



Immobilier
Les prix quartier
par quartier

Recherche
Vieillir
en bonne santé

Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 8 octobre 2026 n° 2828 - 7,50 €

Toulouse

invente la médecine du futur

SPÉCIAL
28
PAGES
en fin de
journal

Thérapies innovantes
Médecine personnalisée
La révolution des organoïdes

Nicolas Gatimel, professeur
en biologie et médecine de
la reproduction, et Elodie Chantalat,
cheffe du service de gynécologie
du CHU de Toulouse.

L 13792 - 2828 H - F 7,50 € - RD



ici Occitanie



«Une baisse aussi importante sur la période la plus active n'augure rien de bon.»

Maître Henri Chesnelong, chargé de l'immobilier à la chambre des notaires.

il y a très peu de demande pour investir: énormément de produits ne se vendent pas, y compris aux investisseurs et dans l'hypercentre», observe Stéphane Grosrenaud, de Saint-Pierre Immobilier. Qui estime à un tiers la baisse du nombre de produits locatifs sur le marché toulousain: propriétaires arrêtant de louer ou défiscalisations qui ne se font plus. Alors que Toulouse compte deux tiers de locataires et que la demande reste forte sur les petites surfaces, «cette pénurie génère une augmentation des loyers», poursuit Stéphane Grosrenaud.

La solution ne viendra pas du neuf puisque les ventes à investisseurs à Toulouse, qui avaient quasiment disparu l'an dernier,

ne reprennent que timidement. «L'année 2025 était déjà épouvantable; 2026 ne sera pas meilleure et on imagine que 2027 sera catastrophique, faute de réserves pour relancer la production», déplore Michaël Merz, président de l'Observer de l'immobilier toulousain. Les perspectives à court terme restent donc incertaines, d'autant plus que l'approche de l'élection présidentielle pousse les acteurs à l'attentisme. «Le nombre d'avant-contrats signés en mai, juin et juillet est en recul de 10 % par rapport à la même période de 2025. Une baisse aussi importante sur la période traditionnellement la plus active n'augure rien de bon sur l'année entière», prédit M^e Henri Chesnelong ●

La cote par quartier

HYPERCENTRE

Le seul quartier du centre historique au-dessus de 5 000 €/m²? C'est Saint-Étienne! Qui enregistre peu de ventes mais se chiffre à hauteur de 5 020 €/m², en moyenne. Dans le reste de l'hypercentre, comptez 4 700 €/m² environ, vers Capitole, Arnaud-Bernard et Saint-Georges, et 4 990 €/m² aux Carmes. Quelques biens d'exception crèvent ce plafond de verre. Tel ce 3-pièces de 84 m², rénové par un architecte et doté d'un parking, acquis 499 000 €, rue du Pont-de-Tounis.

COMPANS

À proximité de l'hypercentre et de nombreux établissements d'enseignement supérieur, ce secteur desservi par le métro monnaie ses appartements autour de 4 170 €/m² (+ 4,3 %). Le cabinet de chasse immobilière Domicilium y a trouvé deux biens pour sa clientèle. Rue Danielle-Casanova, un studio loué de 21 m², situé au premier étage d'un immeuble des années 1940, s'est vendu 115 800 €. Derrière l'université Toulouse-Capitole, un 2-pièces de 36 m² avec terrasse et parking: 190 000 €. Le quartier va profiter du déménagement de la cité administrative et de la réhabilitation des bâtiments en un ensemble mixte comptant 450 logements prévus à l'horizon 2029. Un parc de 5 000 m², ouvert sur la ville, mettra en valeur les remparts historiques.

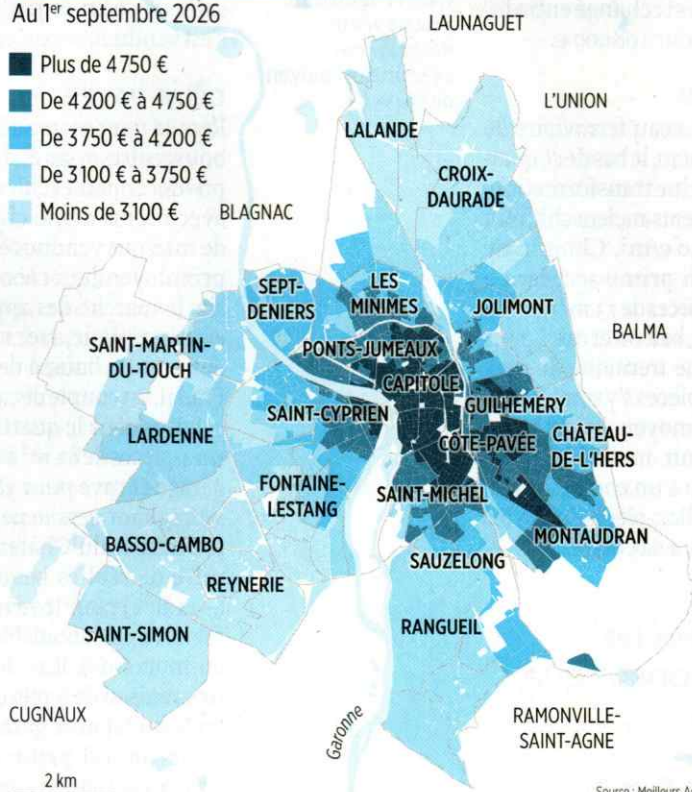
LE BUSCA

Ce paisible quartier proche du Jardin des Plantes monnaie cher son ticket d'entrée en appartements: 4 400 €/m² (+ 4,5 %). Mais tout ne part pas à l'importe quel prix. Avenue Victor-Ségoffin, cette maison de 160 m² avec jardin proposée à 899 000 € a trouvé preneur ●●●

PRIX DU MÈTRE CARRÉ À TOULOUSE

Au 1^{er} septembre 2026

- Plus de 4 750 €
- De 4 200 € à 4 750 €
- De 3 750 € à 4 200 €
- De 3 100 € à 3 750 €
- Moins de 3 100 €



Source: Meilleurs Agents.