



Un rebond historique

Vigueur. Regain d'activité dans la capitale de l'ovalie et de l'Occitanie.

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

Portée par l'aéronautique et le spatial, Toulouse est la deuxième ville qui crée le plus d'emplois qualifiés (cadres, ingénieurs) en France, des catégories socio-professionnelles fortement acheteuses d'immobilier. La croissance démographique de l'aire urbaine toulousaine et l'attractivité de la ville rose auprès des étudiants et des jeunes actifs, locataires de petits logements, complètent la mosaïque d'un marché de la pierre dynamique. « Dans le neuf, 2016 a été un très grand cru : 7 270 ventes sur l'aire urbaine (+ 27 %) et 3 380 à

Toulouse (+ 23 %), indique Patrick Saint-Agne, président de la Fédération des promoteurs immobilier de la région. Une année de rattrapage, dans un contexte de taux d'intérêt bas et de dispositifs fiscaux adaptés aux investisseurs. » Le neuf, qui coûte environ 3 600 €/m² à Toulouse, a gagné + 2,9 % en un an, mais seulement 0,70 % par an sur six ans. De quoi faire revenir les occupants aux côtés des investisseurs, qui trustent toujours 82 % des achats.

Le marché de l'ancien a aussi tiré son épingle du jeu grâce à la stabilité des prix des appartements (2 500 €/m²). « 2016 a été une belle année pour les professionnels de l'immobilier », confirme Eric Massat, du cabinet Domicilium. Les très faibles taux ont dopé un marché où les vendeurs ont compris qu'il fallait baisser les prix. Ces conditions idéales ont poussé les primo-accédants à passer à l'action. » De quoi rassurer Véronique Prest, mandataire chez CapiFrance : « Leur absence était inquiétante, car ce sont

Contexte idéal.

Une bonne croissance démographique, l'attractivité auprès des étudiants et des jeunes actifs... Tous les ingrédients sont réunis pour dynamiser le marché de la pierre.

eux qui revendent cinq ans plus tard pour s'agrandir. »

Tout se vend et partout, y compris dans les immeubles des années 1960 et les secteurs les moins cotés. « Nous avons eu de nombreuses demandes de 2 et 3-pièces en premier achat à moins de 200 000 €, confirme Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre immobilier. Ces gens étaient ouverts à divers périmètres, contrairement aux gros budgets, qui ciblent un quartier bien précis, un environnement (Chalets ou Jardin des plantes, par exemple) et n'en démordant pas. » L'écart entre les zones les plus chères et les moins coûteuses s'est accru en 2016. Les prix élevés des très beaux quartiers ont encore grimpé, alors qu'ils dévissaient de - 7 % au-delà des boulevards (Arènes, Roseraie...). « Près de la rocade, une baisse à hauteur de 2 050 €/m² a créé un engouement, affirme Jean-Pierre Delnomdieu, président de la Fnaim Haute-Garonne. Du coup, les biens partent plus vite. » ■



La cote par quartier

Inventaire. Ancien ou neuf, un large choix.

Centre

Avec ses beaux immeubles en brique entre Garonne et boulevards, le cœur historique reste prisé mais dépasse désormais 4 000 €/m² aux Carmes, à Saint-Etienne et Saint-Georges, (+6 à +8% en 2016). Son offre, rare, génère moins de 50 ventes par an. « Ici, on ne maîtrise pas les délais d'achat, prévient le chasseur de biens Eric Massat. Je refuse toute recherche d'investisseurs en quête de studio avec un budget de 90 000 €. Ici, le ticket d'entrée pour 20 m² coûte 100 000 € et, à ce prix, pas plus de 16 m² près de la fac de droit! » Entre boulevards et canal du Midi, Saint-Aubin affiche une cote à 3 800 €/m² (+9%). « Fini, les appartements à bon prix de la rue de la Colombette, dans ce sympathique quartier bobo avec marché écolo dominical », remarque le notaire Philippe Pailhès.

Quoi de neuf? Places Saint-Pierre, Saint-Sernin, quai de la Daurade... Le chantier municipal

de rénovation engagé avec l'urbaniste Joan Busquets fait la part belle aux piétons et améliorera encore l'environnement du centre. « Des investisseurs misent sur le quartier de la gare avec la rue Bayard et les allées Jean-Jaurès, bientôt transformées en ramblas », signale Eric Massat.

