

Immobilier. Ils sont une petite poignée d'agences immobilières à se partager le marché des appartements de luxe dans le centre-ville de Toulouse.

Ces apparts qui font rêver

Les chiffres font tourner la tête : des surfaces de plus de 100m² voire 200m², des prix qui s'envolent et peuvent dépasser le million d'euros, le tout dans l'hyper-centre-ville : l'immobilier de luxe au « l'ancien de caractère » ne connaît pas la crise à Toulouse. C'est même plutôt le contraire. « On ne vend pas forcément un prix au mètre carré mais plutôt un produit qui a de l'âme, des vieilles pierres », explique l'un des agents immobiliers spécialisé depuis 15 ans

dans l'ancien de caractère.

PLUS DE DEMANDES QUE D'OFFRES

« Il y a même plus de demandes que d'offres », regrette presque Anne De La Sauzay, responsable de l'agence Mercure Wilson. Elle note que « les vieilles familles toulousaines se séparent difficilement de leur hôtel particulier ». Et pourtant, les quatre principales agences qui se partagent cette niche ont toutes un beau portefeuille d'ap-

partements luxueux : plus d'une centaine de biens sont sur le marché. Les acheteurs ont souvent le même profil : des Parisiens ou d'anciens expatriés, des cadres travaillant dans l'aéronautique, quelques étrangers (Américains, Belges, Anglais, Hollandais), même si ces derniers préfèrent souvent les propriétés de campagne. Certains retraités recherchent également les commodités du centre-ville et ne sont pas découragés par l'absence de parking de la plupart de ces biens. « Si

un acheteur a les moyens d'acheter un appartement à près d'un million d'euros, il a également les moyens de trouver un parking, quelque soit son prix », explique l'un des agents immobiliers qui reconnaît quand même que la vente sera plus difficile.

À ce prix-là, les clients sont très exigeants et ne tolèrent aucun défaut et certains biens mettent plus d'un an à trouver preneur.

Gwénaëlle Conraux

1,05 M D'EUROS 255 M² VICTOR-HUGO

2. Situé dans un immeuble de l'hyper-centre ville du XIX^e siècle, cet appartement de 255 m² se répartit sur quatre niveaux. Le rez-de-chaussée comporte un grand bureau avec des murs en briquette et une grande baie vitrée donnant sur une cour privative. Au 1^{er} étage, l'espace jour est réparti entre un salon-salle à manger de plus de 40 m² en briquettes et avec parquet et une cuisine de près de 30 m² entièrement équipée d'électroménager haut-de-gamme. Les cinq grandes chambres (entre 10 et 15 m²) se répartissent sur les trois derniers niveaux. Toutes sont équipées de dressing. Deux d'entre elles bénéficient d'une salle de bain attenante.



765 000 EUROS 166 M² SAINT-ETIENNE

1. Parquet ancien, cheminées en marbre, moulures font de cet appartement 15 de 160m² un bien particulièrement cossu. Mélangant style ancien (murs en pierres toulousaines avec poutres apparentes dans la salle à manger) et style contemporain (cuisine équipée ultramoderne et deux chambres à coucher design), l'appartement devrait séduire une large clientèle. Les pièces de nuit plus modernes ont cependant conservé le cachet de cet appartement de caractère avec des cheminées, de belles hauteurs sous plafond et du parquet. Chaque chambre possède sa salle d'eau privative ainsi que le bureau. Petit plus : l'une des salles de bain est équipée d'une baignoire thalasso.



1,19 M D'EUROS 248 M² HYPERCENTRE

3. Dans ce bel immeuble haussmannien, cet appartement de huit pièces est « exceptionnel », selon le descriptif de l'agence qui est en charge de sa vente. Plusieurs pièces d'une trentaine de mètres carrés chacune (un salon, une salle à manger, un bureau) composent ce bien. Des moulures au plafond, des cheminées en marbre, un très beau parquet ancien, une climatisation réversible et une porte blindée sont les atouts supplémentaires de ce lieu de caractère.



795 000 EUROS 147 M² LA DALBADE

4. Dans un hôtel particulier classé et unique sur Toulouse, cet appartement de 147 m² est donné dans une cour intérieure. Le séjour de 35 m² est habillé d'un parquet Versailles, de cheminées en marbre et de grands placards. La salle à manger et la cuisine donnent directement sur la cour. Au même niveau, une grande chambre de 25 m² avec cheminée, parquet et salle de bain est également tournée vers la cour intérieure. À l'étage, la chambre d'amis bénéficie d'un dressing et d'une salle d'eau. Un parking et cave de 30 m² viennent compléter la prestation haut de gamme de ce bien.



« Ils mettent en avant des toilettes »

Si l'immobilier de prestige se partage essentiellement entre quatre agences du centre-ville toulousain, d'autres agences proposent également des biens d'exception de manière plus ponctuelle. « On voit bien que certaines agences ne savent pas comment travailler ce type de biens », note l'un des spécialistes de cette niche. Il ajoute, un peu moqueur, « ça nous fait rire que certains concurrents mettent une photo floue ou une photo des toilettes pour présenter un bien estimé à plus d'un million d'euros ». Pour lui qui n'a pas hésité à s'équiper de matériel photo semi-professionnel, « montrer de grandes et belles photos, ça fait partie de notre métier et c'est ce qu'attend notre clientèle ». Effectivement, les photos sombres ou ne montrant pas en valeur ces biens d'exception fleurissent avec les sites internet. Comment donner envie à un futur acheteur d'un bien dépassant les deux millions avec une vague photo dans le brouillard ?

Les spécialistes de cette niche font particulièrement attention aux cadrages et à la lumière des photos qui sont la première vitrine de ces biens d'exception. Philippe DB.

ÉGALEMENT DANS LA PREMIÈRE COURONNE

5. Pour ceux qui préfèrent le calme de la campagne, ces agences proposent également des demeures ou des villas d'architecte. Pour le même budget, les surfaces exposent avec jardin et piscine. Un couple de retraités a récemment craqué pour une maison de 280 m² avec 1050 m² de terrain paysager et piscine sur les coteaux de Pech David pour 950 000 €. Plus on s'éloigne et plus les offres et les budgets sont extravagants : le million d'euros n'est plus qu'un mètre étalon. Si vous avez les moyens, de petits (ou grands) châteaux et manoirs sont en vente dans la région.

