

Une reprise en douceur

Comment va évoluer le marché immobilier en 2010 ? Réponse avec les observateurs privilégiés du réseau Fnaim.



La Fédération nationale des agents immobiliers de la Haute-Garonne dispose d'un réseau de 250 agences qui emploient 1 200 salariés et traitent un volume d'affaires de deux milliards d'euros. La Fnaim est donc aux premières loges pour mesurer les évolutions d'un marché bien difficile à décrypter.

« Nous sommes toujours confrontés à un manque de production de logements neufs, constate Emmanuelle Lassalle-Michel, nouvelle présidente de la Fnaim 31. Les promoteurs n'ont pas pu engager les programmes prévus en raison de la crise et manquaient de visibilité en 2009 pour anticiper les effets de la loi Scellier, pourtant très incitative. »

Selon la Fnaim, les prix ont chuté de 5 à 8 % sur l'année 2009, pour un volume de transactions en baisse de 20% sur le premier semestre. « Les taux de crédit ont diminué de 3,8 % en moyenne, ils devraient remonter légèrement, permettant une stabilisation des prix. Avec la poursuite des dispositifs Scellier et les prêts à

taux zéro, on peut miser sur une reprise, mais en douceur. »

Pour mieux satisfaire la demande, toujours très forte sur la Haute-Garonne, la Fnaim met en place de nouveaux outils, notamment la création d'un système informatique commun, consultable par toutes les agences acceptant de partager leurs exclusivités. « Nous voulons aussi sensibiliser le grand public au développement durable dans l'ancien pour générer une offre plus adaptée à la demande. »

La Fnaim veut par ailleurs inciter les pouvoirs publics à favoriser l'accès à la propriété et à instaurer un véritable statut du bailleur privé social. Le réseau souhaite également initier un accord entre professionnels, propriétaires et locataires pour mettre en place un référentiel commun de grille de vétusté, applicable aux états des lieux en Haute-Garonne.

Marc Pouiol
redaction@depechemag.com

CHASSEUR IMMOBILIER UN NOUVEAU MÉTIER



Chasser la bonne affaire immobilière à votre place, c'est un nouveau métier né aux Etats-Unis mais apparu en France depuis une dizaine d'années seulement. A Toulouse, la première agence spécialisée a ouvert en 2007, créée par deux associés, Emmanuel Chosson et Eric Massat. « Nous intervenons pour des clients qui n'habitent pas sur place ou n'ont pas le temps de chercher, explique ce dernier, un ancien avocat devenu chasseur immobilier professionnel. L'agent immobilier cherche à vendre et propose des produits dans son fichier. Le chasseur, lui, se substitue à une personne qui souhaite éviter de fastidieuses recherches dévoreuses de temps et qui n'a pas envie de se perdre dans la jungle des annonces. Nous sommes complémentaires. »

Le chasseur dispose d'un savoir-faire, d'un réseau et d'outils spécifiques pour rechercher le produit qui cadre le mieux avec la demande et le budget du client. « Nous travaillons avec les acteurs de l'immobilier, notamment les notaires pour repérer, en amont, les biens les plus intéressants. Nous accompagnons les demandeurs de A à Z, particuliers, mais aussi professionnels, depuis l'évaluation du bien jusqu'à la négociation finale. »

Une nouvelle profession encadrée par la loi qui régit les professionnels de l'immobilier. « Nous sommes rémunérés (5% de la transaction) seulement si nos démarches aboutissent. »

M.P.

www.domicilium.fr

Forte hausse des prix à Toulouse

Confirmation du rebond du marché immobilier, Toulouse s'est offert la première place du palmarès national des hausses de prix dans l'ancien, sur le dernier trimestre 2009, avec une progression de 7,4% selon le baromètre seloger.com.

Le prix moyen se situait, à la fin décembre, à 2 817€ le m² dans la Ville rose. A l'exception d'Albi (-2%), toutes les villes de la région ont connu, durant la même période, une forte hausse des loyers : Rodez (+1,8 %), Montauban (+1,2 %) et Tarbes (+ 1,2 %).

[6%]

C'EST LE TAUX DE RENTABILITÉ BRUTE MOYEN ESTIMÉ, EN HAUTE-GARONNE, POUR UN PLACEMENT IMMOBILIER. LA DÉFIANCE VIS-À-VIS DE LA BOURSE A POUSSÉ LES INVESTISSEURS VERS LA PIERRE.