



# BETMAJOU

Résidence | *Rue Sainte-Anne*

DOSSIER DE PRESSE



# BETMAJOU

*« C'est l'histoire d'un lieu d'exception,  
un clin d'œil au passé et au bon vivre,  
symbole d'un lieu de vie doté d'une identité patrimoniale forte. »*

Patrick SAINT-AGNE

1

BETMAJOU

*Vivez l'exception*

Saint-Etienne

Jardin Royal



# LE QUARTIER SAINT-ETIENNE

*Une histoire à compter*

*Un décor à admirer*

- Au cœur **centre historique** et du **quartier Saint-Etienne**, la **rue Sainte-Anne** est **l'une des plus prisées de Toulouse**.
- Historiquement quartier huppé dit « des antiquaires », il est devenu le quartier des magistrat et de la noblesse de robe grâce à ses **nombreux jardins** et sa **proximité avec le prestigieux Canal du Midi**, classé aujourd'hui au **Patrimoine Mondial de l'Unesco**.
- Aujourd'hui les hôtels particuliers, de style classique entre cours et jardins, y rivalisent de beauté avec leurs ferronneries et la bichromie de pierre blanche et brique.
- **Quartier le plus prestigieux** de Toulouse, il s'étend de **Cathédrale Saint-Etienne** au **Jardin Royal du Grand Rond**. A 10 minutes de la Place du Capitole et à proximité du Métro François Verdier, il est sans conteste LE quartier de Toulouse où il fait bon vivre.



