

Exclusif **Emmanuelle Charpentier**
 Ses découvertes révolutionnent l'agriculture
 et la santé... La Prix Nobel de chimie se confie

Sylvain Tesson
 Son journal
 amoureux

Le Point

Attaqués en Israël, menacés en France
La haine des Juifs



Hamas, Iran : la stratégie de l'eradication
 À l'extrême gauche, les cyniques et les complices
 L'antisémitisme décomplexé

Managère Sarah à Montpellier | Les verbes de Robert Diezack

Expo Le frisson
 Giacometti

Moudenc « L'État doit nous aider
 à combattre le trafic de drogue »



Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 12 octobre 2023 n° 2671

L 13792 - 2671 H - F - 5,90 € - RD

Toulouse

Où se loger

SPÉCIAL
52
PAGES
 en fin de
 journal

Nos bons plans et nos conseils
Les pièges à éviter
Les prix quartier par quartier

Dans le quartier
 Saint-Cyprien.

L'excellence française à Futurapolis Planète



LYDIE LECARPENTIER/REA POUR « LE POINT » (X2)

Le coup de frein



Immobilier. Chute des ventes... et bientôt des prix ?

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

« **M**algré 15 000 nouveaux arrivants par an dans l'aire de la Ville rose, le marché immobilier se grippe », reconnaît Annette Laigneau, vice-présidente de Toulouse Métropole chargée de l'urbanisme. La flambée des taux désolvabilise de nombreux acheteurs, surtout les primo-accédants. « La bascule de 1 à 4 % rogne plus de 50 000 euros de budget pour 1 000 euros de mensualité », note Sven Strom, chez Century 21 Minimes. Qui cite de plus longs délais de vente, moins de transactions et une amorce de baisse des prix. « Un prêt sur deux est refusé pour les primo-accédants, affirme Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Sans apport et préaccord de la banque, on ne

fait plus de visites. » Souvent dotés d'apport, les candidats plus âgés peuvent voir leur demande de prêt bloquée, car dépassant le taux d'usure à cause du coût majoré de l'assurance. « Un parcours du combattant qui épuise les acquéreurs, certains renonçant et restant locataires en attendant des jours meilleurs », ajoute M^e Frédéric Giral, notaire. « Les cadres sup d'Airbus, qui achetaient du haut de gamme sans forcément d'apport jusqu'en début d'année, ne sont plus financés par les banques », note Olivier de Chabot, patron du groupe Mercure. « Même si quelques actes liés à des projets de vie se concrétisent, la baisse des échanges est préoccupante », s'alarme Sébastien Bénét, président de la Fnaim Haute-Garonne.

Cependant, après trois ans de surchauffe post-Covid, le nombre d'appartements anciens vendus en Haute-Garonne retrouve son niveau de 2019. Le début de correction des prix cité par les agents immobiliers n'est pas encore tangible dans les statistiques

En vogue. Artère courue du centre-ville historique, la rue de Metz se monnaie au-dessous de 5 000 €/m².

15 000

C'est le nombre de nouveaux arrivants chaque année dans l'aire urbaine.

De -10 à -15%

C'est la baisse prévue du montant des transactions dans les prochaines années.

notariales. Les biens des années 1960-1970 sont les premiers touchés par les difficultés des primo-accédants. Tel ce 3-pièces des années 1960 du quartier des Mazades, négocié avec 45 000 euros de rabais après quatre mois d'attente. « Les passoires thermiques aux DPE classés G et F peinent à trouver preneur, saufs si des travaux ad hoc y sont possibles », constate Éric Massat, du cabinet Domicilium. « Même l'étiquette E commence à poser problème », renchérit Kevin Noreils, chez Booster Saint-Cyprien. Le surcoût des matériaux dissuade aussi les acheteurs. « Peu d'appels depuis cinq mois pour une maison des années 1970 dans la zone verte des Argoulets, déplore Nathalie Daydé, de Century 21 Bonnefoy. Elles sont souvent dans leur jus, et la facture majorée de travaux (matériaux, artisans) effraie les prétendants. »

