

HAUTE-GARONNE / TOULOUSE

SAINT-MICHEL

UNE DEMANDE CONSTANTE

Bien situé entre le secteur universitaire de Rangueil et le centre-ville, le quartier est prisé des primo-accédants comme des investisseurs.



Les agents immobiliers manquent d'offre pour satisfaire la demande ! C'est une constante à Saint-Michel depuis une dizaine d'années. La ligne B du métro et l'arrivée du tram ont donné un véritable coup d'accélérateur à ce quartier autrefois populaire. Aujourd'hui il faut compter au moins 130 000 € pour un T2. « Les prix sont stables et les biens de qualité au prix du marché partent très vite, entre 15 jours et un mois », note Jérôme Sarzi, de l'agence Guy Hoquet à Saint-Michel.

Même les biens de qualité, avec des prestations rares, et donc mis sur le marché à des tarifs supérieurs à la moyenne, trouvent très facilement acquéreur. Le propriétaire d'un beau T2 récent de 45 m² avec garage et jardin, proche du métro Saint-Michel Marcel Langer, a vendu son bien 162 000 € en trois semaines. Dans le même secteur un

vaste T3 avec garage et jardinet a été vendu 238 000 € sans négociation.

« Nous avons deux types d'acquéreurs sur ce marché : les primo-accédants qui s'intéressent à des T2 ou T3 et les investisseurs plus tournés vers les petites surfaces, du studio au T1 bis voir T2 », poursuit Jérôme Sarzi. En effet, les petites surfaces dans le quartier Saint-Michel se louent très facilement à un public étudiant. Ces appartements offrent une rentabilité locative de 4 à 5 %.

« Saint-Michel représente le bon compromis, il est à la fois proche du centre-ville, accessible via la ligne B du métro ou même à pied, mais il est également à proximité de la faculté, de Labège Innopele et du pôle scientifique de Rangueil », explique Jérôme Sarzi. Une situation géographique qui explique la bonne orientation continue du marché.

Saint-Agne plus accessible

Rares sur le secteur de Saint-Michel, les maisons ne se négocient pas à moins de 350 000 € pour une bâtisse à rénover et jusqu'à 600 000 € pour un bien de 120 m² habitables avec jardin. Lucille Bodin a ainsi acheté une maison ancienne en briquettes à retaper entièrement dans une rue perpendiculaire à la Grand rue Saint-Michel : « nous avons tout de même eu 160 000 € de travaux pour la rénover et la surélever, mais nous sommes ravis de cette acquisition : une maison à cet emplacement trouvera toujours preneur ! ».

Les plus petits budgets s'orienteront davantage vers Saint-Agne. Dans ce secteur plus excentré un T2 se négocie autour 110 000 €. Pour une maison de ville de 100 m² en bon état avec jardin, il faut compter autour de 400 000 €. ■ **M.J.-P.**

DOMICILIUM, chasseur immobilier

3 questions à E. Chosson et E. Massat co-gérants de DOMICILIUM



Aujourd'hui, quel est l'état du marché du centre toulousain ?

Dans l'hyper centre, un marché toujours tendu marqué par une offre inférieure à la demande impliquant une grande connaissance et réactivité pour saisir une opportunité au juste prix.

C'est en raison de ce contexte que les acquéreurs recourent à votre service de chasseur d'appart' ?

Entre autre pour cette raison ; plus généralement par manque de temps, pour bénéficier d'une recherche ciblée d'une prestation sur mesure et, au final, sécuriser leur achat.

Cette prestation de chasseur d'appartement est-elle réglementée ?

Oui, bien-sûr ; notre métier est régi par la loi Hoguet qui encadre tous les professionnels de l'immobilier. Détenteurs de la carte T, nous travaillons sur la base d'un mandat de recherche et ne sommes rémunérés qu'au résultat lorsque nos clients deviennent propriétaires.

DOMICILIUM

www.domicilium.fr

05 62 27 22 60