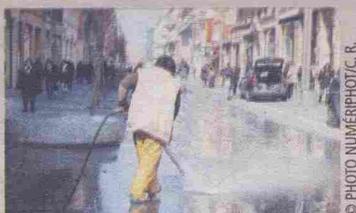


**TOULOUSE**

LA RUE ALSACE  
SE FAIT BELLE

Page 3



© PHOTO NUMÉRIQUE R.

**FOOTBALL - TFC**

BEN YEDDER :  
LE REBOND ?

Page 7



© M. BLONDIAU/JOURN. SPORT

# Direct Matin

N° 819 VENDREDI 1<sup>ER</sup> MARS 2013

WWW.DIRECTMATIN.FR

Toulouse

FRANÇOIS HOLLANDE A RENCONTRÉ VLADIMIR POUTINE HIER

## PARIS-MOSCOU PAS DE DÉGEL

Page 10



© I. SEKRETAËV/AP/SPSA

Les présidents français  
et russe, hier à Moscou.

LES MÉNAGES ONT LIMITÉ LEURS ACHATS EN JANVIER

## LA CONSOMMATION EN BERNE

Les dépenses ont reculé de 0,8 %, surtout à cause de l'automobile. P.13

**SÉCURITÉ ROUTIÈRE**

Les radars mobiles  
embarqués satisfont  
les associations P.12

**RELIGION**

Benoît XVI  
a commencé  
sa nouvelle vie P.16

**IMMOBILIER**

### L'HYPER- CENTRE TOULOUSAIN SE MAINTIENT

Page 4

**FORTUNES**

L'Asie, continent  
qui rassemble le plus  
de milliardaires P.16

**CHAQUE VENDREDI**

- La semaine de Philippe Labro P.2
- Direct Sport Cahier central

## IMMOBILIER / ENQUÊTE (1/3)

L'HYPER-CENTRE,  
UNE VALEUR REFUGE

**D'un secteur à l'autre**, la situation de l'immobilier à Toulouse et dans son agglomération est parfois contrastée. **Prise de température sur la situation dans différents quartiers avec aujourd'hui, le centre-ville et l'hyper-centre.**

Ces derniers résistent à la crise et aux travaux. « Ils sont moins secoués par le ralentissement et la crise. Il n'y a pas de baisse des prix, on a plutôt une stagnation », commente Eric Massat, gérant du chasseur d'immobilier Domicilium. Les biens immobiliers qualitatifs, indifféremment de leur surface, ne voient pas leurs prix bouger. Eric Massat remarque en revanche un ralentissement des transactions et des délais plus longs pour vendre : « Sur un marché dynamique, le délai est de trois semaines, un mois. Là, nous sommes à deux mois et demi, trois mois. »

L'hyper-centre fait aussi face à un problème : la demande est plus forte que



L'hyper-centre, ici le Capitole, reste un des secteurs les plus attractifs.

l'offre. Les investisseurs voient dans le centre et l'hyper-centre, une valeur refuge. « Il y a peut-être moins de risque dans l'hyper-centre même si le marché est au ralenti », souligne le chasseur d'immobilier.

Le ralentissement noté peut s'expliquer par des vendeurs plus frileux et des ac-

quéreurs qui n'achètent les biens qu'au prix du marché. La hausse du chômage a également eu un impact négatif. Néanmoins « le centre-ville reste attractif, travaux ou pas », assure-t-on à la Fnaim 31. Avec l'arrivée de la LGV, les biens du côté de la gare pourraient d'ailleurs prendre de la valeur. •

## Les prix de l'hyper-centre

Les Carmes est l'un des quartiers les plus cotés de l'hyper-centre, le m<sup>2</sup> s'y négocie entre 3 800€ et 4 200€ pour des biens qualitatifs. Du côté de Saint-Etienne, du Capitole et de la place Saint-Georges, les prix se situent entre 4 000€ et 4 500€ le m<sup>2</sup>. Les autres quartiers comme Saint-Aubin tournent autour de 3 500€ le m<sup>2</sup>.

## Location

La location dans les quartiers des Carmes, du Capitole et Saint-Etienne se négocie à 15,20€ le m<sup>2</sup>. Du côté de Jean-Jaurès, Compans ou les Chalets, le prix au m<sup>2</sup> est de 13,60€. En ce qui concerne les terrains, dans l'hypercentre le prix tourne autour de 164€ le m<sup>2</sup>.

