

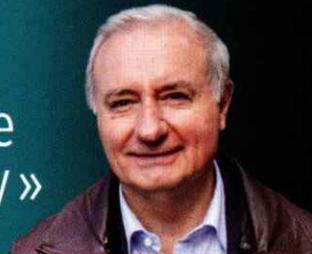
La revanche du Mossad  
Comment les services  
secrets israéliens ont piégé  
le Hezbollah et l'Iran

Rencontre avec  
le roi de Wall Street  
Les confessions de  
James Dolan, patron  
de JPMorgan Chase



**Immobilier**  
La cote  
par quartiers

**Jean-Luc Moudenc**  
« Le sport à Toulouse ne  
se résume pas au rugby »



# Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 10 octobre 2024 n° 2723 - 6,90 €

L 13792 - 2723 H - F - 6,90 € - RD

Sportifs, chanteurs, musiciens, écrivains,  
chercheurs, chefs d'entreprise...

# Ils nous font aimer Toulouse

SPÉCIAL  
32  
PAGES  
en fin de  
journal

Léon Marchand,  
quadruple médaillé d'or  
aux JO de Paris,  
sur la place du Capitole,  
le 18 septembre.



REMY GABALDA/NAKPPP - LYDIE LÉCARPENTIER/REA

# Chute de pierres

**Immobilier.** Si les ventes s'érodent, le fléchissement des prix reste faible.



**Centre-ville.** Dans le quartier Saint-Étienne, autour de la cathédrale, seules les petites surfaces se vendent encore facilement.

DOSSIER RÉALISÉ PAR  
CATHERINE STERN ET COORDONNÉ  
PAR BRUNO MONIER-VINARD

**G**ros temps pour l'immobilier en Haute-Garonne, qui enregistre un quart de ventes en moins dans l'ancien en un an. « Depuis peu, l'envie de se projeter réapparaît malgré les incertitudes politiques », se rassure le cabinet Domicilium. Pour autant, les prix des appartements anciens ont peu bougé (-0,9%

à Toulouse), contrairement aux maisons (-5%). « Les gens ont acheté si cher qu'ils ne veulent pas baisser et nous peinons à leur faire entendre raison », note Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. « La correction des prix prend du temps, et les acquéreurs se perdent parmi les nombreuses offres », confirme Century 21 Les Minimés. Les candidats espèrent une baisse des taux et des prix plus importante. « Certains signent l'offre après une longue négo-

**-0,9%**  
C'est en moyenne la baisse des prix constatée sur un an dans l'ancien.

ciation et reviennent sur leur décision quinze jours après », observe Century 21 Côte pavée. L'agence Saint-Agne savoure la reprise des ventes : « On voit revenir les primo-accédants, les jeunes actifs, familles, investisseurs. » Un optimisme que brocarde M<sup>e</sup> Henri Chesnelong : « Nos indicateurs d'avant-contrats estivaux n'augurent aucun rebond avant la fin de l'année. Le marché est en souffrance, il faudrait des signaux politiques forts sur le logement. » La situation est ■■■

« Nos indicateurs d'avant-contrats estivaux n'augurent aucun rebond avant la fin de l'année. »

