



PRIX AU MÈTRE CARRÉ

La cote quartier par quartier

Les valeurs sûres dans le centre de Toulouse restent très chères. Le ralentissement touche principalement les quartiers périphériques.

PAR CATHERINE STERN

Hypercentre

Avec ses beaux immeubles en brique rose, ses hôtels particuliers, l'hypercentre, entre Garonne et boulevards, garde son pouvoir d'attraction sur les vrais citadins argentés, même s'il manque souvent de parkings. « Il n'y a pas de baisse de la demande pour des produits en centre-ville avec du cachet », constate Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Les prix se maintiennent donc à un niveau élevé du fait de la rareté. A Saint-Etienne, à Ozanne ou aux Carmes, les beaux appartements bourgeois se

maintiennent entre 3 500 et 5 000 €/m². « Il n'y a pas de baisse, mais plutôt une surenchère », témoigne Emmanuel Chosson, chasseur d'appartements pour cadres pressés chez Domicilium, agence dont 80% des clients recherchent dans l'hypercentre. Il a déniché récemment, pour un cadre supérieur d'Airbus, un 60 m² refait à neuf dans un bel immeuble de la rue de Périgord. « Le genre d'appartement qu'on trouve dans les magazines de déco. » Mis à prix 236 000 €, ce produit très rare est parti à 240 000 € (4 000 €/m²), car les acheteurs se le sont arraché. Les prix ont encore monté de 17,4% aux Carmes entre octobre 2006 et septembre 2007*, tandis qu'ils se stabilisaient dans le quartier Ozanne au niveau le plus haut de tout Toulouse.

Pour passer sous la barre des 3 200 €, il faut accepter des produits plus atypiques. Comme cet ancien grenier surélevé de 140 m², rue de la Pomme, à 3 155 € le

mètre carré. Ou ce 2-pièces de 35 m² en rez-de-chaussée sur cour, près de la place du Salin, avec poutres apparentes et 3,20 mètres sous plafond, mais sans cuisine, acheté 2 914 €/m² par un jeune ingénieur. On peut aussi traverser les boulevards: dans le quartier de la Colombette, un 3-pièces de 57 m² avec du cachet s'est négocié 167 000 €, soit 2 930 €/m².

Busca

« Au Busca, on n'a pas fait de vente depuis quatre à cinq mois », reconnaît Guilhem Lorendeaux, de la Bourse de l'Immobilier du Pont-des-Demoiselles. Dans ce quartier tranquille près du jardin des Plantes, beaucoup de ventes se font par le bouche-à-oreille. Et les agences ne récupèrent souvent que les produits surévalués. Comme cette maison de 250 m² mise en vente à 1,489 million d'euros, mais pas assez cossue pour le goût de la clientèle fortunée. Une clientèle qui cherche des grosses maisons entre 800 000 et 1 million d'euros près du jardin des Plantes ou dans les rues perpendiculaires aux allées des Demoiselles, rue du Japon, rue Saint-Luc ou rue d'Auriol. Et pas ailleurs...

Les prix sont beaucoup plus bas pour des appartements dans des immeubles des années 60 ou avec des prestations inférieures. Ainsi, dans la rue Monplaisir, près du Grand-Rond, un 3-pièces de 60 m² au rez-de-chaussée d'un immeuble des années 60 s'est vendu 120 000 € (2 000 €/m²), alors que dans la même rue un très beau duplex de 135 m², au 3^e et dernier étage d'un immeuble des années 90, traversant, avec terrasse au sud, s'est vendu 470 000 € (3 481 €/m²).

Côte Pavée-Guilheméry

Avec ses belles maisons et ses établissements privés recherchés par la bourgeoisie, la Côte Pavée, pourtant mal desservie par les transports en commun, a toujours la cote. Soixante-deux maisons s'y sont vendues entre octobre 2006 et septembre 2007, pour un prix moyen de 403 747 €, en hausse de 23% en un an. Sur 2007, la Bourse de l'immobilier calcule même un prix de vente moyen des maisons de 415 720 €, d'après les chiffres de son agence de l'avenue Camille-Pujol.

Une maison des années 50 de 180 m² avec un petit jardin, entre les avenues Camille-Pujol et Jean-Rieux, a été achetée 600 000 € par des cadres supérieurs