

## GUIDE

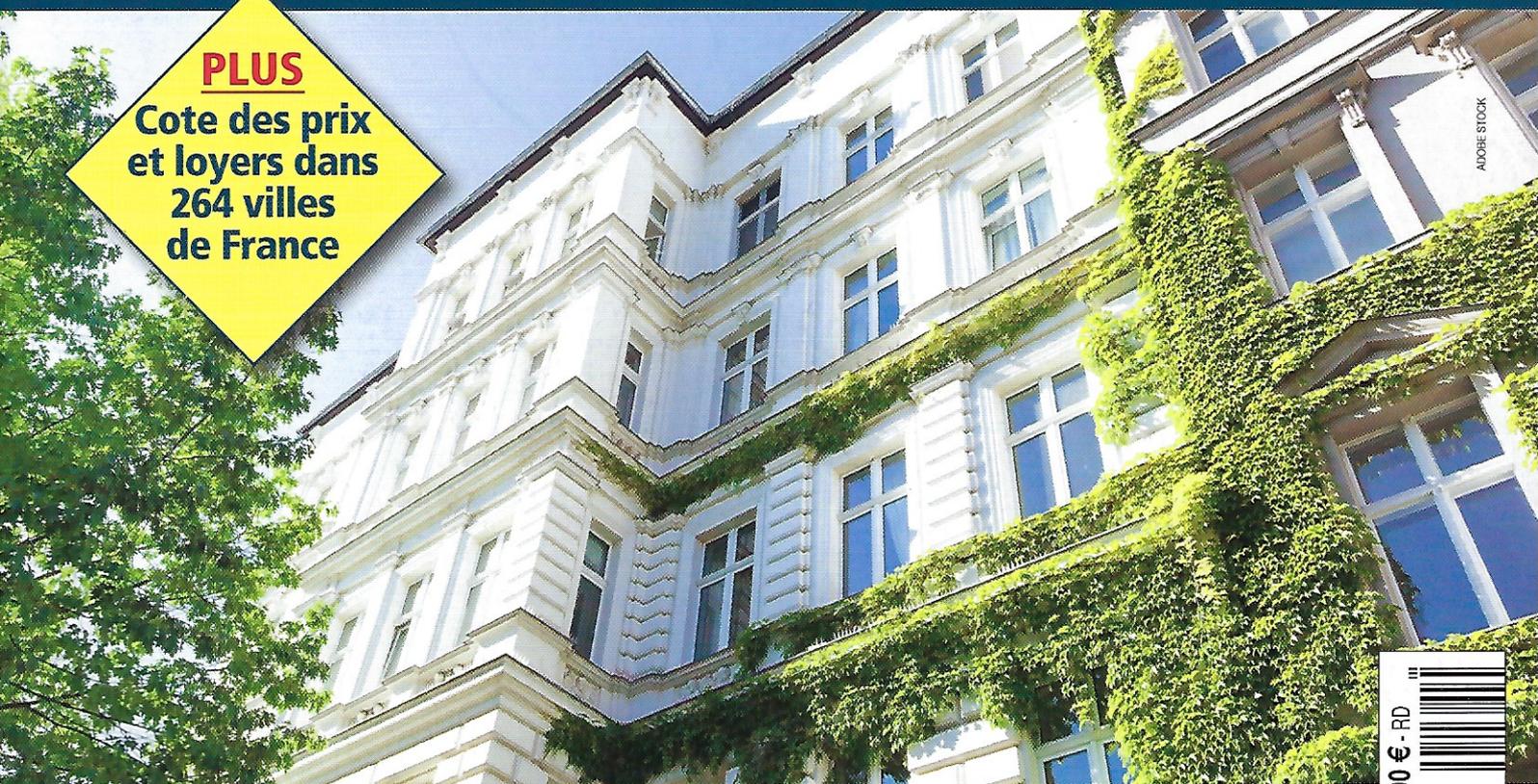
# Immobilier

## LES VILLES OÙ IL FAUT ACHETER

ZOOM SUR : Bordeaux, Lille, Lyon, Paris, Rennes, Strasbourg, Toulouse

**PLUS**

Cote des prix  
et loyers dans  
264 villes  
de France



### **ASSURANCE VIE**

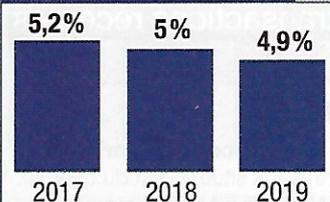
Changer de  
contrat en profitant  
de la loi Pacte

