

# 2011 un marché attentiste

**La pierre valeur refuge éternelle, une tendance qui profite essentiellement aux grandes villes, et surtout à Toulouse, qui attire même les acquéreurs des autres villes du Grand Sud. La tendance a sinon été au resserrement des enveloppes comme en 2011.**



**S**i l'année 2011 a démarré sur les chapeaux de roue, dans la lignée de 2010, elle a connu un tassement perceptible, en avril dernier. Toutefois en fin d'année, l'annonce de François Fillon, portant sur la réforme des plus-values a mené à un rebond du marché. Les propriétaires ont en effet cherché à « se débarrasser » de leurs biens avant l'échéance du 31 janvier 2012, afin de placer l'argent différemment.

« A Toulouse, il s'agissait en majorité de petits investisseurs, qui avaient acheté des T1 et des T2 pour leurs enfants étudiants », souligne Eric Massat, chasseur immobilier pour Domicilium. « La réforme n'a fait qu'accélérer un processus naturel. ». Joëlle Larroque, Directrice du pôle immobilier du Crédit Agricole Toulouse 31 et de Square Habitat Toulouse 31, voit, elle, en 2011, « une année atypique » pour l'immobilier. « Un cumul de phénomènes a rendu cette année particulière. Ainsi, les régimes qui ont été mis à mal et le renforcement des taxes sur les plus-values pour les résidences secondaires ont collaboré à un certain attentisme, encore renforcé par la période pré-électorale. » Eric Lamezac, de l'agence toulousaine Ageco, et président du service inter-agence (SIA) de Haute-Garonne, souligne de son côté, que le premier semestre « a été grosso modo excellent dans tous les seg-

ments de marché, qui ont fonctionné de manière croissante en même temps, que ce soit pour les maisons, les appartements, le neuf, ou l'ancien et les investisseurs. Le marché est redevenu homogène.

Mais en août, la conjoncture internationale a fait décrocher les deux marchés. Nous avons en effet assisté à deux phénomènes contradictoires : certains ont enlevé leurs biens du marché en urgence. « Ainsi selon les chiffres du réseau ORPI, au niveau national, 10 % des offres ont été retirées. « Dans d'autres cas, les investisseurs se sont montrés suractifs », poursuit Eric Lamezac, « ce qui explique de grosses disparités d'activités selon les agences. » Les écarts se sont notamment creusés entre les zones urbaines et les périphéries. Toulouse reste un cas particulier dans la région. Christophe du Pontavice, PDG d'Efficity, constate que si la Province a été impactée par un ralentissement depuis la fin du premier trimestre, et Paris depuis le milieu de l'été, il n'a touché Toulouse que vers le début de la période estivale, ce qui n'est pas le cas d'une ville comme Marseille par exemple. »

#### Des réarbitrages financiers

A Toulouse, comme dans le Grand Sud, on observe une tendance aux ré-arbitrages financiers, ainsi comme le constate Didier Calmel, notaire à Millau, « le bruit a couru que les banques man-

queraient de liquidités. Par conséquent, une tranche de la population s'est interrogée sur le devenir de ses économies et de nombreux épargnants ont choisi de vider leurs comptes pour investir dans l'immobilier. La pierre restant une valeur refuge. Ils ont donc acheté comptant des petits biens, aux alentours de 100 000 euros. » A Toulouse, les chasseurs immobiliers constatent également que la crise favorise l'attrait des petits investisseurs pour la Ville rose.

« On parle ainsi des personnes plutôt aisées, issues des agglomérations du Grand Sud, type Albi, Castres, Carcassonne, Agen ou Montauban, qui cherchent un investissement sûr dans une zone non sinistrée, et se positionnent donc sur les grandes agglomérations. Ils privilégient donc l'hyper centre ou les zones bien desservies par les transports en commun. » Dans l'Aude, c'est Narbonne qui a profité de ce phénomène. Mais, comme en 2010, on constate également que beaucoup d'acheteurs, hors de l'agglomération toulousaine, choisissent d'investir de « petites » enveloppes dans leur bien immobilier, entre 80 000 et 150 000 euros en moyenne.