Place Saint-Etienne



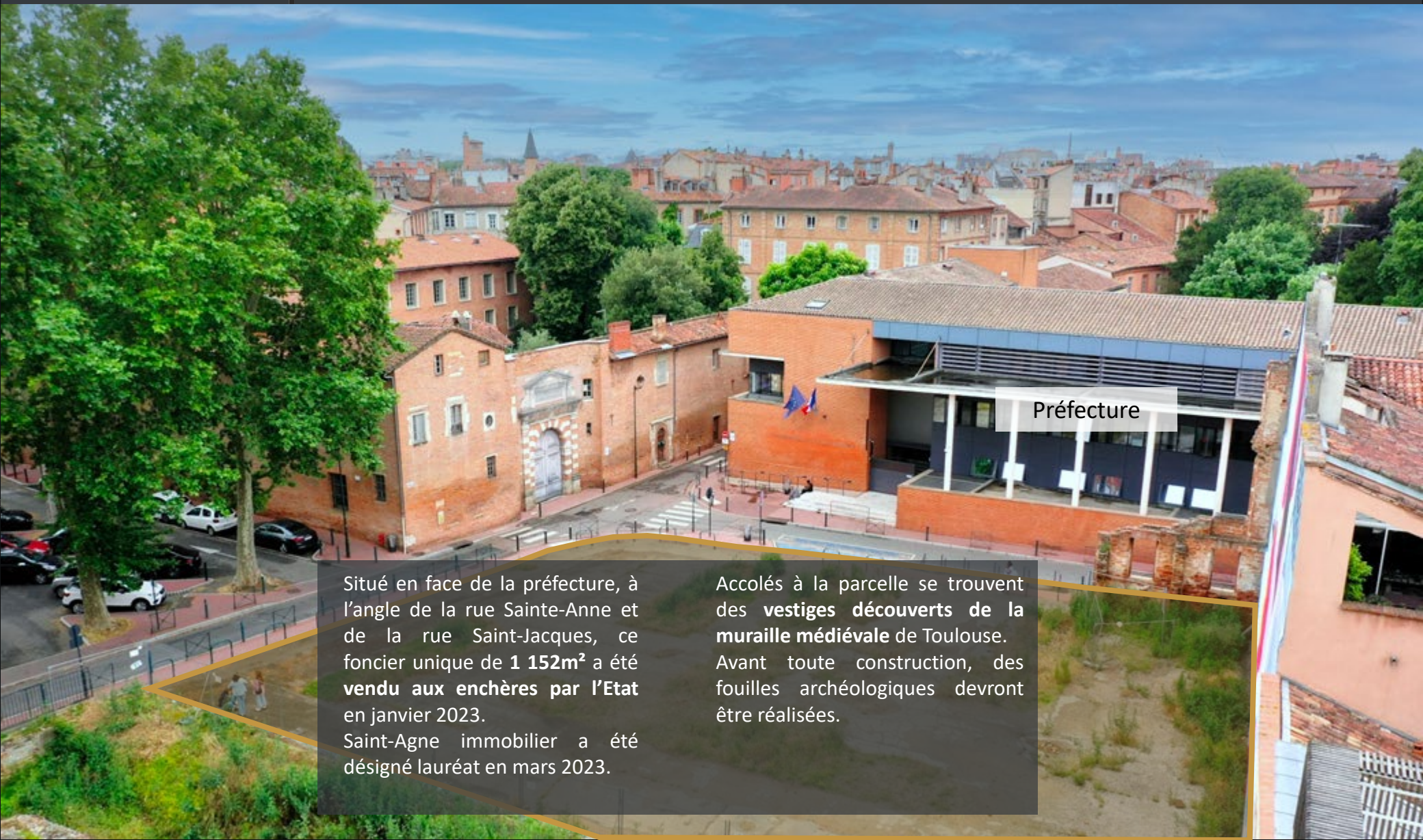
François Verdier - Métro



Jardin Royal







Préfecture

Situé en face de la préfecture, à l'angle de la rue Sainte-Anne et de la rue Saint-Jacques, ce foncier unique de **1 152m<sup>2</sup>** a été **vendu aux enchères par l'Etat** en janvier 2023.

Saint-Agne immobilier a été désigné lauréat en mars 2023.

Accolés à la parcelle se trouvent des **vestiges découverts de la muraille médiévale** de Toulouse. Avant toute construction, des fouilles archéologiques devront être réalisées.



# LE PROJET

## Valoriser le patrimoine architectural et archéologique

- L'îlot occupe une situation privilégiée qui a nécessité de proposer une architecture capable de **répondre aux enjeux patrimoniaux** : s'intégrer dans un tissu ancien en mettant en valeur le patrimoine architectural et archéologique existant.
- Le projet s'est ainsi conformé au futur **Plan de Sauvergarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable** de la ville de Toulouse, et s'intègre en une véritable couture urbaine dans ce tissu ancien.
- Il a également fait l'objet d'un travail avec Monsieur Eric RADOVITCH, **Architecte des Bâtiments de France**, en vue de préserver l'harmonie du site.



## Les ARCHITECTES

**BMB Architectes**

Henri BALDUCCHI

Bellouard, Montlaux  
& Balducci

Véritable référence en terme de logement, cette agence toulousaine créée en 1989 et composée de 30 collaborateurs spécialisés, BMB a déjà su montrer son savoir-faire dans la conception de programmes en hyper-centre de Toulouse à l'instar du 12 rue Sainte-Anne, immeuble de logement parfaitement intégré dans l'écriture toulousaine du quartier.

**W-Architectures**

Raphaël VOINCHET



Bureau d'architecture, d'urbanisme et de design fondé en 2002, W-Architectures bénéficie d'une expérience reconnue en matière de restauration et d'intervention en site protégé. Il a notamment travaillé sur la restauration et l'extension de l'Hôtel Assézat – Fondation Bemberg à Toulouse.





# UNE RÉSIDENCE DE PRESTIGE

## ÉLÉGANCE ARCHITECTURALE :

- Joyau d'architecture en briques roses
- Briques en terre cuite et tuiles canal vieilles suivant les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France
- Locaux d'activité en Rez-de-Chaussée

## VIVRE L'EXCEPTION :

- Extérieurs intimes pour chaque logement
- Vues dégagées sur les plus belles rues de Toulouse et le Palais Niel
- Parkings privés, ascenseur





EN SECTEUR ABF

INTÉGRATION  
EN COUTURE URBAINE  
dans le tissu ancien existant





# UN PATIO INTÉRIEUR

à l'image des cours intérieures  
des hôtels particuliers

## DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVATIFS

Larges baies vitrées  
sur loggias intimistes

Vues dégagées







## DES LOGEMENTS SUR MESURE

30 appartements  
très haut standing  
modulables et sur mesure

Création de grandes surfaces

Performance énergétique :  
un projet sobre, bas carbone,  
qui vise le seuil de la RE2025

