

# TOULOUSE, EN PHASE DE STABILISATION

Par Stéphanie de Balorre

21/01/2010



**Le marché immobilier de la Ville rose a souffert de la crise, mais depuis quelques mois les indicateurs sont passés au vert.**

## DEUX EXPERTS LOCAUX VOUS DONNENT LEUR DÉCRYPTAGE

Jusqu'à la crise de 2008, les prix dans l'immobilier avaient considérablement augmenté et les vendeurs étaient devenus les maîtres du jeu. La ville de Toulouse a été durement frappée : entre septembre 2008 et mars 2009, les prix ont baissé de -10 % et le volume des transactions s'est réduit de -20%, selon la Fnaim. Depuis le second semestre 2009, nous sommes entrés dans une phase de stabilisation des prix. L'emplacement et la catégorie du bien sont aujourd'hui avec les performances énergétiques, les points centraux de la fixation du prix.

## RESPECTER LE PRIX DU MARCHÉ



Depuis le mois de septembre nous sentons nettement les signes de la reprise sur les biens qui correspondent au prix du marché et à la réalité économique. Si la tendance se confirme, on peut espérer retrouver en 2010 un niveau de transactions tout à fait honorable. Le budget des primo-accédants qui se situe entre 120 000 € et 190 000 € leur offre peu de choix dans Toulouse intra-muros. Beaucoup optent pour la première ou la deuxième couronne : pour un prix identique ils auront une pièce de plus. Les acquéreurs qui s'intéressent aux biens entre 180 000 € et 400 000 € s'orientent vers Toulouse intra-muros ou la 1re couronne (Saint-Orens, Saint-Jean, Balma). Aujourd'hui, les acquéreurs sont motivés et raisonnables. Les vendeurs trouvent donc preneurs quand ils respectent le prix du marché.

*Serge DARRICAU, Directeur général de Loft One, Pont Saint-Esprit.*

## DES INDICATEURS AU VERT



Depuis 1990, Toulouse est une région de prédilection pour la construction de résidences à but locatif et Akerys Services Immobiliers s'est imposé comme un acteur majeur de l'investissement locatif en assurant la gestion, la location et la revente à ses investisseurs. Aujourd'hui, le marché est très dynamique avec des indicateurs au vert : les prix se sont tassés (-10 à -15% en un an) et les taux d'intérêt sont attractifs - pouvant atteindre 3,75 %. Les investisseurs se tournent vers des T1 ou des T1 bis de 20 à 30 m<sup>2</sup> entre 65 et 85 000 € selon l'état et l'emplacement. Les primo-accédants achètent des T2, T2 bis ou T3 entre 110 et

150 000 € ou des maisons mitoyennes à 200 000 €. On est revenu aux bases de 2007. La négociation sur les prix existe toujours : seule une vente sur dix se fait sans négocier. Mais elle devient plus difficile - rarement au-delà de 7 ou 8 % - les vendeurs faisant déjà un effort sur le prix de présentation. Pour 2010, tout dépendra du comportement des organismes bancaires et des taux d'intérêt qui détermineront les possibilités d'endettement.

*AMINE CHRAIBI, Responsable d'agence Akerys Services Immobiliers, Toulouse.*