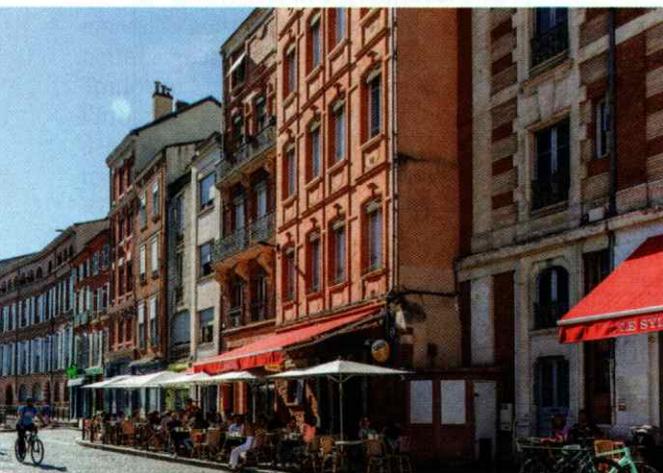
Les propriétaires rechignent à accepter la nouvelle donne et à revoir leurs prétentions. Olivier de Chabot prévoit pourtant un ajustement du marché à la

■■■ baisse de 10 à 15 % dans les années à venir : « *Les gens ont perdu 30 % de capacité d'emprunt en dix-huit mois !* » Mais c'est dans le neuf que la situation est la plus critique. La fin des dispositifs de défiscalisation Pinel a clairsemé les bataillons des prétendants, avec 60 % de ventes en moins. « *C'est la première fois, depuis 2002, que la part des accédants est plus importante que celle des investisseurs à Toulouse* », note Laëtitia Vidal, présidente de l'Observatoire de l'immobilier toulousain. Cet effondrement impacte directement le logement social, produit à 70 % par les promoteurs, alors que la métropole enregistre 48 000 demandes en souffrance. « *Pour répondre aux besoins, il faudrait produire deux fois plus de logements par an* », indique Annette Laigneau ■

La cote par quartier

Hypercentre, Saint-Cyprien

« *La rareté des biens proposés en centre-ville maintient leurs prix* », affirme Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Rue Albert-Lautman, un studio des années 1920, au 3^e étage sans ascenseur, a coûté 5 700 €/m², malgré un DPE classé G. Rejoignant le podium des quartiers de l'hy-

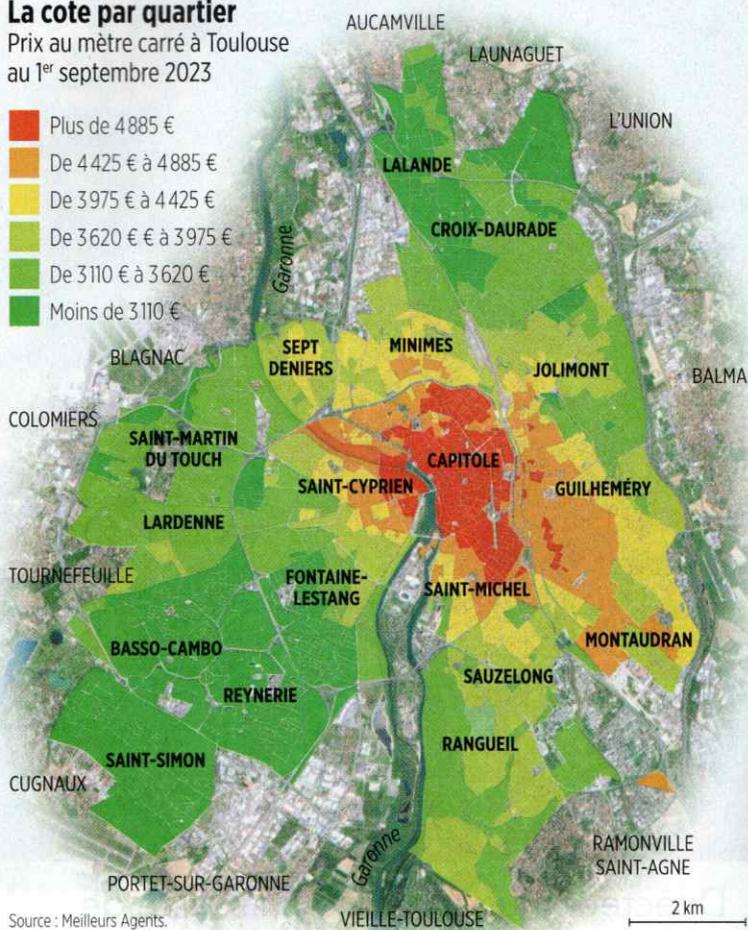


Chic. La place Saint-Étienne, l'une des plus anciennes de la ville.

