Immobilier Un marché encore à la hausse

Jean-Luc Moudenc « LR s'est rabougri »

Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 3 novembre 2022 n° 2622

L 13792 - 2622 H - F: 5,50 € - RD

SPÉCIAL 48 PAGES en fin de journal

Toulouse L'incroyable !

Climat, démographie, comment la ville se transforme

Du haut de ses 150 mètres, la tour Occitanie, au bord du canal du Midi, dominerait l'agglomération.

COMPAGNIE DE PHALSBOURG, LYDIE LECARPENTIER/REA

france bleu occitanie

Stop ou encore ?

Immobilier. Après une année record, un atterrissage du marché est attendu.

DOSSIER RÉALISÉ PAR CATHERINE STERN
ET COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

Du jamais-vu depuis dix ans ! Plus de 15 000 appartements anciens ont été vendus en Haute-Garonne entre juillet 2021 et l'été 2022, selon la chambre des notaires. L'habitat individuel n'est pas en reste : 12 500 maisons anciennes ont changé de main durant la même période. *« C'est la meilleure année en nombre de transactions et de chiffre d'affaires depuis qu'on a ouvert l'agence, il y a dix ans »*, se félicite Thomas Godard, agent immobilier du quartier Saint-Agne. *« Après le record d'activité de 2021, nos six agences toulousaines profitent de la même dynamique cette année. Contre toute attente, les valeurs du marché en sortie de Covid ont continué d'augmenter de façon assez spectaculaire »*, appuie Stéphane Rose, président de Booster Développement. En très forte hausse depuis trois ans, les prix de l'ancien se hissent aujourd'hui à hauteur de 2 860 €/m² en moyenne en Haute-Garonne. C'est le résultat d'une augmentation annuelle de 5 %, succédant à 6 % au cours de l'exercice précédent. Toulouse connaît toutefois un ralentissement plus marqué (+ 2,3 %), à 3 210 €/m² médian.

La cote d'amour pour les maisons ne faiblit pas, loin de là : 6,1 % de hausse en Haute-Garonne, propulsant le prix moyen à 275 800 € avec 382 000 € à Toulouse et 451 000 € à Balma au sommet du palmarès. *« Les gens veulent un extérieur, c'est une tendance très lourde depuis le premier confinement. La rareté de ce bonus se payant au prix fort, les candidats ont cherché chaussure à leur pied dans les villes avoisinantes »*, observe Éric Massat, du cabinet Domicilium. Autre effet constaté par ce chasseur d'immobilier, la conjugaison des problématiques environnementales ressenties de plein fouet cet été, de la crise de l'énergie et de la réglementation thermique. *« Les investisseurs ne veulent plus acheter de logements classés G ou F au nouveau diagnostic de performance énergétique. Ils sont même assez réticents sur l'étiquette E, conscients de devoir faire des travaux afin de pouvoir continuer à louer »*, explique-t-il. Des travaux compliqués pour les petites surfaces dans l'ancien. *« Pour avoir un véritable effet sur le diagnostic, il faut doubler les murs,* explique Chantal Puech, de l'agence Via Carmes. *On perd des mètres carrés et on doit cacher les moulures, ce qui rend les appartements plus communs, et le prix des travaux monte vite. »*

3 210
euros
C'est le prix médian du mètre carré dans l'ancien à Toulouse.

Une place au soleil. Place Rouaix, dans le quartier des Carmes. L'attractivité de la ville reste forte.

LYDIE LECARPENTIER/REA POUR « LE POINT »

Le neuf, qui pourrait bénéficier d'un avantage comparatif du point de vue énergétique, est en pleine pénurie. *« Entre 2018 et 2022, les mises en vente ont baissé de moitié (52 %). C'est une catastrophe !* déplore Laetitia Vidal, présidente de l'Observer et vice-présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers Toulouse-Occitanie. *Un point positif : les ventes ne baissent que de 3 % (contre 15 % au niveau national et 32 % à Montpellier), car les acheteurs sont là. Malgré une hausse des prix significative en 2022 (+ 7 % dans l'aire urbaine, + 4,5 % à Toulouse, à 4 312 €/m² hors stationnement), on reste la métropole la moins chère du sud de la France. »*

