

■ ■ ■ Chez Meilleur Taux, Lucile Laborie est formelle : « *Je traite le même volume d'acquisitions que l'an dernier et en 2010, auquel il faut ajouter le rachat de crédit boosté par les taux bas (3,15 % sur quinze ans à Toulouse). Les délais de signature s'allongent, car on négocie plus, même quand on passe à l'acte.* » Optimisme également chez Stéphane Rose, dont le groupe Booster Immobilier ouvre une cinquième agence à Toulouse : « *Notre marché reste au-dessus du niveau national. Avec 200 produits pour 3 400 acheteurs dans nos agences, ce n'est pas la crise comme à Paris en 1992.* » Malgré les hésitations, l'immobilier local a tenu jusqu'ici. Mais ensuite ? « *Dans ce contexte d'attentisme, si les gens ne saisissent pas les opportunités bancaires et si les taux d'intérêt remontent, on risque de se retrouver sur un marché de crise en 2013* », avertit M^e Pailhès.

Marché atone. Comme ailleurs en France, la situation de l'immobilier neuf alarme les promoteurs. « *On se retrouve comme fin 2007-début 2008, avec un marché atone, qui n'est plus soutenu efficacement* », déplore Alexandra François-Cuxac, présidente de l'Observer, l'observatoire de l'immobilier toulousain. Par suite de la diminution des avantages de la loi Scellier, les ventes aux investisseurs ont baissé de 62 % en un an. Ce que ne compense pas celles aux accédants (+14 %). Résultat : 38 % de baisse des ventes au détail dans l'agglomération et même 46 % à Toulouse. Les promoteurs ont plafonné à 735 réservations par trimestre en 2012 dans l'aire urbaine, contre 1 275 en 2011. « *Si nous réalisons 3 500 ventes fin 2012 (au lieu de 6 000 dans l'agglomération), on s'estimera contents* », soupire Alexandra, qui espère un rebond au deuxième semestre avec la fin des derniers avantages Scellier. Dans ce contexte morose, le prix moyen du mètre carré neuf a baissé de 4 % dans l'aire urbaine au deuxième trimestre de 2012 à 3 241 €/m² hors parking. Un 2-pièces de 43 m² coûte 10 000 € de moins, autour de 154 700 € à Toulouse et 147 500 € dans l'aire urbaine ■

La cote quartier par quartier



Décalage.

L'hypercentre, comme ici, place Roger-Salengro, a vu ses prix augmenter deux fois plus qu'ailleurs.

Ce qui vient de se vendre

Aux Carmes

- Un 4-pièces de 109 m² en bon état dans un immeuble de caractère entre Carmes et Saint-Etienne, 510 000 € (4 700 €/m²).

Place Occitane

- Un 5-pièces de 154 m² au 5^e étage d'un immeuble des années 70, avec parking, 630 000 € (4 100 €/m²).

A Chalets-Concorde

- Un studio de 21 m² dans une toulousaine, vendu loué, 92 000 € (4 400 €/m²).

Vente. Du centre aux secteurs périphériques, revue de détail des transactions immobilières.

PAR CATHERINE SANSON-STERN

La tendance nouvelle, amorcée en 2011, est le décalage entre Toulouse et le reste de l'agglomération, aussi bien pour les appartements anciens que les maisons. Selon les derniers chiffres des notaires (1), les prix ont augmenté deux fois plus dans le centre-ville qu'ailleurs : + 5,7 % contre 2,6 % pour les appartements en première et deuxième ■ ■ ■



Succès. Le quartier Saint-Cyprien a connu une hausse de 6% en un an.

■■■ couronne; + 11,8% pour les maisons, contre + 4,2% en banlieue. «*L'immobilier est excessivement concentré sur le centre et spéculatif*», observe M^e Philippe Pailhès, de la chambre des notaires. Une analyse que confirme Eric Massat, gérant du cabinet de chasse d'appartements Domicilium: «*Le marché immobilier toulousain est à double vitesse, avec un hypercentre où il manque de l'offre, alors qu'elle est importante, mais peine à trouver des acquéreurs à mesure qu'on s'éloigne.*»

Toulouse centre
Carmes, Capitole, Ozenne, place Occitane, Jean-Jaurès, Concorde

Les briques rouges et les petites rues entre canal du Midi et Garonne attirent énormément

et l'hypercentre (à l'intérieur des boulevards) reste une valeur sûre, encore plus depuis le début de la crise de 2008. A Ozenne et au Capitole, la hausse des appartements dépasse les 10% en un an, malgré des prix déjà largement au-dessus des 3 500 €/m². Sur les petites annonces analysées par le site Cotation immobilière, les adresses en 31 000 affichent un insolent 3 630 €/m² moyen et même 4 606 € pour les surfaces de moins de 20 m². Les prétentions sont parfois excessives au vu des prestations: «*Les vendeurs proposent à 4 000 €/m² des appartements dont les parties communes ne sont pas à la hauteur, mais des immeubles dégradés ou mal entretenus*», déplore Chantal Puech, gérante de l'agence Via Carmes.



