

SPÉCIAL IMMO

# Toujours de belles opportunités

## Baromètre

Après une année 2013 contrastée, le marché de l'immobilier toulousain semble repartir sur de bonnes bases en 2014.

« Nous avons assisté en 2013 à une baisse des ventes remarquable sur les appartements, de - 7 %, et à une très légère diminution des prix de 1,7 % mais qui tend à être rattrapé en ce début d'année », souligne M<sup>e</sup> Pailhès, notaire spécialisé dans l'immobilier toulousain.

## Un marché stationnaire

Eric Massat, chasseur immobilier chez Domicilium, évoque, lui, un marché à deux vitesses, avec un centre toujours dynamique, mais des quartiers périphériques moins attrayants. Globalement, le prix du m<sup>2</sup> s'établit à 2 390 euros en Haute-Garonne. L'hyper-centre tou-

lousain continue à afficher les prix les plus élevés et demeure une valeur sûre. Il faut ainsi compter en moyenne 4 000 euros le m<sup>2</sup> dans le secteur, même si la hausse des prix s'est ralentie et que certaines portions du centre accusent même une petite baisse, à l'image de Saint-Etienne ou des Carmes. Saint-Cyprien demeure « le quartier de faubourg le plus cher », à 3 350 euros le m<sup>2</sup>, tandis que Saint-Michel et les Minimes restent, eux, en deçà des 3 000 euros, respectivement à 2 830 et 2 420 euros.

Dans ce marché qui se tient plutôt bien, les spécialistes constatent également que l'acquéreur se fait plus exigeant, ce qui impacte le marché des biens des années 1950, 1960 et mêmes 1970. « La désaffection des acheteurs est marquée pour ce type



Le centre reste une valeur sûre à Toulouse où le m<sup>2</sup> vaut environ 4 000 euros. A.F./METRONews

d'appartements. Ces immeubles mal isolés, parfois en mauvais état n'inspirent pas les acquéreurs », explique M<sup>e</sup> Pailhès.

Pour 2014, le marché s'annonce stationnaire, même si l'année a démarré très fort avec des transactions dopées durant les deux premiers mois par la crainte de la hausse des frais de notaire. « Il

reste de belles opportunités et, après les municipales il est probable que la cote du quartier Bonfoy Matabiau augmentera du fait de sa proximité avec le centre-ville pour des prix moindres, en moyenne 2 200 euros le m<sup>2</sup>. C'est le quartier à suivre dans ces prochaines années. »

● AGNÈS FRÉMIOT