

Le Point
Salvini
Le nouvel homme fort de l'Europe
Le Pen, Orban, Bannon... L'incroyable internationale nationaliste

Immobilier Des biens d'exception

Guy Novès : « Je ne pardonnerai jamais »



Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 16 mai 2019 n° 2437

L 13792 2487H F 4,90 € RO



Jean-Luc Moudenc

Le vrai bilan

Les tops et les flops

L'audit d'Agnès Verdier-Molinié

SPÉCIAL 56 PAGES en fin de journal



Jean-Luc Moudenc, maire (LR) de Toulouse, président de Toulouse Métropole.



LYDIE LECARPENTIER/REA POUR « LE POINT » (X 2) - DR



Un marché au beau fixe

Immobilier. Dans l'ancien ou dans le neuf, la pierre toulousaine fait toujours recette.

DOSSIER RÉALISÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD, AVEC CATHERINE STERN

Belle qualité de vie, industrie aéronautique attractive... La population de Toulouse et de son agglomération a beau continuer de gonfler, les tarifs immobiliers ne s'envolent pas. A des niveaux encore accessibles pour le plus grand nombre, ces prix font preuve d'une belle stabilité, dans le neuf comme dans l'ancien.

Couplés aux faibles taux d'intérêt, ils permettent à tous les types de foyers de devenir propriétaire, y compris les plus jeunes. Les moins de 30 ans représentent le quart des acquéreurs d'appartements anciens. Les cadres supérieurs ne sont plus majoritaires dans le neuf (40 % des achats de logements collectifs), ils ont été supplantés par les professions intermédiaires. Une première depuis dix ans.

Mais tout le monde n'achète pas au même endroit. Toulouse garde un marché à deux vitesses, avec un hypercentre spéculatif, où les petites surfaces s'arrachent à des prix extraordinaires, alors que le reste du territoire de la ville et de la métropole reste plus modéré. Rue Vélane, entre Saint-Etienne et Ozanne, le quartier le

Recherché. Sur la rive gauche de la Garonne, le quartier Saint-Cyprien. Tout proche du centre-ville, le secteur, qui allie petites rues calmes et avenues commerçantes animées, séduit autant les retraités que les jeunes Toulousains.

plus cher, un studio de 18 m² vient de se vendre 114 000 € (6 330 €/m²). « Pour cet investissement, l'acheteur, un médecin, a privilégié l'emplacement à la rentabilité. Vendu déjà loué 470 € mensuels, ce bien pourra être reloué 510 € », explique Eric Massat, du cabinet de chasse immobilière Domicilium. Si l'on veut trouver une meilleure rentabilité, il faut s'éloigner du centre et privilégier la proximité du métro. Un chef d'entreprise a investi dans un 4-pièces des années 1960 proche du métro Patte-d'Oie : « Négocié à 160 000 €, avec 50 000 € de travaux à engager, il pourra être loué 1 400 € en colocation (350 € la chambre) et ainsi dégager une rentabilité de 7,4 % », affirme Emilie Rivière, du cabinet Mon chasseur immo.

Dans les quartiers excentrés,

la construction de nombreux immeubles contribue à faire baisser le prix des biens des années 1960-1970, mais pas de ceux de très grande qualité. Avenue de Muret, par exemple, plusieurs immeubles sont en cours de commercialisation autour de 5 000 €/m², contre 2 800 à 3 000 € pour l'ancien dans un périmètre proche. 8 050 logements neufs se sont vendus en 2018 dans l'aire urbaine – dont 4 230 à Toulouse – au prix moyen de 3 830 €/m² (hors parking et logements aidés). « En hausse de 4 %, les prix ont moins augmenté que dans les aires urbaines voisines, affirme Stéphane Aubay, président de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Occitanie. Mais, après des ventes exceptionnelles en 2017 et un atterrissage en 2018, l'offre accuse une baisse de 33 %. Et cela ne va pas s'arranger à l'approche des échéances électorales, qui n'encouragent pas les élus à délivrer des permis. » ■

L'AVIS D'UN EXPERT



M^e Frédéric Giral* : « Un marché sain, non spéculatif »

Le Point: Comment se porte le marché de l'ancien ?

Frédéric Giral: En 2018, les reventes se sont légèrement contractées en Haute-Garonne (-1,4%), après un cru 2017 exceptionnel. Le marché reste tonique, même s'il s'est vendu 3,8% d'appartements anciens de moins qu'en 2017. Les prix sont maîtrisés, à 2 420 €/m² en moyenne (+1%). Cela demeure un marché d'acheteurs, sain et non spéculatif. A 2 610 €/m², la métropole toulousaine se classe en 5^e position, derrière Bordeaux, Lyon, Nice et Lille, à égalité avec Nantes.

Quelles tendances pour 2019 ?

Les promesses de vente signées depuis début 2019 montrent que l'activité reste forte. Faibles taux d'intérêt, flux démographique qui maintient la demande: nous devrions garder un bon volume de ventes. Nous préférons un marché dynamique et fourni à un marché spéculatif comme celui de Bordeaux, avec peu de volumes et des prix très élevés, une clientèle nationale et internationale qui déconnecte les prix du pouvoir d'achat local ■

PROPOS RECUEILLIS PAR C. S.

* Vice-président de la chambre interdépartementale des notaires de Haute-Garonne.

CABINET MARTY, l'expertise immobilière à Toulouse

COMMUNIQUÉ



Aux commandes du Cabinet Marty Immobilier, Vanessa Delaux et son équipe se mettent au service des propriétaires pour leur apporter soutien et connaissance affûtée des rouages de l'immobilier.