Prisé. Les biens aux briques rouges, comme ici, place de la Daurade, ont la cote.

Ce qui vient de se vendre

Aux Pradettes

- Une maison de 85 m² dans une copropriété de 2000, jardin de 110 m², 180 000 € (2 100 €/m²).

A Saint-Cyprien- Patte d'Oie

- Près de l'avenue de Grande-Bretagne, un 2-pièces de 40 m² à rafraîchir, balcon, 120 000 € (3 000 €/m²).
- Près du métro Patte-d'Oie, un 3-pièces de 80 m², au 4^e et dernier étage d'un immeuble de 1974, parking et terrasse, 30 000 à 40 000 € de travaux à prévoir, 180 000 € (2 250 €/m²).

Aux Minimés

- Près du canal du Midi, un 2-pièces de 45 m² au 3^e étage d'une résidence de 2001, 141 000 € (3 150 €/m²).
- A Barrière-de-Paris, une maison des années 50 de 80 m², 244 000 € au lieu de 287 000 € (3 050 €/m²).

A Borderouge

- Un 4-pièces duplex de 113 m² au 3^e étage d'une résidence de 2001, 312 000 € (2 750 €/m²).
- Une maison de 2000 de 100 m², 305 000 € (3 050 €/m²).

A Croix-Daurade

- Une maison rénovée des années 60 de 176 m², 485 000 € au lieu de 505 000 € (2 750 €/m²).
- Un 3-pièces de 67 m² dans un immeuble de 1995, 142 500 € (2 100 €/m²).

Toulouse ouest et rive gauche

Saint-Cyprien, Purpan, Cartoucherie-Fontaines, Mirail, Pradettes

L'ouest toulousain affiche les prix les plus raisonnables de la ville à 2 392 €/m² en moyenne, selon le site Cotation immobilière qui analyse en temps réel les annonces publiées sur Internet. La rive gauche (Saint-Cyprien, Cartoucherie) arrive derrière à 2 843 €/m², en baisse de - 3,76%, en trois mois. Le quartier de Saint-Cyprien, séparé de l'hypercentre par la Garonne et desservi par le métro, a toujours du succès. Mais les prix de vente enregistrés par les notaires restent élevés (2 888 €/m²), en hausse de 6% en un an. Les quartiers nouvellement desservis par le tramway et concernés par la rénovation urbaine autour de la Cartoucherie (*lire page Quoi de neuf*) ont le vent en poupe: + 11% sur les appartements à 2 378 €/m² à Cartoucherie-Fontaines, + 7,8% à 2 198 €/m² à Purpan. Le quartier du Mirail, dont les prix sont les plus bas de la ville, bénéficie de sa rénovation urbaine (*lire page Quoi de neuf*): le prix des appartements a grimpé de 18% en un an à 1 700 €/m² et celui des maisons de 10% à 209 186 €.

Toulouse nord
Minimes, Borderouge, Croix-Daurade

Malgré une baisse continue du nombre d'annonces publiées depuis le début de l'année, le nord de Toulouse continue à concentrer une importante partie des ventes d'appartements dans l'ancien. Dans le quartier des Minimés, vaste quartier de faubourg bénéficiant de trois stations de métro de Canal-du-Midi à Barrière-de-Paris, 316 ventes d'appartements se sont faites en un an (le double de Saint-Michel ou Saint-Cyprien). Comme l'année précédente, les prix des appartements y ont monté de 6% à 2 344 €/m² en moyenne, et à 326 768 € côté maisons. A Borderouge, les premiers habitants arrivent cette année dans les 1 720 logements ■■■



Engouement. Le quartier Busca, proche du centre et du jardin des Plantes.

■■■ prévus autour du terminus de métro et d'une place aussi vaste que celle du Capitole, avec des commerces, des bureaux et des équipements publics. L'architecture y est beaucoup plus contemporaine que celle des 4 000 logements de Borderouge Sud. L'ancien y a augmenté de 4,5 % à 2 398 €/m², tandis que le neuf s'y vend à 3 658 €/m², en hausse de 8,5 % sur un an.