À l'inverse, les biens dont la valeur est supérieure à 300 000 peinent à trouver preneurs. Un phénomène renforcé, dans l'Aude, le Lot-et-Garonne ou le Gers, par l'absence des investisseurs étrangers.

# L'hypercentre toujours en pointe

Quai de Tounis, le calme au bord de la Garonne à deux pas du centre-ville. / DDM, illustration



## HYPERCENTRE

VALEUR 2011	VARIATION ANNUELLE
Location : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>13,8€</b>	0%
Vente ancien : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>3559€</b>	1,1%
Vente neuf : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>3867€</b>	1,83%
Terrain : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>195€</b>	1,3%
Nombre de permis de construire accordés*	
<b>127</b>	19,8%

*Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.*

*\* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.*

**L**es investisseurs privilégient l'hypercentre toulousain pour placer leur argent sur des biens sûrs dont la valeur ne fluctuera pas. « Ils ne cherchent pas, comme en temps de plein-emploi, une rentabilité exceptionnelle, mais juste correcte. En revanche, ils attendent que leur bien prenne de la valeur et en tout cas qu'il n'en perde pas. Le centre s'impose pour cette catégorie d'investisseurs comme un placement à zéro risque et nous sommes bien dans l'esprit de la pierre comme valeur refuge », soulignent ainsi de concert Éric Massat et Emmanuel Chosson, chasseurs d'appartements chez Domicilium. Cependant, l'offre demeure très inférieure à la demande, qui certes diminue légèrement. Elle a également une incidence sur les loyers, car les propriétaires n'ignorent pas que les biens sont rares, même à la location, et donc prisés, les prix augmentent. **Des prix en hausse de 10 % en moyenne** Aujourd'hui, un T2 dans les Carmes s'échange autour de 160 000 euros, soit 4 000 euros du m<sup>2</sup>. Dans le centre, les quartiers les plus prisés demeurent la Concorde, les Chalets, le Jardin des Plantes, et le Capitole et ses environs avec la Dalbade et le Quai de Tounis. « Un T4 de 87 m<sup>2</sup>

dans une immeuble haussmannien du quartier Saint Sernin s'est ainsi vendu récemment 293 000 euros frais d'agence inclus. Il faut ajouter à cette somme 70 000 euros de travaux indispensables – plomberie, électricité, aménagement d'une nouvelle cuisine et d'une salle de bain, huisseries... – pour son occupation. Cet appartement a été acheté par une retraitée désireuse de se rapprocher de sa fille pour l'équivalent de 4 195 euros du m<sup>2</sup>. Il faut noter qu'il s'agissait d'un très bel immeuble, mais au premier étage. Dans le cas présent, il s'agit pour la propriétaire d'un véritable investissement patrimonial. Pour un tel bien, il faut bien compter aujourd'hui 4 100 à 4 200 euros du m<sup>2</sup>. », indique Éric Massat. De son côté, Serge Darricau, directeur de chez Loft One pense à deux biens vendus par ses agences, « dans le quartier des Carmes, un T2 bis de 25 m<sup>2</sup> a été vendu 228 000 euros et rue Saint-Rome nous avons mis sur le marché un T5 de 200 m<sup>2</sup> entièrement rénové qui est parti pour 630 000 euros. » Pour les prix, la croissance est spectaculaire et a deux chiffres pour le Capitole (+17%), Ozenne (+11,5%), et Victor Hugo (+11%).

## TÉMOIGNAGE. NATHALIE, 30 ANS, PRIMO ACCÉDANTE D'UN T3 AUX CARMES



Locataire dans le quartier des Carmes, Nathalie a choisi avec son compagnon de déménager pour plus grand avant l'arrivée de son premier enfant. « Nous nous sommes dit que plutôt que de payer un loyer, nous préférons devenir propriétaire. Nous avons démarré les premières recherches courant

mai 2011 principalement sur les sites du Boncoin.fr et seloger.com. Mais nous n'avions qu'une connaissance partielle du marché, nous avons donc fait beaucoup de visites. En septembre, nous avons mieux ciblé nos recherches, sur le centre ville, et on a trouvé notre appartement à

la fin du mois. Au final, la recherche aura été courte, 4 mois, mais néanmoins fastidieuse parce que nos critères n'étaient pas assez définis dès le départ. » Le choix du jeune couple s'est finalement arrêté sur un T3 de 80 m<sup>2</sup> dans le secteur des Carmes à 300.000 euros (frais d'agence inclus).