## INTERVIEW

« LES PRIMO-ACCÉDANTS  
ACHÈTENT PLUS TARD »

**Trois questions à Emmanuelle Lassalle-Michel**, présidente de la Fnaim 31, syndicat professionnel, spécialisé dans les métiers de l'immobilier. **Comment se porte le marché de la location ?**

Les locations sont demandées. Les petits appartements de type studio, subissent moins la saisonnalité que les biens dans les quartiers périphériques. Les propriétaires peuvent continuer à louer même en plein hiver si la personne s'en va. De plus le marché locatif n'est pas en concurrence ce dans les centres-villes avec le neuf.

**Quel est le profil des acheteurs en centre-ville ?**

Le centre de Toulouse intéresse beaucoup d'étudiants ainsi que des jeunes qui démarrent dans la vie active et sont

célibataires. Quand ils auront des enfants, ils iront plutôt à l'extérieur de la ville. On va les retrouver dans le centre-ville quand leurs enfants seront adolescents. Ce secteur attire également les familles aisées.

**Quels freins rencontrent le marché ?**

La fin du prêt à taux zéro sur les biens anciens bloque les primo-accédants. Avant on avait des acquéreurs de plus en plus jeunes qui achetaient dès leur premier CDI. À nouveau les acheteurs se rapprochent de l'âge de 30 ans. Également, le changement du système des plus-values dont l'exonération est effective au bout de 30 ans contre 15 ans avant, freine un certain nombre de personnes dans la remise en vente de leurs biens. •

DES TAUX  
AU PLUS BAS

**Les taux d'emprunt tournent en ce moment autour de 3,20 %.**

« Ils sont historiquement bas. Mais comme les salaires n'ont pas tendance à augmenter, les prix ne vont pas augmenter en général », commente Emmanuelle Lassalle-Michel, présidente de la Fnaim 31. C'est donc le bon moment pour acheter.

**Mais revers de la médaille, il faut souvent un apport personnel. Et là, ça peut devenir plus compliqué.**

« Entre 10 % et 20 % des prêts sont néanmoins acceptés sans apport personnel », précise la présidente de la Fnaim 31. Les banques sont également plus regardantes sur la capacité à rembourser. **Davantage de critères sont étudiés pour évaluer la capacité de remboursement, il ne faut donc rien négliger dans le dossier.**

## 24h sur 24

BRAQUAGE ET FRAYEUR  
AU JARDILAND

Deux hommes masqués et armés ont menacé, mercredi soir, peu avant 20 heures, la gérante du magasin Jardiland, route d'Espagne à Toulouse. Les deux malfrats lui ont fait ouvrir le commerce puis le coffre... avant de l'enfermer à l'intérieur du magasin et de prendre la fuite avec de l'argent. La gérante a été rapidement délivrée mais les deux braqueurs restent pour le moment introuvables. Une enquête est ouverte.

IVRE SUR LE PARKING  
D'AIRBUS

Un homme, au volant de son véhicule, a franchi le poste de garde du parking d'un site d'Airbus situé à Blagnac hier matin, vers 10 heures. Il a été appréhendé par les policiers qui l'ont contrôlé avec pas moins de 2,22 grammes d'alcool dans le sang ! Cet homme de 23 ans a été placé en garde à vue.

AGRESSÉE  
À SON DOMICILE

Une vieille dame âgée de 91 ans a été agressée à son domicile, hier, vers midi, boulevard Lascrosses à Toulouse. Un homme l'a obligée à ouvrir la porte de son appartement puis a fouillé toutes les pièces avant de la bousculer, de la menacer et de s'enfuir avec quelques biens. Une enquête est ouverte.

## SOCIAL

LES ACTIONS  
DU DAL

**Le Dal Toulouse a de nouveau mené hier une action en direction d'un office HLM.** Vendredi dernier des militants avaient occupé le hall de l'office HLM des Chalets.

L'association souhaitait mettre l'accent sur la situation de Madame S. vivant dans « un logement indécemment dangereux » notamment en ce qui concerne l'électricité.

Si le groupe des Chalets s'est engagé à suivre de près ce dossier, le Dal Toulouse estime que cette situation est révélatrice de « la précarité énergétique qui touche de plus en plus de personnes en France : 9 millions actuellement ». Le Dal demande « la baisse immédiate des loyers et des charges ainsi que la création d'un service public du logement ». •