### **SPÉCIAL DÉCLARATION MAI 2019**

Impôt sur le revenu : cochez les bonnes cases  
IFI (impôt sur la fortune immobilière) :  
posez vous les bonnes questions



## Rendement locatif



## Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens ..... 2 928 euros / m<sup>2</sup>
- Variation des prix sur un an ..... +5,7%
- Variation des prix sur cinq ans ..... +13,8%
- Loyer mensuel moyen hors charges .. 11,50 euros / m<sup>2</sup>
- Pourcentage de propriétaires ..... 33%
- Population... 447 340 habitants

## Notre programme neuf coup de cœur



## Cour du Dôme

Rue du Pont-Saint-Pierre

## Kaufman &amp; Broad

- 227 logements du 2 pièces au 5 pièces duplex
- De 280 000 à 1 800 000 euros
- Livraison: 2<sup>e</sup> trimestre 2022
- Contact: 0800544000

Grande réalisation dans le quartier Saint-Cyprien, très apprécié des jeunes actifs et des familles pour son esprit village et sa convivialité. Certains appartements en duplex, avec de belles hauteurs sous plafond. Terrasses avec les appartements du dernier étage. À 5 minutes du métro Saint-Cyprien.

# Toulouse

## Et si la hausse se poursuivait ?

Particulièrement dynamique, la belle Occitane devrait accueillir 15 000 nouveaux habitants par an. Ce qui offre de nombreuses opportunités d'investissement dans la pierre. À condition de choisir l'emplacement adéquat.

**P**ôle incontournable de l'industrie aéronautique, ville préférée des étudiants coude à coude avec Lyon, Toulouse attire sans surprise les investisseurs. «Le marché est dans une phase ascendante, constate Viviane Peret, directrice de l'agence Stéphane Plaza des Carmes. La population augmente avec de nouveaux arrivants au pouvoir d'achat élevé.» Aujourd'hui, la demande est dynamique et ne peut être satisfaite dans les quartiers porteurs. L'offre locative est, elle aussi, insuffisante.

### Dans le centre, la demande est permanente

Nous sommes dans les quartiers historiques, chics et chers de la Ville rose, à juste titre: les immeubles anciens et rénovés témoignent de la richesse architecturale de la ville, les rues sont piétonnes et bordées de commerces et de restaurants dans l'air de temps. Cet environnement a un prix: «les petites surfaces sont vendues de 5000 à 6000 euros le mètre carré et les appartements familiaux, de 4500

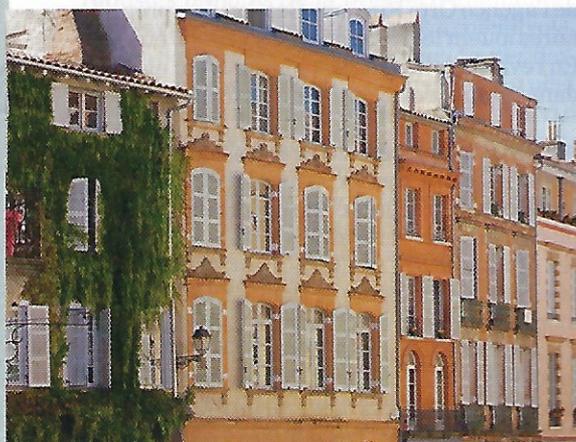
à 5000 euros», explique Éric Massat, gérant de Domicilium. La demande est telle que les négociations sont inexistantes. Bien que ces secteurs soient chers, la location se porte bien. Un studio de 18 m<sup>2</sup>, vendu 114000 euros, est loué 470 euros par mois, avec un rafraîchissement à prévoir.

### À Saint-Cyprien, la qualité de vie fait la différence

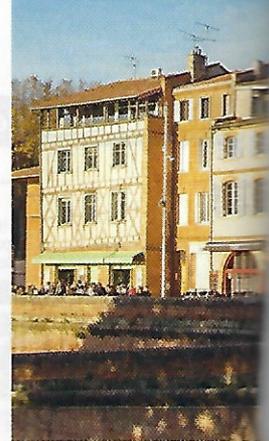
Sur la rive gauche de la Garonne, Saint-Cyprien, quartier autrefois populaire, a conservé son esprit village avec ces petites places, son marché quotidien couvert, le tout à quinze minutes du centre en métro. Il séduit les familles, les jeunes salariés et les investisseurs. «À Saint-Cyprien, les prix se rapprochent doucement de ceux demandés dans le centre, explique Benoit Fourcade, directeur de l'agence Era. Le prix moyen du mètre carré est de 3900 euros pour un appartement et de 3500 euros pour une maison.»

