



Si l'inflation n'est plus que de 2% en moyenne dans les secteurs centraux, elle reste forte pour les plus beaux logements, offrant cachet et extérieur.



SERGEY NOVIKOV - STOCK.ADOBE.COM

TOULOUSE Le mètre carré dépasse 5 000 euros dans deux quartiers de plus

Une accalmie s'esquisse enfin sur ce marché en surchauffe depuis deux ans, sans qu'un retournement ne soit pour autant à craindre. La hausse des prix, qui s'échelonnait de 8 à 10% entre les étés 2019 et 2020, est ainsi redescendue à 2% en moyenne dans le centre-ville, près du Capitole ou des Carmes par exemple, et dans ses proches abords, tels Saint-Aubin ou Compans-Caffarelli. Il était temps, puisque, selon les notaires, cinq quartiers voient désormais leur cote moyenne dépasser 5 000 euros le mètre carré, contre seulement trois auparavant. Cependant, l'inflation reste nettement forte pour les logements de qualité, qui disposent à la fois de beaux volumes et d'un

extérieur, sans compter leur cachet. Comme, dans le quartier des Chalets, rue du Capitaine-Escudié, ce deux-pièces de 33 mètres carrés en état irréprochable, au deuxième étage d'un très bel immeuble 1900, disposant d'un balcon, et parti à 185 000 euros. Soit un ratio de 5 605 euros le mètre carré, difficilement envisageable il y a un an, et encore moins avant le Covid. La période a aussi été particulièrement profitable aux quartiers périphériques qui longent le canal du Midi. « Ces secteurs cumulent toutes les prestations aujourd'hui exigées, de l'environnement de verdure à la proximité des commerces, en passant par la possibilité de se passer de voiture », souligne Sven Strom, directeur des agences Century 21

Minimes et Côte-Pavée. La cote de ces quartiers continue donc son rattrapage, même si elle part de plus bas que dans le centre. La preuve avec ce deux-pièces de 40 mètres carrés en bon état, au dernier étage sur quatre d'un immeuble des années 1990 accolé au parc Antoine-de-Saint-Exupéry, dans le quartier du Pont des Demoiselles, et qui offrait tout le confort : terrasse, ascenseur et parking. Il s'est vendu dans la journée à 150 000 euros, soit une moyenne de 3 750 euros le mètre carré. « Ses nouveaux propriétaires n'auront pas besoin d'aller souvent en centre-ville, sauf pour leurs loisirs », ajoute Fabien Gobbo, d'ADL Immobilier.

Cette demande pour les surfaces haut de gamme se reporte en partie sur les programmes neufs. « Leur clientèle est souvent constituée de retraités, qui avaient pris leurs habitudes ...



TOULOUSE (suite)

