

Source Capital.fr – 29/04/2013 – à consulter en ligne

A Toulouse, la remise en vente massive de logements locatifs récents plombe le marché de l'ancien

Bonnes affaires en vue dans la Ville rose. Le reflux des prix, enclenché depuis le début de l'an passé (– 5% en moyenne), devrait en effet s'amplifier, les investisseurs remettant en masse sur le marché leurs appartements acquis neufs il y a dix ans. Pas de quoi, toutefois, inquiéter les propriétaires des beaux logements du centre-ville, toujours en position de force. B.S.

Les quartiers qui vont baisser

Les minimales : -8% > 2 pièces (40 m²) 2 100 € le mètre carré (années 1980) > 5 pièces (95 m²) 1300 € le mètre carré (années 1960) > Maison (80 m²) 4 000 € le mètre carré (début XXe siècle) > Pavillon (100 m²) 2 800 € le mètre carré (en bon état)

C'est dans les résidences des années 1960 et 1970 que la baisse des prix a commencé. Le mètre carré, évalué à 1 800 euros début 2012, ne s'échange plus qu'à 1 600 euros aujourd'hui. Une décote de 7 à 10% pourrait également s'appliquer dans les prochains mois aux appartements des années 1980, pour l'instant négociés à 2 200 euros le mètre carré au maximum. Seules les belles maisons (nombreuses autour de la station de métro Claude-Nougaro) devraient voir leurs prix se maintenir d'ici fin 2013, autour de 300 000 euros pour une habitation des années 2000, avec 300 mètres carrés de terrain.

Côte pavée : - 7% > 3 pièces (45 m²) 3 100 € le mètre carré (années 1980) > 4 pièces (60 m²) 2 800 € le mètre carré (années 1980) > Maison (100 m²) 4 000 € le mètre carré (état correct) > Pavillon (150 m²) 3 900 € le mètre carré (années 1990)

Alors qu'ils avaient décidé, début 2012, de retirer leurs biens des agences, les vendeurs ont changé d'avis et se précipitent désormais pour vendre. Résultat : les prix devraient reculer d'au moins 5% pour les maisons et de 9 à 10% pour les appartements. Ils s'échelonnent aujourd'hui entre 2 800 euros le mètre carré dans les grandes surfaces

des années 1980 et 3 200 euros pour les studios et deux-pièces. Quant aux typiques maisons toulousaines, en briques et galets, il reste possible d'en tirer un bon prix : 465 000 euros pour celle-ci, offrant près de 150 mètres carrés habitables.

Ranguel : - 5% > Studio (20 m²) 2 900 € le mètre carré (années 1990) > Studio (30 m²) 3 200 € le mètre carré (moins de 5 ans) > Maison (90 m²) 3 100 € le mètre carré (années 1970) > Pavillon (120 m²) 2 700 € le mètre carré (années 1980)

Douche froide pour les investisseurs ayant misé sur ce quartier étudiant, où les loyers ont reculé de 10% en un an. Autant dire que, s'ils veulent vendre, ils devront réviser leurs prétentions à la baisse (d'environ 5%) et se conformer aux nouveaux prix plafonds : 2 800 euros le mètre carré, et jusqu'à 3 200 pour les biens tout confort, tel ce 30 mètres carrés, avec parking, cédé à 97 000 euros.

Les quartiers qui vont grimper

Croix-de-pierre : +8% > 2 pièces (40 m²) 2 700 € le mètre carré (années 1970) > 3 pièces (60 m²) 2 400 € le mètre carré (à rénover) > 4 pièces (80 m²) 2 500 € le mètre carré (années 1970) > 5 pièces (100 m²) 3 300 € le mètre carré (neuf)

Prévue à l'horizon 2014, l'arrivée du tramway pourrait réveiller le marché dans ce secteur organisé le long de l'avenue de Muret, avec à la clé une plus-value d'environ 15% d'ici deux ans. Il faut dire que les prix actuels sont encore relativement modérés : à partir de 2 400 euros le mètre carré pour les petites -surfaces (défraîchies) des années 1970 et jamais plus de 3 000 euros pour les biens en bon état, comme ce trois-pièces de 60 mètres carrés, payé 175 000 euros par son -nouveau propriétaire. Le neuf ? Il est proposé à partir de 3 200 euros le mètre carré, un prix en légère hausse sur un an (+ 0,9%).

Hypercentre : + 3% > 2 pièces (40 m²) 4 500 € le mètre carré (début XXe siècle) > 3 pièces (50 m²) 3 700 € le mètre carré (années 2000) > 4 pièces (70 m²) 2 800 € le mètre carré (années 1960) > 5 pièces (120 m²) 3 800 € le mètre carré (avec cachet)

Inutile de rêver : la demande dépassant largement l'offre, le moindre bien part sans négociation. Ce 35 mètres carrés, exigeant pourtant

20 000 euros de travaux, a ainsi été cédé au prix fort de 140 000 euros (4 000 euros le mètre carré !). Seule opportunité à surveiller : les surfaces familiales, dont la demande ralentit depuis six mois. Affichées autour de 3 800 euros le mètre carré, elles mettent trois mois à partir, contre un seul au début de 2012.

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Tagerim Immobilier, Bourse de l'Immobilier des Demoiselles, Midi Transactions, Century 21 Delacroix.

** Pour chaque quartier analysé, nous indiquons, en pourcentage, l'évolution des prix à la hausse comme à la baisse à attendre d'ici fin 2013. Puis, pour chaque type de biens, les prix actuels de transaction. Dans les quartiers non cités, la cote devrait rester stable.*