

Hausse des prix et des transactions à Toulouse

Presque en décalage avec son environnement régional et même départemental, le marché de l'immobilier toulousain a plus que repris du poil de la bête. Un peu déphasée face à cette reprise qui contraste avec l'économie en général, la présidente de la FNAIM de la Haute-Garonne, confirme que la bonne santé du marché la pousse à l'optimisme. « Nous sommes protégés par une bulle protectrice et confortable dans une zone où l'économie se porte bien. Même si le volume de biens mis en vente a augmenté, il reste en deçà de la demande. Tout devrait donc concourir à ce que les prix s'envolent pourtant, ce n'est pas le cas, ce qui est rassurant pour le marché qui peut ainsi demeurer très fluide. Il s'auto-régule. »

L'hypercentre grand vainqueur

Parmi les quartiers qui fonctionnent le mieux à Toulouse, l'hypercentre sort grand vainqueur de l'immobilier en 2010 avec des « augmentations de volumes de ventes qui s'échelonnent entre + 10% à Saint Sernin, + 12% dans les Carmes et + 15% à Jean Jaurès », constate Maître Pailhès, notaire toulousain, spécialisé dans le domaine de l'immobilier. Des augmentations de transactions qui s'accompagnent bien souvent de hausses de prix, car la rareté des biens de qualité dicte la loi du marché. « Les biens qualitatifs sont très rares dans ce secteur et l'explosion de la demande face à une offre très limitée a bien évidemment fait augmenter les prix,



ce qui n'est toutefois pas représentatif de l'ensemble du marché de la ville rose », constatent Eric Massat, et Emmanuel Chosson, chasseurs d'appartement à Toulouse. Les autres gagnants du marché de l'immobilier à Toulouse, en 2010, sont « les faubourgs » bien desservis par les lignes de métro. Emmanuelle Lassalle-Michel les classe ainsi par ordre d'intérêt : « Saint Michel, Saint Cyprien et les Minimes qui commencent à exploser ».

« Ce sont les quartiers dans lesquels l'investisseur est sûr de faire une bonne opération sur le long terme ». Maître Pailhès

souligne, lui, l'expansion des Minimes, qui a connu en volume 30% de transactions de plus que Saint Cyprien. Autre quartier qui monte, le secteur de la Cartoucherie, et les zones, qui se positionnent à proximité de l'avenue de Grande-Bretagne, sur la rive gauche, au delà de la patte d'oie. « Les acheteurs ont en effet anticipé l'effet tramway. » D'autres secteurs à la périphérie toulousaine demeurent des valeurs sûres, comme Balma, Tournefeuille ou Colomiers. ●

12%

+12% de ventes dans le Carmes, un quartier comparé par les spécialistes de l'immobilier toulousain, au Marais parisien.

Hypercentre : les prix s'envolent

L'hyper centre est le grand vainqueur de l'immobilier toulousain en 2010. « Nous nous retrouvons dans des situations parisiennes avec ces quartiers », souligne Maître Pailhès, notaire toulousain spécialisé dans le secteur de l'immobilier.

Cependant, pour s'envoler le prix du bien doit refléter une offre de qualité. « En revanche, un appartement datant des années 60/70 trouvera preneur mais uniquement à son juste prix », constatent Éric Massat, et Emmanuel Chausson, chasseurs d'appartement à Toulouse.

« Mais, nous avons même vu un bien se vendre aux Carmes avant même d'être mis sur le marché, une réalité qu'on ne rencontre normalement qu'à Paris. »

Emmanuelle Lassalle-Michel la présidente de la FNAIM, remarque, elle, que ce marché « est porté par la demande locative. Les étudiants veulent habiter dans le centre ville et le

marché tient compte de cette dynamique ».

Un marché comparable à celui du Marais parisien

Parmi les quartiers, les Carmes, que les agents immobiliers comparent volontiers au Marais parisien, font partie des zones les plus prisées de l'hypercentre, tout comme le quartier des antiquaires, celui de Saint-Étienne, ou « la pointe » de Saint-Cyprien.

Un succès que Maître Pailhès explique par un retour des couples d'âge mûr dans les centres villes au détriment des quartiers périphériques.

« Les temps de transport deviennent problématiques et interrogent nos concitoyens qui choisissent l'hyper centre. »

Dans l'immobilier neuf, un garage, un parking, une terrasse, un bon emplacement, « une vue sur la Garonne par exemple », se positionnent dans des tranches de prix très hautes. ●

Toulouse hyper centre

Carmes, Ozenne, Capitole, Victor-Hugo, place Occitane, Saint-Sernin, Saint-Aubin...