### Prospectez Saint-Agné et Saint-Michel

Saint-Agné et Saint-Michel sont deux quartiers plus abordables. La gamme des biens est large (toutes époques et toutes surfaces) et les prix sont moins élevés que dans le centre. La fourchette de prix va de 2800 à 3500 euros le mètre carré en moyenne. «Ces quartiers sont des bons compromis pour les étudiants qui logent à quelques stations de métro des facultés et des écoles et du centre-ville», insiste Paul Soares directeur de l'agence Century 21 Idea. Un deux-pièces de 41 m<sup>2</sup> en plein Saint-Michel, en bon état, a changé de mains pour 150000 euros, soit 3600 euros le mètre carré. Pensez à la colocation, appréciée des étudiants car les chambres sont louées 300 à 400 euros. Un appartement de trois pièces (72 m<sup>2</sup>) vendu 180000 euros, peut dégager un rendement de 4 à 6% minimum selon le nombre de chambres



Dans les immeubles typiques du centre, les appartements sont à peine négociés.





Sur les bords de la Garonne (ici, place de la Daurade), même les petites constructions anciennes attirent.

louées. Une petite mise en garde, «les propriétaires doivent être attentifs au niveau de confort et aux travaux de remise en état, car à Toulouse l'ancien est concurrencé par le neuf», insiste Samuel Sotum, représentant régional de Fnaim Midi Pyrénées.

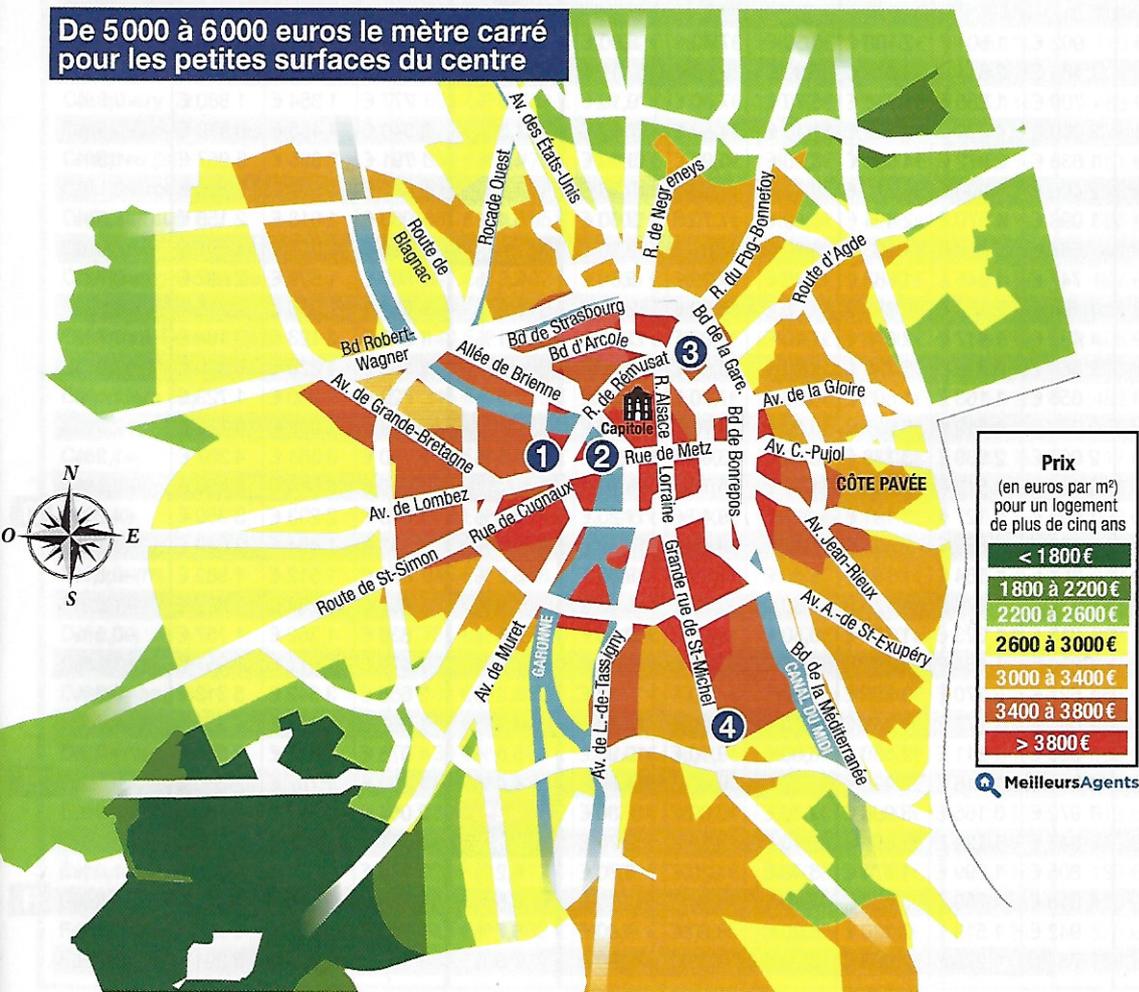
### Anticipez la troisième ligne de métro