Rive gauche et Ouest

Chouchou des jeunes urbains aisés, Saint-Cyprien, desservi par le métro et séparé de l'hypercentre par la Garonne, n'aurait-il plus la cote? Seuls 20 appartements anciens s'y sont vendus en 2016, au prix moyen élevé de 3 330 €/m² malgré 7,8% de baisse annuelle. « L'ancien est en compétition avec de nombreux programmes neufs (41 ventes à 5 250 €/m²) », analyse M^{re} Pailhès. Place au musée des Abattoirs, à la place du restaurant Chez Carmen, Vinci construit 150 logements, cédés à plus de 5 000 €/m². Plus loin de la Garonne, le dynamique quartier Patte-d'Oie a enregistré 67 ventes d'appartements autour de 2 750 €/m². En revanche, le quartier du Fer-à-Cheval n'a pas tenu ses promesses. Malgré ■■■

Rénovation.

Les travaux en cours sur les places Saint-Pierre et Saint-Sernin (ci-dessus), ou sur le quai de la Daurade vont améliorer l'environnement du centre-ville. Un bon signe pour les investisseurs.

Ce qui vient de se vendre

Chalets

- Rue de la Balance, studio, 20 m², mezzanine, rdc sur cour, 117 000 € (5 850 €/m²).

Matabiau

- Rue de l'Orient, 2-pièces, années 1980, 31 m², 3^e étage, parking, 126 000 € (4 050 €/m²).
- Rue Raymond-IV, duplex, 175 m², rénové, dernier étage, asc., cave, parking, 600 000 € (3 400 €/m²).

Carmes

- Rue du Languedoc, 2-pièces, 33 m², 143 000 € (4 350 €/m²).

Saint-Etienne

- Rue Croix-Baragnon, 2-pièces, 39 m², 1^{er} étage, 184 000 € (4 700 €/m²).

Saint-Aubin

- Rue Saint-Aubin, 3-pièces, rénové, 65 m², terrasse, 335 000 € (5 150 €/m²).

Arnaud-Bernard

- Boulevard d'Arcole, 3-pièces, bourgeois, 80 m², cave, travaux, 310 000 € (3 850 €/m²).

Les Pradettes

- Rue Déodat-Roche, studio, 23 m², parking, balcon, 59 000 € (2 550 €/m²).

La Fourquette

- Chemin du Chapitre, studio, années 1990, 31 m², 58 000 € (1 850 €/m²).

Bagatelle

- Rue Vestrepain, 2-pièces, années 1960, 32 m², 32 000 € (1 000 €/m²), loué 370 €.

Patte-d'Oie

- Rue de Cugnaux, 3-pièces, années 1990, 50 m², balcon, garage, 173 000 € (3 450 €/m²).
- Rue Rodolose, 4-pièces, années 1970, 83 m², 190 000 € (2 300 €/m²).

Croix-de-Pierre

- Rue de la Digue, 2-pièces, années 2000, 60 m², balcon, 172 000 € (2 900 €/m²).
- Avenue de Muret, 3-pièces, récent, 67 m², terrasse sur la Garonne, 245 000 € (3 650 €/m²).

Purpan

- Chemin Pierre-Cardenal, 3-pièces, années 2000, 69 m², terrasse, 151 000 € (2 200 €/m²).

Saint-Cyprien

- Rue des Teinturiers, 3-pièces, années 1960, 73 m², travaux, 129 000 € (1 800 €/m²).

La Cépière

- Rue Raymond-de-la-Tailhède, maison, années 1950, 85 m², jardin, 213 900 €.
- Rue Rembrandt, maison, années 1960, 100 m², jardin, 220 000 €.

Bellefontaine

- Rue Paul-Gauguin, maison, années 1960, 106 m², jardin, 165 000 €.

■■■ notamment des 4-pièces à 280 000 € et des appartements à moins de 2 000 €/m², prisés par les primo-accédants. Bonnefoy et Marengo-Jolimont, proches de la gare Matabiau au nord et au nord-est, ont été actifs malgré des prix en hausse (+10,5% à Bonnefoy). «La cote de Bonnefoy ne restera pas à 2 400 €/m², sous la moyenne des prix toulousains, affirme M^e Philippe Pailhès. L'éclosion de projets autour de la gare dopera ce quartier.»

Sud-Ouest

Toulouse Euro-Sud-Ouest va métamorphoser ce secteur, en lien avec l'arrivée de la LGV en 2024, autour du futur pôle multimodal Matabiau. Au menu de l'énorme chantier conduit par l'urbaniste catalan Joan Busquets: bureaux, commerces, et 2 000 logements près de l'avenue de Lyon. Bonnefoy devrait aussi bénéficier d'une station de métro sur la future troisième ligne de métro. Autre projet XXL, la reconversion des 13 hectares de l'ancien site du CEAT, à moins de 1 kilomètre de la gare, sur le versant est de la colline de Jolimont. Ce nouveau quartier abritera plus de 1000 logements neufs (55% privés, 45% sociaux et intermédiaires) et 21 000 m² de bureaux et services. Premiers habitants attendus en 2020.

