

LE FIGARO MAGAZINE

BAUDELAIRE, HIDALGO, MOLIÈRE, JOHNNY,
L'ARGENT, LE POUVOIR...

LUCHINI

LE GRAND ENTRETIEN

SPÉCIAL IMMOBILIER - L'ENVOLÉE DES PRIX



LA MONTÉE EN PUISSANCE RÉGIONS DES GRANDES VILLES

Les acheteurs affluent dans les grandes capitales régionales. Leurs marchés sont donc sous tension, avec une pénurie d'offres et des hausses de prix importantes dans tous les centres-villes. Mais aucune bulle n'est en vue.

Par Marie Pellefigue

Après une année 2018 qui a affiché un niveau record de transactions, 2019 s'annonce comme un cru exceptionnel. Car, malgré les craintes des professionnels en début d'année, le volume de ventes a continué de progresser. « *D'ici à la fin de l'année, le seuil historique du million de transactions devrait être atteint pour la première fois* », indique Sébastien de Lafond, président de Meilleursagents.com. Conséquence de ce très fort intérêt pour la pierre : les prix restent à des niveaux élevés, et en hausse, dans toutes les métropoles de province. En moyenne, selon les notaires, à fin mai, les trois grandes villes les plus chères étaient Bordeaux, où un appartement coûtait 4 280 €/m², Lyon, 4 080 €/m², et Lille, 3 140 €/m².

Cette conjoncture exceptionnelle cache cependant deux réalités. D'abord, les écarts ont continué à se creuser entre le marché de la capitale, qui flambe, celui des grandes agglomérations, qui progresse fortement, et le reste de la France. D'ailleurs, hormis à Marseille, les 12 plus grandes villes françaises affichent un volume de transactions important et des hausses de prix largement supérieures à la moyenne nationale. Le phénomène de métropolisation se retrouve dans toutes les régions. « *A Rennes, les acheteurs viennent en très grande majorité du département, et à Nantes, ils arrivent de toute la région* », confie Vincent Lemée, délégué régional à la communication des notaires de Bretagne. Deuxième indicateur : beaucoup d'acquéreurs ont bouclé leurs dossiers de

financement grâce aux taux de crédit qui se maintiennent à des niveaux très bas. Aujourd'hui, dans certaines villes, pour une surface comparable, il coûte moins cher de rembourser une mensualité que de payer un loyer. L'envie de devenir propriétaire est donc générale, ce qui maintient la demande de logements à un niveau élevé et contribue à alimenter la hausse des prix. Mais les limites de financement sont atteintes dans la plupart des hypercentres et les primo-accédants et ménages aux revenus serrés sont obligés de s'écarter pour devenir propriétaires. Ce que tous ne sont plus prêts à accepter. Ainsi, même si les indicateurs semblent au vert pour que le marché immobilier des grandes agglomérations de province se maintienne, les hausses de prix devraient être plus contenues dans l'année à venir.

A Bordeaux, la proximité avec la Garonne (ici, le quai des Chartrons et l'église Saint-Louis-des-Chartrons) se paie toujours au prix fort.



BORDEAUX

Atterrissage en douceur du marché

Après des années de flambée, avec des hausses de prix record, le marché immobilier bordelais se calme depuis un an. Selon les notaires, en mai dernier, le prix moyen d'un appartement ancien était de 4 280 €/m², 30 € de plus que six mois auparavant, et celui d'une maison atteignait les 450 000 €. Des niveaux élevés pour les acheteurs locaux, qui sont un peu moins nombreux à prospecter. Le marché reste dynamique, car il y a toujours beaucoup de demandes, mais les acheteurs sont plus raisonnés et raisonnables. Heureusement, les propriétaires ont compris que le marché avait changé et beaucoup ont arrêté de surestimer largement leurs biens lors de la mise en vente. Bonne stratégie, puisque, « lorsqu'un bien, maison ou appartement, sans défaut est proposé à un prix de marché, il trouve preneur en quelques semaines », confirme Clément Chaillet, directeur de Guy Hoquet Nansouty. Si, en revanche, il n'est pas parfait (mauvaise exposition, travaux de rafraîchissement...), les délais de ventes s'allongent et le prix est négocié.