	Valeur 2010	Variation annuelle
Location		
Prix moyen au m ²	16 €	+4,35%
Vente ancien		
Prix moyen au m ²	2 978 €	+7,50%
Vente neuf		
Prix moyen au m ²	3 917 €	-0,50%
Terrain : prix de vente moyen au m²	249,50 €	+10,00%
Permis de construire accordés*	361	+19,70%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.



DES DISPARITÉS DANS LE CENTRE

Si Jean Jaurès a connu une augmentation spectaculaire du nombre de transactions, dans l'ancien, en 2010, avec plus +15,4.

Ce n'est pas le cas du quartier du Capitole, qui a vu le nombre de ventes régresser de 3,2%. En revanche, les Carmes sont très bien positionnés

avec +11,9%.

Quant aux prix au m², ils oscillent, dans l'ancien, entre les records détenus par les secteurs des Carmes et de la rue Ozenne, 3162 euros le m² et 3147 euros du m², et les 2768 euros du m² de la Concorde et 2867 euros du m² de Saint-Aubin.

Péricentre : un marché homogène

Les prix au m² du péricentre sont logiquement fonction de la proximité des transports en commun et de la proximité de l'hypercentre ville. Ainsi, comme le souligne Éric Massat, chasseur immobilier chez Domicilium, « sans être en perte de vitesse, des quartiers, comme la Côte Pavée, qui sont historiquement recherchés du fait de la présence de maisons sur la zone, ont moins de succès pour les appartements notamment du fait de l'absence de ligne de métro pour les desservir. Les gens hésitent plus que par le passé à investir par conséquent ». Dans le péricentre, les biens s'échangent dans le quartier des Chalets aux alentours de 4 000 € le m², si on parle évidemment de biens de grande qualité et proches de la ville. Les immeubles des années 60 et 70 trouvent, eux, preneurs dans des tarifs plus proches de 3 000 € le m². Du côté de la Côte Pavée, les ventes se

font à des prix qui s'échelonnent entre 3 000 et 3 500 € du m². Pour le secteur du Jardin des plantes, selon la situation, à proximité des Allées Frédéric Mistral ou de Saint Exupéry, les biens se vendent entre 3 800 et 3 000 euros du m². Même tendance, et mêmes oscillations pour Compans, « qui est moins cher que les Chalets toutefois », et dont les prix diffèrent, selon l'éloignement du centre ville. « Toulouse est composé de nombreux micro-marchés, dont les tarifs varient en fonction des qualités du bien et de son emplacement. Ainsi dans tout le centre, il faut distinguer les bien très qualitatifs, dotés d'un ascenseur, d'un parking, d'une vue, situé dans les étages, des biens plus anciens ou de moins bonne qualité, vieillot ou à rafraîchir. Les prix au m² peuvent alors décroître de plusieurs centimes d'euros ». Dans ce secteur, les prix ont très peu varié, depuis 2009. ●

Toulouse Péricentre

Côte pavée, Les Chalets, Jardin des plantes, Compans, Lardenne...

Valeur 2010
Variation annuelle

Location

Prix moyen au m²

16 € -1,30 %

Vente ancien

Prix moyen au m²

2815 € +4,72 %

Vente neuf

Prix moyen au m²

3199,5 € +0,03 %

Terrain : prix de vente moyen au m²

249,50 € +10,00 %

Permis de construire accordés*

361 +19,70 %

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.



PROFESSION : CHASSEUR D'APPARTEMENT

« Nous réunissons une clientèle assez disparate, qui va des gens qui manquent de temps et qui refusent de se consacrer à une activité aussi chronophage que la recherche d'appartement, aux petits investisseurs en quête d'un bien sûr lequel miser pour assurer leur retraite, aux professionnels qui recherchent un fond de commerce », résume Éric Massat et Emmanuel Chos-

son, les deux associés de Domicilium. « Notre mission est avant tout de cerner les besoins de notre clientèle en nous assurant que sa recherche est conforme au marché pour lui offrir la prestation la plus qualitative possible. »

Les Minimes, un secteur très porteur

L'avenue des Minimes, chère au cœur de Claude Nougaro, continue de faire recette.

