

IMPÔTS



COVID, UKRAINE

IFI 2022

Devez-vous encore remplir
une déclaration de revenus ?

L'assurance voyage, plus
importante que jamais

Ne franchissez
pas la ligne jaune

Le Revenu

Le Revenu

Placements

4,90 €

Mai 2022 - Numéro spécial

Le Magazine Conseil pour votre Argent

Immobilier



La vraie valeur



refuge!



Exclusif
Prix et
loyers dans
287 villes



CÉLIBATAIRES

Prenez en main
votre patrimoine



M 01355 - 294 - F - 4,90 € - RD

BEL: 5,30 € DOM: 7,40 € MAR: 62,00 MAD: 100 € - 1100,00 VFR

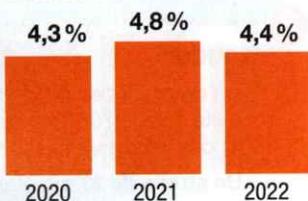


FOTOLIA

Toulouse

Les prix progressent et la hausse devrait se poursuivre. Voici les quartiers à prospecter selon votre budget.

Rendement locatif



Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens 3 707 €/m²
- Variation des prix sur un an +4,1%
- Variation des prix sur cinq ans +38,8%
- Loyer moyen hors charges 13,60 €/m²
- Pourcentage de propriétaires 29%
- Population .. 475 436 habitants
- Évolution de la population (cinq ans) +6,3%
- Revenu médian 30 981 €
- Pouvoir d'achat immobilier pour un appartement⁽¹⁾ .. 50 m²
- Délai moyen de vente (février 2022) 69 jours
- Taux de chômage 8%

(1) Le pouvoir d'achat immobilier est calculé, avec un emprunt immobilier sur vingt ans, à partir du prix moyen du m² (Meilleurs Agents), et de la capacité d'emprunt avec des revenus médians dans les villes étudiées (Insee).

Pour profiter de la vitalité de l'aéronautique

En 2021, les professionnels envisageaient un ralentissement du marché toulousain en raison de la crise de la Covid. N'en déplaise aux Cassandre, le marché de la ville rose affiche une santé éclatante. **L'agglomération compte chaque année plus de nouveaux arrivants que de partants et les prix continuent leur progression.** Si ces mois de crise n'ont pas impacté la bonne forme des transactions, ils ont néanmoins modifié les attentes des acheteurs et des investisseurs.