# Saint-Michel, toujours recherché

Etonnant, non ? Et pourtant ce petit havre de verdure est en plein centre-ville, Grande rue Saint-Michel. / Photo DDM



## SAINT-MICHEL

VALEUR 2011	VARIATION ANNUELLE
Location : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>13,7€</b>	0,17%
Vente ancien : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>2994€</b>	0,82%
Vente neuf : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>3441€</b>	1,21%
Terrain : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>195€</b>	1,3%
Nombre de permis de construire accordés*	
<b>127</b>	19,8%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

\* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.

**L**e quartier Saint-Michel demeure une des valeurs sûres du centre ville. Très bien desservi par les transports en commun, à proximité de la faculté, il est aussi bien prisé par les investisseurs que par les primo-accédants. Ainsi, un couple d'Audois, basés à Castelnaudary, cherchaient des biens pour investir dans l'agglomération toulousaine, rapportent Emmanuel Chosson et Eric Massat, chasseurs immobiliers chez Domicilium. Ils ont opté pour deux T1 Bis basés au début de la rue Saint-Michel dans une petite rue perpendiculaire en sachant qu'ils le loueraient facilement à des étudiants. « Les biens pour lesquels ils ont opté faisaient 30 m<sup>2</sup> chacun avec, et c'est très important de le noter, une place de parking par appartement. Ces deux T1 étaient situés dans un immeuble des années 70, une petite copropriété qualitative. Pour les deux appartements, nos clients ont investi 570 000 euros, soit 2 830 euros du m<sup>2</sup>. » Pour un bien de ce type, il faut norma-

lement compter entre 2100 et 2500 euros du m<sup>2</sup>, mais la présence du parking a fait monter les enchères. « De plus, il est rare de trouver des lots dans le même immeuble, et c'est un plus pour les investisseurs. » Pour les propriétaires acheteurs, un tel achat était aussi l'assurance d'une location facile dans un quartier demandé.

**Le Busca toujours prisé pour ses maisons**  
Les prix au Busca ont également augmenté de façon considérable. Dans ce quartier ultra-résidentiel, qui compte encore des maisons, le m<sup>2</sup> s'échange autour de 3 002 euros. « Les Toulousains investissent dans ce quartier pour y habiter », souligne Sandrine Casagrande de chez Loft One. Pour illustrer le succès du marché de la maison dans le secteur du Busca, Serge Darricau, directeur de Loft One, prend en exemple « une maison des années 70, rue Cazeneuve, de 130 m<sup>2</sup> avec un budget de travaux estimé à 120 000 euros, un jardin de 400 m<sup>2</sup> et un garage, qui a été vendue 400 000 euros, soit 3 000 euros du m<sup>2</sup>. »

## TÉMOIGNAGE. « LE VENDEUR ÉTAIT PRESSÉ, LE PRIX ÉTAIT INTÉRESSANT »



**Paul, ingénieur toulousain, achat d'un T2 de 50 m<sup>2</sup> dans le quartier Saint-Michel**

« J'ai choisi d'acheter mon appartement plutôt que de continuer à déboursier des loyers. J'ai opté pour un appartement appartenant à une résidence des années 90, un produit donc plutôt qualitatif, à

proximité du Conseil régional. » Pour trouver son bien, Paul a fait appel aux chasseurs immobiliers de Domicilium. « Ils m'ont trouvé un grand T2 de 50 m<sup>2</sup> avec un cellier et un parking sous-terrain avec aucuns travaux à réaliser et donc en très bon état. » Paul a acheté son appartement 163 000 euros

frais d'agence inclus. « Le vendeur était pressé par la réforme sur les plus-values ce qui a permis à notre client, qui avait un profil intéressant, d'obtenir un prix plutôt enviable. Un bien tel que celui-là aurait pu se vendre 5 000 à 10 000 euros de plus », constate Eric Massat.

