



Investissement locatif, des fortunes diverses

Choix. Le marché est dynamique mais cache de fortes disparités entre quartiers.

ENQUÊTE DIRIGÉE PAR BRUNO MONIER-VINARD ET RÉALISÉE PAR CATHERINE STERN

Les échanges continuent d'aller bon train dans la Ville rose et les prix de la pierre ne flambent pas pour autant. Dans l'ancien, les appartements se négocient autour de 2 600 €/m², soit 2,9 % de hausse en un an. Les maisons ? Elles partent actuellement à un tarif médian de 320 000 euros (+ 0,9 %). Dans l'hypercentre, la ruée spéculative sur

les petites surfaces ne se dément pas : « Ici, on ne raisonne plus en prix au mètre carré, on achète avant tout un emplacement, explique Stéphane Grosrenaud, de l'agence Saint-Pierre Immobilier. Si un studio se libère, il trouve preneur dans la semaine. J'ai une vingtaine de candidats à la recherche d'un studio d'environ 20 m², entre 80 000 et 100 000 euros. Hélas, j'ai très peu de produits à vendre. » « La rue Saint-Rome, c'est magique ! commente Valérie Sabinou-Soares, de l'agence Century 21 de Saint-Agne. J'ai reçu trois offres à 125 000 euros pour enlever les clés d'un studio de 20 m² au premier étage avec vue sur cette artère très passante, soit 6 250 €/m². » Non loin du cœur de la ville, et de l'autre côté des boulevards, on trouve davantage d'offres et des surfaces un peu plus

En hausse. La rue de Bayard, dans le quartier de la gare Matabiau, a récemment été refaite à neuf.

grandes. Comptez 3 950 €/m² à Arnaud-Bernard (+ 11,7 %) et 4 050 € aux Chalets (+ 10,9 %), deux secteurs qui ont connu des augmentations annuelles à deux chiffres. Rue de Bayard, refaite à neuf ; allées Jean-Jaurès, transformées en ramblas ; abords de la gare réaménagés avec la couverture du canal du Midi... Le quartier Matabiau bénéficie d'une belle rénovation urbaine. Rue de l'Orient, un studio de 23 m² mansardé et occupé par un locataire s'est négocié 95 000 euros (4 150 €/m²) dès la première visite. « Les investisseurs continuent à ne pas prendre de risque, à faire du patrimonial. Mais, avec des prix aussi élevés, la rentabilité n'est pas très bonne », remarque Emmanuel Chosson, chasseur de biens pour le cabinet Domicilium, qui ■■■



■■■ conseille des'éloigner d'une ou deux stations de métro si l'on veut obtenir davantage de rapport. De l'autre côté de la Garonne, il faut prévoir 3 750 €/m² pour habiter le quartier Saint-Cyprien, en hausse de 5 %. Rue des Feuillants, un studio de 21 m² au rez-de-chaussée d'une toulousaine est parti à 115 000 euros (5 500 €/m²). «Avec du cachet et de faibles charges, au cœur de St-Cyp', les investisseurs se battent ! observe Frédéric Zafran, de Zaf Immo. Dès qu'on s'éloigne, les prix sont négociés, surtout s'il manque des prestations recherchées.» Rue des Fontaines, entre Saint-Cyprien et Patte-d'Oie, un 4-pièces de 85 m² au 4^e étage sans ascenseur d'une copropriété des années 1970 s'est vendu 245 000 € (2 900 €/m²).