Aujourd'hui, les prix les plus élevés se trouvent dans le triangle d'or – entre

l'opéra, la place des Quinconces et le Jardin public. « Les appartements d'exception avec une belle rénovation et sans aucun défaut s'y vendent jusqu'à 7 500 €/m², les autres valent autour de 6 000 €/m² », analyse Aymeric Sabatié-Garat, directeur de Barnes Bordeaux. Dans les quartiers centraux de Saint-Pierre, Saint-Michel et le bas des Chartrons, il faut compter entre 4 500 et 5 500 €/m² en moyenne pour un studio ou un 2-pièces. Un peu moins chers, les abords de la gare et les Capucins affichent des prix qui oscillent entre 4 000 et 4 500 €/m². Des tarifs identiques à ceux de la rive droite où seules les résidences récentes proches de la Garonne frôlent les 5 000 €/m². A La Bastide, les maisons de 100 m² se trouvent autour de 400 000 €, les mêmes valent plutôt de 300 000 à 350 000 € à Floirac et Canon. « Celles qui ont des surfaces comprises entre 70 et 80 m² restent très recherchées et se vendent rapidement entre 200 000 et 250 000 € avec des travaux », explique Julien Bascou, codirecteur d'Orpi Floirac ECI Immobilier. Ces maisons traditionnelles (échoppes) de 80 à 90 m² se négocient de 330 000 à 380 000 € à Nansouty ou aux environs et atteignent les 400 000 € dans les quartiers limitrophes avec un jardin. Aux Chartrons, les

maisons en pierre de 100 à 120 m² avec un jardin valent plutôt entre 480 000 et 580 000 € selon leur état et localisation, car plus la Garonne se rapproche, plus les tarifs grimpent. Enfin, dans les secteurs familiaux et tranquilles de Saint-Seurin et Croix-Blanche, il faut compter de 750 000 à 850 000 € pour une maison bourgeoise en bon état. Les plus grandes, de 200 m² avec jardin, piscine et belles prestations, frôlent le million d'euros.

LILLE

La forte demande alimente la pénurie qui pèse sur les prix

Depuis le printemps, la pression des acheteurs se fait de plus en plus forte dans la ville. « La dynamique est restée la même cet été et, devant la pénurie de biens, des acheteurs s'engagent dès la première visite », relate Philippe Descampiaux, directeur des agences Descampiaux-Dudicourt. Beaucoup de propriétaires craignent de ne pas trouver à se reloger s'ils mettent d'abord en vente leur logement, ce qui alimente le déficit d'offres. Les prix augmentent donc à un rythme régulier, notamment dans l'hypercentre où la pénurie est la plus marquée. Selon les notaires (derniers chiffres disponibles), en mai 2019, un appartement se vendait en moyenne à —>

3 140 €/m² à Lille, soit 2,8 % de hausse sur douze mois glissants, le prix médian d'une maison se fixant à 175 900 €.

Aujourd'hui, dans le Vieux-Lille, à Vauban et aux abords de République et des deux gares, le prix d'un appartement classique va de 4 000 à 5 000 €/m².

« Dans le Vieux-Lille, les petites surfaces rénovées avec goût et hyper bien placées frôlent les 6 000 €/m² », précise Nathalie Forest, directrice de Sotheby's International Realty. Dans les autres secteurs centraux, il faut compter entre 2 800 et 3 500 €/m². Enfin, les mêmes logements dans les quartiers populaires de Wazemmes, Lille Sud ou Fives se négocient entre 2 000 et 2 500 €/m². Particularité de ces derniers mois : les prix grimpent davantage dans ces secteurs, devenus les quartiers de report d'acheteurs dépités de ne pas trouver dans l'hypercentre.

Pour les maisons, rares dans Lille intra-muros, la pression sur les prix est plus forte. En bon état, celles de 80 à 100 m² se trouvent sur la base de 3 500 à 4 000 €/m², sauf dans les quartiers populaires où leur prix oscille autour de 2 000 €/m². Pour les grandes surfaces, les prix approchent le million d'euros dans le centre. Dernièrement une belle maison bourgeoise de 300 m², avec garage et jardin mais entièrement à refaire, s'est négociée 850 000 € à côté de la mairie. En première couronne, à Loos, Lomme ou Lambersart, les constructions de 90 m²

des années 1930 avec jardin valent de 180 000 à 320 000 € et les plus grandes avec un garage se trouvent plutôt entre 300 000 et 350 000 €.

