



Stabilité. A Toulouse, les prix de l'immobilier restent sages malgré le rebond du marché.

La vie en rose

Reprise.
L'agglomération toulousaine séduit toujours, et les acquéreurs passent à l'acte.

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

Dopée par la bonne santé de l'aéronautique, son aire urbaine gagne chaque année

16 000 habitants et 10 000 logements neufs. Cependant, ses prix immobiliers restent raisonnables. Les appartements anciens se négocient à 2 500 €/m² en moyenne, et les maisons coûtent environ 295 000 € dans la Ville rose (-4,6 %) et 228 000 € dans le département. « La valeur d'une habitation individuelle en Haute-Garonne reste cependant très supérieure à celles des villes de province (158 000 €) », signale M^e Giral, de la Chambre des notaires. Les prix du neuf montent légèrement à Toulouse (3 800 €/m², +1,1 %) et en première couronne (3 500 €, +0,9 %). Portées

par l'effet conjugué de la loi Pinel et de la prospérité économique de l'agglomération, les ventes d'appartements ont bondi de 17,3 % dans le département, animées par le retour des investisseurs, majoritairement extérieurs à la région.

Rebond. Un vent d'optimisme souffle aujourd'hui dans les agences immobilières. « Longtemps attentistes, les acheteurs passent à l'action depuis trois mois, entraînant des délais de vente plus courts », note Chantal Puech, de l'agence Via Carmes. Même ■■■

ALEXANDRE GELEBART/REA

■ ■ ■ constat chez Eric Massat, chasseur d'immobilier pour le cabinet Domicilium : « Les candidats restent prudents, mais se disent que le marché ne va pas continuer à baisser et qu'ils peuvent se lancer dans le contexte actuel. » Le maintien des taux d'intérêt bas et l'arrivée d'un nouveau PTZ dans l'ancien favorisent le retour des primo-accédants.

« En 2014, les primo-accédants avaient été un peu écartés par les banques, plus sélectives sur l'octroi des prêts, et les investisseurs par la loi Alur. Il ne restait plus que la crème des acquéreurs, les ingénieurs d'Airbus. En 2015, nous avons observé un retour massif de ces acquéreurs », analyse Gilles Perrottet, de l'agence Guy Hoquet des Minimes. « 2016 commence mieux que 2015 avec un regain des ventes depuis septembre et des candidats motivés », confirme son collègue de l'avenue de Muret, Patrice de Nardi. Les investisseurs n'ont pas ciblé que le neuf et les traditionnelles petites surfaces. « Beaucoup achètent des 3-4 pièces des années 60 à rénover pour les louer en colocation », constate Valérie Sabinou-Soares, de l'agence Century 21 de l'avenue de l'URSS.

Deux vitesses. Les vendeurs ne sont pas aussi souriants que les agents immobiliers. Surtout s'ils ont acheté avant 2007, en pleine période de flambée des prix. Malgré la hausse des valeurs de l'ancien à Toulouse (+ 22,2 % en dix ans, + 5,8 % en cinq ans), la plus-value n'est plus garantie. « Difficile de faire accepter nos estimations actuelles à quelqu'un qui a payé le prix fort en 2005 », témoigne Jean-Pierre Delnomdedieu, nouveau président de la Fnaim Haute-Garonne. En dix ans, un 3-pièces acheté 3 000 €/m² à Rangueil a perdu un quart de sa valeur ; il se négocie aujourd'hui à 2 300 €/m². « Il y a deux marchés, rappelle Eric Massat. L'hypercentre, avec peu d'offres et beaucoup de demandes, ce qui maintient des prix élevés, et les extérieurs, où c'est plus complexe. » Moins recherché, le parc des années 50-60-70 oblige les vendeurs à faire plus de concessions, surtout là où il y a beaucoup d'offres et où il est difficile de sortir du lot (Barrière de Paris, Rangueil). Un grand ensemble y décote davantage qu'un petit programme des années 60-70 en centre-ville. Si la reprise des ventes et la hausse des prix se confirment en 2016, aucun excès à attendre. « Maximum 5 % d'inflation en cinq ans », pronostique Jean-Pierre Delnomdedieu ■

La cote par quartier

Inventaire. Dans le centre ou en périphérie, les prix varient. Revue de détail.



Rénovation. La transformation de l'allée Jean-Jaurès va influencer sur les prix du quartier.

CENTRE

Avec ses beaux immeubles en brique rouge entre la Garonne et les boulevards, l'hypercentre est un gage de sécurité pour les acheteurs, synonyme d'investissement patrimonial par excellence. « La brique reste un élément de valeur incontournable », résume Jean-Pierre Delnomdedieu, de la Fnaim Haute-Garonne. Dans les quartiers Saint-Etienne, Saint-Georges, Carmes, Capitole et Victor-Hugo, comptez 4 000 €/m² en moyenne, mais jusqu'à 6 000 €/m² pour les biens d'exception dans des hôtels particuliers rénovés avec de hauts plafonds. » Aucun risque de voir les prix baisser durablement, même si d'une année à l'autre certains quartiers peuvent enregistrer des variations importantes, liées notamment à la part des petites surfaces vendues. La demande

est si forte qu'elle peut même surprendre les vendeurs. Tel cet enseignant qui a vendu 96 000 € son studio de 24 m², acheté 32 000 €, rue Peyrolières, en 2000 : « J'ai reçu deux mails quinze minutes après avoir déposé l'annonce sur Le Bon Coin et l'ai cédé à la première visite ! » « Quand on sort des boulevards, la décote est de 10 %, entre 3 200 et 3 600 €/m², voire de - 20 %, à 3 000 €, quand on s'éloigne », poursuit Jean-Pierre Delnomdedieu. Les secteurs qui font exception à la règle : Chalets, Côte-Pavée et Busca, où on trouve des maisons de maître et des prix tutoyant 4 000 €/m², comme en centre-ville. Matibiau, négocié en moyenne à 3 150 €/m² (- 5,8 %), souffre de la proximité de la gare, mais va bénéficier de la rénovation de la rue Bayard, qui vient de débiter, et de la future transformation ■ ■ ■

LYDIE LECARPENTIER/RÉA