IMMOBILIER

# Ventes record et prix sages

**Embellie.** Le marché va bon train, mais enflamme l'hypercentre.

ENQUÊTE COORDONNÉE PAR BRUNO MONIER-VINARD ET RÉALISÉE PAR CATHERINE SANSON-STERN

« *Spectaculaire et surprenant!* » C'est en ces termes que Me Philippe Pailhès qualifie la physionomie du marché immobilier toulousain au cours des douze derniers mois. Il se distingue par un net regain des volumes de ventes d'appartements anciens (+ 29 % en Haute-Garonne et + 25 % à Toulouse), avec des prix assez stables (+ 1 % dans le département et + 1,8 % à Toulouse). « *L'augmentation des volumes est plus importante et celle des prix, plus faible qu'attendu,* reconnaît le notaire, chargé de l'immobilier à la chambre régionale. *Toulouse est la grande ville française qui a connu le plus fort rebond de son activité sur les appartements, mais qui a le moins augmenté.* » Par comparaison, Bordeaux a vu ses prix bondir de 12,6 % sur la même période, sur fond d'une hausse des volumes beaucoup moins sensible. L'explication tient sans doute au profil des acquéreurs : les moins de 30 ans représentant 24 % des acheteurs à Toulouse, contre seulement 17,8 % à Bordeaux, tandis que les nouveaux propriétaires de plus de 60 ans ne sont que 11 % à Toulouse, contre 18 % à Bordeaux, selon les notaires. « *Le marché bordelais n'a rien à voir avec le marché toulousain. Il est dopé par les investissements parisiens qui provoquent de la plus-value* », explique Me Pailhès. En dix ans, les prix de l'ancien n'ont monté que de 3,4 % à Toulouse, contre 45,8 % à Bordeaux. Les prix sont aussi sages dans le neuf *(lire l'Avis d'expert p. XXXVIII)* : selon le baromètre de trouverunlogementneuf.com, « *Toulouse est la grande ville dont l'immobilier neuf est le plus abordable des grandes villes de France, même si son prix moyen progresse de 2,35 %, à 219 000 € le 3-pièces* ».

Une seule exception à ce calme sur les prix : l'hypercentre de la Ville rose, dont la flambée quasi spéculative ininterrompue ■■■

**Ebullition.** Dans un marché sain, le cœur de la Ville rose voit flamber les prix des logements, toutes surfaces confondues.

LYDIE LECARPENTIER/REA

■■■ depuis quatre ou cinq ans creuse inexorablement le fossé avec les autres quartiers. Dans le triangle d'or des quartiers historiques Carmes-Saint-Etienne-Saint Georges, mais aussi Saint-Aubin-Dupuy, les prix médians dépassent les 4 000 €/m² (respectivement à 4 230 €, 4 330 €, 4 460 €/m² et 4 040 €/m²), en hausse de 8 à 15 % en un an, alors que la moyenne des prix toulousains se situe à 2 550 €. Rue Gambetta, près de la place du Capitole, un 2-pièces de 41 m² s'est vendu en quelques jours, sans annonce ni rabais, à 165 000 € (4 025 €/m²), malgré un premier étage, une exposition au nord et un restaurant au rez-de-chaussée. *« Le marché est très tendu pour les acquéreurs qui veulent de l'hypercentre où on achète souvent à l'opportunité,* commente Eric Massat, du cabinet Domicilium, qui a effectué la transaction. *Les biens au prix du marché se vendent extrêmement vite, surtout les petites surfaces. »*

**Surchauffe.** Les travaux de mise en valeur des quartiers historiques, par l'aménagement et la piétonnisation de certaines rues (la rue des Lois, récemment), ont conforté le phénomène. *« L'espérance de plus-value n'existe plus que dans ces quartiers, et leur hyperperformance s'autoalimente grâce à des plus-values précédentes »*, explique Me Pailhès, qui pense tout de même que cette hausse ne va pas durer. *« Il y a encore de la place pour du haut de gamme à 4 000, 5 000, voire 6 000 €/m², mais Toulouse n'atteindra jamais les 8 000 €/m² !* affirme-t-il. *La nouvelle politique du logement et l'ISF sur l'immobilier pourraient avoir des conséquences sur ces achats. »* Les quartiers proches de l'hypercentre, comme les Chalets ou Matabiau, atteignent quant à eux 3 600 €/m², suivis de près par Saint-Cyprien, à 3 540 €/m². Le quartier Bonnefoy, concerné par la zone Toulouse EuroSudOuest qui va fortement se transformer autour de la gare Matabiau, a rattrapé son retard et atteint désormais 2 580 €/m², en hausse de 18 % en un an.

