



ANALYSE DE FRANCOIS RIEUSSEC SUR LA SITUATION ACTUELLE PRESIDENT DU SNAL MIDI-PYRENEES, SYNDICAT NATIONAL DES AMENAGEURS ET LOTISSEURS

Un accédant à la propriété sur deux souhaite habiter dans une maison. Où en est la production de terrains pour ces maisons ?

Aujourd'hui, la problématique est complexe et ambiguë. Sur la région, nous disposons d'un stock de terrains à bâtir d'à peu près un an de ventes (environ 1 000 lots). Cependant, alors que la demande des ménages est très forte, les ventes ont chuté en 2007 de 25% (passant de 1 000 lots à 772). Cette baisse concerne essentiellement la 1^{ère} couronne car trop chère et les plus lointaines car hors zone. Le constat est que les produits proposés ne répondent pas aux attentes.

Comment caractériser cette production ?

Globalement, la surface des lots a eu tendance à diminuer ces dernières années, passant de 1 200 m² en moyenne à 942 m². Les surfaces pour Toulouse et 1^{ère} couronne diminuent à 500 m² et à 850 m² pour la couronne 2.

Malheureusement, le prix n'a pas diminué en conséquence, la moyenne des prix sur la même période étant passée de 107 000 € à 114 000€, tirée par une hausse des coûts des couronnes 1, 2 et 3 :

- 1^{ère} couronne : 170 000 € pour 500 m²
- 2^{ème} couronne : 135 000€ 845 m²
- 3^{ème} couronne : 132 000 € 1086 m²
- A noter une quasi disparition des lots de moins de 100 000 € (15% du total) en 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} couronnes relégués en 4^{ème} couronne à 93 000€ pour 916m².

On ne voit donc pas de baisse des prix en vue.

Les ménages sont obligés de partir de plus en plus loin : 40% des ventes et des lots se situent en 4^{ème} couronne, 75% en 3^{ème} et 4^{ème} couronne.

Cette baisse des ventes de terrains n'est elle pas un paradoxe puisqu'on constate une stabilité des permis de construire ?

Le nombre de permis de construire en maisons individuelles reste stable autour de 4200 PC/ an ce qui confirme la forte demande mais une certaine difficulté à produire les bons terrains, au bon prix et au bon endroit pour cette demande. La production de maisons se fait donc de plus en plus hors aire urbaine, en diffus et hors zone, car les premières couronnes ne laissent pas la place à la maison individuelle.

Les aménageurs produisent désormais à 50% hors aire urbaine. C'est-à-dire dans les premières communes des départements limitrophes desservies par le train et les autoroutes.

Comment le SNAL Midi-Pyrénées voit-il l'avenir pour 2008 ?

La maison sur un terrain est le mode de construction le moins cher et le plus adapté aux besoins d'espace des familles en T4 et T5, de 1500 € le m² habitable à 2 200€ soit 30% de moins que la promotion.

Les premiers prix terrains plus maisons sont de

- 150 000 € à Cazères ou Nailloux par exemple pour 90 m² habitables sur 400m² de jardin (60 km de Toulouse)
- 200 / 220 000 € à L'Isle Jourdain, Muret, Grenade, pour 110 m² sur 800 m² (30 km de Toulouse)
- en 1^{ère} couronne les prix passent à près de 300 000 € mais pour 130 m² sur 500 à 1000 m² à Pibrac, Léguevin, Péchabou (15 à 20 km de Toulouse)

Structurellement nous avons les clients, un habitant sur deux souhaitant habiter en maison plus jardin.

Mais la politique de densification ne fait pas la différence entre la maison en diffus perdue dans la campagne qui consomme de l'espace et fait faire des trajets pendulaires polluants et la création de quartiers de maisons de ville en première couronne qui respecte le souhait et les besoins des habitants tout en densifiant et limitant les trajets.

En résumé

L'offre de terrains remonte mais reste toujours faible ce qui maintient les prix.

La demande est là mais son financement devient plus difficile compte tenu de la hausse des taux.

La réduction de la taille des lots est une solution à la baisse des prix, qu'elle doit générer. Elle dépend de l'ouverture des élus et des planificateurs.

Les candidats à l'accession doivent donc trouver une offre renouvelée et plus abondante que les années précédentes.