUE:Toulouse **DIFFUSION: 399291**

JOURNALISTE : Valérie Peiffer





a io,6 € aux portes de la ville et à 10,2 € en périphérie. Pour un studio dans l'hypercentre, il faut compter en moyenne 17,6 € le mètre carré! C'est dans cette zone que les loyers ont le plus augmenté: les locataires entrés en 2021 dans un T1 paient un loyer médian de 467€/mois hors charges, contre 425€/mois pour ceux qui ont emménagé avant 2021. Les loyers des 2 et 3-pièces, eux, sont restés stables: ils se sont loués respectivement à un niveau de loyer de marché médian de 510 € et 650 €/mois hors charges.

«Comme pour les studios, les grands appartements, T4 et +, ont Excentrés. Charlotte et Gilles cherchaient une maison à Roques-sur-Garonne. Ils ont fini par poser leurs valises à... Aucamville, à cinquante minutes de distance en voiture.

800€ C'est le loyer

que peut atteindre un studio dans l'hypercentre.

vu leur loyer augmenter sensiblement», note Valérie Palacio, qui pronostique une hausse importante dans l'année à venir pour les petits logements dans le centre historique, très recherchés par les étudiants, mais également pour les grands appartements. «Le nombre de T4 et + à louer a continuellement baissé ces dernières années, alors que la demande est forte. Elle est alimentée par les familles et les étudiants ou les jeunes actifs en recherche de colocation, analyse-t-elle. Et par la baisse du taux de rotation», qui serait passé, selon plusieurs professionnels, de 10 à 7%, voire 5% dans les zones tendues. «De plus en plus d'étudiants gardent leur appartement pendant l'été de peur de ne pas en retrouver un à la rentrée », confirme Ouafa Boughdadi, présidente du Club immobilier de Toulouse.

La fin d'un modèle. Les étudiants ne sont pas les seuls à galérer. Ancien militaire reconverti en paysagiste, Jérôme avait décroché un emploi à la mairie de Roques. Installés en Vendée, son épouse et lui avaient choisi Toulouse afin de trouver une place dans un établissement spécialisé pour leur fille handicapée. «Je suis arrivé seul en mai pour commencer montravail, raconte ce quadra, père de deux enfants. Je me suis installé dans une chambre chez l'habitant et je me suis mis en quête d'un logement pour toute la famille. »S'il ne se souvient pas du nombre d'appels qu'il a passés, il sait qu'il n'a décroché que deux visites pour des logements qui, de surcroît, ne

« Comme pour les studios, les grands appartements, T4 et +, ont vu leur loyer augmenter sensiblement. » V. Palacio





PAYS: France

PAGE(S):6;7;8;10;12;14;15

SURFACE :408 %

PERIODICITE: Hebdomadaire

RUBRIQUE : Toulouse DIFFUSION : 399291

JOURNALISTE: Valérie Peiffer



correspondaient pas à ses besoins. « J'ai essuyé de nombreux refus parce que je n'avais pas de garant... Il y a très peu d'offres de locations. » Faute de trouver un logement, Jérôme a renoncé à son emploi fin août. Il est retourné vivre avec sa famille à Talmont-Saint-Hilaire: «Les allers-retours en voiture me coûtaient trop cher en carburant. »

Jérôme n'est pas un cas isolé. «Des chefs d'entreprise m'appellent pour que j'aide leurs salariés à trouver un logement », relate Sébastien Benet, président de la Fnaim et responsable d'une agence à Toulouse. Pour ce professionnel, «la crise ne fait que commencer. Cela fait un an qu'avec le Medef et la Fédération française du bâtiment nous alertons les pouvoirs publics... À Toulouse, mais c'est aussi le cas dans toutes les métropoles, iln'y a plus rien à louer.»

