



Sous le signe de l'attentisme

Accalmie. Après une bonne année 2011, le début de 2012 est marqué par la frilosité.

PAR CATHERINE SANSON-STERN

Si les mois précédant une élection présidentielle restent peu propices aux achats immobi-

liers, l'attentisme observé en ce début d'année à Toulouse est très marqué. « *Les acheteurs sont plus réticents à passer à l'acte, affirme Eric Massat, du cabinet Domicilium. Le marché est atone et à deux vitesses: dans l'hypercentre, beaucoup de demandes mais peu de vendeurs, et plus on s'éloigne, plus l'offre augmente, mais la demande baisse...* »

Les primo-accédants se raréfient, désolabilisés par des conditions bancaires plus dures et l'ar-

Offre. Les biens en vente se font plus rares dans l'hypercentre, comme ici, sur la place Dupuy.

rêt du PTZ dans l'ancien (même si, à Toulouse, la municipalité a maintenu le sien).

Le dernier trimestre 2011 a connu un sursaut d'activité artificiel: des propriétaires se sont précipités pour vendre afin de ne pas être taxés par la nouvelle loi sur les plus-values, d'autres pour acheter dans le neuf en profitant des dernières opportunités de défiscaliser 22% de leur acquisition avant un dernier coup de rabot à l'avantage Scellier, qui va ■■■

■ ■ ■ disparaître. « La période de septembre à décembre 2011 a été une des plus intenses depuis cinq ans que je suis dans l'immobilier, témoigne Charlie Fabrègue, de L'Immobilière de la Halle. Le mailing à nos clients sur le changement de taxation de la plus-value a incité de nombreux propriétaires d'appartements des années 90-95 à les vendre avant la fin de l'année pour y échapper. » « Ce boom des mandats et des ventes de petits appartements fin 2011 a asséché le marché, regrette Marie Martinasso, de l'agence Via Carmes. Il y a aujourd'hui une pénurie de ces biens. »

Selon les notaires, les ventes d'appartements anciens ont progressé de 11 % en Haute-Garonne, et celles des maisons de 2 %, sur les trois premiers trimestres de 2012*. Evoquant 20 % de ventes supplémentaires, Emmanuelle Lassalle-Michel, la présidente de la Fnaim, indique que 2011 a été « une très belle année ». Mais les dernières tendances montrent que l'euphorie est finie.

« Nous n'avons plus d'appels, c'est la catastrophe. Avec 12 biens contre 22, nos ventes ont chuté de 40 à 50 % entre le premier trimestre 2011 et 2012 », se désole Eric Lamezec, président du SIA regroupant 82 agences. Cette baisse des transactions va-t-elle s'accroître ? « Les volumes devraient chuter de 5 à 15 % en 2012 », prédit M^e Pailhes, chargé de l'immobilier à la chambre des notaires de Haute-Garonne.

Contrastes. Côté prix, les notaires constatent qu'en 2011 les appartements anciens toulousains ont gagné 5 %, à 2 516 €/m², très en deçà des hausses (et des prix) de Nice, Lyon, Lille, Bordeaux... Mais cette moyenne masque des évolutions contrastées. « Les prix se radicalisent entre des secteurs populaires inférieurs à 1 500 €/m² et les beaux quartiers supérieurs à 3 000 €/m² », souligne M^e Pailhes.

Selon le marqueur de la Fnaim, la baisse annuelle à Toulouse (jusqu'à février 2012) atteint 1,7 %, à 2 734 €/m². Sur les trois derniers mois (décembre-janvier-février), le site Cotation immobilière, qui

analyse en temps réel les annonces publiées sur Internet, indique que le prix de vente des appartements a baissé de 2,76 % (à 3 337 €/m²) et celui des maisons de 7,66 %. Signe que les propriétaires sont attentifs à la dégradation de la situation...

Compte tenu des tendances de début d'année, la chambre des notaires envisage une stabilité ou une légère baisse des prix en 2012 de « 2 à 3 % maximum ». « Je ne crois pas à une forte baisse, tempère M^e Pailhes. L'économie de Toulouse progresse, la démographie va bien. Si le marché se durcit, Toulouse résistera mieux que les villes qui ont plus augmenté. » ■

* Ces chiffres recourent les données des notaires arrêtées à octobre 2011 avec ceux des hypothèques. Ceux de la base Perval indiquent 6 % de baisse des volumes de vente des appartements anciens en Haute-Garonne et 7 % à Toulouse.

TOULOUSE Ventilation par quartier	MAISONS		
	Prix du m ² (€) mars 2012	Evolution sur	
		3 mois	1 an
VENTE			
31000 centre	-	-	-
31100 ouest	2 897	-1,8 %	-0,2 %
31200 nord	3 422	+0,4 %	+9,5 %
31300 rive gauche	3 419	-3,6 %	+2,1 %
31400 sud	4 061	+9 %	+9,1 %
31500 est	3 628	-1,5 %	+0,8 %

TOULOUSE Ventilation par quartier	APPARTEMENTS		
	Prix du m ² (€) mars 2012	Evolution sur	
		3 mois	1 an
VENTE			
31000 centre	3 445	-0,4 %	-0,8 %
31100 ouest	-	-	-
31200 nord	2 776	-0,3 %	+1,8 %
31300 rive gauche	2 626	+1,4 %	+0,2 %
31400 sud	2 882	-1,4 %	-2,6 %
31500 est	2 560	+1,3 %	-1,4 %

Source: www.seloger.com

L'époque de construction, un fort critère de prix

Le marqueur développé par la Fnaim en Haute-Garonne permet de déterminer les prix de vente par époque de construction. Sans surprise, la période la moins cotée est la décennie 60: les appartements construits à cette époque se vendent en moyenne



Valeur sûre. Les biens les plus chers sont les hôtels particuliers.

2 065 €/m²*, soit 935 €/m² de moins que l'époque la mieux cotée, les années 30 (3 000 €/m²). Viennent ensuite les années 50 (2 250 €/m²) et 70 (2 450 €/m²). « La cote inférieure des années 50, 60 et 70 s'explique en partie par la différence de prestations en matière de consommation énergétique, commente Nicolas Bayle, de Midi Transactions. Avec un diagnostic de performance énergétique énergivore, en E ou F, l'acquéreur sait qu'il devra prévoir de lourds travaux. » Vient ensuite un groupe autour de 2 600 €/m² avec les années 1900, 1980 et 2000, puis les années 90 à 2 750 €/m². Caractère, charme, colombages, style haussmannien... Certaines particularités dopent les prix au-dessus de 3 000 €/m². La palme? Elle revient aux hôtels particuliers, dont le prix moyen atteint 4 850 €/m² ■ C.S.-S.

* Moyennes calculées sur les biens vendus entre mi-2011 et début 2012, tous quartiers confondus.

PATRICK FORGET/SAGAFOTO