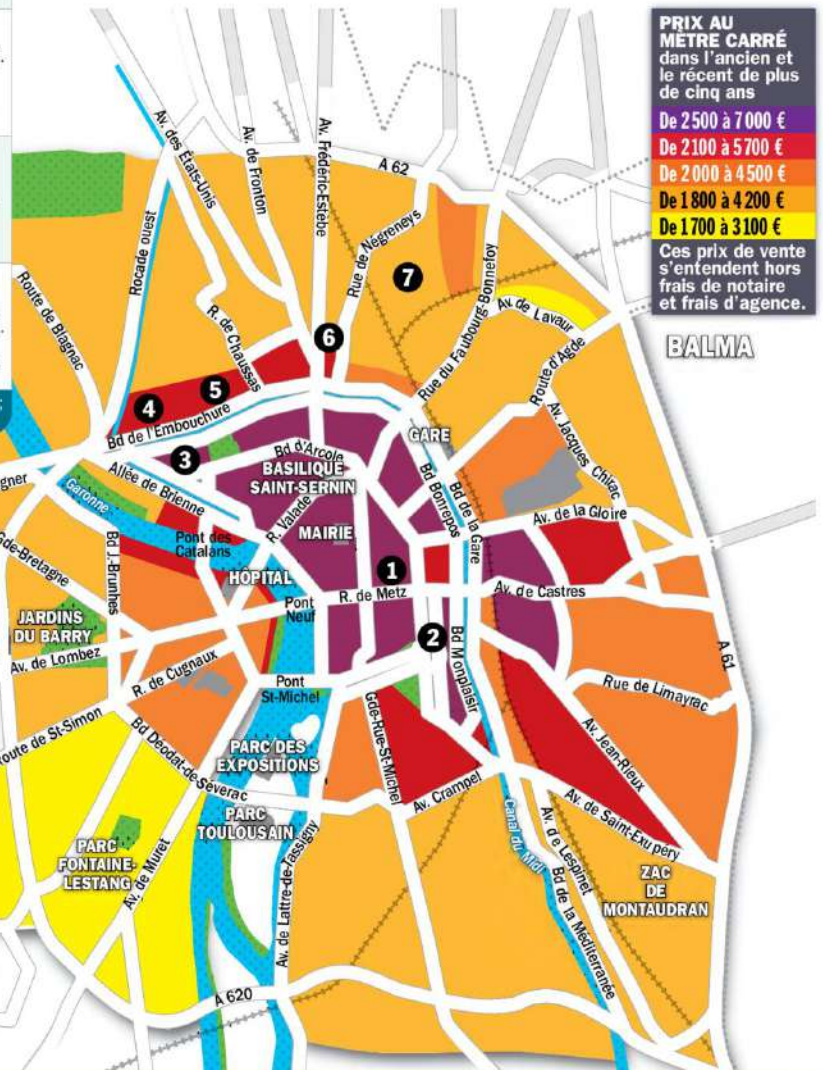
Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
1. CENTRE-VILLE		
Immeuble début XX ^e	5 400 euros (0%)	• Rue Boulbonne, immeuble début XX ^e , 114 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, ni balcon ni parking, chauff. indiv., 110 000 € de travaux: 505 000 € (4 430 €/m ²).
Immeuble années 1960	5 200 euros (+5%)	• Bd Lazare-Carnot, immeuble 1960, 49 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage sans asc., balcon, parking, très bon état: 255 000 € (5 205 €/m ²).
2. GRAND-ROND		
Immeuble début XX ^e	4 300 euros (+5%)	• Place Dupuy, immeuble 1900 en brique, 82 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, cachet, parking, bon état: 357 000 € (4 355 €/m ²).
Immeuble années 1970	3 900 euros (+2%)	• Allées Paul-Sabatier, immeuble 1970, 60 m ² , 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon, pas de parking, état correct: 235 000 € (3 915 €/m ²).
3. COMPANS-CAFFARELLI		
Immeuble années 1980	4 200 euros (+4%)	• Impasse de Barcelone, imm. 1980, 28 m ² , 3 ^e et dernier ét., pas d'asc., parking, balcon, à rafraîchir: 118 000 € (4 215 €/m ²).
Immeuble de standing 1990	4 200 euros (0%)	• Esplanade Compans-Caffarelli, immeuble 1990, 58 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, balcon, parking, à rafraîchir: 158 000 € (4 160 €/m ²).
4. PONTS-JUMEAUX		
Immeuble années 2010	3 500 euros (+5%)	• Rue Anna-Politkovskaïa, immeuble 2011, 75 m ² , 4 pièces, rez-de-jardin, jardin 30 m ² , balcon, parking, état correct: 251 000 € (3 345 €/m ²).
Immeuble années 1990	3 200 euros (+2%)	• Boulevard de Suisse, imm. 1992, studio 34 m ² , 4 ^e et dernier ét., asc., balcon, parking, à rafraîchir: 110 000 € (3 235 €/m ²).
Immeuble années 1960	2 700 euros (0%)	• Proche avenue d'Elche, imm. 1960, 42 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, chauff. indiv. gaz, parking, état correct: 110 000 € (2 620 €/m ²).
5. MINIMES, CANAL DU MIDI		
Immeuble années 1980	4 800 euros (+10%)	• Avenue Parmentier, imm. 1980, studio 25 m ² , 2 ^e étage sur 4, ascenseur, balcon, parking, bon état: 120 000 € (4 800 €/m ²).
Immeuble années 2010	4 300 euros (+8%)	• Avenue Emmanuel-Maignan, immeuble 2010, 52 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage sur 3, ascenseur, clim réversible, balcon, parking, bon état: 224 000 € (4 310 €/m ²).
6. NÈGRENEYS		
Immeuble années 1960	3 300 euros (+10%)	• Rue des Anges, immeuble 1960, 72 m ² , 5 pièces, 3 ^e étage sur 5, balcon, box, bon état: 243 000 € (3 375 €/m ²).
Immeuble années 1990	2 400 euros (0%)	• Boulevard des Minimes, immeuble 1990, 70 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, terrasse, parking, à rafraîchir: 170 000 € (2 430 €/m ²).
7. BORDEROUGE		
Immeuble années 2000	2 200 euros (+8%)	• Rue Ernest-Renan, imm. 2000, 55 m ² , 3 pièces, 2 ^e et dernier ét., piscine et jardin communs, grand balcon, bonnes isolations, parking, bon état: 122 000 € (2 220 €/m ²).
Immeuble années 1990	1 900 euros (+5%)	• Chemin Raynal, immeuble 1990, 65 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} et dernier étage, balcon, cellier, box, bon état: 123 000 € (1 890 €/m ²).

* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence.

... dans de grandes maisons avec jardin et piscine, et décident de se rapprocher des commodités sans perdre en confort», explique Jean-Bernard Godio, directeur commercial Sud-Ouest du Crédit agricole Immobilier. Mais, du fait des confinements successifs et des élections municipales, ils sont confrontés à un choix réduit. Le nombre de nouveaux logements est en effet passé de 7 200 à 4 570 entre 2018 et 2020. Si le budget à prévoir, en hausse légère de 1,4% selon la Fédération des promoteurs immobiliers, dépasse de peu les 3 900 euros le mètre carré, il grimpe haut pour les lots d'exception. Comme, dans le programme Parallèle 28, au sein du quar-

tier Guillaumet, pour ce cinq-pièces de 121 mètres carrés, au cinquième et dernier étage, avec une terrasse de 174 mètres carrés disposant d'un solarium et d'une piscine, commercialisé à 759 000 euros (6 275 euros le mètre carré).

A l'extérieur de Toulouse, en première couronne, il n'est pas rare d'enregistrer des surcotes de 10% pour les belles maisons de Balma, Colomiers ou encore Blagnac. Dans cette dernière, rue des Fleurs, celle-ci, datant des années 1970, de cinq pièces réparties sur 90 mètres carrés avec un garage et un terrain de 600 mètres carrés clos, nécessitait pour 60 000 euros de travaux. Elle s'est quand même ...



Nos prévisions 2022

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

+ 2%

pour les appartements

+ 3%

pour les maisons





TOULOUSE (suite)

... monnayée à 356 000 euros (3955 euros le mètre carré). Soit 30 000 euros environ de plus que ce qu'elle aurait valu un an plus tôt. Pour les acheteurs, la distance à parcourir pose de moins en moins problème. Exemple avec ces anciens Parisiens, installés depuis cinq ans dans la Ville rose, qui souhaitaient rehausser d'un cran leur confort de vie. Leur choix s'est porté sur Fenouillet, à vingt minutes de leurs bureaux, et une maison du XIX^e siècle en parfait état et au charme fou, en briques et galets, de 130 mètres carrés sur 350 mètres carrés de terrain. Prix payé : 356 000 euros. Plus en campagne, enfin, Rabastens, dans le Tarn, rallie de nombreux suffrages. A un peu plus d'une demi-heure de Toulouse, tout proche de la sortie d'autoroute, le village a gardé une ambiance authentique, en même temps que des prix doux, même s'ils évoluent rapidement. Exemple avec cette maison de 2015, de 165 mètres carrés pour cinq pièces, sur un terrain de 1 500 mètres carrés disposant d'une piscine et d'un garage, qui a changé de mains récemment pour 330 000 euros (2 000 euros le mètre carré).