La croissance démographique continue de la ville maintient les ventes de logements neufs : + 11 % en un an, surtout à des occupants, à 3 850 €/m², en moyenne. En deuxième et troisième couronne, on passe sous les 3 500 €. «Quatrième ville de France par sa population, Toulouse n'est que la neuvième pour le prix de son immobilier neuf* et onzième pour le niveau de ses loyers**, observe Patrick Saint-Agne, président de la Fédération des promoteurs immobiliers Toulouse Occitanie. Cela reste un bon emplacement pour ceux qui veulent investir.» Dans les quartiers plus périphériques fortement bâtis, les nombreuses ventes de fin de défiscalisation tirent les prix vers le bas, obligeant les investisseurs à

revendre moins cher qu'ils n'ont acheté. Au nord, le quartier de Borderouge, desservi par la ligne B du métro, en pâtit. «Les prix du neuf, qui se sont effondrés, relèvent un peu la tête : à partir de 3 000 €/m², contre 2 500 € auparavant», détaille Emmanuel Chosson, de Domicilium. Vers le parc de la Maourine, un 4-pièces de 89 m² s'est très vite vendu à 249 000 €, avenue Bourges-Maunoury (2 800 €/m²). La troisième ligne de métro, annoncée pour 2024, aura-t-elle un impact sur les prix des quartiers desservis ? Les avis divergent. «Le phénomène d'anticipation n'a pas encore

En vue. Le quartier Montaudran est en plein développement.

commencé, à cause des incertitudes qui demeurent sur l'emplacement des stations», indique M^e Philippe Pailhès, président de la chambre des notaires. «La ligne B est arrivée en 2007, mais le quartier des Minimes a commencé à prendre plus de valeur bien avant, affirme Sven Storm, de l'agence Century 21 Les Minimes. L'arrivée de la troisième ligne de métro est attendue. Beaucoup d'acheteurs nous en parlent. Elle passera au niveau des Ponts-Jumeaux, boulevard de Suisse, et on voit tout ce quartier en train de se dynamiser. Les gens commencent à anticiper, cela provoque une augmentation des prix.» Idem dans le quartier de l'Ormeau, encore résidentiel avec beaucoup de verdure et de maisons. «Les vendeurs mettent déjà en avant le métro sur l'Ormeau, confirme Emmanuel Chosson. Ce quartier permet un accès rapide à la rocade et au centre-ville. Les maisons y sont moins chères qu'à la Côte-Pavée. Les appartements s'y vendent bien.» D'autant qu'il est proche de Montaudran, un quartier en plein développement, où seront bientôt inaugurées la halle de la Machine et la Piste des Géants, d'où partirent les pionniers de l'Aéropostale ■

Source : * Observatoire de la Fédération des promoteurs immobiliers. ** Observatoire des loyers.

L'AVIS D'EXPERT

M^e Philippe Pailhès* : «Aucune flambée des prix»

Le Point : Quid de l'ancien ?

Philippe Pailhès : Entre mi-2017 et mi-2018, les ventes d'appartements sont restées très soutenues avec des prix en hausse annuelle de 2,9 % à Toulouse et de 2,3 % en Haute-Garonne. Cette augmentation reste très raisonnable par rapport à celles des autres grandes métropoles et à l'Île-de-France. On arrive encore à se loger dans la Ville rose. Ce n'est pas la flambée bordelaise.

Y a-t-il de forts contrastes entre les quartiers ?

On observe en effet un grand écart de prix selon les secteurs. La cote du quartier populaire des Izards a chuté de 11 % à 1 720 €/m², en moyenne, alors que l'appétit des investisseurs a largement dopé les valeurs



médianes de l'hypercentre, désormais au-dessus du seuil des 4 000 €/m² : 4 030 € aux Carmes et 4 250 € à Saint-Etienne. De l'autre côté des boulevards, comptez 4 050 € aux Chalets, en forte hausse annuelle de 11 %.

Et en 2019 ?

En 2018, les prix ont peu évolué et les taux sont restés bas. C'est miraculeux. Je suis plus inquiet du prélèvement à la source, qui peut créer un choc psychologique, avec une visibilité modifiée du pouvoir d'achat. Son impact pourrait se faire ressentir au cours du premier trimestre 2019 ■ **PROPOS RECUEILLIS PAR CATHERINE STERN**

* Président de la chambre interdépartementale des notaires de l'Ariège, de la Haute-Garonne, du Tarn et du Tarn-et-Garonne.