



Écarts. Dans l'hypercentre, les prix continuent de monter alors qu'ils baissent ailleurs. Ici, la rue d'Alsace-Lorraine et le musée des Augustins.

Un marché contrasté

Deux vitesses.
Les prix s'ajustent presque partout.

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

Soutenu par son économie prospère, l'immobilier toulousain s'ajuste mais ne rompt pas. En 2014, les ventes y ont dépassé celles de 2012 et de 2013, tant pour les appartements anciens à Toulouse (3 053 transactions) et en périphérie (614), que pour les maisons de la Ville rose (536) et dans sa banlieue (722). Côté prix, la situation est plus contrastée. La stabilité enregistrée par les notaires (-0,5 % pour les appartements toulousains, +1,6 % en périphérie, +1,2 % et +0,4 % pour les maisons) cache des disparités selon les quartiers et les époques de construction. Et les précontrats du dernier trimestre indiquent une nette tendance baissière. « Le marché est à deux vitesses », note Eric Massat, du cabinet Domicilium. Plus on s'éloigne du centre, plus les délais de

vente s'allongent, alors qu'en centre-ville la demande dépasse toujours l'offre, même si celle-ci est moins forte qu'auparavant. » Ainsi, les prix montent encore dans l'hypercentre et dans les quartiers aisés alors qu'ils baissent ailleurs. Même les quartiers de faubourgs desservis par le métro perdent 2 à 6 %. « Les vendeurs commencent à comprendre que, s'ils attendent, ils risquent d'obtenir encore moins », assure Patrice de Nardi, chez Guy Hoquet. Seuls les appartements ou maisons sans défaut et bien placés partent vite. « Une toulousaine du centre-ville partira au prix fort, alors qu'une maison malcommode, sombre ou sans charme sera fortement négociée », affirme Christophe Calvet, chez Laforêt. Les constructions années 60, prisées des primo-accédants pour leurs prix bas, souffrent particulièrement. « La suppression du PTZ dans l'ancien a fait des ravages. C'est le massacre des prix », observe Christophe Calvet. Près du faubourg Bonnefoy, dans une copropriété de 700 logements, un 2-pièces de 55 m², sur le carreau depuis un an, a trouvé preneur à prix cassé : 79 000 € (1 436 €/m²) ■

AVIS D'EXPERT – M^e PHILIPPE PAILHÈS* « Une correction des prix inédite »



Le Point: Quel est l'état du marché ?

Philippe Pailhès: Prix et taux bas, 2015 est favorable aux acheteurs. Le prix moyen des appartements anciens à Toulouse frôle 2 500 €/m², ce qui est abordable.

Y a-t-il eu une rupture en fin d'année ?

Les chiffres sur les actes définitifs signés en Haute-Garonne jusqu'au 3^e trimestre 2014 montraient un marché stationnaire : stabilité des ventes et de leurs prix : -0,1 % sur les appartements, -0,8 % pour les maisons. Mais les avant-contrats signés entre octobre et décembre indiquent une dégradation du marché, en net repli : les prix des appartements toulousains ont baissé de 5,6 % et ceux des maisons de 1,8 %. Du jamais-vu depuis longtemps.

La situation est-elle inquiétante ?

Oui, si cette tendance se confirme au premier trimestre 2015. Mais je ne crois pas à une baisse massive des prix sur Toulouse, qui restent raisonnables. Contrairement à ces dernières années, les vendeurs ne doivent plus s'attendre à des plus-values à cinq ans ■

PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE SANSON-STERN

* Responsable de l'immobilier à la chambre des notaires.