

Acquisition

A chaque budget son quartier

CONTEXTE. Le marché immobilier toulousain est très hétérogène.

ÉTAT DES LIEUX. Metronews vous donne des pistes pour savoir où acheter en fonction de votre projet et de vos moyens.

moins élevés », tempère Philippe Pailhès, notaire à Toulouse. Dans les quartiers très demandés, Eric Massat constate une légère baisse des prix sur le secteur de Côte-Pavée. « Une maison de 150 mètres carrés avec jardin se négocie actuellement entre 700 000 et 800 000 euros. »

LES FAUBOURGS PLUS ACCESSIBLES

En s'éloignant de l'hypercentre, Saint-Cyprien ou le Busca sont encore prisés. Une des seules options pour ne pas franchir la barre des 3 500 euros le mètre carré est de se tourner vers les constructions des années 1960 et 1970. « Il faut être vigilant à l'isolation phonique et thermique, qui est leur principal défaut. Attention également aux frais de copropriété souvent plus élevés que dans des constructions récentes », prévient Eric Massat. Proches du centre-ville et desservis par les transports en commun, Patte d'Oie, Saint-Michel, Saint-Agne font partie des zones plus accessibles. « Ce coin est très hétérogène avec des prix autour de 1 800 euros le mètre carré pour des biens dans des collectifs des années 1960-1970 près d'Empalot, à 2 500 euros le mètre carré lorsqu'on se rapproche de la grande rue Saint-Michel ou de l'avenue de l'URSS », explique Jérôme Sarzi, de l'agence Guy Hoquet à Saint-Michel.

4 000
C'est le prix minimum, en euros, atteint par le mètre carré dans l'hypercentre.

PARIER SUR L'AVENIR À MARENGO ET BONNEFOY

Les quartiers Marengo et Bonnefoy font l'unanimité chez les professionnels. Populaires et jouissant de commodités, ils pourraient prendre de la valeur avec la rénovation en vue d'accueillir la LGV en 2024 et l'arrivée éventuelle d'une troisième ligne de métro. Si l'incertitude plane sur ces deux



Dans le quartier des Carmes, impossible de trouver un bien en dessous de 4 000 euros le mètre carré. F. LANCELLOT/SIPA



Les faubourgs, comme Saint-Cyprien, sont plus accessibles. R. GABALDA/AFP

A Marengo, on parie toujours sur l'éventuelle arrivée d'une nouvelle ligne de métro. F. LANCELLOT/SIPA

DELPHINE TAYAC

L'HYPERCENTRE, LE GAGE DE STABILITÉ DES PRIX

La cote du centre-ville ne se dément pas. Les secteurs de Saint-Etienne, les Carmes, du Jardin des plantes restent relativement épargnés par la crise du marché immobilier. Et sont du coup réservés aux budgets confortables. Dans les secteurs de la rue Ozenne ou des Carmes, difficile de trouver un bien en dessous de 4 000 euros le mètre carré. « Ces secteurs sont épargnés par la baisse des prix, cela reste un investissement sûr », explique Eric Massat, chasseur immobilier à Domicilium. « Sur le long terme, ces biens assurent néanmoins une rentabilité moindre que dans d'autres quartiers bien desservis par le métro et où les prix d'achats initiaux sont

ET LES PRIMO-ACCÉDANTS ?

L'astuce peut être de se tourner vers le neuf avec une accession en prêt social location-accession (PLSA) avec des bailleurs sociaux qui construisent des bâtiments contemporains dans des petits ensembles et aux normes de basse consommation. « Avec cette formule, pour le prix d'un T2 on peut espérer accéder à un T3 autour de 130 000 à 150 000 euros » souligne Me Pailhès. Des biens proposés en majorité en première couronne dans des communes comme Castanet, Blagnac, Garidech, Quins-Fonsegrives, etc.

projets de transports, la Métropole assure que le réaménagement du quartier se fera effectivement. Vers les Minimes où près du métro Claude-Nougaro, les maisons de ville sont très demandées, « mais on peut espérer trouver de l'ancien à Bonnefoy à partir de 1 800 euros le mètre carré, compte tenu d'un habitat de faubourg dégradé », avance M^e Pailhès. Selon le notaire, des petites villas se négocient actuellement entre 250 000 et 320 000 euros autour de la rue Périole et à Croix-Daurade.

Mais la concurrence pourrait faire rage, le secteur intéressant aussi les promoteurs.

La Cartoucherie, proche du centre-ville, et bien desservie par le tramway, est aussi un lieu prometteur avec la construction de 500 logements d'ici à 2016. Encore faut-il pouvoir investir 3 500 euros par mètre carré. « Comme tout quartier neuf, il faut également être vigilant au retour de défiscalisation, lorsque les investisseurs vendront leur bien dans neuf ans », estime Eric Massat.