# Faubourg Bonnefoy : le nouvel Eldorado ?



## BONNEFOY

VALEUR 2011	VARIATION ANNUELLE
Location : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>11,10€</b>	-0,09%
Vente ancien : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>2591€</b>	1,12%
Vente neuf : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>3094€</b>	0,85%
Terrain : prix moyen au m <sup>2</sup>	
<b>195€</b>	1,3%
Nombre de permis de construire accordés*	
<b>127</b>	19,8%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

\* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.

**A**ttention quartier en devenir et surtout secteur à fort potentiel, l'ensemble des agents immobiliers toulousains s'accordent en effet à lui trouver de plus en plus de valeur ! Mais, pour le moment, le quartier du Faubourg Bonnefoy reste une valeur sûre pour les primo-accédants ou les acheteurs désireux de faire une bonne affaire.

A la limite du centre de Toulouse, il est en effet moins cher que l'hypercentre et malgré tout bien desservi par les transports en commun. Comme le souligne Sandrine Casagrande, agent immobilier chez Loft One, « le faubourg Bonnefoy offre une diversité dans la construction très plaisante ». Le secteur est aussi bien composé de maisons que d'appartements. « Il présente une multitude de constructions et pourtant il recèle une certaine unité. » Ce quartier est aujourd'hui en plein développement et reste pourtant attractant. « La population qui émigre vers cette zone a beaucoup changé, il s'agit de jeunes couples, primo-accédants avec deux salaires, qui ont réfléchi avant d'acheter dans ce quartier. Ils pen-

sent en effet qu'il vaut mieux payer 2 400 euros du m<sup>2</sup> en moyenne plutôt que de rechercher à tout prix le centre à 3 500 euros. C'est un choix raisonné, et à mon avis intelligent », martèle Sandrine Casagrande, agent immobilier chez Loft One. « Pour un petit appartement, il faut ainsi compter 2 400 euros du m<sup>2</sup>, et entre 2 000 et 2 500 euros du m<sup>2</sup> pour une plus grande surface. »

### Un problème d'accessibilité, mais...

Maître Philippe Pailhès constate, lui, que le quartier Bonnefoy souffre d'un gros problème d'accessibilité par rapport au centre ville, et d'une desserte quasiment inexistante. « Pourtant, c'est un quartier auquel je crois beaucoup », admet-il en souriant. « Avec le réaménagement du quartier lié à l'arrivée de la LGV, il va prendre un essor considérable et il s'impose donc comme une valeur sûre pour l'avenir. » Pour le moment, le m<sup>2</sup> s'y échange dans l'ancien à 2 126 euros du m<sup>2</sup>, en hausse modérée de 5,4 %.

## « IL Y A ENCORE DE BONNES AFFAIRES À RÉALISER »



**Emmanuel Chosson et Eric Massat**  
Chasseurs immobiliers chez Domicilium

« Nous avons vendu un bien dans le quartier du Faubourg Bonnefoy à des locataires désireux d'investir dans une maison. Ils ont ainsi acheté un bien de 180 m<sup>2</sup> dans le quartier. Ils s'agissait d'une mai-

son des années 50 et entourée d'un jardin de 400 m<sup>2</sup>. La maison vendue dans le cadre d'une succession n'était plus habitée depuis longtemps, elle nécessitait donc de lourds travaux. » A l'achat, le couple a investi 297.000 euros, mais devra déboursier 100.000 euros supplémentaires pour l'amé-

nager. « Pour une jolie maison du centre ville, calme et sans vis-à-vis, à Toulouse, il s'agit d'une bonne affaire. D'ailleurs, le bien s'est vendu très vite. Comme je l'indiquais à mes clients, aménagé à leur manière, le bien prendra aussitôt 30 à 40.000 euros de valeur supplémentaire.

# La bonne santé côté nord

A mi-chemin entre le métro et le centre ville de Balma, l'éco-quartier Vidailhan sera le quartier le plus urbain de la ZAC Balma-Gramont. Un ensemble mixte et vivant, composé de plusieurs petits îlots d'habitation et de bureaux, articulés autour d'un vaste jardin de deux hectares.

