



Coup de frein sur les prix

Frilosité. Baisse des ventes et des tarifs, le marché patine.

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

La relative bonne santé économique de l'agglomération toulousaine, toujours portée par l'emploi aéronautique, permet de contrebalancer la morosité générale. « Avec Airbus, les gens arrivent et le marché reste actif, se félicite Christophe Calvet, président de l'Amepi 31. Les ventes se font, même si elles sont plus compliquées. » Cette complexité revient dans la bouche de très nombreux agents immobiliers de la place toulousaine. « Les biens qui se vendaient difficilement en 2010 sont encore plus à la peine

aujourd'hui, observe Eric Massat, du cabinet Domicilium. Même s'il est plus dynamique qu'il y a trois mois, le marché est attentiste et frileux, car les gens n'arrivent pas à se projeter. » La période n'est ni aux coups de cœur ni aux coups de folie immobilière. « Les ventes se font surtout en cas de nécessité (divorce, mutation), mais pas pour un projet d'agrandissement », renchérit Arnaud Hengbart, de Touch Immo. Les avis divergent cependant sur le volume des ventes et l'évolution des prix. Les notaires indiquent une hausse de 5 % pour les appartements à Toulouse, de 11 % en Haute-Garonne et de 7 % pour les maisons. De son côté, la Fnaim note une baisse de 17 % des transactions en deux ans, mesurant cependant un volume plus élevé qu'en 2007, 2008 et 2009. Les raisons de l'attentisme des investisseurs ? « Les flottements de la loi Alur, le manque de visibilité réglementaire et l'incertitude sur le

Attentisme.

Malgré la prudence des acheteurs, le marché de l'immobilier reste actif.

régime des plus-values », analyse Louis-Jacques de La Grandville, directeur de Lardenne Immobilier. « Les changements de fiscalité découragent les investisseurs, déplore Arnaud Hengbart. Les clients à qui j'avais vendu beaucoup de biens loués pendant la période Sarkozy ne veulent plus acheter. Résultat, mes ventes d'appartements ont diminué d'un quart l'an dernier, alors que mon chiffre d'affaires ne s'est maintenu qu'avec la hausse des ventes de maisons. »

Les prix stagnent, voire chutent franchement dans certains quartiers et époques de construction (lire encadré page XLII). ■■■

	LOCATION ET VENTE		
	Prix du m ² avril 2014	Evolution sur	
		3 mois	1 an
LOCATION			
Toulouse	11,89 €	+0,60 %	+1,05 %
VENTE			
Toulouse	2 956 €	-0,34 %	-

Source : www.seLoger.com