



Comment profiter de la baisse

DOSSIER RÉALISÉ PAR CATHERINE SANSON-STERN

Tendance.
Les prix dans la Ville rose se réajustent presque partout.

Essor économique, qualité de vie, prix raisonnables : autant de facteurs qui, selon le dernier palmarès Explorimmo neuf, feraient de Toulouse la deuxième ville de France où il faut investir. De fait, le retour des investisseurs dans le neuf tranche avec l'attentisme de l'an dernier (voir page XXXVI), mais avec un ciblage marqué sur la Ville rose. Ainsi, les ventes de logements neufs à investisseurs ont grimpé de 60 % entre les premiers semestres de 2012 et 2013 dans un volume de transactions en hausse de 39 % à Toulouse.

Le recentrage en cœur de ville s'observe aussi dans l'ancien, chez les investisseurs comme chez les accédants. « On constate une stabilité globale des prix, avec une bonne cote de l'hypercentre, un sort plus aléatoire des quartiers périphériques et des variations négatives autour de Toulouse », résume M^e Pailhès, responsable de l'immobilier à la chambre des notaires de Haute-Garonne. Alors qu'en un an (1) le prix des appartements anciens a cédé 4,7 % dans la première couronne toulousaine et 8 % dans le Muretain, il se maintient à Toulouse avec moins de 1 % de baisse. La cote des maisons est globalement stable (+ 0,6 % en Haute-Garonne, +1 % en première couronne et 0 % à Toulouse), mais avec de fortes disparités : + 19 % à Lardenne et - 21 % à Blagnac. Les volumes de ventes d'appartements sont équivalents à ceux de 2012 (3 050 appartements en Haute-Garonne, dont 2 300 à Toulouse), mais en retrait par rapport à 2010 et 2011.

Perte de vitesse.

Le quartier de Saint-Cyprien, un faubourg proche du centre habituellement prisé, a perdu 5,4 % en un an.

Côté maisons, les volumes sont stables avec 2 610 maisons échangées, dont 455 à Toulouse.

Les évolutions de prix sont très disparates. Le quartier le plus cher de la ville, les Carmes, qui dépasse les 4 000 €/m², est aussi celui qui a le plus augmenté : + 16 % en un an (2). Les autres quartiers du centre comme Jean-Jaurès, Capitole, Marengo, Compans-Caffarelli ou Concorde s'en sortent bien avec des hausses allant de 2 à 7 %, voire près de 12 % à Saint-Sernin. En revanche, de très nombreux secteurs moins centraux cèdent du terrain, tels l'Hippodrome, Saint-Simon ou Saint-Martin avec ■■■

	LOCATION ET VENTE		
	Prix du m ² (€) août 2013	Evolution sur	
		3 mois	1 an
LOCATION			
Toulouse	11,87 €	+ 0,48 %	+ 1,26 %
VENTE			
Toulouse	3 030 €	+ 1,52 %	+ 4,60 %

Source : www.seloger.com.

LYDIE LECARPENTIER/RÉA

■■■ des baisses allant de 4,5 à 8 %, flirtant avec -11 % au Mirail. Même Saint-Cyprien, traditionnelle coqueluche des faubourgs proches du centre, a perdu 5,4 % en un an. « *Les acquéreurs sont exigeants car ils veulent minimiser les risques*, explique Eric Massat, du cabinet de chasse de biens Domicilium. *Ils veulent vraiment acheter au prix et seulement s'ils ont l'impression de faire une affaire.* »

Marché grippé. De nombreux appartements en fin de défiscalisation arrivent en même temps à la vente à Toulouse et dans son agglomération, ce qui tire encore plus leurs prix vers le bas. « *En mai, j'ai vendu 131 000 € un 3-pièces construit en 2003 à Saint-Martin-du-Touch (2 080 €/m²), témoigne Arnaud Hengbart, de Touch Immo. Le même appartement refait à neuf ne reçoit aucune offre à 118 000 € (1 870 €/m²), alors qu'il serait parti à 150 000 € il y a deux ans...* » Malgré les baisses de prix, ce marché semble grippé. « *Il ne peut absorber tous les produits achetés au prix fort il y a neuf ans, qui arrivent en masse à la revente à Borderouge, Croix-Daurade, Rangueil, le Chapitre, Colomiers,*

Muret ou Cugnaux... », analyse Eric Lamezec, gérant de l'agence Ageco et président du SIA 31 (Service InterAgences).

