



Regain. 2009 s'achève sur une note d'optimisme. Mais on revient de loin. Etat des lieux quartier par quartier.

PAR CATHERINE STERN

Les transactions se sont effondrées dans l'agglomération entre octobre 2008 et septembre 2009, avec 25 % d'appartements anciens vendus en moins à Toulouse et 22 % de maisons en moins en Haute-Garonne. Mais le quatrième trimestre a, semble-t-il, permis aux professionnels de sortir la tête de l'eau. « Nous avons eu plus d'activité que l'année dernière à la même époque, tente de positiver Philippe Pailhès, chargé de l'immobilier à la chambre des notaires. Et les prix n'ont pas dégringolé, contrairement aux prédictions. » Les appartements anciens ont tout de même perdu 7 % en un an (à 2 264 €/m²), et les maisons en Haute-Garonne 9 % (à 225 453 € en moyenne), selon les notaires.

Certains marchés se sont bloqués, d'autres fonctionnent encore. « En 2009, beaucoup de petits investisseurs cherchaient des studios et des 2-pièces dans le centre », raconte Eric

Massat, du cabinet de recherche de biens Domicilium. « Le dernier trimestre 2009 marque une reprise des ventes de petites surfaces d'entrée et de milieu de gamme », confirme Eric Lamezec, président du service inter-agences de la Fnaim.

« Les logements jusqu'à 250 000 € tournent bien, car il y a corrélation entre l'offre et la demande, observe Christophe Jam-Labeuche, du cabinet de chasse d'appartements Jam's & associés. En revanche, je ne parviens pas à trouver de maisons au bon prix à Balma pour mes clients. Tout y est surévalué ou retiré de la vente. Les propriétaires ne veulent pas brader leurs biens. » Malgré le retour des acheteurs, de nombreuses transactions ne se font pas. « Au second semestre 2009, on a reçu beaucoup de propositions d'acheteurs motivés, avec des budgets validés, mais on s'est heurté au refus des vendeurs, qui n'acceptent pas les nouveaux prix », se désole Fatima Maate, de Touch Immo. Certaines agences baissent leurs commissions pour réussir des transactions.

Solide. Central, le quartier des Carmes résiste mieux que les autres secteurs.

Ce qui vient d'être vendu Toulouse centre

- Un 18-m² près du Capitole, dans un immeuble 1900, à rénover pour 60 000 € (3 333 €/m²).
- Un 35-m² rue Amélie (Saint-Aubin), avec travaux, pour 120 000 € (3 429 €/m²).
- Un 90-m² dans un immeuble de standing des années 70, avec parking et vue sur le jardin des Plantes, pour 320 000 € (3 555 €/m²).
- Un 150-m² dans un hôtel particulier aux Carmes, avec terrasse, ascenseur et stationnement, pour 540 000 € (3 600 €/m²), après six mois à 650 000 €.

D'autres se lancent dans le *low cost*, comme « Vous loger moins cher », un réseau en vogue grâce à ses honoraires plus bas et ses ristournes sur les logements économes en énergie. Les prix vont-ils continuer à baisser en 2010, favorisant une reprise des transactions ? Difficile à dire ! « Pour 2010, l'activité est totalement imprévisible », confie Eric Lamezec.

TOULOUSE CENTRE Carmes, Capitole, Saint-Sernin, Saint-Aubin

« Les quartiers du centre-ville ont moins souffert de la baisse des prix que les autres », explique, chiffres à l'appui, M^e Philippe Pailhès : entre octobre 2008 et 2009, Saint-Sernin a même augmenté de 1,6 % à 2 975 €/m², les Carmes et le Capitole sont restés stables, entre 2 835 € et 3 050 €/m² (1). « Après un passage difficile en 2008, on a eu un automne 2009 plus actif », se félicite Marie Martinasso, de l'agence Via des Carmes. Mais on revient de loin ! Entre octobre 2008 et 2009, les transactions enregistrées par les notaires ont chuté respectivement de 42 et 44 % aux Carmes et à Saint-Sernin !

Le site cotation-immobiliere.fr (2) confirme cette résistance. Les tarifs proposés pour les appartements anciens du centre-ville en février 2010 sont identiques à ceux d'il y a deux ans. Ils sont en progression de 3 % sur un an, à 3 373 €/m². « Les immeubles anciens et de caractère dans l'hypercentre peuvent même atteindre 4 000 €/m² pour des logements rénovés, voire 5 000 € s'ils sont bien placés et de grande qualité », estime Michèle Lassalle-Michel, présidente de la Fnaim 31. « Avec une terrasse, un jardin ou un stationnement, on peut dépasser 4 000 €/m², confirme Nicolas Bayle, de Midi Transactions, rue de Metz. Certains acheteurs, sans limite de budget ou presque, ne trouvent pas de produits correspondant à leur demande. »

1. Source : notaires (Perval). Sauf précision, les tarifs indiqués sont des moyennes de prix de vente pour des appartements anciens. L'évolution est calculée entre le 1^{er} octobre 2008 et le 30 septembre 2009.
2. Le site analyse en temps réel plusieurs centaines de milliers d'annonces publiées sur Internet par des dizaines de milliers d'agences. ■■■