« À Toulouse, les Minimes sont le pendant exact du quartier Saint Michel. Plus on avance vers la Barrière de Paris, et plus on s'éloigne du canal, moins l'offre de logements est qualitative », remarquent Éric Massat et Emmanuel Chosson, chasseurs d'appartements à Toulouse.

L'effet de la ligne B du métro

Les Minimes ont su capitaliser sur l'effet ligne B, toujours valide, quatre ans après sa mise en place.

« Il s'agit du quartier toulousain dont la cote a le plus augmenté en 2010 et aujourd'hui on enregistre aux Minimes 30 % de transactions en plus par rapport à Saint-Cyprien », souligne Maître Pailhès, notaire toulousain spécialisé dans le secteur de l'immobilier.

Il faut dire que cette aug-

mentation du volume n'a pas joué sur les prix et les Minimes restent un quartier toulousain relativement accessible avec un prix au m² qui tourne autour de 2 500 euros du m².

« On peut parler d'un quartier populaire dans le bon sens du terme », remarquent les agents immobiliers du secteur. Sauf peut-être pour les maisons, pour lesquelles les prix ont cru en moyenne de 16 %. Il n'est pas rare de voir s'échanger des maisons à 300 mille euros dans ce quartier.

Les atouts de Borderouge Quant au quartier Borderouge, le foncier et la proximité du métro sont ces deux atouts. « Le fait que les investisseurs continuent à miser sur cette zone signifie qu'elle demeure intéressante.

De plus, il s'agit d'une construction plutôt qualitative avec des immeubles de 6 ou 7 étages », remarquent Éric Massat et Emmanuel Chosson. ●

Toulouse Minimes-Borderouge

Minimes, Bonnefoy, Borderouge, Rosecroix-Croix Daurade, Les Izards, Lalande

Valeur 2010 Variation annuelle

Location

Prix moyen au m² 12 € -5,10%

Vente ancien

Prix moyen au m² 2 125 € +2,00%

Vente neuf

Prix moyen au m² 3 154 € -0,60%

Terrain : prix de vente moyen au m²

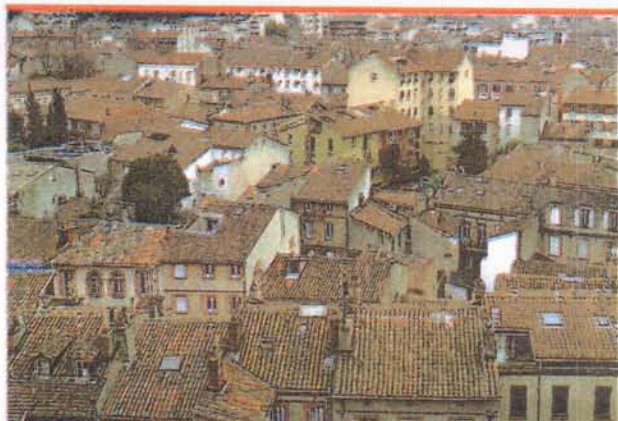
249,50 € +10,00%

Permis de construire accordés*

361 +19,70%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.



+5% EN NOMBRE DE TRANSACTIONS EN 2010

Emmanuelle Lassalle-Michel, la présidente de la FNAIM de la Haute-Garonne, est plus tempérée que ses confrères dans son appréciation du secteur : « Les Minimes sont certes un quartier de plus en plus attractifs, mais ils ont démarré plus lentement que Saint Michel et sont toujours derrière Saint Cyprien. » Après une chute

des transactions en 2009, qui est allée jusqu'à -11%, le nombre des ventes dans le quartier des Minimes est en hausse de 4,6% pour l'année 2010, avec un prix au m² qui a augmenté lui-aussi de 3,5%. Quand Saint Cyprien connaît une hausse des transactions de 6,3%.

Saint-Cyprien : quartier toujours très prisé

Avec une hausse de 6,3 % des transactions, et un prix du m² qui se situe à 2 560 mille euros du m², dans l'ancien, Saint Cyprien demeure un quartier très recherché.

« À l'image de Saint Michel, c'est un quartier périphérique, qui se porte très bien et qui reste pour un propriétaire un gage de sûreté dans l'investissement », souligne Isabelle Lassalle-Michel, présidente de la FNAIM de Haute-Garonne. « Cependant, dans un même quartier, à une rue près, les prix ne sont pas identiques, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien.

Il y a une différence déjà entre le secteur de la Garonne et les allées Charles de Fitte », rappellent Éric Massat, et Emmanuel Chausson, chasseurs d'appartement à Toulouse.