Mais les corrections actuelles sont une opportunité pour les primo-accédants, que la suppression du PTZ dans l'ancien avait pénalisés en 2012. Christophe Calvet, responsable de l'agence Laforêt de Bonnefoy et président de l'Association des mandats exclusifs des professionnels de l'immobilier (Amepi), a vu revenir cette clientèle cette année sur les biens les moins chers, ceux des années 60. « *Ces huit derniers mois, j'ai vendu deux fois plus de logements des années 60 que durant tout l'an dernier, assure-t-il. Ils se négocient désormais autour de 1 500 €/m² car les vendeurs se sont résignés à lâcher du lest.* » Un signe encourageant pour la suite : « *En réamorçant la pompe du primo-accédant, on est sur la bonne voie.* » ■

(1) Statistiques provisoires des notaires (Perval).

(2) Evolutions détaillées du 1^{er} avril 2012 au 31 mars 2013 (Perval).



L'effet tramway a fait long feu

A Purpan, une superbe maison des années 30 proche du tramway (190 m² avec 1 000 m² de jardin, piscine, garage), rénoverée par un architecte, reste en vitrine. « *Affichée à 550 000 € puis proposée à 450 000 €, elle ne trouve pas d'acheteur* », se désole Arnaud Hengbart, de Touch Immo. Idem pour

des résidences neuves construites près du tram. Il y a quelques années pourtant, de nombreux acteurs de l'immobilier annonçaient que Toulouse allait connaître l'« effet tramway » (photo, avenue de Muret) et voir les prix de la pierre monter le long de la ligne T1, ouverte fin 2010. « *Les Toulousains accueillent moins bien le tram que le métro, reconnaît M^e Pailhès. Après 1993 pour la ligne A et 2007 pour la ligne B, des quartiers comme Saint-Cyprien, les Minimes, Saint-Michel ou Rangueil avaient bénéficié d'un effet métro sensationnel. Ce n'est pas le cas pour le tram. C'est la déception pour la ligne Arènes-Blagnac. Et on n'observe pas de modification de prix sur l'axe du futur tram Garonne, entre Arènes et le palais de justice.* » ■

« LES VENTES DE NEUF REPARTENT SANS RASSURER LES PROMOTEURS »



TROIS QUESTIONS À PATRICK SAINT-AGNE*

Le Point : Est-ce que la vente de logements neufs repart dans l'aire urbaine toulousaine ?

Patrick Saint-Agne : Le premier semestre 2013 est satisfaisant en termes de ventes : elles augmentent dans l'aire urbaine avec 2 526 logements vendus, dont 576 en bloc et 355 en PSLA (1). Une projection sur l'année donnerait 5 000 ventes, ce qui correspondrait à une bonne production (voir tableau). Les prix sont stables, à -1 % sur un an et à 3 270 €/m² (hors parking) dans l'aire urbaine et 3 420 €/m² à Toulouse.

Quelles évolutions notables depuis l'an dernier ?

On a pu constater un recentrage des achats vers la communauté urbaine et surtout la ville de Toulouse. Entre les premiers semestres de 2012 et 2013, les ventes ont augmenté de 38,9 % à Toulouse, pour 19,4 % dans l'aire urbaine. Les investisseurs sont revenus après une année 2012 d'attentisme : les

ventes à investisseurs ont augmenté de presque 60 % à Toulouse en un an.

Malgré cela, les promoteurs semblent pessimistes...

Ils sont préoccupés par l'augmentation du nombre d'appartements achevés non vendus. Et s'inquiètent aussi de l'allongement des délais de vente, de la hausse des ventes en bloc et en PSLA. De nombreux retraits d'opérations se sont produits (+ 77,7 % en un an), ce qui a pour conséquence une baisse de l'offre commerciale de 34,5 % à Toulouse ce semestre ■

* Président de la Fédération des promoteurs-constructeurs Midi-Pyrénées et de l'Observer.

(1) PSLA : prêt social location-accession, c'est-à-dire des ventes aux bailleurs sociaux qui revendent à des accédants avec une TVA à 5,5 % au lieu de 19,6 %.

Vente en neuf	Aire urbaine toulousaine	Toulouse
2008	2 740	1 165
2009	5 548	2 665
2010	6 760	3 502
2011	5 107	2 710
2012	3 611	1 711
2013 (projection)	5 000	2 292

Source : FPC / Observer.