13 rue du Rempart St Etienne
31000 Toulouse
Tél. 05 61 22 95 88
Fax 05 61 22 87 89
marty@immobilier-toulouse.net
www.immobilier-toulouse.net

En reprenant il y a maintenant quatre ans les rênes du Cabinet Marty Immobilier, Vanessa Delaux a souhaité s'inscrire dans la continuité d'un savoir-faire, tout en imprimant sa marque: modernité et dynamisme. Si le cabinet offre les services immobiliers que l'on attend de lui, qu'il s'agisse de ou de location, de gestion ou de conseil, Vanessa Delaux et son équipe ont fait le pari de la spécialisation dans le domaine de la copropriété. Petites copropriétés de centre-ville comme grands ensembles en périphérie, l'équipe du cabinet, constituée de cinq personnes, occupe aujourd'hui les fonctions de syndic et gère en toute transparence plus de 80 copropriétés à Toulouse et dans sa première couronne. Visites de site, rapport de gestion pour le conseil syndical, réactivité irréprochable d'intervention en cas de panne ou sinistre, comptabilité, mise en concurrence des prestataires... Le Cabinet met même en place un Extranet pour les copropriétaires et le conseil syndical. Bien pratique pour garder un œil sur tout ce qu'il se passe. La gestion d'une copropriété peut rencontrer

mille difficultés et le soutien d'une équipe de professionnels peut s'avérer précieux. Le Cabinet Marty a d'ailleurs comme objectif d'obtenir la certification Quali SR (Qualifié Syndic de Redressement), afin de s'engager dans la prévention et le redressement des copropriétés en difficulté. Bien sûr, le Cabinet Marty est également administrateur de biens pour les particuliers. Propriétaires d'une maison ou d'un appartement à Toulouse ou dans ses environs et désireux de louer? L'équipe s'occupera de votre bien avec la même diligence, l'attention, la rigueur et la compétence requises: de l'assurance garantie de perception des loyers à la gestion de réparations éventuelles, ils s'occupent de tout sur l'ensemble de la durée du bail. Enfin, si vous souhaitez vendre – ou acquérir – un bien, l'agence vous accompagnera avec expertise et empathie tout au long du processus. Un conseil, donc, aux propriétaires de la région: n'hésitez pas à faire appel aux services du Cabinet Marty Immobilier, une authentique valeur sûre.



La cote par quartier

Mosaïque. Le lifting du centre-ville dope la demande en logements.

Moins de voitures, plus de verdure et d'accès piétons ou vélos, des aménagements de qualité. La mairie de Toulouse s'est engagée depuis plusieurs années dans la requalification de son centre historique, sous la direction de l'urbaniste Joan Busquets.

Gare

Ce périmètre va subir d'importantes transformations dans les vingt ans à venir, avec le projet Teso (Toulouse EuroSudOuest) et la création controversée d'un immeuble très élevé en haut des allées Jean-Jaurès, bientôt transformées en ramblas. «*Le quartier de la gare, avec ses gros projets d'urbanisation, est à surveiller*, indique M^e Frédéric Giral. *C'est peut-être un bon secteur où investir en raison de l'élargissement du centre*

vers la gare. » Eric Massat observe l'évolution de ses clients dans ce sens: «*Désormais, les Toulousains qui veulent habiter aux Chalets ou à Saint-Sernin s'interrogent: pourquoi pas près de la gare? Ainsi, des quartiers délaissés du centre, entre la rue de Bayard entièrement refaite, les allées Jean-Jaurès et Arnaud-Bernard continuent à progresser.* »

Busca

D'autres lieux très proches du centre bénéficient de cette extension et leurs prix dépassent les 4 000 €/m². C'est le cas du Busca (dont la place vient d'être réaménagée) et de Saint-Michel. Sandrine y a acheté un studio pour sa fille, étudiante à l'université Paul-Sabatier (desserte directe en métro): 139 000 € pour un 2-pièces de 33 m² dans une petite copropriété (1985) sise entre le métro Saint-Michel et la place du Busca (4 200 €/m²). «*J'ai été la première à le visiter et je n'ai pas négocié le prix parce que le vendeur m'a fait comprendre qu'aucun rabais n'était possible*», raconte-t-elle. Place du Busca, un

Essor. Dans le centre historique de la Ville rose, Saint-Etienne fait partie des quartiers où les prix flambent.

couple vient de payer 248 000 € pour un 3-pièces (1990) de 56 m², avec balcon et parking (4 430 €/m²). «*Les 12 000 € de négociation sont passés car les vendeurs étaient pressés*», signale Emilie Rivière, de Mon chasseur immo.

Saint Cyprien - Les Minimes

Le projet de troisième ligne de métro influe sur l'immobilier des quartiers traversés, comme ce fut le cas pour les lignes A et B sur les quartiers Saint-Cyprien, Minimes ou Saint-Agne. «*Depuis que cette ligne a été annoncée, on nous demande des appartements sur ce futur parcours*, confirme Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. *Les prix avaient flambé après l'annonce de la ligne B et les gens anticipent. La Côte pavée est concernée, car pour l'instant il n'y pas de métro.* » Les valeurs des appartements ont bondi de 11 % en un an, à 3 150 €/m² en moyenne. Le métro aiguise aussi l'appétit des vendeurs. «*Aux Sept-Deniers, un propriétaire avait signé un mandat pour un 3-pièces de 60 m² en fin de défiscalisation, sur les anciennes usines Job*, raconte l'agent. *On avait deux acheteurs à 190 000 €, mais dès qu'il a eu vent du projet de station de métro, le vendeur a cassé le mandat pour renchérir de 20 000 €, malgré nos conseils.* » ■ C.S.