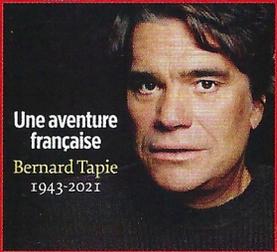


Réformes : le plan de la dernière chance, selon Les Gracques
Kamel Daoud
Eric Zemmour, un président « algérien »
Yonel Moah Harari
« Ce que nous devons aux chasseurs-tueurs »

Le Point



Une aventure française
Bernard Tapie
1943-2021

Special mode homme | Blois : rendez-vous avec l'histoire

AZF Vingt ans après,
les divisions perdurent

Carole Delga L'Occitanie,
labo d'Anne Hidalgo



Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 7 octobre 2021 n° 2565

L 13792 - 2686 H - F. 5,20 € - RD

Toulouse

Ce qui se mijote

SPÉCIAL
60
PAGES
en fin de journal



La révolution des circuits alimentaires
Nos adresses de la rentrée

Maguelone Pontier, directrice du Marché d'intérêt national de Toulouse, le 15 septembre.

LYDIE LECARPENTIER / RÉA - ÉLODIE GREGOIRE POUR LE POINT



L'immobilier au plus haut

Valeur sûre. La forte demande soutient les prix des petites surfaces.

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

Si les promoteurs font grise mine face à la raréfaction des permis de construire, notaires et agences immobilières se frottent les mains. En cette rentrée d'automne, le marché de l'ancien reste dynamique, crise sanitaire et menaces sur l'emploi aéronautique n'ayant pas douché la fièvre acheteuse toulousaine. « *Volume de ventes, chiffre d'affaires... du 1^{er} janvier au 31 août, nous avons fait les meilleurs résultats depuis neuf ans d'existence* », savoure Thomas Godard, de l'agence Booster immobilier Saint-Agne. Selon les notaires, de juillet 2020 à juin 2021, les appartements anciens ont gagné 8,4 % dans la ville centre, et 6 % dans la Haute-Garonne. Les petites surfaces ont la cote. Faute d'opportunités suffisantes dans le neuf, l'investissement s'intensifie dans l'ancien. « *Confinements, logements vacants qu'ont libérés les étudiants... Loin d'avoir pâli, l'investissement locatif en petites surfaces n'a jamais été aussi demandé depuis des années* », confirme Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Rue de l'Orient, entre canal et boulevards, un studio de 21 m² estimé à 100 000 € s'est vendu à 120 000 €

dès la première visite (5 715 €/m²). « *Hormis son petit balcon avec vue sur la place Jeanne-d'Arc, cet appartement est assez banal. Mais il y a plus de demandes que d'offres.* » Au cœur des Minimes, près du commissariat, un 20 m² des années 1990 est parti à 107 000 € (5 350 €/m²). « *Très couru, ce studio d'entrée de budget et bien placé sera loué en permanence* », note Sven Strom, de Century 21 Les Minimes. À l'opposé, l'habitat à très grands frais peine davantage. Les moindres ventes de vastes maisons (6 pièces et plus) ont fait fléchir de 3,1 % le prix médian de l'habitat individuel toulousain. « *Les signatures se font davantage entre 350 000 et 450 000 € qu'entre 500 000 et 1 million d'euros* », constate M^e Philippe Pailhès. Ainsi, à Guilhemery, la part des 6-pièces et plus est, elle, passée de 50 % à 20 %, alors que les petites maisons de 3 pièces et moins trustent 23 % des transactions, contre 6 % un an plus tôt. Les vendeurs sont-ils trop gourmands ? Dans ce quartier, une maison des années 1930 – 170 m², 550 m² de terrain – ne trouve pas preneur malgré 40 visites : le vendeur visant 800 000 € a refusé trois offres à 700 000 €. « *Les stocks ont augmenté à la Côte pavée* », reconnaît Laurent Maurel, chez Cen-



3130 €
C'est le prix moyen du mètre carré dans l'ancien à Toulouse intra-muros. (Chiffres notaires)

tury 21. Une importante baisse du prix médian des maisons touche aussi la périphérie proche, comme Balma (-7,9 %), Blagnac (-6,2 %) ou Saint-Jean (-16 %). L'engouement annoncé pour les espaces extérieurs et les plus grands logements fait-il pschitt ? « *L'envie est là mais n'est pas évidente à se matérialiser, notamment par rapport à la scolarisation des enfants* », analyse Éric Massat, chasseur de biens pour le cabinet Domicilium. « *Les catégories supérieures n'ont pas acheté de nouvelles résidences principales plus grandes et plus belles, confirme M^e Pailhès, mais peut-être des résidences secondaires en départements limitrophes (Tarn, Gers) pour s'adapter à un éventuel reconfinement.* » ■



« *Volume de ventes, chiffre d'affaires... du 1^{er} janvier au 31 août, nous avons fait les meilleurs résultats depuis neuf ans d'existence.* »

Thomas Godard, Booster immobilier Saint-Agne

Refuge. Dans l'hypercentre, comme ici, rue Gambetta, la valeur ne faiblit pas.