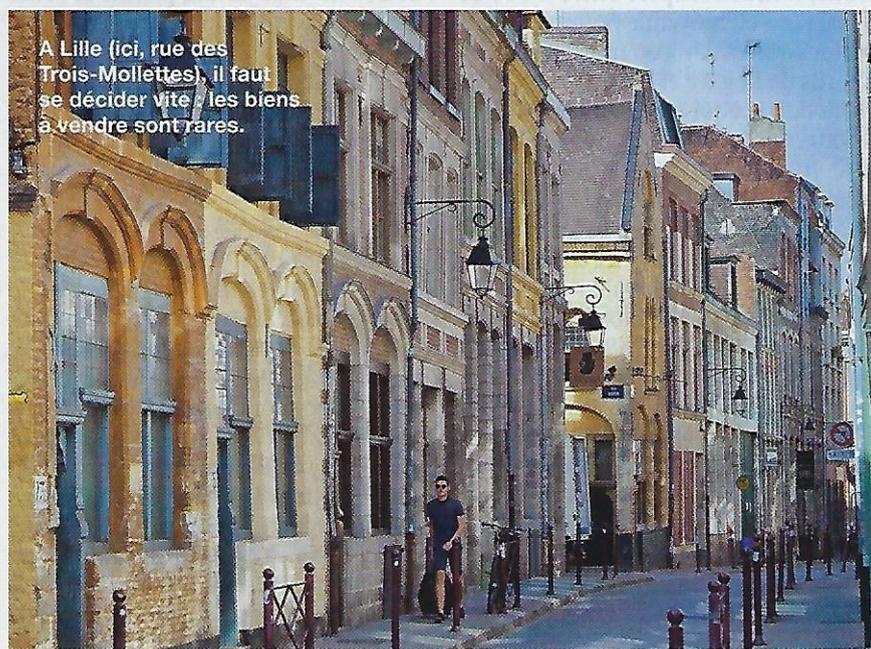
Enfin, dans les communes chics de première couronne comme Marcq-en-Baroeul, Mouvaux, Bondue ou Wasquehal, la pression sur les prix est également forte. Les maisons classiques se négocient entre 350 000 et 600 000 € selon leurs taille et état. Mais le tarif des biens de grande qualité flambe, telle cette maison contemporaine d'architecte de 200 m², avec un jardin de 1 500 m² et de très belles prestations, vendue autour du million d'euros au bout de quelques mois.