Côté maisons, le marché a été presque aussi actif que celui des appartements, et la hausse des volumes presque aussi importante, tant dans le département qu'en périphérie de Toulouse et dans la ville centre (625 maisons vendues au centre-ville, contre 500 l'année précédente, + 25 %). En revanche, contrairement aux appartements, les budgets consacrés par les acheteurs ont augmenté : + 7,6 % en un an à Toulouse, à 317 000 € pour une maison de 108 m² en moyenne. Une cinquantaine d'habitations individuelles ont changé de mains dans le quartier prisé de la Côte-Pavée, telle cette villa des années 1950, de 5 pièces et 142 m², avec 400 m² de jardin, vendue 620 000 €, rue des Bégonias, malgré de nombreux travaux, et sans passer par une agence. *« Le marché est sain, soutenu par une demande fondamentale, et beaucoup plus facile qu'il y a deux ou trois ans »*, se félicite Sven Strom, agent immobilier de l'agence Century 21 des Minimes.

Son quartier, bien desservi par le métro et proche du centre-ville, offre des logements à tous les prix : du 4-pièces des années 1960 avec chauffage collectif, entre 1 000 et 2 000 €/m², avec un ticket d'entrée de 80 000 à 120 000 €, attirant les primo-accédants mais aussi les investisseurs, jusqu'au studio très bien placé dans une résidence des années 1990 à 4 000 €/m². La troisième ligne de métro – qui desservira à partir de 2024 les grandes zones d'emploi de l'ouest et l'est de l'agglomération, en passant par le nord de Toulouse –, dont le tracé a été annoncé en juillet, n'a pas encore engendré de hausse des prix dans les quartiers traversés. Mais cela pourrait venir. *« Beaucoup de clients nous ont posé des questions à son sujet,* témoigne Me Pailhès. *Comme le métro est devenu le critère majeur pour les Toulousains, ils anticiperont sans doute davantage quand les travaux démarreront, fin 2019. »* ■

## AVIS D'EXPERT **PATRICK SAINT-AGNE*** « Du neuf pour primo-accédants »

**Le Point : Quid des ventes dans le neuf ?**

**Patrick Saint-Agne :** La tendance est plutôt bonne. Les transactions ont encore augmenté dans l'aire urbaine, comme l'an dernier, avec 8 500 ventes en un an, entre les deuxièmes trimestres 2016 et 2017. Les ventes à l'unité ont bondi de 17 % sur douze mois dans l'aire urbaine, + 18 % sur Toulouse métropole et + 13 % dans la Ville rose. Les ventes à investisseurs et une hausse du nombre d'acheteurs occupants alimentent ce regain.

**Est-ce le fait notable cette année ?**

Oui, à Toulouse, les ventes à occupants ont progressé de 66 % au deuxième trimestre 2017 par rapport à celui de 2016 (203 ventes contre 122), ce dont on peut se réjouir. La ville a créé le prêt accession toulousaine, qui majore le prêt à taux zéro (PTZ), et a voté en plus l'accession à prix maîtrisé dans le plan local d'urbanisme. Cela oblige les promoteurs à produire un pourcentage de logements pour les accédants sous conditions de ressources du PTZ, vendus 20 % de moins que le prix du marché, soit à 3 050 €/m². Cela correspond à la cible des personnes qui n'auraient pas pu se loger à Toulouse dans du neuf. Nous sommes la seule ville en France à proposer ce dispositif et on sent vraiment une appétence des acheteurs.

**Les prix sont-ils restés stables ?**

A Toulouse métropole, le prix moyen de vente, hors parking, était de 3 570 €/m² au deuxième trimestre 2017, en hausse de 4 % par rapport à 2016. L'augmentation est la même dans la ville de Toulouse, à 3 675 €/m². Les prix sont maîtrisés. Ils ont un peu augmenté, mais sans commune mesure avec d'autres agglomérations ■ **Propos recueillis par Catherine Sanson-Stern**

* Président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Occitanie.

DR