Sud-Est

Proche du centre-ville et connecté au pôle universitaire scientifique par la ligne B, Saint-Michel reste actif sur les petites surfaces pour investisseurs. Ses studios (43%

des ventes) et 2-pièces coûtent environ 3 000 €/m² (+4,7%). «Saint-Agne a trouvé sa valeur normale et une image plus positive, assure Valérie Sabinou-Soares, chez Century 21 de l'avenue de l'URSS. Sa cote voisine désormais celle de Saint-Michel gommant un écart de prix anormal.» Mais les valeurs varient du simple au double d'une rue à l'autre, selon la proximité avec la zone populaire d'Empalot et les éventuelles nuisances. Rue Maran, un studio s'est vite vendu à 4 650 €/m², alors qu'un autre peinait à partir à 2 500 €/m², rue du Férétra. A Rangueil, le quartier de l'hôpital et de l'université des Sciences offre des biens de toutes tailles: petites surfaces étudiantes (3 000 €/m²), 2, 3 et 4-pièces (2 500 à 2 800 €/m²). Ici, les maisons familiales (plus de 100 m²) coûtent environ 320 000 €. Sur la colline de Pech-David, Pourville a flambé de 12,5% mais reste raisonnable: 2 750 €/m², du studio au 4-pièces. «Il y a eu des reventes dans des immeubles en fin de défiscalisation, souvent à un prix inférieur à celui d'achat», explique M^e Pailhès.

Quoi de neuf? Après la Zac privée Saint-Exupéry (1 000 logements, Kaufman & Broad), Montaudran poursuit sa mue urbaine autour de l'ancienne piste d'où décollèrent les pionniers de l'Aéropostale. Toulouse Montaudran Aérospatial accueillera

Ce qui vient de se vendre

Montaudran

• Rue Claude-Gonin, 3-pièces, récent, 64 m², parking, balcon, travaux, 163 800 € (2 550 €/m²).

Le Busca

• Avenue Victor-Segoffin, 3-pièces, 77 m², 1975, balcons, 225 000 € (2 900 €/m²).

Pourville

• Chemin d'Auzeville, 4-pièces, récent, 84 m², terrasse 50 m², 213 000 € (2 550 €/m²).

Rangueil

• Chemin de la Pélude, maison, années 1970, 92 m², jardin, 237 000 €.

Saint-Michel

• Rue des Saules, 5-pièces, années 1970, 116 m², 240 000 € (2 050 €/m²).



Extension. Montaudran poursuit sa mue et accueillera de nombreux habitats (ci-dessus), des équipements culturels, une faculté... Une station de métro est aussi prévue.

bientôt recherche scientifique (faculté, écoles et laboratoires de génie mécanique), habitat (80 000 m² de logements sociaux, privés et étudiants), culture (halle du Conservatoire des mécaniques...) et activité économique autour de l'espace et des systèmes embarqués. Le parc public des jardins de la Ligne prend vie. Une station est prévue sur le tracé de la troisième ligne de métro ■

AVIS D'EXPERT – M^e PHILIPPE PAILHÈS*

« Davantage de primo-accédants »

Le Point: Quel a été le marché des appartements anciens en 2016?

Pratiquement aucun emballement des prix. Toulouse reste abordable, à 2 500 €/m² en moyenne, quand Bordeaux dépasse 3 000 €/m². Davantage de primo-accédants et de ventes, celles des très beaux quartiers ont surperformé l'an dernier.

Et celui des maisons de l'agglomération toulousaine?

Leurs prix demeurent stables, avec de nombreux achats à forts budgets. Beaucoup de ventes de grandes habitations



à plus de 400 000 €. Avec des variations: 375 000 € pour plus de 6-pièces aux Minimes, 580 000 € à la Côte-Pavée.

Quoi de particulier en 2016?

Sans doute liés à la délocalisation de cadres vers la nouvelle entité managériale d'Airbus, les prix des maisons à Blagnac ont bondi de +19,4%. Il y a désormais une correspondance entre les valeurs de Tournefeuille et de Blagnac: 320 000 € en moyenne pour une maison, 430 000 € pour celles de plus de 6 pièces ■ PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE SANSON-STERN

* Responsable immobilier, chambre interdépartementale des notaires de Haute-Garonne.