« L'effet tramway » pour une partie de la rive gauche

La Cartoucherie et Casselardit ont, eux, profité à

plein, en 2010 de l'effet d'anticipation de l'arrivée du tramway avec une augmentation de 9,2 % des transactions dans l'ancien. « Comme le quartier demeure très accessible avec des prix au mètre carré qui s'échelonne entre 2000 et 2200 euros, ce secteur toulousain est devenu particulièrement attractif par rapport à l'hyper centre notamment, qui devient quasiment inaccessible pour une frange importante de la population », constate Maître Pailhès, notaire spécialisé dans l'immobilier toulousain.

Une tendance remarquée également par Emmanuelle Lassalle-Michel, qui constate que « les acheteurs craignaient auparavant de franchir la Patte d'oie.

Aujourd'hui, on assiste à un gros changement dans les mentalités puisque l'avenue de Grande Bretagne et les petites rues adjacentes sont de plus en plus demandées ». ●

Toulouse rive gauche

Saint Cyprien, Croix de pierre, Arènes, Purpan, Cartoucherie, Casselardit	Valeur 2010	Variation annuelle
Location Prix moyen au m ²	12 €	+1,90%
Vente ancien Prix moyen au m ²	2 184 €	+1,00%
Vente neuf Prix moyen au m ²	3 507 €	-0,60%
Terrain : prix de vente moyen au m ²	249,50 €	+10,00%
Permis de construire accordés*	361	+19,70%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.



« IL FAUT SOUVENT REVOIR SES EXIGENCES À LA BAISSÉ À TOULOUSE »

« Nous réunissons une clientèle assez disparate, qui va des gens qui manquent de temps et qui refusent de se consacrer à une activité aussi chronophage que la recherche d'appartement, aux petits investisseurs en quête d'un bien sûr lequel miser pour assurer leur retraite, aux professionnels qui recherchent un fond de

commerce », résumait Éric Massat et Emmanuel Chosson, les deux associés de Domicilium. « Notre mission est avant tout de cerner les besoins de notre clientèle en nous assurant que sa recherche est conforme au marché pour lui offrir la prestation la plus qualitative possible. »

Saint-Michel de plus en plus attractif

Emmanuelle Lassalle-Michel, la présidente de la FNAIM pour la Haute-Garonne, constate que parmi les quartiers périphériques, Saint Michel est l'un de ceux qui tire le mieux son épingle du jeu. « Il bénéficie de l'attrait du centre ville, porté par l'effet métro. De plus, situé à mi-chemin entre la faculté de sciences et le centre ville, il polarise beaucoup d'étudiants, qui, plus tard installés dans la vie, reviennent s'y installer. »

En achetant à Saint Michel, prophétise la présidente de la FNAIM, « votre bien ne perdra jamais de sa valeur ». Un constat partagé par Éric Massat et Emmanuel Chosson, chercheurs de bien immobilier dans la Ville rose, « beaucoup d'investisseurs se sont approprié la zone à proximité de la faculté de sciences, notamment grâce à la ligne de métro, en sachant qu'ils trouveraient facilement une clientèle d'étudiants à la lo-

cation. » Grâce à la pénurie de logements dans le centre ville et ses alentours, ces produits neufs s'échangent à des prix plutôt élevés.

Ecart important

« Si on prend l'exemple de Saint Michel, les écarts peuvent être très impressionnants. Ainsi, pour un programme neuf très qualitatif, on peut atteindre les 5 000 euros du m², et ces prix peuvent même grimper jusqu'à 8 000 du m² pour une situation exceptionnelle en dernier étage avec des prestations de qualité. »

Toutefois, la moyenne du quartier s'échelonne, pour le neuf, entre 3 500 et 4 500 euros du m².

Dans l'ancien, pour une offre qualitative, il faut compter de 3 000 à 3 500 du m². Le Busca conserve, lui, une situation privilégiée dans le centre ville grâce à son marché unique de maisons avec jardins. ●

Toulouse Est

Saint Michel, le Busca, Rangueil, Montaudran

Valeur 2010
Variation annuelle

Location

Prix moyen au m²

16 € +3,40%

Vente ancien

Prix moyen au m²

2467 € +13,60%

Vente neuf

Prix moyen au m²

3 685 € -0,40%

Terrain : prix de vente moyen au m²

249,50 € +10,00%

Permis de construire accordés*

361 +19,70%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.