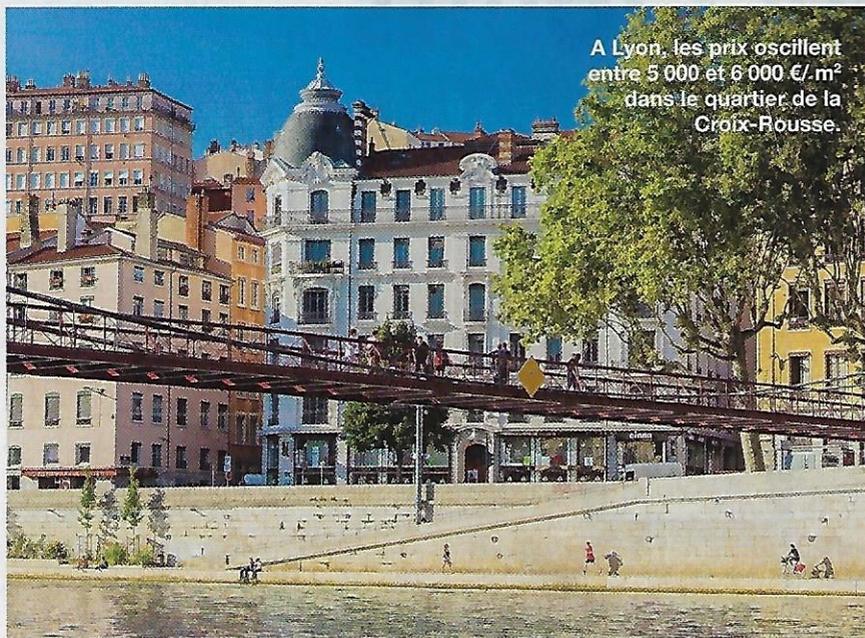
LYON

La flambée des prix s'accélère au cœur de l'agglomération

Deuxième pôle économique français, l'agglomération lyonnaise a continué d'attirer les acheteurs en masse ces six derniers mois. Primo-accédants, investisseurs et secondo-accédants, tout le monde cherche à y acheter. En priorité dans les arrondissements centraux, où le prix du mètre carré atteint pourtant des records historiques. Devant la pénurie d'offres, qui s'est encore accrue, beaucoup se reportent sur les secteurs limitrophes qui... flambent à leur tour. Conséquence directe : les prix lyonnais continuent d'augmenter à un rythme

soutenu. Selon les notaires, le tarif moyen d'un appartement fin mai était de 4 080 €/m², soit 9,5 % de plus qu'un an auparavant et celui des maisons atteignait 525 000 €, en hausse de 8,2 % sur la même période. En raison de cette envolée, « il y a eu une prise de conscience en juin que les prix devenaient vraiment élevés, les acheteurs font donc davantage attention aux tarifs au mètre carré et ne dépassent plus leur budget », précise Gilles Vaudois, directeur de Laforêt VI^e. Même motivés, les acquéreurs ne sont désormais pas prêts à acheter à n'importe quel prix un logement quelconque. Pour preuve, ce 92 m² des années 1970 aux Brotteaux avec une vue sur les voies ferrées, ne trouve pas preneur à 5 000 €/m². Aujourd'hui, seuls les appartements de très grande qualité, avec une belle adresse et une décoration refaite avec goût, s'arrachent toujours à des tarifs plafonds. « Aux abords du parc de la Tête d'Or et sur la Presqu'île, certaines ventes se concluent à des niveaux de prix stratosphériques », s'étonne Gilles Vaudois. Dans ces secteurs, il n'est pas rare de voir des petites surfaces se négocier sur la base de 8 500 €/m², voire à 10 000 €/m² si elles sont en excellent état et dans une belle copropriété. Pour de l'exceptionnel (dernier étage, vue, décoration contemporaine...), comptez jusqu'à 20 % de plus. Pour un appartement de grande taille, il faut tabler sur au moins 5 000 €/m², sauf pour les logements entièrement à rénover ou avec un défaut majeur. En état correct, ils valent entre 5 500 et 6 000 €/m², frôlent les 7 000 €/m² avec une jolie décoration ou en étage élevé et se vendent entre 8 000 et 9 000 €/m² dans le haut de gamme. Sur le plateau ou les pentes de la Croix-Rousse, les prix moyens oscillent entre 5 000 et 6 000 €/m². Au-delà de ces plafonds, les acheteurs commencent à hésiter, « à moins que l'appartement ne soit en étage élevé avec une vue sur Lyon ou dispose d'un extérieur, cour, jardin ou terrasse », souligne Patrick Arnaud, directeur de l'agence Guy Hoquet Croix-Rousse. Dans ce cas, le prix de vente grimpe entre 7 000 et 8 000 €/m². Les tarifs sont identiques dans le V^e arrondissement, à proximité de la Saône et du métro. Pour trouver – légèrement – moins cher, il faut prospecter au sud ou à l'est. Dans le nord du VII^e arrondissement, entre →





A Lyon, les prix oscillent entre 5 000 et 6 000 €/m² dans le quartier de la Croix-Rousse.

Saxe et Jean-Macé, les prix moyens vont de 5 000 à 5 700 €/m². Au sud des voies ferrées et dans le VIII^e proche du métro, il faut compter entre 4 000 et 4 800 €/m², sauf dans la ZAC du Bon-Lait, où les résidences des années 2000 se négocient 5 000 €/m² en moyenne avec parking et balcon. Les mêmes valent plutôt de 4 500 à 4 800 €/m² à Gerland.

Enfin, dans le secteur populaire de la Guillotière ou à l'est de la ville, dans les copropriétés anciennes sans charme du VIII^e arrondissement, les ventes se font entre 3 800 et 4 400 €/m². Des tarifs quasi similaires à ceux de Villeurbanne entre les Gratte-Ciel et République. Les appartements plus à l'est se négocient de 10 à 20 % de moins et ceux qui jouxtent le VI^e arrondissement de 5 à 10 % en plus.