Les deux-pièces sont recherchés

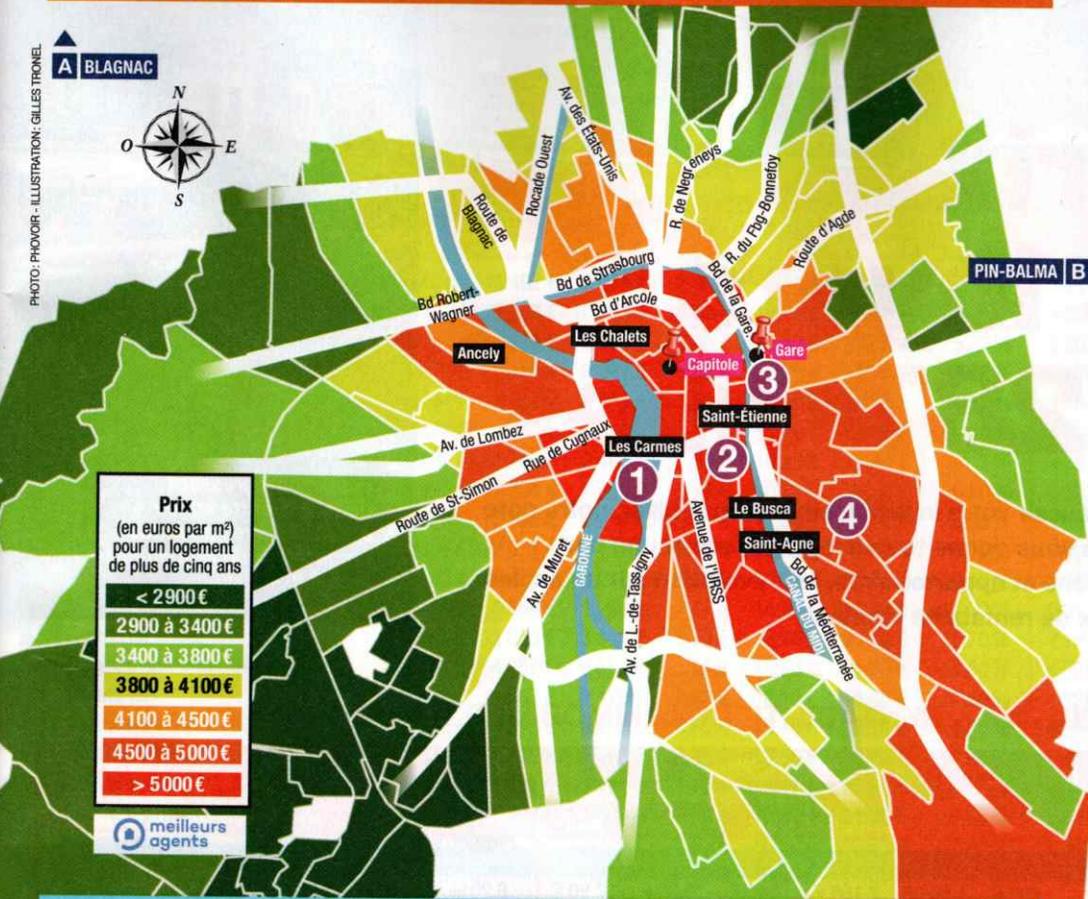
À Toulouse, la hausse des prix n'a pas cessé malgré les événements, elle est juste moins accentuée que les années précédentes. «C'est un marché qui reste tendu, même s'il y a un petit peu moins d'acheteurs», constate-t-on dans les agences du réseau Foncia. Dans les jolies rues de l'hypercentre, les prix ont encore progressé de 5%. «Il y a peu de temps encore, avec 100 000 euros, vous pouviez vous offrir un studio. Aujourd'hui, comptez plutôt 130 000 euros pour le même bien qui sera loué quelque 500 euros par mois», explique Laurent Colombel, conseiller immobilier du cabinet Bedin Immobilier. **Dans le centre-ville, les petites surfaces sont plébiscitées par les étudiants, les jeunes salariés et les touristes.** «Il n'y a pas assez d'offres pour satisfaire la demande, constate Éric Massat, gérant de Domicilium. Les studios et les deux-pièces affichés au bon prix se vendent très vite. Comptez 5 000 à 6 000 euros/le m² aujourd'hui alors qu'il y a six ans, un budget de 4 000 à

5 000 euros le m² suffisait.» À défaut de jardin, de balcon ou de terrasse dans les quartiers historiques (Capitole, Carmes, Chalets, Saint-Georges), **les acheteurs en mal d'extérieur recherchent la luminosité.** Dans la rue la plus connue du quartier des Carmes, un appartement sur cour et rue, très lumineux de 47 m² a été vendu 217 000 euros. Il pourra être loué 720 euros par mois, soit un rendement de 4%. «Dans l'hypercentre, les rendements restent intéressants et la vacance locative est minime. Seul bémol: le diagnostic de performance énergétique dans les anciens immeubles», affirme Sophie Bensaïd, directrice des agences Stéphane Plaza Immobilier Toulouse Carmes et Capitole. **«Les deux-pièces sont recherchés par les investisseurs qui souhaitent toucher une clientèle de locataires plus stables de jeunes salariés et d'étudiants en couple»,** précise Éric Massat. Un bel appartement deux-pièces de 57 m² aux Carmes a été vendu 330 600 euros en une semaine, dans la fourchette haute de l'estimation.