A partir de 11 000€ du m<sup>2</sup>



# PLANNING

Printemps 2024 Ouverture des ventes

1<sup>er</sup> semestre 2024 Fouilles archéologiques

2<sup>ème</sup> semestre 2024 Démarrage travaux

2026 Livraison prévisionnelle





2

# LA FORCE D'UN GROUPE



# NOTRE PHILOSOPHIE

*Imaginer le meilleur habitat pour nos clients*

Avec des valeurs humaines d'engagement et de responsabilité, le GROUPE SAINT-AGNE offre une expertise multi-métiers de l'immobilier avec l'exigence d'innover, de construire durablement, et de manière éco-responsable.



**SAINT-AGNE IMMOBILIER**  
réalise des logements neufs de standing.



**AGENTIS Syndic Gestion**  
**Location Transaction** pérennise l'investissement en assurant la location, la gestion et l'entretien des résidences.



**Duo Verde**  
Ormesson-sur-Marne (94)



# LE GROUPE SAINT-AGNE



**> 20**

ans d'existence



**90**

collaborateurs



**3 régions**

Occitanie, Ile-de-France  
& Rhône-Alpes



**850 logements**

en cours



**700**

réservations en 2020





# NOS DISTINCTIONS



**2023 :** **Prix Bas Carbone**  
Ré-Création Boisée – Villeneuve-Tolosane

**2022 :** **Prix de la Conduite Responsable des Opérations**  
Vivre Ensemble - Toulouse

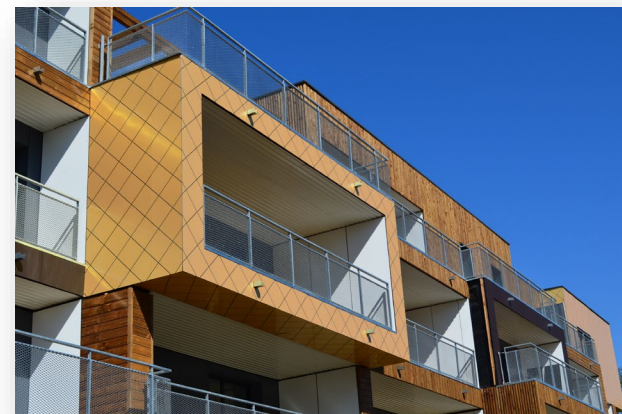
**2021 :** **Prix de l'Innovation Industrielle**  
Arboresens - Toulouse

**2020 :** **Prix du Grand Public**  
Garden Street - Blagnac

**Prix de l'immobilier d'entreprise**  
Opalia – Siège social  
de Saint-Agne Groupe Immobilier

**2018 :** **Grand prix régional**  
Sensations Urbaines  
Toulouse

**2017 :** **Prix du Grand Public**  
Cap Aéro - Colomiers





# REVUE DE PRESSE



## **Toulouse : Saint-Agne aménagera l'ancien parking du rectorat**

Fin du suspens. Après plusieurs mois de bataille acharnée entre promoteurs, la parcelle la plus chère de la Ville rose, mise aux enchères pour 3,6 millions d'euros par l'Etat en 2022, a été décrochée par le groupe indépendant toulousain Saint-Agne Immobilier. Il faut dire que l'emplacement, qualifié d'exceptionnel par l'Etat, suscitait toutes les convoitises. Ancien parking du rectorat, la parcelle de 1 152 m2 à bâtir est située rue Sainte-Anne, à deux pas de la place Saint-Etienne, dans le « triangle d'or ».

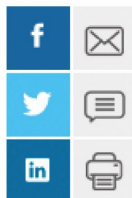


## Saint-Agne Immobilier construira des logements sur l'ancien parking du rectorat de Toulouse

Publié le mercredi 8 novembre 2023 à 18h35min par Béatrice Girard



La mise a prix était élevée : 3,6 millions d'euros pour racheter l'ancien parking du rectorat, rue Sainte-Anne, en plein coeur de Toulouse. L'État avait mis en vente aux enchères cette parcelle à construire de 1152 m2 en 2022.