MARSEILLE

Un marché immobilier toujours en demi-teinte

Contrairement aux autres grandes agglomérations, le marché immobilier de Marseille n'a pas flambé. La demande reste importante, notamment celle des primo-accédants et des investisseurs, mais l'offre, suffisamment large, contribue à maintenir les prix à des niveaux très stables. Selon les notaires, un appartement valait en moyenne 2 320 €/m² en mai dernier (0,6 % de plus qu'un an auparavant), et le prix d'une maison s'établissait à 313 000 €, soit 2,3 % de plus sur la même période. « Le marché immobilier n'est pas du tout en surchauffe, car les acheteurs sont raisonnables et ne suivent pas les prétentions des vendeurs qu'ils jugent irréalistes », précise Jean-Luc

Lieutaud, directeur de Square Habitat-Cabinet Lieutaud. Hélas, beaucoup de propriétaires contribuent au manque de dynamisme du marché, car ils sont nombreux à mettre en vente bien trop cher avant de baisser leurs exigences six mois plus tard. Les très chics VII^e et VIII^e arrondissements concentrent les demandes des ménages aux budgets les plus importants. Notamment les abords de la Corniche et les secteurs de Perrier et du Prado. « Nous avons aussi une demande d'actifs urbains pour les quartiers Préfecture et Vauban », précise Pierre-Laurent Barneron, responsable de l'agence Marseille & Littoral chez Emile Garcin. « Mais nous avons du mal à trouver beaucoup de biens haut de gamme, car ils sont relativement rares à la vente, et souvent surévalués », ajoute-t-il. Dans ces secteurs huppés, les appartements dans les belles résidences se négocient entre 5 500 et 7 000 €/m². Un plafond très difficile à atteindre, à moins que le logement soit exceptionnellement rénové et dispose d'une pleine vue sur la mer ou Notre-Dame-de-la-Garde. La fourchette haute pour les maisons de très grande qualité tourne plutôt autour de 6 000 €/m² ; en général, elles se vendent 5 000 €/m² en moyenne. Dans le centre-ville, il faut compter entre 5 000 et 5 800 €/m² pour des grands hôtels particuliers avec jardin ou les appartements en très bon état avec un petit extérieur.

Pour les biens plus classiques, les prix sont nettement moins élevés dans le reste de la ville. Ainsi, un appartement coûte de 2 700 à 3 500 €/m² dans une petite copropriété autour du métro Castellane

ou à Sainte-Marguerite, et environ 10 % de plus dans le Panier. Les mêmes biens se négocient plutôt entre 2 800 et 3 000 €/m² dans les secteurs centraux de Paradis et les abords de la Canebière, ou un peu plus excentrés à Saint Just, Sainte Catherine ou Saint Barnabé. Enfin, au Parc Longchamp, à Camas, Chaves et Baille, ils se trouvent entre 2 000 et 2 700 €/m².

Le marché des maisons est plus compliqué car elles sont rares à la vente et que, dès qu'elles ont une vue mer, leurs prix s'envolent. « Dans les quartiers centraux proches du parc Longchamps ou de la Blancarde, les maisons de 100 à 120 m² avec un jardin se vendent entre 350 000 et 400 000 € selon leur état », affirme Claire Gesualdi, chez Mon Chasseur Immo.

NANTES

Les acheteurs continuent d'affluer face à une offre insuffisante en hypercentre

Ces six derniers mois, l'immobilier nantais a continué de connaître un très grand dynamisme. « Face à une demande toujours forte, l'offre est restée insuffisante, le marché reste donc sous tension », précise Jean-Charles Faillenot, directeur de Century 21 Amara Immobilier. Selon les notaires, le prix médian d'un appartement se montait à 2 980 €/m² dans la ville, un prix en hausse de 6,9 % sur douze mois. Pour les maisons, la flambée est encore plus forte : + 7,2 % en un an, avec un prix moyen de 358 500 €. Mais cette évolution cache une disparité, car la hausse des prix a été un peu plus modérée ces six derniers mois. En cause : beaucoup d'acheteurs commencent à atteindre leurs limites de budget et ne suivent plus les prétentions des vendeurs, voire renoncent à leurs projets d'accession. « Si le logement doit être rénové et qu'il est présenté à un prix élevé, aucun acheteur ne se positionne », confie Caroline Louboutin chez Sotheby's International Realty. A contrario, dans un beau quartier, les appartements en parfait état proposés au prix de marché continuent de trouver preneur en quelques semaines et une maison, en quelques jours. Dans l'hypercentre, entre le château des Ducs de Bretagne et la place Graslin, les tarifs vont de 4 200 à 4 500 €/m² —>



