

Etat-Unis  
Les troupes  
à l'assaut du Congrès

France-Allemagne  
Les vraies raisons  
du renouveau

Climat  
« Ne plus rien du feu,  
il y a encore »

**Le Point**

Jusqu'où ira le lepéno-mélenchouisme ?

**Les compères**

(Et à la fin c'est Le Pen qui gagne)

Espagne, Suède,  
Italie... la vague  
populiste de droite

**Immobilier** Un marché  
encore à la hausse

**Jean-Luc Moudenc**  
« LR s'est rabougri »



# Le Point

[www.lepoint.fr](http://www.lepoint.fr) Hebdomadaire d'information du jeudi 3 novembre 2022 n° 2622

L 13792 2622 H - F - 5,50 € - RD

# Toulouse

## L'incroyable!

SPÉCIAL  
**48**  
PAGES  
en fin de  
journal

**Climat, démographie,  
comment la ville  
se transforme**

Du haut de ses  
150 mètres,  
la tour Occitanie,  
au bord du canal  
du Midi, dominerait  
l'agglomération.

france  
**bleu**  
occitanie





### Saint-Cyprien, Patte-d'Oie, Arènes

À hauteur de 4 700 €/m<sup>2</sup>, Saint-Cyprien monnaie cher sa proximité immédiate du centre-ville. Lorsqu'on s'éloigne vers la Patte-d'Oie, le prix médian passe sous 4 000 €/m<sup>2</sup>, malgré 11 % de hausse en un an. Dans une grande toulousaine 1900 de la rue des Teinturiers, un 5-pièces de 107 m<sup>2</sup> avec patio s'est vendu 490 000 €. Avenue de Grande-Bretagne, près du nouveau quartier de La Cartoucherie, un studio de 22 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée d'un petit immeuble des années 1950 s'est vendu 98 000 € à un investisseur. Les rares maisons atteignent des prix très élevés : avenue de Lombez, 1,08 million d'euros pour cette toulousaine rénovée de 242 m<sup>2</sup>, avec terrain de 500 m<sup>2</sup>, jardin et piscine. Du côté des Arènes, les 440 appartements du Cristal, emblématique immeuble des années 1970, sont recherchés pour y investir en colocation. C'est ici, au 2<sup>e</sup> étage, qu'un 4-pièces de 70 m<sup>2</sup>, à rénover entièrement, s'est vendu 138 000 € ; il peut être loué 475 € par mois.

### Minimes, Barrière de Paris

Très proche du centre et desservi par la ligne B du métro, le quartier des Minimes reste très attractif, avec des biens de toutes époques, aux prix variés encore abordables. Près de 400 appartements s'y sont vendus en un an, avec un cœur de marché sur les 3-pièces autour de 3 200 €/m<sup>2</sup>. Près du métro Canal du Midi, un 2-pièces de 46 m<sup>2</sup>, avec balcon et parking dans

une grosse résidence de 1995, a été acheté 187 000 € par un primo-accédant. Les maisons rares s'y arrachent. L'agence Century 21 a reçu une centaine d'appels pour une belle toulousaine de 138 m<sup>2</sup> proche de la station Minimes-Claude Nougaro, avec jardin de 150 m<sup>2</sup>, négociée 555 000 € malgré d'importants travaux à réaliser. Raynalet Toulouse-Lautrec, deux futures stations de la troisième ligne de métro annoncée pour 2028, permettront de désenclaver une partie oubliée du quartier longeant la voie ferrée. Rue Pierre-Cazeneuve, un 2-pièces de 41 m<sup>2</sup> en entresol s'est vendu 105 000 €.

D'autres zones au nord de la ville sont amenées à se développer grâce à la troisième ligne de métro. Beaucoup de logements autour de La Vache, future station multimodale, arrivent en fin de défiscalisation. Rue Colette, dans un immeuble de 140 appartements des années 2000, un 3-pièces de 69 m<sup>2</sup> est parti pour 204 000 €. Plus au nord, l'immobilier va bouger autour de la future station Fondeyre. « Des promoteurs ont racheté les concessions automobiles et les maisons environnantes, commente l'agent immobilier Sven Strom. *Beaucoup de constructions sont prévues.* » Plus à l'ouest, le quartier des Ponts-Jumeaux va lui aussi bénéficier d'une station positionnée boulevard de Suisse. Impasse Jacob-Insels, à mi-chemin entre le futur métro et les Ponts-Jumeaux, près de la rocade, un salarié de l'aéronautique a déboursé 230 400 € pour les clés d'un récent 3-pièces de 66 m<sup>2</sup> avec parking ■

#### AVIS D'EXPERT



### Frédéric Giral

Président de la chambre des notaires de Haute-Garonne.

## « Il sera plus compliqué d'acheter l'an prochain »

### Le Point: Comment se porte l'immobilier ancien à Toulouse ?

**M<sup>e</sup> Frédéric Giral:** Les volumes de transactions sont exceptionnels dans la Ville rose, comme en Haute-Garonne. L'augmentation des ventes dans le département (+ 7,8 % entre mi-2021 et mi-2022) a profité à tous les types de biens. Plus de la moitié (60 %) du marché des appartements anciens concerne des 2-pièces et des 3-pièces, le cœur du marché des maisons relevant du 4 ou 5-pièces. Les échanges sont davantage animés par des utilisateurs que par des investisseurs.

### Quid des prix ?

Ils ont continué à grimper en Haute-Garonne, à presque + 5 % pour les appartements, et dans une moindre mesure à Toulouse. En dix ans, la capitale toulousaine est passée du 10<sup>e</sup> au 7<sup>e</sup> rang des communes de plus de 150 000 habitants, derrière Rennes et devant Strasbourg. La valorisation des maisons s'est aussi poursuivie, à hauteur de + 6,1 %. Le marché, qui était devenu de plus en plus spéculatif (la part des ventes de biens détenus depuis moins de cinq ans a progressé de 20 à 25 % entre 2019 et 2021), s'est posé en 2022.

### Comment envisagez-vous 2023 ?

Après des volumes de ventes aussi abondants, l'offre risque de se tarir. D'autant plus que 30 % des ventes de 2022 concernaient des biens détenus depuis plus de quinze ans. Hausse des taux, inflation, ce sera plus compliqué d'acheter en 2023. La baisse des volumes risque d'entraîner une baisse des prix, mais la correction devrait être maîtrisée ■ PROPOS RECUEILLIS PAR C. S.



**Village.** Bien desservi et proche du centre, le quartier des Minimes présente une grande diversité de biens.