Après plusieurs mois de consultations, et au moins deux promoteurs en short-list, c'est finalement le groupe indépendant toulousain, Saint-Agne Immobilier, qui l'a emporté.

Situé en secteur sauvegardé, le projet du promoteur comportera des logements et des activités tertiaires mais sera soumis à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France, en raison de son emplacement en secteur historique sauvegardé.

*Béatrice Girard*



## Au Monopoly toulousain, voici les rues les plus chères



Publié le 26/04/2023 à 07:01

Philippe Emery

l'essentiel

**La rue Sainte-Anne, dans le quartier Saint-Etienne à Toulouse, est l'artère la plus chère de la Ville rose pour acheter un appartement, selon le site Meilleurs Agents. Avec un prix de 6 215 € le m<sup>2</sup>, à la baisse en 2023.**

La rue Saint-Anne, dans le quartier Saint-Etienne, entre préfecture et Grand Rond, est la rue la plus chère de Toulouse, en 2023, selon le site immobilier national et spécialisé MeilleursAgents, à 6 215 € le m<sup>2</sup>. Un prix toutefois en légère baisse par rapport à 2022, où la rue, proche de la cathédrale Saint-Etienne, s'affichait à 6 365 euros/m<sup>2</sup>.

Sur la deuxième marche du podium figure désormais la rue Ninau, dans le quartier des Carmes, à 6 026 euros/m<sup>2</sup>, également en légère baisse par rapport à 2022 (6 069 euros/m<sup>2</sup> en 2022), mais qui fait un bond de la cinquième place en 2022 à la deuxième cette année.

**Saint-Etienne, Carmes et Jardin des Plantes au top**

Sur la troisième case de ce Monopoly toulousain, on retrouve, comme en 2022, la rue Théodore Ozanne, à 5 953 euros le m<sup>2</sup>. L'artère reliant les Carmes au Muséum est toutefois passée sous la barre des 6 000 euros, alors qu'elle était à 6 148 € au m<sup>2</sup> en 2022. La rue Croix-Baragnon (quartier Saint-Etienne), deuxième en 2022 (à 6 236 euros/m<sup>2</sup>) est rétrogradée au pied du podium, à la quatrième place, à 5 910 euros le m<sup>2</sup>. Tandis que les allées Frédéric Mistral font leur entrée dans ce top 5, à la cinquième place, à 5 894 euros le m<sup>2</sup>, éjectant du même coup du Top 5 la rue des Tourneurs (quartier Esquirol), qui occupait la 4<sup>e</sup> place du classement en 2022, cette perpendiculaire à la rue de Metz s'affichant alors à 6 099 euros le m<sup>2</sup>.

### Hypercentre globalement à la baisse

Explication à ce mini-bouleversement dans le Top 5 des rues les plus chères, entre 2022 et 2023 ? Le quartier Saint-Etienne était le plus cher de la Ville rose en 2022, à 5 410 euros le m<sup>2</sup> en moyenne, soit quatre fois le prix du m<sup>2</sup> à la Reynerie, selon le bilan annuel de la chambre des notaires. On notait cependant un tassement du prix des appartements anciens dans l'hypercentre le plus résidentiel, tout au long de l'année 2022, selon les notaires, avec des baisses en un an à Saint-Etienne (-4,8%), Capitole (-1,4%), Saint-Aubin/Dupuy (-0,5%) ou Saint-Georges (-7,4%) où les prix avaient atteint, il est vrai, des sommets... Pyrénéens.

« Seul le quartier des Carmes, où il y a davantage de petits logements donc plus chers, progresse encore », notait, en début d'année 2023, Frédéric Giral, président de la chambre interdépartementale des notaires.

### Loin de Paris, Nice, Aix, Marseille, Lyon ou Bordeaux

Les rues toulousaines les plus chères sont toutefois loin des sommets atteints par la capitale, où le quai des Orfèvres, cher à Maigret culmine à 23 002 €/m<sup>2</sup>, et de villes telles que Nice (avenue Jean Lorrain, 10 692 €/m<sup>2</sup>), Aix-en-Provence (avenue Giuseppe Verdi, 8 351 €/m<sup>2</sup>), Marseille (avenue maréchal Lyautey, 7 380 €/m<sup>2</sup>), Lyon (rue Gasparin, 7 134 €/m<sup>2</sup>) ou Bordeaux (rue Mably, 7 085 €/m<sup>2</sup>).