Les quartiers bien desservis

Si le centre-ville est trop cher pour votre budget, **ciblez les abords des facultés ou des stations de métro le long de la Ligne B.** Elle dessert le centre-ville et les facultés, les quartiers de Saint-Michel, de Saint-Agne ou celui de Saint-Aubin. Ici, un studio (22 m²) à rénover mais disposant d'une courette a été vendu 103 000 euros (4 681 euros le m²). Il pourra être loué 500 euros. Pour ceux qui

PHOTO: PHOVOIR - ILLUSTRATION: GILLES TRONEL



1 Les Carmes

- Un deux-pièces (57 m²) en bon état, au 2^e étage, vendu en huit jours 324900 euros.
- Un appartement de 95 m² (trois-quatre-pièces) avec un gros budget travaux à prévoir, construction 1970 a été acheté 415000 euros.
- Un deux-pièces de 33 m² avec balcon, à rénover (30000 euros environ) cédé 160000 euros et loué entre 650 et 720 euros.

2 Le Busca

- Un appartement de quatre pièces (95 m²) avec cellier et parking, au 1^{er} étage d'un immeuble des années 1980 a trouvé preneur à 540000 euros.
- Un appartement dans une chartreuse des années 1930 vient d'être acquis au prix de 210000 euros.
- Une maison ancienne de 143 m² sur une petite parcelle de terrain est réservée pour 640500 euros.

3 Saint-Aubin

- Un studio de 22 m², à rénover et disposant d'une courrette a été vendu 103000 euros. Il pourra être loué 500 euros.
- À proximité de Saint-Aubin, un appartement de 90 m² transformable en colocation de quatre chambres (loyer envisagé: 400 euros) vendus 140000 euros.

4 L'Ormeau

- Un appartement de 85 m² (quatre-pièces) à rénover dans une petite résidence de quatre étages arborée acquis à 306000 euros.
- Un deux-pièces de 48 m², en cours de signature, réservé à 171000 euros.

Deux communes intéressantes à proximité

A Blagnac

- Prix moyen des appartements: 2989 €/m²
- Prix moyen des maisons: 3771 €/m²
- Population: 23416 habitants

Située à 20 minutes en voiture de Toulouse, Blagnac offre verdure et bords de Garonne. Les acheteurs trouveront des programmes neufs dont celui de l'éco-quartier Andromède, des maisons anciennes et récentes dont les prix ont augmenté de 3% en un an et de 23% en cinq ans.

B Pin-Balma

- Prix moyen des appartements: 4315 €/m²
- Prix moyen des maisons: 4007 €/m²
- Population: 925 habitants

Pin-Balma, petit village calme, authentique et résidentiel offre un cadre de vie recherché. Le parc immobilier, constitué principalement de maisons, est proche des bassins d'emplois, du centre de Toulouse à quelques minutes en transport. Bus et métro sont accessibles à proximité.

acceptent d'investir dans un quartier en devenir, l'Ormeau qui sera desservi par le métro d'ici quatre ans peut être intéressant. On y trouve des maisons et résidences avec garages. Un appartement à rénover (85 m²) dans un cadre arboré a été vendu 306000 euros (3600 euros le m²). Dans les quartiers en transformation comme Borderouge et Croix-Daurade, les programmes en fin de défiscalisation sont vendus au bout de neuf ans avec décote. Un appartement acheté 210000 euros vient d'être cédé 185000 euros. « Ces biens intéressent les jeunes acheteurs, constate Laurent Colombel. Car ils ne veulent pas faire de travaux. »

Les maisons sont plébiscitées

Les tendances du marché ont changé. « Dans le centre historique, les biens sans balcon partent un peu moins vite qu'auparavant », constate Sophie Bensaid. Sans extérieurs et chers, les grands appartements souffrent. « Le marché des surfaces familiales est bousculé par celui des maisons », constate Laurent Colombel. À Toulouse, l'offre de maisons n'est pas suffisante. Dans les quartiers de la Côte Pavée bien pourvus en écoles renommées, ou de Guilheméry un budget moyen de 600000 euros est à prévoir pour espérer vivre dans une maison avec jardin. ■

M. S.