Avis d'expert
M^e Philippe Pailhès*
« La surchauffe ne faiblit pas »

Le Point : Quid de l'activité immobilière toulousaine en 2021 ?

M^e Philippe Pailhès : Le marché a été dynamique au premier semestre. Au niveau national, on prévoit qu'il y aura davantage de transactions qu'en 2019, qui a été une année record. La Ville rose n'échappe pas à cette tendance. Même si la crise n'est pas complètement éteinte, cette surchauffe, qui dure depuis trois ans, ne faiblit pas.

Même chose du côté des prix ?

En un an, les prix des appartements anciens ont grimpé de 8,4 %, en moyenne. Les secteurs de l'hypercentre aux prix déjà élevés ont encore gagné entre 5 et 10 %. Capitole, Carmes, Saint-Georges, Saint-Aubin - Dupuy, Saint-Étienne : cinq quartiers dépassent désormais les 5 000 euros du mètre carré. Et huit autres ont flambé de 15 %. Du jamais-vu !

Cette fièvre va-t-elle s'arrêter ou continuer ?

De fortes plus-values (30% en quelques années) et des taux d'emprunt très bas (rendant solvables de nombreux candidats) alimentent cette folle inflation. Mais je n'imagine pas une hausse à deux chiffres l'an prochain, parce que les salaires n'augmentent pas. Toutefois, au vu du volume élevé des échanges, aucune baisse des prix n'est à l'ordre du jour. Ni à espérer à court terme de la part des futurs prétendants à la propriété ■ PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE STERN

* Président de la chambre des notaires de Haute-Garonne.

La cote par quartiers

Hypercentre

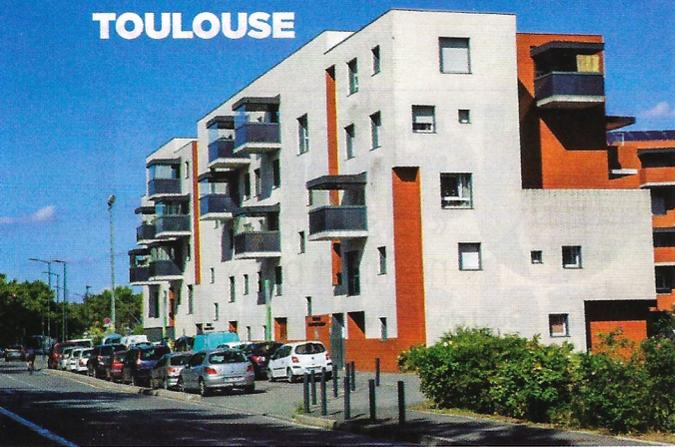
Les prix grimpent toujours dans le cœur historique, valeur refuge des investisseurs patrimoniaux, qui s'y arrachent les rares opportunités. Dans un petit immeuble des Carmes, un 17 m² acquis 75 000 € en 2017 s'est revendu 92 000 €, sans rénovation (5 415 €/m²). « Pour le même prix, les gens pourraient avoir un 40 m² ailleurs, raconte Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Le rapport locatif n'est pas très bon, mais ces appartements de l'hypercentre permettent de louer en

meublé, ce qui est plus intéressant fiscalement. » Des 2 et 3-pièces partent aussi au prix fort. Au dernier étage d'un immeuble de 1880, face au collège Fermat et à la librairie Ombres blanches, un 55 m² entièrement refait, avec le rare bonus d'un balcon de 4 m² donnant sur une cour intérieure, s'est vendu 351 000 € (6 440 €/m²).

Empalot

Avec 80 % de logements sociaux, le quartier a longtemps eu mauvaise réputation, malgré une po-

sition privilégiée : proche du centre-ville, desservi par la ligne B du métro, en bord de Garonne. Son renouvellement urbain est en cours : nouveaux aménagements publics et paysagers pour l'ouvrir sur les quartiers voisins de Saint-Michel et Saint-Agne, la Garonne et l'île du Ramier, dont le maire veut faire un « Central Park » à la toulousaine ; destruction d'anciens immeubles, création de nouveaux commerces, développement de services publics et 1 900 nouveaux logements, dont 50 % ■■■



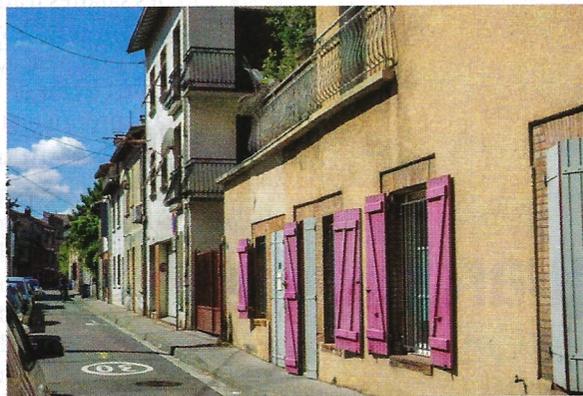
■■■ en accession libre. Pour augmenter la mixité de la population, Toulouse Métropole Habitat y vend aussi une partie de son parc social, en priorité à ses locataires puis, à un tarif un peu plus élevé, à d'autres profils. C'est ainsi qu'un créateur de sites Web a déboursé 149 000 € pour s'offrir un 4-pièces de 82 m² traversant, avec grand balcon donnant sur l'espace vert de la place Daste.