**M<sup>e</sup> Henri Chesnelong**, notaire.

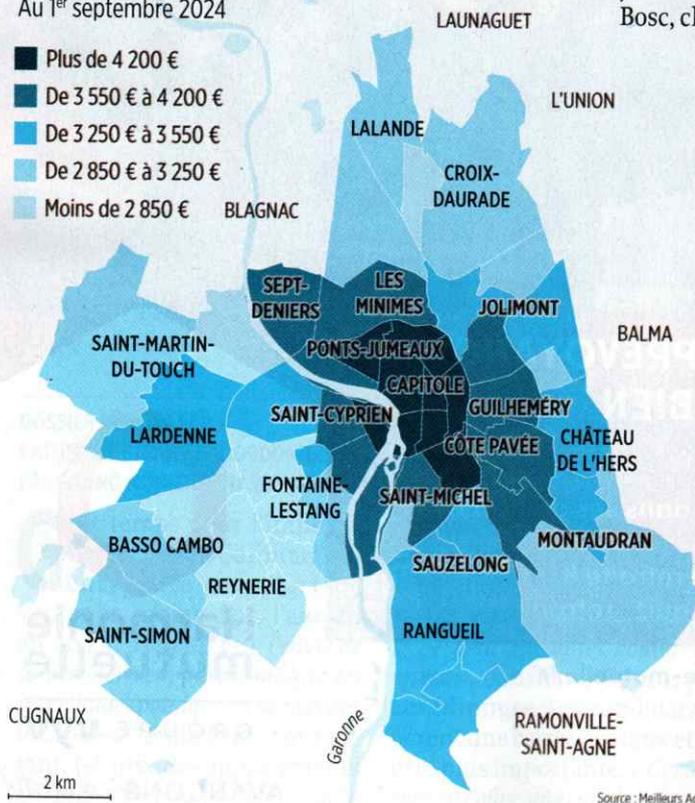


■■■ encore plus dramatique dans le neuf : -45 % de mises en vente à Toulouse au premier semestre 2024, selon L'Observer de l'immobilier toulousain. Du jamais-vu dans la métropole. « Pour absorber 5 000 emplois et 10 000 habitants supplémentaires par an, notre projet d'aménagement et de développement durable (Padd) vise 7 200 nouveaux logements annuels, mais, aujourd'hui, on ne répond pas à cette demande », se désole Annette Laigneau, vice-présidente de Toulouse Métropole chargée de l'urbanisme. Et à ce blocage des parcours résidentiels s'ajoute un marché locatif en extrême tension ■

## PRIX DU MÈTRE CARRÉ À TOULOUSE

Au 1<sup>er</sup> septembre 2024

- Plus de 4 200 €
- De 3 550 € à 4 200 €
- De 2 850 € à 3 550 €
- De 2 850 € à 3 250 €
- Moins de 2 850 €



## La cote par quartiers

### Hypercentre

« Le podium des quartiers aux appartements dépassant 5 000 €/m<sup>2</sup> ? Carmes, Capitole, Saint-Georges et Saint-Étienne », pointe M<sup>e</sup> Chesnelong, notaire délégué chargé de l'immobilier à la chambre des notaires de la cour d'appel de Toulouse. Les petites surfaces du cœur de ville restent prisées mais ne s'arrachent plus à n'importe quel prix. Le manque de logements à la location pousse les familles qui le peuvent à acheter en prévision des études de leurs enfants. Tel ce 2-pièces de 36 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage sans ascenseur, acheté 180 000 €, rue des Régans, dans le quartier des Carmes (seul secteur dont les prix soient restés stables cette année). Souvent sans extérieur ni parking, les grandes surfaces peinent davantage. « Depuis trois ans, les vastes appartements familiaux, à partir du 4-pièces, sont difficiles à vendre, plutôt préemptés par des bureaux », reconnaît Anna Bosc, chez Via Carmes.

### Saint-Michel - Empalot

Proche du centre et bien connecté aux universités scientifiques via la ligne B du métro, Saint-Michel va bénéficier de la rénovation en cours de la grande-rue du même nom. Les ventes y ont été dynamiques, surtout sur les 2-pièces, avec des prix en baisse de 5,5 %. Rampe du Belvédère, au dernier étage sur quatre d'un immeuble de 2012, un 38-m<sup>2</sup> a coûté 149 000 € (3 920 €/m<sup>2</sup>). De l'autre côté du boulevard des Récollets, en bord de Garonne, face à l'île du Ramier - accessible par une passerelle -, Empalot a connu de nombreuses démolitions-reconstructions, et 2 300 logements neufs ont été livrés ainsi que des équipements publics. « Le quartier a bien évolué ces dernières années, mais il n'y a toujours pas assez de clients qui veulent lui donner sa chance. C'est encore une cité dans la tête des Toulousains », regrette Thomas Godard, chez Booster Saint-Agne. Le prix moyen y a ainsi baissé de 4 % en un an.

### Ponts-Jumeaux

Plus à l'ouest, ce secteur est prisé pour sa proximité avec l'usine Airbus Saint-Éloi et le périphérique. « Les travaux de la ligne C du métro ont commencé, donc cela devient plus tangible et anticipé sur les prix », affirme Sven Strom, chez Century 21 Les Minimes. Boulevard de Suisse, près de la future station Ponts-Jumeaux, un jeune couple a acquis un 3-pièces de 70 m<sup>2</sup> en étage élevé d'une grande résidence des années 1990. Parfait état, balcon, parking en sous-sol... il s'est monnayé 235 000 €, sans rabais (3 360 €/m<sup>2</sup>). ■■■

**Atout.** Le secteur autour du boulevard de Suisse sera bientôt desservi par la future station de métro Ponts-Jumeaux.



CATHERINE STERN/SP - LYDIE LECARPENTIER/REA POUR « LE POINT »