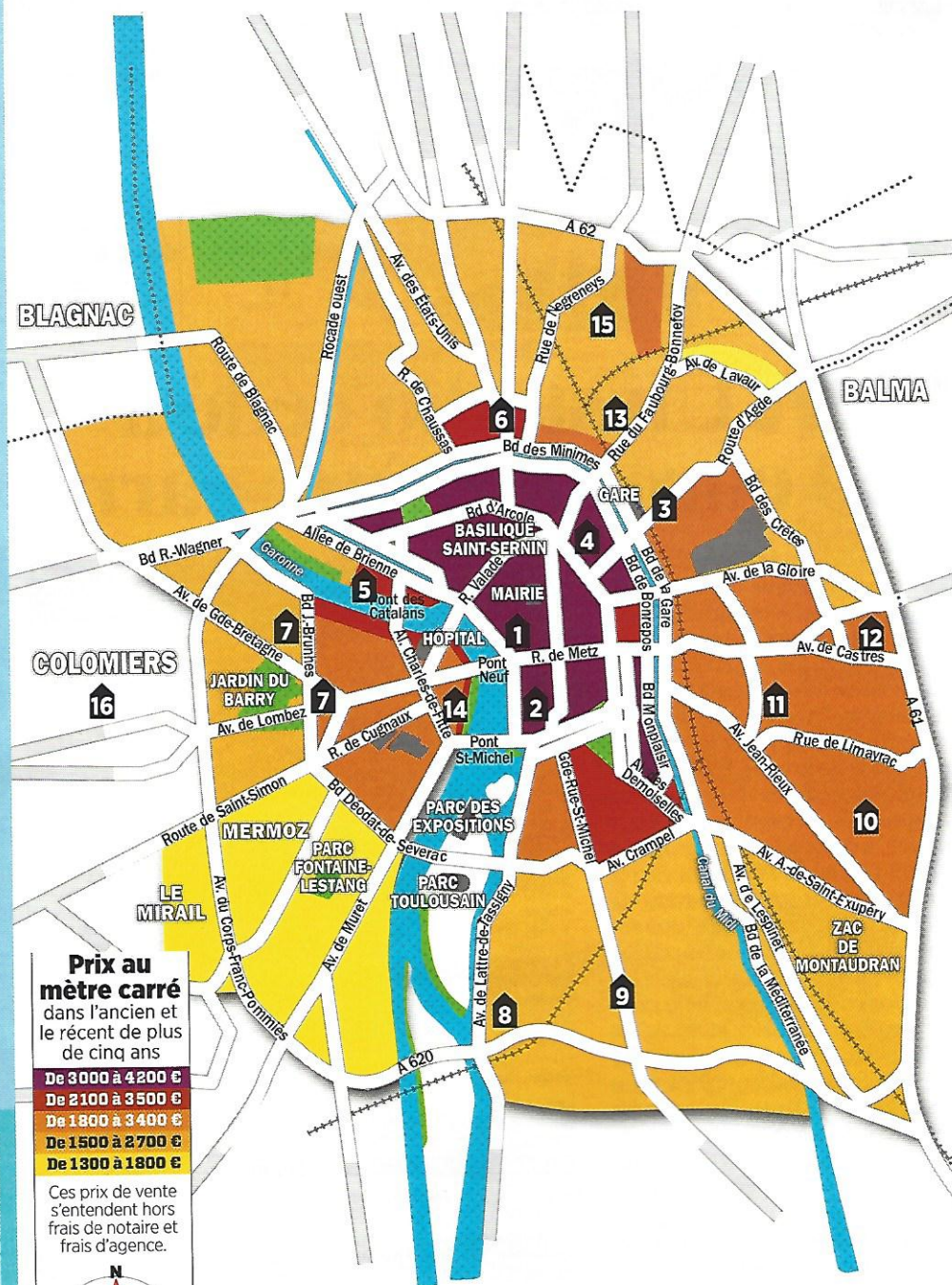


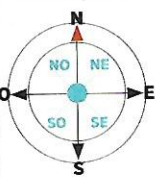
Toulouse Le neuf facturé à près



Prix au mètre carré dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

- De 3000 à 4200 €
- De 2100 à 3500 €
- De 1800 à 3400 €
- De 1500 à 2700 €
- De 1300 à 1800 €