Côte Pavée et son voisin Guilheméry sont résidentiels et familiaux. Bordant les rues en

penne, les maisons avec jardin et les bonnes écoles attirent les familles disposant d'un fort pouvoir d'achat immobilier. Comptez de 2500 à 4000 euros le mètre carré pour les appartements et 4000 euros minimum pour les jolies maisons. «Elles font tout le charme et la réputation du quartier et sont très demandées; leurs prix progressent de 5 à 10% quel que soit leur état», constate Jean-Emmanuel Bourgoïn, directeur de l'agence L'Adresse. Et l'arrivée, à Côte Pavée, de la troisième ligne de métro en 2025 pourrait jouer sur les prix, car le quartier est encore mal desservi.

Toulouse est une ville où la demande locative est partout dynamique. Les «investisseurs» peuvent se pencher sur le quartier de la gare, en plein chantier. La réalisation des «ramblas» toulousaines, allée Jean-Jaurès, devrait lui donner un nouveau souffle. Un appartement de 97 m<sup>2</sup>, au 11<sup>e</sup> étage du premier grand immeuble toulousain construit en 1955, entièrement refait, a été vendu 399 000 euros. ■ M. S.

### De 5 000 à 6 000 euros le mètre carré pour les petites surfaces du centre



## Exemples de transactions récentes

### 1 Saint-Cyprien

- **Appartement de 59 m<sup>2</sup>**, au dernier étage, esprit loft. Proche du métro Patte-d'Oie, Parti à 224 000 euros.
- **Appartement de 55 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée**, à rénover, dans le centre de Saint-Cyprien. A trouvé preneur à 190 000 euros.
- **Une maison d'un étage de 134 m<sup>2</sup>** et 150 m<sup>2</sup> de jardin. Vendue 549 000 euros.

### 2 Centre-ville

- **Studio lumineux de 18,20 m<sup>2</sup>**, rue calme, près du Jardin royal. Vendu occupé 114 000 euros (loyer de 470 euros).
- **Deux-pièces (65 m<sup>2</sup>)**, immeuble XVIII<sup>e</sup> à colombage, quartier des Carmes. Acheté 180 000 euros (+ 20 000 euros de travaux).
- **Trois pièces de 90 m<sup>2</sup>** dans un immeuble toulousain 1900 typique. Vendu 472 000 euros.

### 3 Jean-Jaurès

- **Appartement de 97 m<sup>2</sup>** traversant, entièrement rénové, au 11<sup>e</sup> et dernier étage. Premier immeuble de grande hauteur (1955). Vendu 399 000 euros.
- **Appartement de 21 m<sup>2</sup>** (+ 3 m<sup>2</sup> de mezzanine), 1<sup>er</sup> étage sur cour. Près des futures ramblas, immeuble des années 1930. Vendu 102 000 euros.

### 4 Saint-Agné – Saint-Michel

- **Saint-Agné**: Studio de 18 m<sup>2</sup>, idéal pour la location, immeuble 1970. Vendu 75 000 euros.
- **Saint-Michel**: deux pièces de 41 m<sup>2</sup> dans un immeuble récent. Parti à 150 000 euros.
- **Une "toulousaine"**, maison typique de 60 m<sup>2</sup> avec **jardin**, travaux estimés à 100 000 euros. Elle a changé de main pour 235 000 euros.