A Nantes, le marché est tendu, notamment dans l'hypercentre (ici, la place Graslin).

pour les appartements familiaux et oscillent entre 4 500 et 5 000 €/m² pour les petites surfaces. Si le logement est haut de gamme, en étage élevé dans une jolie copropriété, il se vend plutôt autour de 5 500 €/m² et atteint 6 500 €/m² s'il est exceptionnel. Il est très difficile de trouver au-delà, car les tarifs de l'ancien sont plafonnés par ceux des constructions neuves haut de gamme vendues autour de 8 000 €/m² avec ascenseur et terrasse dans le centre-ville. En première couronne de l'hypercentre, les prix baissent un peu, et vont de 3 500 à 4 000 €/m² pour les résidences des années 1960 à 1980 avec un parking et un balcon. Aux abords de Talensac et du sud de l'Erdre, les mêmes surfaces dans des résidences plus récentes se vendent entre 4 300 et 4 700 €/m². Enfin, de l'autre côté des boulevards, à Longchamp, Schuman ou Zola, « les appartements se trouvent entre 2 700 €/m² et 3 100 €/m², en bon état avec un parking et un balcon », constate Thibaut Chupin, directeur de Century 21 Longchamp. Des tarifs comparables aux copropriétés de l'est de l'Erdre, à Saint-Clément ou Saint-Donatien.

Pour les maisons, le marché est encore plus sous tension, car la forte demande fait face à une offre confidentielle. Dans les secteurs des Hauts-Pavés ou de Saint-Félix, les bâtisses de 100 à 120 m² trouvent preneur autour de 4 500 €/m² si elles sont anciennes et de 4 700 €/m² pour les plus récentes en bon état. A Canclaux, Saint-Félix et Sainte-Anne, les grandes maisons bourgeoises de 200 m² restent recherchées des familles qui déboursent de 5 000 à 5 500 €/m² pour en devenir

propriétaires. Celles qui n'ont pas un budget suffisant se résolvent à passer de l'autre côté des boulevards pour trouver des maisons nantaises de 80 à 90 m² entre 230 000 et 280 000 €. Lorsque le tramway n'est pas loin, les prix grimpent jusqu'à 3 500 €/m². Enfin, en première couronne, les pavillons de plus grande taille en bon état et avec jardin et garage se négocient entre 320 000 et 450 000 €.

RENNES

Moins de biens à vendre et des prix qui augmentent plus vite

Depuis le printemps, la raréfaction du nombre de biens à vendre dans la capitale bretonne s'est accentuée. Comme les acheteurs sont de plus en plus nombreux, la tension sur le marché augmente. Les prix, qui avaient progressé à un rythme inférieur à celui des grandes métropoles ces dix dernières années, connaissent donc une poussée de fièvre. Selon les notaires, le tarif médian d'un appartement y était de 2 670 €/m² en mai dernier, soit 8 % d'augmentation sur un an glissant. Le prix des maisons se monte à 360 000 €, en hausse de 7,4 % sur la même période.

Ces fortes progressions sont particulièrement marquées pour les petites surfaces. « Aujourd'hui, en centre-ville, un studio se négocie jusqu'à 90 000 € et un 2-pièces coûte de 4 000 à 5 000 €/m² s'il est en bon état et bien placé » confie Christophe Poylo, directeur de Era-Aristide Briand. Logique car, depuis six mois, les investisseurs déferlent sur Rennes et pas uniquement grâce à « l'effet LGV » démarré au printemps 2017. « Les acheteurs prove-

nance de la région parisienne sont loin d'être la majorité, Rennes n'est pas le nouvel eldorado des investisseurs de la capitale », confie Vincent Lemée.