Mais devant Montpellier (avenue Raymond Dugrand, 5 393 €/m<sup>2</sup>) ou Perpignan (Cours Palmarole, 3 005 €/m<sup>2</sup>).



Le terrain le plus cher de Toulouse s'est vendu à plus de 8 millions d'euros, il accueillera bientôt 30 logements de standing

ABONNES



Le terrain est situé à proximité de la préfecture. / DDM - XAVIER DE FENOYL

l'essentiel

**Le terrain nu le plus cher de Toulouse, mis à prix 3,6 millions d'euros par l'Etat dans le quartier Saint-Etienne, a été acheté par un promoteur toulousain. Il va y édifier des appartements de standing. Ils seront achevés d'ici 2026.**

C'est l'un des quartiers les plus chers de Toulouse. Dans le triangle Saint-Etienne - Palais Niel - François Verdier, les prix dépassent souvent les 6 000 euros le mètre carré. C'est ici que la Direction régionale des finances publiques s'est séparée, pour le compte de l'Etat, d'un terrain de près de 1 200 m<sup>2</sup>, situé au 2 rue Sainte-Anne.



L'emplacement du terrain (flèche rouge). / Immobilier notaires

### Un terrain déclaré "bien inutile" par l'Etat

Ce terrain vague a été déclaré bien « inutile » par les services de l'Etat. Ancien parking du rectorat, lorsque celui-ci était encore localisé rue Saint-Jacques, il a été mis en vente au prix de 3,6 millions d'euros, en janvier 2023. Après des enchères, c'est Saint-Agne Immobilier qui l'a emporté. « Nous nous étions fixé un prix, j'étais présent personnellement lors de la vente. Ça s'est un petit peu emballé, certains ont pu proposer peut-être plus que nous à un certain moment, mais notre offre était sans aucune réserve. C'est ce qui a pu faire la différence », explique Patrick Saint-Agne, qui ne dévoilera pas le prix d'achat.

### Au-delà des 8 millions d'euros

« Nous avons été très attentifs à la solidité financière de l'acheteur », confie Hugues Perrin, directeur général des Finances publiques en Haute-Garonne. Selon nos informations, les enchères se sont conclues au-delà des 8 millions d'euros.

Patrick Saint-Agne en a bien conscience, il a réalisé là une transaction hors du commun. « Une vente comme celle-là, on n'en fait qu'une dans une vie. Cet emplacement, en plein secteur sauvegardé, est véritablement unique ».

### Entre 18 et 24 mois de travaux en secteur sauvegardé

D'ailleurs, dans une période compliquée pour la promotion immobilière, Saint-Agne Promotion ne devrait pas avoir trop de difficultés à vendre les futurs biens à construire. Ce seront 30 appartements, dans un immeuble en R + 3, dont les esquisses ont été réalisées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. « Il y aura 2 500 m<sup>2</sup> de plancher dont 400 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Je pense que cela devrait être pas mal », sourit le promoteur.

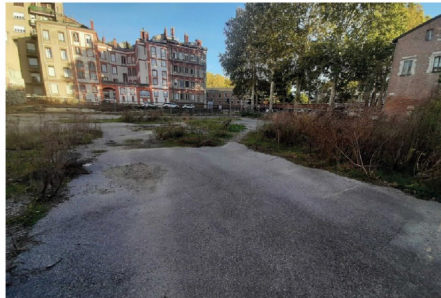
« Si tout va bien, nous pourrions commencer la construction d'ici un an. Il faudra compter ensuite entre 18 et 24 mois de chantier », ajoute le promoteur. Des fouilles archéologiques préventives obligatoires seront menées sur le site, dans les mois à venir.





## Toulouse. L'un des terrains les plus chers de la ville vendu : ce qui va y être construit

C'est un foncier, quasiment unique au centre-ville de Toulouse, qui vient d'être vendu par l'Etat. Juste à côté de la préfecture, un nouveau projet va voir le jour.