Toulouse sud
Busca-Demoiselles,
Saint-Michel, Rangueil,
Salade-Ponsan-Facultés

Le joli quartier du Busca, proche du centre et du jardin des Plantes, est très recherché pour ses maisons, mais il s'en vend peu. Les appartements y dépassent 3 100 €/m², en hausse de 4 % en un an.

Ce qui vient de se vendre

A Montplaisir-Jardin des Plantes

- Un 3-pièces de 75 m² au 3^e étage d'un immeuble 1980, parking et terrasse, à rafraîchir, 290 000 € (3 850 €/m²).

Au Busca

- Un 2-pièces de 45 m², immeuble de 1989, parking, vendu loué, 130 000 € (2 900 €/m²).

A Saint-Michel

- Rue des Récollets, un 2-pièces de 58 m² dans un immeuble des années 80, 135 000 € (2 300 €/m²).

A Rangueil

- Près de l'hôpital, un 2-pièces de 47 m² en rdc d'un immeuble de 2000, parking, 123 000 € (2 600 €/m²).

A la Côte pavée

- A Guilhemery, une maison des années 30 de 130 m², 404 000 € (3 100 €/m²).
- Un 2-pièces de 45 m² au 1^{er} étage sur 3 d'un immeuble de 1995, 161 500 € (3 590 €/m²).

A la Roseraie

- Un 3-pièces de 63 m² au rdc d'un immeuble des années 60, 157 000 € (2 500 €/m²).

A Bonnefoy

- Cité des Amoureux, un 3-pièces de 59 m², à rénover, 86 000 € (1 450 €/m²).

Quartier de faubourg prisé des étudiants, Saint-Michel compte beaucoup de transactions de produits pour investisseurs: les prix atteignent 3 100 €/m² pour les studios et 2 745 €/m² pour les 2-pièces. Mais certains propriétaires pensent pouvoir en tirer beaucoup plus: « Il y a six mois, l'un d'eux nous a appelé pour vendre un studio de 20 m² à 99 000 €, soit 5 000 €/m² ! » témoigne Eric Lamezec, de l'agence Ageco. *Aujourd'hui, nous les informons qu'il ne partira pas à plus de 70 000 €.* Les étudiants se logent également dans le secteur Salade-Ponsan-Facultés, dont la moitié des transactions a concerné des studios, au prix moyen de 2 966 €/m².

Toulouse est
Bonnefoy, Roseraie,
Côte pavée, Guilhemery,
Cité de l'Hers

Valeur sûre de l'est toulousain avec ses belles maisons et ses

établissements scolaires prestigieux, la Côte pavée connaît une forte demande et voit le prix de ses maisons bondir de 13,3 % en un an à 454 356 € en moyenne. Ce qui ne signifie pas que tout peut s'y vendre à n'importe quel prix: « Des maisons avec quelques défauts sont invendables, même dans ce quartier et même à 380 000 ou 400 000 €, observe Arturo Moreno, directeur régional des expertises au Crédit foncier. *Mais une maison sans défaut peut partir à 500 000 €.* » Pour ceux qui ne trouvent pas de maisons dans leur budget à la Côte pavée ou à Camille-Pujol, les quartiers de Bonnefoy, Roseraie ou Cité de l'Hers sont un bon marché de report: le prix moyen des maisons y est de 3 12 310 € à la Roseraie, et 332 658 € à Cité de l'Hers ■

1. Source: Perval. Sauf précision, les tarifs indiqués sont des moyennes de prix de vente dans l'ancien. L'évolution est calculée entre le 1^{er} avril 2011 et le 31 mars 2012.



Boom. Le prix des maisons de la Côte pavée a bondi de 13,3% en un an.

TOULOUSE Ventilation par quartier	APPARTEMENTS		
	Prix du m ² (€) août 2012	Evolution sur	
		3 mois	1 an
		VENTE	
31000 centre	3 528	+1,5%	+2,3%
31100 ouest	-	-	-
31200 nord	3 528	+1,5%	+2,3%
31300 rive gauche	2 773	-0,4%	-0,6%
31400 sud	2 771	+3,1%	+5,3%
31500 est	2 824	-1%	-4,7%

Source: www.seloger.com

TOULOUSE Ventilation par quartier	MAISONS		
	Prix du m ² (€) août 2012	Evolution sur	
		3 mois	1 an
		VENTE	
31000 centre	-	-	-
31100 ouest	2 921	-1%	-4%
31200 nord	2 921	-1%	-4%
31300 rive gauche	3 361	+1,3%	-1,7%
31400 sud	3 584	-4%	-4,3%
31500 est	4 097	+1,2%	+13,6%