C'est ce que constate Mélanie Baillot, directrice de l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) de Haute-Garonne, qui voit arriver dans ses locaux de plus en plus de personnes en quête d'un hébergement. «Le développement des meublés de tourisme, portés par une fiscalité avantageuse et des contraintes allégées, pèse sur le marché locatif. Près de 5 000logements figurent sur les plateformes à Toulouse, autant d'appartements qui ne sont pas loués aux habitants », relève-t-elle.

Et ce n'est pas le locatif social qui peut sauver la mise. «Sur la métropole, nous avons 48 000 demandes de logements sociaux et, tous les jours, je reçois des dizaines d'appels de personnes», explique Bertrand Serp, vice-président de Toulouse Métropole Habitat et premier conseiller municipal délégué au logement. Rien qu'à Toulouse les demandes s'élèvent à 36 000. En 2022, 7 380 logements sociaux ont été attribués

sur l'agglomération, dont 4171 à Toulouse. Le délai moyen d'attente est de dix-huit mois.

« Nous ne sommes pas face à une crise mais à des crises du logement. C'est la fin d'un modèle qui ne fonctionne plus, analyse Pascal Barbottin, directeur général de Patrimoine et du Groupe Midi Habitat. Le grippage du parcours résidentiel perturbe toute la chaîne. Les gens ont du mal à passer d'une case à une autre, notamment du fait des difficultés d'accès aux crédits. » Tous les indicateurs sont au rouge.

18 mois

C'est le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social.





PAYS: France

PAGE(S):6;7;8;10;12;14;15

SURFACE :408 %

PERIODICITE: Hebdomadaire

RUBRIQUE : Toulouse DIFFUSION : 399291

JOURNALISTE: Valérie Peiffer



■■■ «Sur l'aire urbaine de Toulouse, les ventes de logements neufs au détail ont chuté de 60 % depuis le début de l'année par rapport à 2022, avec seulement 1 177 logements vendus, souligne Laëtitia Vidal, de l'ObserveR. C'est une catastrophe. Il n'y a plus aucune offre dans les communes des première et deuxième couronnes. » Au premier semestre 2023, 1 829 logements ont été mis en vente sur l'aire urbaine, dont 1 190 à Toulouse, soit une chute de 29% parrapport à 2022. «Alors que le besoin de logements y est très élevé: 15 000 personnes arrivent chaque année dans la métropole », rappelle Mélanie Baillot. La construction n'est pas à la hauteur des besoins.

Effort collectif. L'une des raisons de cette dégringolade, c'est bien sûr le manque de permis de construire. « Les maires refusent de construire sous la pression de leurs concitoyens, observe Laëtitia Vidal. Les gens ont-ils conscience que leurs enfants vont avoir besoin de se loger quand ils quitteront le nid familial... Seront-ils contents de les voir s'installer très loin d'eux? Et comment vat-on loger nos parents vieillissants?» Pour Bertrand Serp, « l'effort doit être collectif: Toulouse ne peut pas être la seule ville à construire... »

Quand Charlotte et Gilles ont cherché une maison à acheter pour s'installer, ils ont d'abord regardé les biens situés près des parents de la jeune femme, à Roques. « Nous voulions une mai-



Chantier. Le quartier de la Cartoucherie, labellisé écoquartier en 2017, entre dans sa troisième phase de trayaux.

-29%

C'est la baisse du nombre de mises en vente de logements dans l'aire urbaine en 2023 par rapport à 2022. son avec jardin pour notre chien, se souvient Charlotte. Très vite, nous avons compris que ce ne serait pas possible à Roques et même dans toute la première couronne. Nous aurions adoré Blagnac. C'était inaccessible ou avec des travaux colossaux à faire...» Après trois mois de recherche intensive, le jeune couple dégote la maison de ses rêves à Aucamville, dans le Tarn-et-Garonne, à environ cinquante minutes de Roques en voiture... «Le matin, pour aller à mon travail à Borderouge, je peux mettre jusqu'à une heure quinze en voiture. Et je n'ai pas le choix, car c'est inaccessible en transports en commun», soupire Charlotte, qui voit aussi beaucoup moins souvent ses parents qu'elle l'aurait souhaité. Au grand dam de sa maman!