Saint-Cyprien - Patte-d'Oie - Casselardit

Longtemps quartier locomotive depuis l'arrivée du métro, en 1993, le faubourg Saint-Cyprien a connu moins d'une cinquantaine de ventes d'appartements anciens l'an dernier. «*Son attrait demeure, mais il y a pénurie de biens. Mes confrères disent qu'ils n'en trouvent pas*», rapporte Sébastien Bénét, vice-président de la Fnaim 31. Les prix ont grimpé de 8,4 % en un an, après 11 % de hausse l'année précédente. Près de la place Benoît-Arzac, un pilote de ligne a acheté 394 000 € un 3-pièces de 69 m² (77 m² au sol), avec petite terrasse, cave et box, dans une petite résidence arborée avec piscine

Renouveau. Les récents immeubles d'Empalot, donnant sur la Garonne.

Essor. Rue Maran, dans le quartier Saint-Agne, les maisons s'arrachent à prix d'or.



(5 400 € m²). Non loin de là, rue Cujette, un jeune couple a payé 488 000 € une maison années 1930 de 86 m², à rénover et reconfigurer entièrement, avec garage et terrasse de 18 m². Du coup, en s'éloignant un peu vers le périphérique, les quartiers voisins (Patte-d'Oie, Casselardit) ont bénéficié d'un bon dynamisme : 150 appartements sont partis en un an à Casselardit, qui profite des nouveaux équipements de l'écoquartier de la Cartoucherie. 510 000 € : c'est le prix auquel s'est vendue une maison de 6 pièces (1956), 153 m² habitables et sur 750 m² de terrain, rue de la Source.

Saint-Agne - Saint-Michel - Jules-Julien

«*La destruction de vieux HLM d'Empalot remplacés par des jolis bâtiments a profité aussi aux quartiers voisins, se réjouit Thomas Godard, de l'agence Booster Saint-Agne. Augmentation de prix inédite à Saint-Agne, où, dans les rues perpendiculaires à l'avenue de l'URSS, les maisons s'arrachent à des prix exorbitants ! Beaucoup de professions libérales et d'ingénieurs s'installent ici.*» Rue

Maran, une maison de 120 m² rénovée, sans jardin mais avec patio, a coûté 572 000 € (4 765 €/m²). Un couple de primo-accédants a dépensé 269 000 € pour un 4-pièces des années 1960 de 82 m², au premier étage, avec mini-balcon et vue sur la voie ferrée (3 280 €/m²). Si le prix des appartements dans l'ancien a grimpé de 7,5 % en un an à Saint-Agne, il a bondi de 10 % dans le quartier voisin de Saint-Michel et même de 18,8 % à Jules-Julien. Deux périmètres prisés des étudiants (et donc des investisseurs), vite reliés au centre-ville comme aux universités grâce au métro. Les Tri partent à 3 900 €/m² à Jules-Julien, à 4 450 € à Saint-Michel, plus proche du centre.

Minimes - Ponts-Jumeaux

Entre Canal du Midi et Barrière de Paris, au nord, Les Minimes fait recette : 240 appartements et quarante maisons vendus cette année. Les collectifs des années 1960 coûtent entre 2 000 et 2 500 €/m², ceux des années 1970/1980 de 2 500 à 3 500 €, selon leur qualité. Rue de Chaussas, dans une copropriété des années 1990 près de l'hôtel de police, un 4-pièces de 88 m² avec deux belles terrasses s'est vendu 434 000 € (4 935 €/m²). «*Autrefois quartier de report pour des gens ne trouvant pas aux Minimes, les Ponts-Jumeaux sont désormais recherchés grâce à l'annonce du métro*», observe Sven Strom, de Century 21 Minimes. Des biens achetés en défiscalisation il y a quelques années commencent à se revendre. Tel ce 4-pièces de 75 m² avec parking et balcon, cédé à 268 000 € rue Anna-Politikovskaia, (3 575 €/m²) ■

Investir dans la colocation

Quand ils ne trouvent pas de studios, les investisseurs commencent à miser sur de plus grandes surfaces. «*Acheter pour louer en colocation est une tendance forte*», assure Valérie Thorez, dont l'agence couvre les quartiers de la rive gauche. À l'image du 5-pièces de 86 m² dans le quartier de Bellefontaine

qu'elle a vendu 180 000 € à des ingénieurs trentenaires. Les chambres pourront se louer en meublé à 350 ou à 400 € chacune. Dans le quartier de la Roseraie, dans le nord-est de la ville, une entreprise spécialisée a acheté 420 000 € une maison de 141 m² donnant sur l'avenue de Lavour. Objectif ?

La transformer en sept chambres avec salle d'eau indépendante et cuisine-salon mise en commun. «*On vend à une société qui fait de la coloc, activité en vogue dans le quartier*, assure Fabienne Mi-gotto, de Booster Roseraie. Des sportifs de haut niveau figurent souvent parmi ce type d'investisseurs.» ■ C.S.