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



La cote, après s'être effritée de 1 à 2%, se stabilise depuis le début 2015. Les taux d'intérêt au plancher, alliés au souhait de beaucoup de familles de mieux se loger, ont en effet attiré de nouveaux acheteurs dans les agences. «Mais ceux-ci ne disposent

plus que de très faibles marges de négociation, les prix affichés s'étant désormais ajustés à ceux du marché», explique Fabrice Mourette, directeur de Booster Immobilier. Un phénomène particulièrement marqué pour les surfaces des années 1960 et 1970, qui s'accumulaient en

vitrine. Si les quartiers mal desservis, à l'écart du centre-ville, peuvent encore voir leur cote fléchir, la stabilisation est donc à l'œuvre partout ailleurs. Dans l'hypercentre, aux Carmes, à Esquirol ou encore près de la place du Capitole, le budget à prévoir reste du coup conséquent, jusqu'à 4000 euros le mètre carré pour les logements en bon état et offrant le cachet des briques roses. Plutôt dynamique, le quartier des Minimes tire son épingle du jeu avec des prix avoisinant les 3000 euros le mètre carré. «Le choxy est varié, depuis les biens du début du XX^e siècle jusqu'aux constructions récentes», selon Yannick Signès, directeur de l'agence Orpi Capitole. Dans ce secteur, l'essentiel de la demande se concentre sur les petites surfaces. Et, au-delà de 400000 euros, un budget correspondant aux belles maisons, les acquéreurs se font plus rares.

Rive gauche, les quartiers de Saint-Cyprien ou de la Patte-d'Oie bénéficient quant à eux de la desserte en métro et voient leurs prix se stabiliser, aux alentours de 3000 euros le mètre carré pour le premier et de 2500 euros pour le second. Les secteurs de Matabiau et de Bonnefoy, enfin, devraient profiter de la réhabilitation des abords de la gare, prévue jusqu'en 2020. Déjà, les surfaces en bon état le long de l'allée Jean-Jaurès s'enlèvent aux environs de 3500 euros le mètre carré. En périphérie, à l'exception du secteur de Borderouge, la construction de neuf fait une pause. Il faut dire que de nombreux programmes sont sortis de terre depuis le début des années 2000. Ce qui n'empêche pas leurs prix de rester élevés dans l'agglomération, à 3390 euros en moyenne début 2015, tarif en hausse de 1,1% sur un an selon la Fédération des promoteurs. ©

Par **Nathalie Coulaud**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Century 21 Compans Amidonniers, Century 21 Caminade, Sporting Immobilier, Booster Immobilier (Bonnefoy, Minimes), Auditia, My Toulouse, Orpi Capitole Immobilier, EffiCity, Meilleursagents.com.