L'une des parcelles les plus chères de Toulouse, d'une surface de 1 152 m<sup>2</sup>, en plein cœur historique, a été vendue au promoteur Saint-Agne Immobilier. (©David Saint-Sernin/Actu Toulouse)

Par [David Saint-Sernin](#)  
Publié le [9 Nov 23 à 6:36](#)

C'est un **foncier exceptionnel** qui vient d'être vendu par l'Etat.

Situé juste à côté de la préfecture, à l'angle de la rue Saint-Anne et de la rue Saint-Jacques, cette parcelle de 1 152 m<sup>2</sup>, en plein cœur historique de Toulouse, quartier Saint-Etienne, a été vendue au promoteur **Saint-Agne Immobilier**.

### Mis en vente à 3,6 millions d'euros

« Le transfert de propriété a été concrétisé par la signature de l'acte le 20 octobre dernier », annonce à *Actu Toulouse* la Direction des finances publiques de Haute-Garonne.

Cette parcelle a été vendue par vente notariale interactive en janvier dernier. Le terrain qui servait de parking, il y a encore quelques années, avait été mis en vente à un prix de 3,6 millions d'euros.

### Quartier parmi les plus chers de Toulouse

Le prix auquel il a été vendu reste confidentiel, mais dans ce quartier, avec une telle surface, et la convoitise qu'il pouvait susciter, il s'est forcément bien vendu. Par rapport à la surface de vente, c'est l'un des terrains les plus chers de Toulouse qui vient d'être vendu.

La rue Saint-Anne se trouve en effet dans un périmètre de la ville, où l'immobilier ne connaît pas forcément la crise. Début 2022, selon le site, c'était même [la rue la plus chère de Toulouse](#).

Le prix au mètre carré y dépasse les 6 000 euros/m<sup>2</sup> pour de l'immobilier ancien, et il est plutôt aisé d'y valoriser des logements de standing à proximité du palais Niel, de l'Hôtel de Lestang et de la Cour Administrative d'Appel.

### Logements de standing

De logements de standing, il en sera question dans le projet immobilier que compte porter Saint-Agne Immobilier sur ce foncier. Information confirmée à *Actu Toulouse* par le promoteur lui-même :

« Nous allons construire une trentaine de logements de standing dans ce périmètre préservé qui nous amène à mener une opération de petit gabarit dans le respect du site ».

Le projet du promoteur comportera « des logements et des activités tertiaires », indique la Direction des finances publiques de Haute-Garonne.

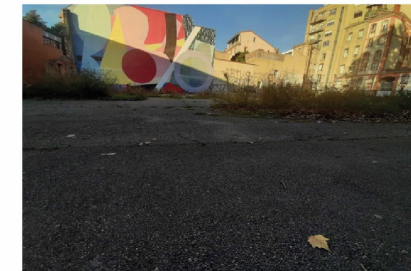
Selon le permis déposé par le promoteur et accordé par la mairie de Toulouse le 25 octobre, le futur immeuble feraït 12,5 mètres de hauteur pour une surface plancher de 2453 mètres.

### Contrôle de l'architecte des bâtiments

« Son emplacement exceptionnel dans Toulouse impose à l'acquéreur de soumettre la construction à un contrôle de l'architecte des bâtiments de France, le secteur situé au cœur historique de Toulouse, étant sauvegardé », précise la Direction des finances publiques de Haute-Garonne.

Il y a quelques années, ce terrain servait de parking à ciel ouvert où se garaient notamment les fonctionnaires de la préfecture.

Aujourd'hui encore, le site, laissé à l'abandon, ne brille pas par sa beauté, entre herbes folles et goudron arraché.



Cet ancien foncier servait de parking il y a quelques années. Un immeuble de 12,5 mètres de haut s'élèvera à cet endroit dans les prochaines années. (©David Saint-Sernin/Actu Toulouse)

### Vestiges médiévaux

Juste à côté de la parcelle vendue se trouvent des [vestiges de la muraille de médiévale de Toulouse](#). La parcelle où l'on peut observer les vestiges à découvert ne fait pas partie de la vente et elle appartient toujours à l'Etat.

Comme pour tout projet au centre-ville, la construction du futur bâtiment, un immeuble qui mêlera donc des logements à des locaux pour de l'activité tertiaire sera précédé par des fouilles archéologiques préventives.