LES LOYERS ME PERMETTENT D'AUTOFINANCER MON INVESTISSEMENT

Eva prépare une partie de sa retraite dans l'investissement immobilier. A 26 ans et récemment mariée, elle vient d'acheter avec son époux un premier studio. « Je pense qu'il ne faut pas hésiter à placer ses économies, explique-t-elle. Il y a des moments propices pour cela, bien entendu. Voilà trois mois, les taux d'intérêts étaient très

bas et le marché de l'immobilier ne se portait pas bien. Tout se prêtait à l'achat. » Son placement, Eva l'a réalisé dans une résidence étudiante, au Pont des Catalans. « Le rapport dans ces logements était parfait, précise-t-elle. Les loyers me permettent d'autofinancer mon investissement. »

La 2^e couronne peine à se relever de la crise

L'axiome est simple et recoupe la théorie des vases communicants. Si le centre et l'hypercentre toulousains fonctionnent très bien et ont connu une reprise des prix et des transactions, c'est aussi, comme le signale Maître Pailhes, notaire toulousain spécialisé dans l'immobilier parce que les acheteurs privilégient désormais le centre pour se garder de prendre la voiture. Le marché de la deuxième couronne toulousaine peine donc de façon plus marquée que le reste de l'agglomération à se relever de la crise. « Légevin marque une frontière symbolique et surtout psychologique dans l'esprit des acheteurs. C'est l'effet rocade », souligne le notaire. Déjà très impactée en 2009, avec des baisses du nombre de transactions, allant jusqu'à -15,6 % pour les maisons anciennes, dans le secteur de Muret, la deuxième couronne est donc toujours confrontée à

des évolutions beaucoup plus raisonnées que ceux de la première couronne. « Saint Lys et Muret sont en baisse de volume, en terme de transactions, même si elles sont moins importantes qu'en 2009.

À Muret, le nombre de ventes a baissé de 3,4 % pour les appartements anciens et de 5,6 % pour les appartements neufs. Pour Saint-Lys, les ventes sont en baisse de 5,5 % pour les maisons. » Les chasseurs immobiliers de Domicilium relèvent les mêmes tendances, « une maison à Seysses dans un périmètre jugé éloigné par les acheteurs, construite dans les années 80, qui ne présente donc pas un caractère très qualitatif, mise à prix 265 mille euros ne pourra se vendre que 245 mille euros, par exemple. »

Les terrains à bâtir s'échangent, eux, à des prix allant de 50 à 60 mille euros, pour un marché de la transaction là aussi en décroissance. ●

Toulouse deuxième couronne

Muret, Saint-Lys, Seysses, Légevin, Pibrac, etc.	Valeur 2010	Variation annuelle
Location Prix moyen au m ²	9 €	-0,50%
Vente ancien Prix moyen au m ²	1 764 €	-5,46%
Vente neuf Prix moyen au m ²	2 541,5 €	+2,70%
Terrain : prix de vente moyen au m ²	141,8 €	+5,00%
Permis de construire accordés*	239	+0,50%

Les prix moyens correspondent aux prix demandés par les vendeurs, le prix réel des transactions pouvant être de 10 à 20 % moins élevé.

* Fichier national des permis de construire : mise en chantiers et rénovations. Zone normalisée.



«IL M' A FALLU UN AN POUR TROUVER»

Hervé Loubignac, 33 ans est ingénieur aérospatial. « Lorsque j'ai commencé à chercher un appartement à acheter, j'ai beaucoup d'exigences. Je voulais un appartement T2 dans l'hypercentre, dans l'ancien, avec des briques apparentes, du parquet, vue sur les toits, avec parking. Finalement, j'ai trouvé un appartement en septembre 2008, plus petit, avec des travaux à faire, mais à Esquirol. Il m'a fallu un an pour trouver ce bien, et il ne correspondait pas exactement à mes attentes. Sur le marché de l'immobilier, il faut être très pa-

tient ou revoir ses exigences à la baisse. J'ai visité beaucoup d'appartements, 4 à 5 par semaine, et souvent miteux et insalubres. La recherche d'appartement était presque devenue un job à plein temps. Il faut être le plus rapide pour tomber sur une affaire ! J'ai également rencontré un autre problème. Je n'ai pas pu acquérir un appartement qui me plaisait pourtant beaucoup parce que le vendeur n'a pas voulu attendre que mon prêt soit débloqué et un autre acheteur l'a payé cash. J'ai le souvenir d'une recherche très laborieuse ! »