Malgré tout, Charlotte a été chanceuse, car elle a réussi à décrocher un crédit... Mais nombre de personnes voient de plus en plus souvent leur dossier refusé par les banques... La deuxième raison de la crise du logement est la hausse des taux d'intérêt. « Cette dernière provoque une baisse du pouvoir d'achat immobilier des acheteurs entre 50 000 et 100 000 € », observe Pascal Barbottin. Le niveau des taux d'intérêt empêche les primo-accédants d'acheter et les investisseurs



PAYS: France

PAGE(S):6;7;8;10;12;14;15

SURFACE :408 %

PERIODICITE: Hebdomadaire

RUBRIQUE :Toulouse DIFFUSION :399291

JOURNALISTE: Valérie Peiffer



La hausse des taux d'intérêt « provoque une baisse du pouvoir d'achat immobilier des acheteurs entre 50 000 et 100 000 € ». Pascal Barbottin

privés d'acquérir un bien pour le louer. En premier lieu parce que, aujourd'hui, les banques demandent systématiquement des apports et des revenus annuels stratosphériques. Selon la Fnaim, un dossier sur deux est refusé. «Sur l'aire urbaine, la vente à occupants a baissé de 50 % entre le premier semestre 2022 et le premier semestre 2023, et les ventes à investisseurs ont chuté de 68 %, indique Laëtitia Vidal. Nous avons enregistré 28 % de désistements d'acquéreurs, soit 10 % de plus en un an, et la cause principale est la difficulté de financement.»

L'avenir ne s'annonce pas meilleur. « Cela ne peut qu'empirer, pronostique Cécilia Khalfallah, directrice de l'agence toulousaine

du groupe immobilier Gambetta. Toulouse et sa métropole font partie des territoires de défiscalisation les plus actifs. La fin du dispositif Pinel à partir de 2025 annoncée par le gouvernement risque de peser très lourd sur les projets immobiliers. La construction de logements neufs destinés à être mis en location à des loyers abordables ne sera plus soutenue par les investisseurs privés. » Car, aujourd'hui, dans toutes les résidences neuves. il y a au minimum 25 à 30% de logements sociaux. «Un projet de résidence de 100 logements qui ne se réalise pas, c'est 30 logements sociaux en moins », souligne Laëtitia Vidal. La pénurie de biens à vendre se transforme immanquablement en pénurie de biens à louer.

Arrêt programmé

Le dispositif Pinel permet aux investisseurs d'un logement neuf d'obtenir une réduction d'impôt comprise entre 10,5 et 17,5 % de la valeur de l'acquisition, selon la durée d'engagement locative choisie (de six à douze ans) et sous réserve de respecter des plafonds de ressources pour les locataires qui occupent ces logements et des plafonds de loyers. Le gouvernement a annoncé qu'il prendrait fin en 2025.

À Toulouse, Bertrand Serp veut rester optimiste. Maire du quartier de la Cartoucherie, où la troisième tranche de travaux prévoit la construction de 650 logements et d'un parc d'un hectare, l'élu insiste sur la politique volontariste menée par la ville sur la question du logement, avec notamment la mise en place de nouveaux outils comme le bail réel et solidaire. Ce dispositif, qui dissocie le foncier des murs, permet d'accéder à un logement au-dessous des prix du marché. «Entre la hausse des taux d'intérêt, les choix funestes du gouvernement dans la loi de finances 2018 qui a institué la réduction du loyer de solidarité, privant les offices de HLM d'une partie de leurs recettes, et l'arrêt en 2025 du dispositif Pinel, nous sommes face à un mauvais alignement de planètes », se désole Jean-Luc Moudenc, maire et président de Toulouse métropole. Moins optimiste, ce dernier met en garde contre l'effet boule de neige de la contraction du marché de l'immobilier. La crise est loin d'être terminée...