Taux d'usure. Plusieurs signaux commencent cependant à inquiéter les professionnels. *« Le gros sujet, c'est le taux d'usure*(1)*. Des courtiers disent que 40 à 45 % des dossiers sont refusés à cause de lui. Cela réduit le pouvoir d'achat, et pas mal de dossiers sont en attente »*, témoigne Sven Strom, agent immobilier aux Minimes. Kevin Noreils, son confrère du quartier Saint-Cyprien, confirme cette nouveauté : *« Le taux d'usure bloque pas mal d'investisseurs et a réduit le panel de clients sur certains biens, souvent les jeunes et les seniors. »* Mais pas seulement. Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier, témoigne du choc subi par un de ses clients, *« un agent d'assurances avec de très bons revenus, ayant déjà acheté pas mal de biens. Il n'a pas obtenu de crédit pour acquérir une maison neuve située avenue de la Gloire. Si ces refus n'ont pas encore impacté les prix, leur répercussion devrait apparaître en 2023 »*. Malgré l'attractivité non démentie de la région toulousaine, qui gagne toujours 10 000 habitants par an, l'ambiance actuelle risque de peser sur les achats futurs. *« On voit que c'est compliqué pour les primo-accédants et pas seulement à cause de la hausse des taux,* témoigne Fabienne Migotto, agente immobilière à la Roseraie. *Un cadre informatique, sans enfant, avec un salaire de 3 700 euros mensuels, a eu un coup de cœur pour un trois-pièces bien placé. Son prêt obtenu, il a finalement renoncé à son achat trois jours avant de signer le compromis, déclarant vouloir rester locataire par peur de l'avenir. »* ■

1. Le taux annuel effectif global (TAEG), ou taux d'usure, est le maximum légal auquel les établissements de crédit sont autorisés à proposer des prêts. Revalorisé le 1er octobre à 3,05 % pour les crédits de plus de vingt ans, ce coup de pouce ne semble pas suffisant.

Espace extérieur. Dans le quartier Saint-Agne, les maisons sont rares... et très demandées.

La cote par quartiers

L'hypercentre

Saint-Étienne, Saint-Georges, Capitole, Carmes, Saint-Aubin-Dupuy... cinq quartiers du cœur de ville où le mètre carré dans l'ancien dépasse 5 000 € en moyenne. *« Tous baissent légèrement, – 1 % à Saint-Georges et jusqu'à – 4,6 % aux Carmes. Les prix plafonnent peut-être »*, estime maître Chesnelong. *« Avant, ici, tout partait à n'importe quel prix, mais la demande s'est réduite »*, confirme Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Aucun appel pour le studio de 22 m² proposé à 139 000 €, rue Pargaminières, alors qu'il l'avait estimé à 120 000 €. Chez Via Carmes, Chantal Puech a commercialisé à 318 500 € un 2-pièces rénové de 50 m² situé place de la Bourse. Son confrère Éric Massat, du cabinet Domicilium, a également vendu, à 400 000 €, un 3-pièces de 71 m² sans travaux, perché au dernier étage d'un immeuble 1900 de la rue des Vases. Le Covid a fait chuter la demande des grands appartements bourgeois sans extérieur *« que ciblent plutôt des professionnels voulant créer des bureaux ou des espaces de coworking »*, indique Chantal Puech. Tel ce bel appartement rénové de 215 m², vendu 940 000 € à un cabinet de recrutement, boulevard de Strasbourg.

Saint-Michel, Saint-Agne, Empalot

Sur la ligne B du métro, entre le centre et les universités scientifiques, le quartier Saint-Michel est prisé des étudiants et investisseurs. Les studios et 2-pièces y représentent 60 % des ventes. Le cœur du périmètre va être réaménagé et végétalisé en 2024, avec l'apaisement de la Grande-Rue Saint-Michel, mise en sens unique. Face à l'ancienne prison, au 4e étage d'un immeuble de 1985, un studio de 24 m² en bon état, avec orientation sud, vue dégagée, mais chauffage collectif, s'est vendu 111 000 €, en vue d'être loué 475 € par mois.

Situé un peu plus au sud, le quartier *« Saint-Agne est de plus en plus demandé, mais il y a très peu de maisons à vendre »*, témoigne Thomas Godard, agent immobilier. Impasse Saint-Roch, une maison de 7 pièces totalisant 170 m², avec jardin et piscine, s'est négociée 634 000 €. Dans ce secteur on vend surtout des appartements. Au 1er étage d'un immeuble des années 1970 de l'avenue de l'URSS, un 3-pièces traversant de 83 m², avec box, cave et terrasse de 30 m², s'est vendu 311 000 €.

Le quartier Empalot voisin, aux logements sociaux et commerces largement renouvelés, et qui sera bientôt doté d'une passerelle vers l'île du Ramier, voit sa population changer et ses prix augmenter. Allée Henri-Sellier, un 2-pièces des années 1980 de 43 m² avec balcon est parti à 149 500 €. ■■■

