

## Autres villes (suite)

## Castres

1 900 à 2 300 euros le mètre carré pour une maison dans un quartier de standing

Quartiers très cotés De 1 100 à 2 300 €/m<sup>2</sup>

Quartiers moins cotés De 500 à 1 300 €/m<sup>2</sup>

## NOS PRÉVISIONS 2025

-5% pour les appartements

De -2 à -5% pour les maisons

Castres est d'abord un marché de maisons, dont les tarifs résistent bien», assure Nicolas Marcou, gérant d'Orpi Agence castraise. Leur cote a pourtant perdu 10% sur douze mois contre 15% pour les appartements. «Les biens partent facilement jusqu'à 250 000 euros», précise Didier Cambon, directeur de Stéphane Plaza Immobilier. Les tarifs des quartiers centraux comme Albinque, Travet ou Sercloise, ou proches de la sortie routière du côté Toulouse, ne flanchent pas. A l'est de l'Agout, dans le quartier résidentiel du Roulandou, ce couple avec enfants s'est offert pour 175 000 euros un pavillon à rafraîchir des années 1990, de 114 mètres carrés pour quatre pièces, doté d'un garage et posé sur une parcelle de 600 mètres carrés. Pour un prix de revient inférieur à 2 000 euros le mètre carré, les 50 000 euros de travaux à effectuer inclus. Dans les hameaux résidentiels situés sur les coteaux à l'est de Castres, à dix minutes du centre, les maisons s'échangent à près de 2 000 euros le mètre carré. A Saint-Hippolyte, près du marché, cette bâtisse des années 1950 offrant une vue exceptionnelle sur les Pyrénées et la montagne Noire, 128 mètres carrés pour quatre pièces, un jardin attendant de 1 100 mètres carrés et un double garage, a été payée comptant 229 000 euros par un couple de retraités qui devra encore mettre la main à la poche pour mener à bien sa rénovation. Plus au nord, à La Caulié, cette maison

des années 2000 en bon état de 176 mètres carrés disposant de cinq chambres, sise sur une parcelle de 2 800 mètres carrés abritant une piscine et un garage, s'est envolée à 350 000 euros (1 990 euros le mètre carré).

Agnès Morel

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Orpi Agence castraise, Stéphane Plaza Immobilier.

## Mont-de-Marsan

Les gros budgets en quête de maisons familiales ont l'embaras du choix

Quartiers très cotés De 1 000 à 3 200 €/m<sup>2</sup>

Quartiers moins cotés De 700 à 1 400 €/m<sup>2</sup>

## NOS PRÉVISIONS 2025

-5% pour les appartements

-5% pour les maisons

Dans la préfecture des Landes, l'immobilier évolue au ralenti. Dans le centre-ville, le marché des appartements est soutenu par des retraités qui achètent sans sourcilier des biens récents à partir de 200 000 euros. Quand ils n'optent pas pour le neuf, au-dessus de 3 000 euros le mètre carré. Un tarif proche de celui réclamé pour ce deux-pièces de 45 mètres carrés rénové situé dans une résidence

A Mont-de-Marsan, les pavillons construits dans les années 1950 sur le modèle des maisons landaises traditionnelles se vendent à partir de 110 000 euros.



de 1980, près du lycée Duruy, avec parking, balcon, ascenseur. Mis à prix à 130 000 euros (2 890 euros le mètre carré), il s'est repositionné à 100 000 euros. Les gros budgets en quête de maisons familiales ont le choix. Dans l'hypercentre, cette bâtisse tout juste rénovée et isolée des années 1960, 130 mètres carrés pour quatre chambres, sur un terrain de 535 mètres carrés avec piscine et garage, a été négociée à 385 000 euros, avec une ristourne de 5%. Pour 15 000 euros de plus, à Bas-Mauco, à quinze minutes de route au sud, une famille s'est offert les 230 mètres carrés d'une villa de 2016 arborant cuisine d'été, piscine, terrasse et garage sur un terrain de 1 200 mètres carrés.

Pour se loger à moindre coût, on peut suivre la piste des Castors. Construits depuis les années 1950 sur le modèle de maisons landaises traditionnelles, ces pavillons de trois à six pièces où loge près d'un tiers de la population montoise s'échangent à partir de 110 000 euros. «Le marché locatif est porté par la base militaire, la préfecture et les entreprises», indique Yann Le Hyaric, gérant d'Immobilier Le Hyaric. Les rendements y sont attractifs et peuvent atteindre de 5 à 6%, même en dehors du centre-ville. **A.M.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête : Immobilier Le Hyaric.

## Montauban

Un stock important de maisons à vendre, valant entre 250 000 et 350 000 euros

Quartiers très cotés De 2 200 à 2 800 €/m<sup>2</sup>

Quartiers moins cotés De 1 500 à 2 000 €/m<sup>2</sup>

## NOS PRÉVISIONS 2025

-5% pour les appartements

De 0 à -5% pour les maisons

Les ventes ont décliné de 8% en un an», témoigne Nicolas Riquelme, de Century 21 Riquelme. Tout comme celles des maisons valant entre 250 000 et 350 000 euros, qui ont décoté de 5 à 7%. «Le stock est important dans cette tranche de prix», indique Olivier Celles, d'Amedée Immobilier. Près de l'hypercentre, les maisons en bon état s'échangent à plus de 2 000 euros le mètre carré. Rue Gérard-Philippe, près de la coulée verte, cette bâtisse mitoyenne de 1970, de 95 mètres carrés avec un jardin de 240 mètres carrés, au DPEC, a changé de mains pour 197 000 euros (2 075 euros le mètre carré). Dans les quartiers prisés comme Saint-Martial-Le Fau, «les maisons avec caractère n'échappent pas aux négociations», souligne Julien Darparens, directeur d'Espaces atypiques. Route de Fau, cette villa d'architecte de 220 mètres carrés, avec jardin de 2 500 mètres carrés et piscine, estimée à 570 000 euros, a été adjugée à 495 000 euros (2 250 euros le mètre carré).

Les appartements, qui forment 40% du parc, se monnaient dans l'hypercentre au-delà de 1 800 euros le mètre carré quand ils disposent d'un ascenseur, d'un balcon et d'un parking. Rue Léon-Cladel, dans un immeuble de 1970, ce couple de sexagénaires s'est offert un 97 mètres carrés satisfaisant à ces critères pour 180 000 euros. **R.-L.R.**

Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Amedée Immobilier, Century 21 Riquelme, Espaces atypiques.

A Menton, l'offre est inférieure à la demande, ce qui soutient les prix. Les appartements du centre historique, très recherchés, partent en quelques visites.



ALEX MESMER SUR UNSPLASH

## Sud-Méditerranée

### Ville par ville, tous les prix de l'ancien et du neuf

Dans les grandes métropoles de la Côte d'Azur, les prix n'ont pas baissé. Tout juste se sont-ils stabilisés, mais à un niveau très élevé. Ici, pas de salut à moins de 5 000 euros le mètre carré !

## Sommaire

Aix-en-Provence	p. 280
Ajaccio	p. 282
Antibes Juan-les-Pins	p. 284
Arles	p. 285
Avignon	p. 288
Bastia	p. 283
Cannes	p. 290
Fréjus, Saint-Raphaël	p. 292
Marseille	p. 294
Montpellier	p. 296
Nice	p. 300
Nîmes	p. 285
Toulon	p. 306

## Autres villes p. 308

Béziers • Carcassonne • Draguignan • Gap • Menton • Perpignan