de 3 400 euros le mètre carré

Type de bien	Prix moyen du m ² (évol. sur 1 an)	Prestations particulières	Exemples de transactions récentes*
1) CAPITOLE, ESQUIROL			
Appart. dans hôtel particulier	3 900 euros (0%)	Parquet, moulures, cheminée.	• Rue Tolosane, duplex XIX ^e , 105 m ² , 5 pièces, rdc et 1 ^{er} étage sur cour, bon état: 415 000 € (3 950 €/m ²).
Immeuble haussmannien	3 600 euros (+3%)	Cave, pas d'asc., parquet, cheminée.	• Rue de Metz, 36 m ² , 2 pièces, dernier étage, bon état: 135 000 € (3 750 €/m ²).
2) CARMES			
Immeuble début XX ^e	4 000 euros (0%)	Parquet, moulures, cheminée.	• Rue Maletache, immeuble des années 1900, 68 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, à rénover: 260 000 € (3 825 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	3 900 euros (0%)	Parquet, moulures, cheminée.	• Place des Carmes, immeuble XIX ^e siècle, 55 m ² , 2 pièces, 3 ^e étage, bon état général: 230 000 € (4 180 €/m ²).
Immeuble de standing années 1980	3 000 euros (-2%)	Cave, parking, ascenseur.	
3) MARENGO, JOLIMONT			
Immeuble de moins de 5 ans	3 000 euros (0%)	Cave, parking, ascenseur.	• Rue du 10-Avril, immeuble des années 1900, 40 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, travaux à prévoir: 115 000 € (2 875 €/m ²).
Immeuble début XX ^e	2 700 euros (+2%)	Moulures, cheminée, parquet.	• Rue de la Caravelle, résidence de 1985, 68 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, bon état général: 157 000 € (2 310 €/m ²).
Immeuble années 1980	2 300 euros (-2%)	Parking, ascenseur, gardien.	
4) MATABIAU			
Maison XIX ^e siècle	3 600 euros (+1%)	Jardin, cheminée, parquet.	• Proche gare Matabiau, maison XIX ^e , 100 m ² , 5 pièces, jardin 100 m ² , à rénover: 320 000 € (3 200 €/m ²).
Immeuble XIX ^e siècle	3 500 euros (0%)	Moulures, cheminée, parquet.	• Allée Jean-Jaurès, imm. XIX ^e , 60 m ² , 3 pièces, 4 ^e ét., bon état: 215 000 € (3 585 €/m ²).
5) COMPANS, AMIDONNIERS			
Immeuble fin XIX ^e -début XX ^e	3 000 euros (+1%)	Cave, parquet, moulures, pas de parking.	• Rue des Amidonniers, imm. 1900, 19 m ² , studio, rdj, bon état: 60 000 € (3 160 €/m ²).
Immeuble années 1980	2 500 euros (0%)	Cave, parking, ascenseur, balcon.	• Rue L.-J. Gay-Lussac, imm. 1980, 80 m ² , 4 pièces, 3 ^e ét., vue dégagée, à rafraîchir: 192 000 € (2 400 €/m ²).
6) MINIMES			
Maison années 1920	3 000 euros (+1%)	Pas de jardin, cheminée, parquet.	• Rue du Général-Bourbaki, maison années 1920, 100 m ² , 4 pièces, 3 niveaux, bon état: 330 000 € (3 300 €/m ²).
7) PATTE-D'OIE, BOURRASOL			
Maison début XX ^e	3 100 euros (+1%)	Cheminée, parquet, pas de garage.	• Rue des Fontaines, immeuble de 2008, 40 m ² , 2 pièces, rez-de-chaussée, bon état: 98 000 € (2 450 €/m ²).
Immeuble années 2000	2 700 euros (0%)	Cave, chauff. ind. au gaz, parking.	• Allée Maurice-Sarraut, immeuble années 1980, 70 m ² , 4 pièces, 3 ^e étage, très bon état: 161 000 € (2 300 €/m ²).
Immeuble années 1980	2 200 euros (-2%)	Cave, parking, ascenseur.	
8) EMPALOT			
Immeuble début XX ^e	2 500 euros (0%)	Parquet, cheminée, pas de cave.	• Rue Jean-Lebas, immeuble XIX ^e siècle, 30 m ² , studio, rez-de-jardin, moulures, bon état général: 80 400 € (2 680 €/m ²).
Immeuble années 1990-2000	2 200 euros (0%)	Parking, ascenseur, cave.	• Rue Alfred-Rambaud, immeuble des années 1970, 57 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} étage, à rénover: 99 700 € (1 750 €/m ²).
Immeuble 1970 à rénover	1 800 euros (-2%)	Ascenseur, cave, parking, balcon.	
9) SAINT-AGNE			
Immeuble années 1980	2 500 euros (0%)	Balcon, ascenseur, cave, parking.	• Av. de l'URSS, imm. 1980, 41 m ² , 2 pièces, 3 ^e ét., à rafraîchir: 98 400 € (2 400 €/m ²).
Immeuble années 1970	2 200 euros (-3%)	Cave, parking, chauffage collectif.	• Rue du Commandeur-Cazeneuve, imm. 1970, 50 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., 15 000 € de travaux: 95 000 € (1 900 €/m ²).



Près de la place Esquirol, la marge de négociation est faible, et le bel ancien approche des 4 000 euros le mètre carré.