A l'inverse de ces acheteurs, les investisseurs privilégient toujours l'intérieur de la ville, aux rendements en passe de se stabiliser, grâce à la pause de l'inflation. Exemple avec ce deux-pièces de 46 mètres carrés au rez-de-chaussée d'un immeuble de 2012 de Lalande, un secteur où de nombreux produits en fin de régime de défiscalisation commencent à se revendre. Son nouveau bailleur a déboursé 89 000 euros (1 935 euros le mètre carré), cuisine équipée et parking inclus. Le loyer, de 520 euros par mois, lui assurera une rentabilité de 7%. D'autres investisseurs privilégient l'emplacement, au détriment du rendement locatif. Comme pour cet

immeuble des années 1960, en bon état, de 200 mètres carrés et composé de six logements, payé 932 000 euros. Les 40 000 euros de loyer annuel à attendre ne serviront qu'un rendement de 4,3%, plutôt faible pour un tel ensemble. Mais, étant donné la qualité de l'adresse, rue Esclarmonde, en plein cœur de la Côte-Pavée, l'investissement devrait voir sa valeur progresser à terme. ■

BENJAMIN SARAGAGLIA

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

ADL Immobilier, Century 21 Minimes et Côte-Pavée, Crédit agricole Immobilier, Midi Transactions, Keller Williams Saint-Georges, Remi Bedos (Optimhome).

PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 2 500 à 7 000 €
- De 2 100 à 5 700 €
- De 2 000 à 4 500 €
- De 1 800 à 4 200 €
- De 1 700 à 3 100 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
8. GUILHEMÉRY		
Toulousaine début XX ^e	5100 euros (0%)	• Rue des Lilas, maison début XX ^e , 140 m ² , 4 pièces, terrain 150 m ² , pas de garage, parfait état: 712 000 € (5 085 €/m ²).
Immeuble années 1930	4000 euros (+5%)	• Rue Labat-de-Savignac, immeuble 1930, 70 m ² , 3 pièces, 3 ^e et dernier étage, calme, cachet, cave, sans parking, très bon état: 285 000 € (4 070 €/m ²).
Immeuble années 1960	2900 euros (+5%)	• Rue d'Assalit, immeuble 1960, 50 m ² , 3 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, cave, à rafraîchir: 143 000 € (2 860 €/m ²).
9. CÔTE-PAVÉE		
Toulousaine années 1930	5500 euros (+6%)	• Boulevard Deltour, maison 1930, 136 m ² , 5 pièces, 2 niveaux, terrain 500 m ² , piscine, garage, bon état: 750 000 € (5 515 €/m ²).
Immeuble années 2000	5000 euros (+4%)	• Rue Bernard-Mule, imm. 2002, studio 29 m ² , 1 ^{er} ét., asc., pas de balcon, parking, très bon état: 149 000 € (5 135 €/m ²).
Maison années 1960	3500 euros (+6%)	• Rue Lescot, maison mitoyenne 1960, 138 m ² , 7 pièces, 3 niveaux, terrain 700 m ² , garage, à rafraîchir: 465 000 € (3 370 €/m ²).
10. PATTE-D'OIE		
Immeuble années 2000	3700 euros (+25%)	• Allée Maurice-Sarraut, immeuble 2000, 47 m ² , 2 pièces, 2 ^e étage sur 4, asc., balcon, parking, bon état: 176 000 € (3 745 €/m ²).
Immeuble années 1970	3500 euros (+5%)	• Avenue Etienne-Billières, immeuble 1970, studio 40 m ² , 2 ^e étage sur 7, ascenseur, balcon, parking, à rafraîchir: 139 000 € (3 475 €/m ²).
11. BALMA		
Immeuble années 2010	3800 euros (+10%)	• Avenue de la Plaine, immeuble 2015, 92 m ² , 4 pièces, 3 ^e et dernier étage, ascenseur, terrasse 40 m ² , parking, parfait état: 350 000 € (3 805 €/m ²).
Maison années 1980	3800 euros (0%)	• Rue David-d'Angers, maison 1980, 130 m ² , 5 pièces, 2 niveaux, terrain 1 000 m ² , garage, travaux 100 000 €: 404 000 € (3 110 €/m ²).

* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence.