Beaucoup de primo-accédants profitent aussi des taux d'intérêt bas pour devenir propriétaires. Autre particularité, « nous avons eu un afflux de demandes de la part de parents d'étudiants qui achètent une petite surface faute d'en trouver une à louer », souligne Claudine Mercier, directrice de LFI-Séviégné. Les appartements plus grands voient aussi leurs tarifs progresser, mais un peu moins vite. Sauf dans l'hypercentre, le secteur de la gare et les abords de la place de Bretagne et du parc du Thabor, où la hausse frôle les 10 % depuis janvier. Pour preuve, ce studio de 26 m² en parfait état, avec un garage et un balcon dans une résidence des années 1990, acheté 105 000 € près de la Cité judiciaire. Ailleurs dans la ville, même si les progressions des tarifs sont un peu moins importantes, la frénésie d'achat est forte. « Les acheteurs se décident très rapidement et les logements se vendent vite, parfois en une journée, s'ils sont présentés au prix du marché », constate Anne Vestu, directrice de LFI-Cleunay. Dans le sud, à Cleunay et ses abords, il faut compter entre 2 500 et 2 900 €/m² pour un appartement des années 1960, et de 2 800 à 3 400 €/m² dans une copropriété plus récente du secteur de La Sagesse. Des tarifs quasiment équivalents à ceux des quartiers nord de Patton, la Bellangerais et Gayeulles ainsi qu'aux Longchamps pour les biens plus récents. Au sud, les prix sont un peu plus doux pour les résidences des —>

années 1980 de La Poterie, qui se trouvent entre 2 500 et 3 000 €/m² et pour les appartements des grands ensembles de la ZUP sud, négociés entre 1 800 et 2 000 €/m² en bon état.

Enfin, il est très difficile de trouver une maison à moins de 400 000 € dans Rennes intra-muros, sauf dans le nord où certaines, à rafraîchir, se négocient autour de 340 000 €. A Sainte-Thérèse et au Sacré-Cœur, les bâtisses des années 1930, souvent refaites, se négocient souvent entre 500 000 et 650 000 €, et, au Thabor et à Sévigné, une belle surface de 155 m² avec un jardin se vend entre 800 000 et 900 000 €. « *La barre psychologique du million d'euros reste toujours difficile à dépasser pour les acheteurs, même pour les très jolis biens, qui mettent toujours un peu plus de temps à trouver preneur* », constate Claudine Mercier.

TOULOUSE

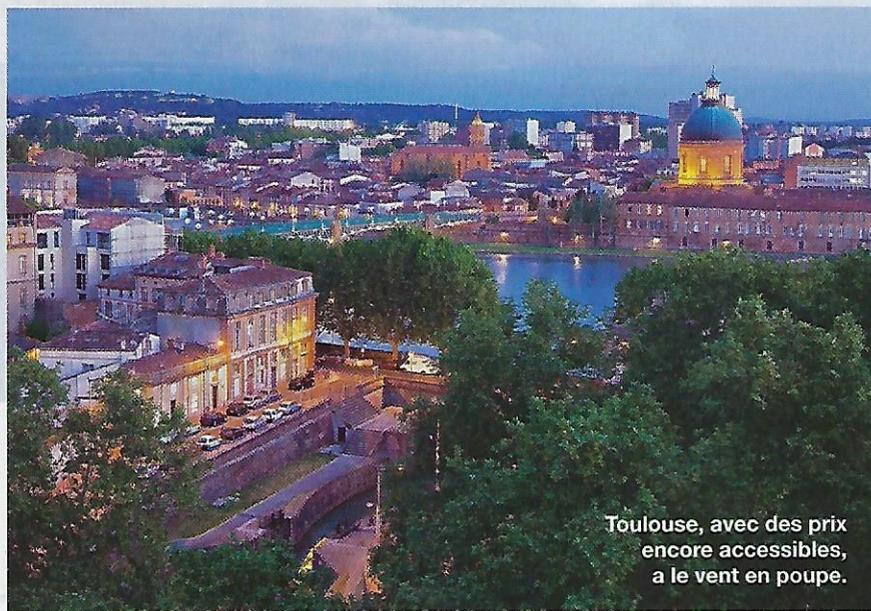
Le marché est très actif et les prix progressent raisonnablement

Avec un tarif moyen de 2 660 €/m² pour les appartements et de 339 300 € pour les maisons, en mai dernier selon les notaires, la capitale du grand ouest reste accessible. Même si le marché y est très dynamique, les prix y ont moins progressé que dans les autres métropoles puisque, sur douze mois, la hausse n'a été « que » de 2,3 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons.