Type de bien	Prix moyen du m ² (évol. sur 1 an)	Prestations particulières	Exemples de transactions récentes*
10) LA TERRASSE			
Maison années 1980	2 900 euros (+1%)	Jardin, garage, atelier.	• Impasse du Chanoine-Contrasty, maison 1980, 150 m ² , 7 pièces, jardin 250 m ² , bon état: 400 000 € (2 665 €/m ²).
Immeuble années 1990	2 700 euros (0%)	Cave, parking, ascenseur.	• Ch. de la Terrasse, imm. 1990, 21 m ² , studio, 5 ^e ét., bon état: 56 500 € (2 690 €/m ²).
11) CÔTE-PAVÉE			
Villa années 1990	3 200 euros (0%)	Terrasse, jardin, garage.	• Avenue Jean-Rieux, maison des années 1990, 90 m ² , 4 pièces, jardin 400 m ² , très bon état: 283 500 € (3 150 €/m ²).
Maison Art déco	3 200 euros (-1%)	Jardin, parquet, cheminée.	• Boulevard Deltour, maison Art déco, 130 m ² , 6 pièces, jardin 500 m ² , bon état général: 404 900 € (3 115 €/m ²).
Immeuble années 1980	2 500 euros (-2%)	Cave, balcon, parking.	
12) CHÂTEAU DE L'HERS			
Maison années 1990	3 400 euros (+1%)	Climatisation, jardin, garage.	• Près place de l'Indépendance, maison 1990, 112 m ² , 5 pièces, jardin 500 m ² , bon état: 377 000 € (3 365 €/m ²).
Immeuble années 1980	2 000 euros (-2%)	Cave, chauff. ind. au gaz, parking.	• Rue Julia, imm. 1980, 53 m ² , 3 pièces, 1 ^{er} ét., entièrement rénové: 96 900 € (1 830 €/m ²).
13) BONNEFOY			
Maison XIX ^e siècle	2 700 euros (+2%)	Parquet, cheminée, pas de garage.	• Rue de Koufra, maison XIX ^e , 80 m ² , 4 pièces, jardin 300 m ² , bon état: 202 400 € (2 530 €/m ²).
Maison années 1980	2 400 euros (0%)	Jardin, chauff. élec., double vitrage.	• Chemin de Lapujade, maison 1980, 110 m ² , 5 pièces, jardin 300 m ² , à redécouvrir: 260 000 € (2 365 €/m ²).
14) SAINT-CYPRIEN			
Immeuble fin XIX ^e -début XX ^e	3 300 euros (+2%)	Cave, parquet, cheminée, pas de jardin.	• Rue des Teinturiers, immeuble 1900, 45 m ² , 2 pièces, 1 ^{er} étage, bon état: 146 500 € (3 255 €/m ²).
Immeuble années 1980	3 000 euros (-1%)	Parking, cave, ascenseur.	• Proche place Intérieure-Saint-Cyprien, immeuble 1980, 48 m ² , 3 pièces, 3 ^e et dernier étage, bon état général: 140 000 € (2 915 €/m ²).
Immeuble années 1960	2 500 euros (-2%)	Cave, parking, pas d'ascenseur.	
15) CROIX-DAURADE			
Immeuble années 2000	2 200 euros (+1%)	Chauff. ind. élec., asc., balcon.	• Pl. A.-Froidure, imm. 2002, 63 m ² , 3 pièces, 3 ^e ét., comme neuf: 135 000 € (2 140 €/m ²).
Immeuble années 1990	2 100 euros (0%)	Proche métro, parking, cave.	• Av. Maurice-Bourguès-Maunoury, imm. 1990, 56 m ² , 3 pièces, 2 ^e étage, bon état: 117 600 € (2 100 €/m ²).
16) COLOMIERS			
Immeuble de moins de 5 ans	2 700 euros (-1%)	Balcon, cave, parking.	• Bd Déodat-de-Séverac, imm. 2012, 45 m ² , 2 pièces, 4 ^e ét., bon état: 130 000 € (2 890 €/m ²).
Maison 1950 à rénover	1 800 euros (-3%)	Jardin, garage, cave.	• Boulevard Paul-Valéry, maison 1950, 300 m ² , 7 pièces, terrain 700 m ² , à rénover: 530 000 € (1 765 €/m ²).

* Hors frais de notaire et d'agence. Abréviations: an. = années; anc. = ancien; asc. = ascenseur.