La cote par quartier

Prix au mètre carré à Toulouse au 1^{er} septembre 2023

- Plus de 4 885 €
- De 4 425 € à 4 885 €
- De 3 975 € à 4 425 €
- De 3 620 € à 3 975 €
- De 3 110 € à 3 620 €
- Moins de 3 110 €



Source : Meilleurs Agents.

percentre (Carmes, Saint-Aubin-Dupuy, etc.), Saint-Cyprien se monnaie à 5 150 €/m² (+8,2 % en un an). La raison ? De nombreuses petites surfaces, comme dans le quartier d'Arnaud-Bernard, coté à 4 950 €/m² (+7,7 %), où les studios animent plus du tiers des échanges. Pour dépenser moins de 5 000 €/m² dans le très chic quartier Saint-Étienne, ciblez une grande surface à rénover. Tel ce 135 mètres carrés traversant des années 1950, rue de Metz, cédé 650 000 euros (4 815 €/m²), après 60 000 euros de rabais.

Saint-Michel - Saint-Agne

Proche du centre et relié en métro aux universités scientifiques, Saint-Michel séduit toujours investisseurs et étudiants. Pour un studio, comptez 4 750 €/m², voire davantage avec balcon. Rue Sainte-Catherine, l'un d'eux, de

25 mètres carrés doté d'un mini-balcon en étage élevé d'un immeuble relativement récent, s'est vendu 139 000 euros (5 340 €/m²). Vers la rocade, près de la gare et du métro Saint-Agne, Jules-Julien propose de plus grands appartements (2 et 3-pièces) et quelques maisons de ville. Rue Érasme, l'une d'elles, une chartreuse de 1959, a monnayé ses 170 mètres carrés, garage et jardin de 200 mètres carrés, 490 000 euros. Mais elle nécessite 150 000 euros de travaux.

Minimes - Barrière-de-Paris - La Vache

« *Dans le quartier des Minimes et de la Barrière-de-Paris, les prix chutent de 10 à 20 %* », observe l'agent immobilier Sven Strom, spécialiste du secteur, même si cela n'apparaît pas encore dans les chiffres notariaux, qui indiquent une hausse de 1,9 %, à 3 330 €/m². Les maisons de 4 à 6 pièces coûtent ■■■

■■■ correspondaient pas à ses besoins. « J'ai essayé de nombreux refus parce que je n'avais pas de garant... Il y a très peu d'offres de locations. » Faute de trouver un logement, Jérôme a renoncé à son emploi fin août. Il est retourné vivre avec sa famille à Talmont-Saint-Hilaire: « Les allers-retours en voiture me coûtaient trop cher en carburant. »

Jérôme n'est pas un cas isolé. « Des chefs d'entreprise m'appellent pour que j'aide leurs salariés à trouver un logement », relate Sébastien Benet, président de la Fnaim et responsable d'une agence à Toulouse. Pour ce professionnel, « la crise ne fait que commencer. Cela fait un an qu'avec le Medef et la Fédération française du bâtiment nous alertons les pouvoirs publics... À Toulouse, mais c'est aussi le cas dans toutes les métropoles, il n'y a plus rien à louer. »

C'est ce que constate Mélanie Baillot, directrice de l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) de Haute-Garonne, qui voit arriver dans ses locaux de plus en plus de personnes en quête d'un hébergement. « Le développement des meublés de tourisme, portés par une fiscalité avantageuse et des contraintes allégées, pèse sur le marché locatif. Près de 5 000 logements figurent sur les plateformes à Toulouse, autant d'appartements qui ne sont pas loués aux habitants », relève-t-elle.