Saint-Cyprien, Patte-d'Oie, Arènes

À hauteur de 4 700 €/m², Saint-Cyprien monnaie cher sa proximité immédiate du centre-ville. Lorsqu'on s'éloigne vers la Patte-d'Oie, le prix médian passe sous 4 000 €/m², malgré 11 % de hausse en un an. Dans une grande toulousaine 1900 de la rue des Teinturiers, un 5-pièces de 107 m² avec patio s'est vendu 490 000 €. Avenue de Grande-Bretagne, près du nouveau quartier de La Cartoucherie, un studio de 22 m² en rez-de-chaussée d'un petit immeuble des années 1950 s'est vendu 98 000 € à un investisseur. Les rares maisons atteignent des prix très élevés : avenue de Lombez, 1,08 million d'euros pour cette toulousaine rénovée de 242 m², avec terrain de 500 m², jardin et piscine. Du côté des Arènes, les 440 appartements du Cristal, emblématique immeuble des années 1970, sont recherchés pour y investir en colocation. C'est ici, au 2e étage, qu'un 4-pièces de 70 m², à rénover entièrement, s'est vendu 138 000 € ; il peut être loué 475 € par mois.

Minimes, Barrière de Paris

Très proche du centre et desservi par la ligne B du métro, le quartier des Minimes reste très attractif, avec des biens de toutes époques, aux prix variés encore abordables. Près de 400 appartements s'y sont vendus en un an, avec un cœur de marché sur les 3-pièces autour de 3 200 €/m². Près du métro Canal du Midi, un 2-pièces de 46 m², avec balcon et parking dans une grosse résidence de 1995, a été acheté 187 000 € par un primo-accédant. Les maisons rares s'y arrachent. L'agence Century 21 a reçu une centaine d'appels pour une belle toulousaine de 138 m² proche de la station Minimes-Claude Nougaro, avec jardin de 150 m², négociée 555 000 € malgré d'importants travaux à réaliser. Raynal et Toulouse-Lautrec, deux futures stations de la troisième ligne de métro annoncée pour 2028, permettront de désenclaver une partie oubliée du quartier longeant la voie ferrée. Rue Pierre-Cazeneuve, un 2-pièces de 41 m² en entresol s'est vendu 105 000 €.

D'autres zones au nord de la ville sont amenées à se développer grâce à la troisième ligne de métro. Beaucoup de logements autour de La Vache, future station multimodale, arrivent en fin de défiscalisation. Rue Colette, dans un immeuble de 140 appartements des années 2000, un 3-pièces de 69 m² est parti pour 204 000 €. Plus au nord, l'immobilier va bouger autour de la future station Fondeyre. *« Des promoteurs ont racheté les concessions automobiles et les maisons environnantes,* commente l'agent immobilier Sven Strom. *Beaucoup de constructions sont prévues. »* Plus à l'ouest, le quartier des Ponts-Jumeaux va lui aussi bénéficier d'une station positionnée boulevard de Suisse. Impasse Jacob-Insel, à mi-chemin entre le futur métro et les Ponts-Jumeaux, près de la rocade, un salarié de l'aéronautique a déboursé 234 000 € pour les clés d'un récent 3-pièces de 66 m² avec parking ■

Village. Bien desservi et proche du centre, le quartier des Minimes présente une grande diversité de biens.

AVIS D'EXPERT

Frédéric Giral
Président de la chambre des notaires de Haute-Garonne.

« Il sera plus compliqué d'acheter l'an prochain »

Le Point : Comment se porte l'immobilier ancien à Toulouse ?

Me Frédéric Giral : Les volumes de transactions sont exceptionnels dans la Ville rose, comme en Haute-Garonne. L'augmentation des ventes dans le département (+ 7,8 % entre mi-2021 et mi-2022) a profité à tous les types de biens. Plus de la moitié (60 %) du marché des appartements anciens concerne des 2-pièces et des 3-pièces, le cœur du marché des maisons relevant du 4 ou 5-pièces. Les échanges sont davantage animés par des utilisateurs que par des investisseurs.

Quid des prix ?

Ils ont continué à grimper en Haute-Garonne, à presque + 5 % pour les appartements, et dans une moindre mesure à Toulouse. En dix ans, la capitale toulousaine est passée du 10e au 7e rang des communes de plus de 150 000 habitants, derrière Rennes et devant Strasbourg. La valorisation des maisons s'est aussi poursuivie, à hauteur de + 6,1 %. Le marché, qui était devenu de plus en plus spéculatif (la part des ventes de biens détenus depuis moins de cinq ans a progressé de 20 à 25 % entre 2019 et 2021), s'est posé en 2022.

Comment envisagez-vous 2023 ?

Après des volumes de ventes aussi abondants, l'offre risque de se tarir. D'autant plus que 30 % des ventes de 2022 concernaient des biens détenus depuis plus de quinze ans. Hausse des taux, inflation, ce sera plus compliqué d'acheter en 2023. La baisse des volumes risque d'entraîner une baisse des prix, mais la correction devrait être maîtrisée ■ **PROPOS RECUEILLIS PAR C. S.**

SP – LYDIE LECARPENTIER/REA POUR « LE POINT »