/ Photo DDM



## BALMA

VALEUR 2011 VARIATION ANNUELLE

Location : prix moyen au m<sup>2</sup>

**10,83€** -0,1%

Vente ancien : prix moyen au m<sup>2</sup>

**3091€** 7,2%

Vente neuf : prix moyen au m<sup>2</sup>

**2685€** 2,7%

Terrain : prix moyen au m<sup>2</sup>

**270€** 2,2%

Nombre de permis de construire accordés\*

**9** -7,2%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

\* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.

**L**e Nord fait partie des zones de l'agglomération, qui, comme Toulouse, ne souffre pas de la crise. « Ce sont même des secteurs très recherchés », indique Eric Massat, chasseur immobilier pour Domicilium. « A Balma et Pin Balma, les belles maisons sont très prisées dans une zone résidentielle très privilégiée. » Balma demeure la plus chère des communes de la première couronne avec des prix en augmentation de 14 % pour les villas, souligne de son côté Maître Pailhès, notaire toulousain spécialisé dans l'immobilier. « Nous nous situons à une échelle de prix comparable à celle de Toulouse avec des maisons dont les prix s'échelonnent entre 360 000 et 540 000 euros. » Eric Lamezec constate, lui, qu'il s'agit d'un succès historique. « La population toulousaine a toujours privilégié ce secteur. Mais je pense qu'aujourd'hui Pin Balma est plus attractif. » Après avoir marqué le pas ces dernières années, l'Union et Saint Jean retrouvent des couleurs. « Les gens concentrent donc désormais leurs recherches dans le nord vers Saint Jean, qui est d'accès facile par l'autoroute. Ils cherchent simplement à équidistance du centre ville la zone la

plus avantageuse pour son rapport qualité/prix », constate un agent immobilier du secteur. D'ailleurs, cette année, Saint Jean a surclassé l'Union avec une augmentation des prix de 12,4 % pour les maisons anciennes, contre 0,2 % pour l'Union.

**Balma la ville la plus chère de l'agglomération A Saint-Jean**, une maison s'échange en moyenne 262 196 euros, ce qui est équivalent à l'Union. Ainsi un couple de l'Union a acheté dans le même secteur du nord toulousain une petite maison mitoyenne des années 70. « Il s'agit d'un T4 de 82 m<sup>2</sup> avec un petit jardin de 80 m<sup>2</sup> doté d'un garage. Elle est dans un état correct mais pas exceptionnel. Elle a été, et c'est important, vendue louée mais le locataire va partir, ce qui explique son prix relativement intéressant de 160 000 euros. A noter qu'une maison occupée perd 10 à 15 % de sa valeur. Sans occupants, elle aurait été vendue entre 175 000 et 180 000 euros, les prix qui se pratiquent dans les lotissements. Vendue neuve ou refaite, elle se serait échangée jusqu'à 190 000 euros », indique Eric Massat, chasseur immobilier pour Domicilium.

## TÉMOIGNAGE. « UNE MAISON NEUVE BBC POUR 252000 € »

**Emmanuel, 30 ans, construction d'une maison neuve BBC à Flourens**  
« Nous cherchions avec ma femme initialement une maison déjà construite et récente dans la proche région Toulousaine, pas plus de 15 km. Nous étions alors propriétaire d'un appartement T2 de 45m<sup>2</sup> à Balma, dont nous avons dû faire la vente

pour financer notre projet. Nous avons fait l'étude financière entre l'achat d'une maison en proche couronne et la construction d'une maison avec acquisition d'un terrain. Nous sommes tombés sur le fait que la différence faisait seulement 10 à 15 % de plus. Nous avons alors fait le choix de majorer notre projet

afin de pouvoir avoir réellement la maison que nous voulions, quitte à avoir un terrain plus petit. Finalement, nous avons acheté le terrain 97 000 € tous frais compris pour une surface de 450 m<sup>2</sup>. Nous avons fait le choix d'une construction BBC, qui nous a coûté 155 000 €. Le projet global s'élève donc à 252 000 €.

