

Le haut de gamme résiste bien

Une offre limitée, des prix contenus pour des biens de qualité. Deux raisons qui expliquent la relative fluidité du marché de l'immobilier haut de gamme dans la région toulousaine.

D'ici à un an, le Grand Hôtel, témoignage exceptionnel du patrimoine architectural toulousain du XIX^e siècle, va connaître une nouvelle vie. Ce bel immeuble haussmannien, situé rue de Metz, dans l'hyper-centre, fait aujourd'hui l'objet de lourds travaux de restructuration. Après sa fermeture, cet ancien hôtel a successivement abrité les services de la préfecture, puis été squatté par un collectif d'artistes, avant sa transformation en résidence destinée à accueillir, à côté de logements sociaux, 26 appartements haut de gamme dans le cadre d'une opération réalisée par Pitch Promotion. Prix moyen : 6 000 euros le m². Tous les appartements ont aujourd'hui été vendus, y compris un ensemble de 175 m² au dernier étage, la plupart à des Toulousains souhaitant s'y installer, indique Bruno



Saint-Cyprien. La chartrreuse en centre-ville, un bien rare particulièrement prisé.

Saulières, directeur régional de Pitch. « La commercialisation, compte tenu du contexte actuel, a été relativement rapide. Il est vrai qu'il s'agit d'un emplacement de premier ordre avec des prestations très qualitatives. Les avantages du neuf dans le cadre d'un bâti ancien conservé ».

Un marché de niche

Une opération de ce type est aujourd'hui devenue à Toulouse une opportunité rarissime. Et ce niveau de prix représente un véritable plafond. En un mot, dans Toulouse et sa région, ainsi que l'explique Alexandra François-Cuxac, présidente de l'ObserveR, s'il existe bien un marché pour l'immobilier haut de gamme, la part de celui-ci reste minime. « Sur l'aire urbaine toulousaine, les logements neufs d'un prix supérieur à 4 200 euros le m² ne représentaient en 2009 que 3 % des ventes ». Un marché de niche, donc, qui a manifestement moins souffert de la crise que la gamme moyenne, d'autant que les prix sont restés très raisonnables. Ainsi le Quai de la Chaussée, opération phare réalisée par Kaufman & Broad en bord de Garonne, a été commercialisé sans problème à moins de 4 500 euros le m². À Blagnac, les premiers habitants de la ZAC Andromède ont pris leurs quartiers dans les villas des Jardins Andalous, réalisées par Urbis avec une architecture résolument contemporaine. Vendues sans coup férir à un prix, de 380 000 à 420 000 euros, considéré comme le haut du panier pour la région. « Nos clients disposent ici d'un budget supérieur à la moyenne, mais leur choix est surtout dicté par la qualité architecturale ou

la prise en compte de critères environnementaux », remarque Philippe Poilleux, responsable régional d'Urbis et président de la Fédération des promoteurs constructeurs de Midi-Pyrénées.

L'attrait des maisons de maître

Les véritables biens de prestige, en fait, concernent pour l'essentiel le marché de l'ancien. « Nous avons plus de demandes que d'offres, les familles toulousaines se séparent difficilement de leur hôtel particulier », regrette Anne de la Sauzay, responsable de l'agence Mercure, spécialisée dans cette catégorie. « Dès qu'un produit de qualité se présente, il part très vite ». Ainsi, une toulousaine parfaitement rénovée de 180 m², avec jardin, dans le quartier Saint-Cyprien, vendue 700 000 euros en 24 heures. Hors de la ville centre, dans un rayon de 30 à 50 km, les maisons de maître demeurent particulièrement prisées, telle cette propriété de près de 700 m², avec dépendances et piscine, sur 5 hectares, partie à 1,4 million d'euros. « Mais au-delà de 1,2 million d'euros, les acquéreurs demeurent rares ». Marc Le Furaut, responsable de l'agence La Perle Immobilier, installée à Villemur, au nord de l'agglomération toulousaine, partage cette analyse. « Nous sommes spécialisés dans les maisons de maître et les manoirs. S'il existe bien une demande, au-delà de 1,5 million d'euros, le marché sur la région reste difficile. Et nous subissons tout de même l'impact de la crise. Nous venons ainsi de vendre 490 000 euros une belle maison ancienne qui avait été mise à prix 630 000 euros l'année dernière ».

JEAN-MARIE CONSTANS