Et ce n'est pas le locatif social qui peut sauver la mise. « Sur la métropole, nous avons 48 000 demandes

Les résidences et foyers religieux, une autre solution



Option. Victoria (à dr.) prend possession de son studio dans la résidence Saint-Dominique, communauté religieuse située à côté du Jardin des plantes.

Interne en médecine, Victoria a mis du temps à trouver. « Il faut en parler autour de soi. Le bouche-à-oreille est ce qui fonctionne le mieux », explique-t-elle. Originnaire de Normandie, elle souhaitait trouver une colocation pour ne pas être seule. Après avoir pris des contacts

infructueux via le site lacartedescolocs.fr, Victoria a pris le chemin des jésuites pour trouver une colocation chrétienne. « Ils m'ont orientée vers une résidence dominicaine. Coup de chance, quand je me suis rendue sur place, les dominicaines m'ont dit qu'un T1 allait se libérer. J'ai foncé à l'agence qui s'occupait de l'appartement en leur disant que j'étais intéressée. Et j'ai bien fait ! » Les postulants ne manquaient pas et Victoria a dû signer son bail sans visiter l'appartement pour qu'il ne lui échappe pas. « L'agence n'arrivait pas à joindre le locataire sur le départ pour organiser une visite et comme d'autres personnes étaient prêtes à signer le bail sans voir, j'ai pris le risque », confie-t-elle. Pour le meilleur dans son cas : ce studio de 20 mètres carrés possède un joli parquet, une vue imprenable sur les toits de Toulouse et une terrasse. « Il est situé dans le centre et n'est pas loin de la gare », conclut-elle tout sourire ■ V. P.

18 mois

C'est le temps d'attente moyen pour obtenir un logement social.

de logements sociaux et, tous les jours, je reçois des dizaines d'appels de personnes », explique Bertrand Serp, vice-président de Toulouse Métropole Habitat et premier conseiller municipal délégué au logement. Rien qu'à Toulouse les demandes s'élèvent à 36 000. En 2022, 7 380 logements sociaux ont été attribués sur l'agglomération, dont 4 171 à Toulouse. Le délai moyen d'attente est de dix-huit mois.

« Nous ne sommes pas face à une crise mais à des crises du logement. C'est la fin d'un modèle qui ne fonctionne plus, analyse Pascal Barbottin, directeur général de Patrimoine et du Groupe Midi Habitat. Le grippage du parcours résidentiel perturbe toute la chaîne. Les gens ont du mal à passer d'une case à une autre, notamment du fait des difficultés d'accès aux crédits. » Tous les indicateurs sont au rouge. ■■■

●●● 2022 consultable sur legifrance.gouv.fr. Renseignez-vous sur la liste exacte des pièces à donner avant de visiter un appartement et rassemblez-les, si possible en version numérique de façon qu'elles puissent être transférées par l'agence directement à la GLI (garantie des loyers impayés). Le site dossierfacile.fr permet aussi de rassembler les justificatifs que le propriétaire est autorisé à vous demander et de les lui faire parvenir.

7

Être réactif

Avoir son dossier prêt permet d'être réactif. Mais il faut aussi programmer des alertes et les surveiller régulièrement sur son téléphone. « Le marché est tellement tendu



qu'on exige de nos clients une hyperréactivité, indique Éric Massat, chasseur d'appartements chez Domicilium. Pour un T2 dans des zones comme Ponts-Jumeaux, Borderouge ou Cartoucherie, il faut être rapide, mais entre Carmes et Saint-Étienne, il faut répondre dans l'heure ! »

8

Prévoir un garant

Si vous avez des revenus inférieurs à trois fois le montant du loyer, il est possible que l'on vous demande un garant. Renseignez-vous au plus tôt sur les documents à fournir. « On m'a demandé une lettre de l'entreprise de ma cousine disant qu'elle était en CDI et pas en période d'essai, raconte Taleiven. Je l'ai eue en une semaine mais, entre-temps, les deux appartements que j'avais visités étaient loués. » Le propriétaire n'a pas le droit de réclamer un garant s'il fait appel à une GLI. Pourtant, de nombreux témoignages font état de telles requêtes. « À l'agence, on demande un garant si la personne ne gagne pas trois fois le loyer. Mais certains propriétaires le demandent systématiquement »,

●●●