La raison ? « *La pénurie de biens à vendre n'est pas aussi marquée car, dans notre métropole très étendue, il y a plus de demandes que d'offres dans l'hypercentre, mais la tendance s'inverse dans les secteurs périphériques* », constate Marie-Céline Chavanne, directrice de Sotheby's International Realty Midi-Pyrénées. A Toulouse, les disparités sont importantes entre les différents quartiers. « *Dans le centre, le tarif moyen oscille autour de 3 000 €/m² et les prix grimpent entre 4 000 et 4 500 €/m² en hypercentre* », confie Julien Michon, chasseur immobilier chez Monchasseur immo. Pour des biens exceptionnels avec une terrasse et une vue sur Garonne, les tarifs frôlent les 6 000 €/m². Les quartiers des Carmes et de Saint-Etienne voient leurs cotes monter et les logements s'y négocient entre 4 000 et 4 200 €/m². Enfin, sur la rive gauche, à Saint-Cyprien, les tarifs moyens vont de 3 500 à 4 100 €/m² et les prix baissent entre 3 000 et 3 500 €/m² pour les grandes copropriétés des années 1960 et 1970 vers la Patte-d'Oie. Au nord de la ville, le quartier des Chalets attire les familles qui cherchent de jolies maisons de 180 m² avec un jardin et une piscine autour de 5 000 €/m² et des appartements aux mêmes prix qu'à Saint-Cyprien. Enfin, à Matabiau, le prix moyen est plutôt de 3 700 €/m² pour de l'ancien en bon état. De l'autre côté des boulevards, le marché reste actif, mais il est un peu moins sous tension. « *Les biens situés à proximité des*

transports en commun se vendent encore rapidement mais, s'ils en sont un peu plus éloignés, les délais augmentent », constate Gilles Caminade, gérant de Century21 Action Immobilier. Au nord, le quartier des Minimes offre un large choix et attire les primo-accédants et les investisseurs. Les 2-pièces dans les résidences des années 1960 s'achètent entre 120 000 et 150 000 € et les 3-pièces plutôt entre 170 000 et 350 000 € selon qu'ils sont dans les mêmes types de résidences ou dans un immeuble des années 1990. Les familles prospectent aussi le secteur, qui compte des maisons anciennes. Entièrement à refaire, elles se vendent autour de 350 000 € pour une surface de 80 à 100 m² avec un petit jardin et atteignent 600 000 € si elles font autour de 150 m² et sont en parfait état avec un grand terrain. « *A proximité du canal du Midi, les prix grimpent légèrement, mais ce sont surtout les délais de vente qui diminuent* », précise Sven Strom, directeur de Century21 Les Minimes. Plus au nord, à Bonnefoy, on trouve des appartements entre 2 300 et 2 600 €/m² s'ils sont bien rénovés. Derrière la gare de Matabiau, à Marengo, les logements en bon état se négocient de 3 000 et 3 500 €/m². Pour trouver moins cher, il faut s'excentrer un peu, par exemple au nord, à Borderouge, où les programmes d'une dizaine d'années achetés par des adeptes de défiscalisation, se revendent aujourd'hui entre 2 000 et 2 500 €/m². « *Comme beaucoup d'investisseurs mettent en vente dès la fin de la période de location, les prix devraient se stabiliser à ces niveaux* », affirme Gilles Caminade. Enfin, le sud offre aussi un large choix pour les investisseurs et primo-accédants. A Saint-Michel et Saint-Agne, un studio dans l'ancien se vend entre 55 000 et 65 000 € et un 2-pièces entre 110 000 et 140 000 €. Comptez de 2 500 à 3 200 €/m² pour une plus grande surface. Les amateurs de maisons trouvent aussi des petites toulousaines en briquettes de 100 m² avec jardin entre 350 000 et 450 000 € selon leur état et la proximité du métro. « *Dans ce secteur, une large part des acheteurs est finançable grâce aux taux d'intérêt très bas : en cas de légère remontée, le marché pourrait se gripper* », met en garde Nicolas Charbonnel, directeur d'Orpi-Garona Immobilier.

Marie Pellefigue



Toulouse, avec des prix encore accessibles, a le vent en poupe.