

IMMOBILIER

7 villes anticrise

Nos conseils pour bien investir

Exclusif
Prix, loyers
et rendements
dans 265 villes

IMPÔTS 2021

Tout pour bien
déclarer vos placements

ASSURANCE VIE

Donnez une seconde
vie à vos vieux contrats

ÉPARGNE SALARIALE

Huit conseils
pour gagner plus

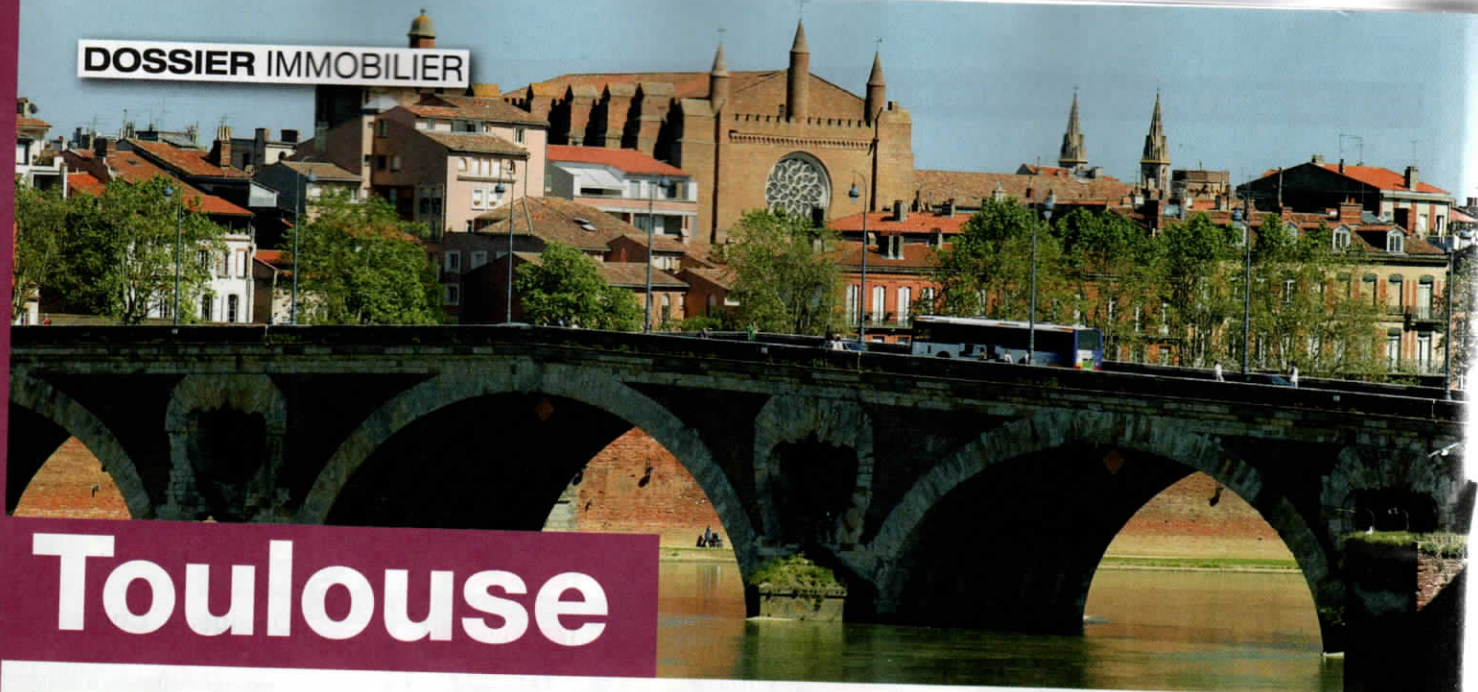
NOUVELLE TENDANCE

Placer son argent depuis son mobile

M 01355 - 283 - F: 4,90 € - RD



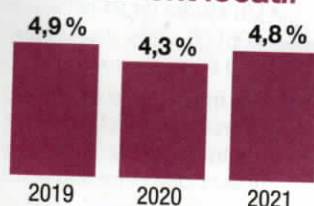
BEL : 5,30 € DOM : 7,40 € MAR 62,00 MAD TOM : 1100,00 XPF



Toulouse

Des professionnels constatent un manque d'appartements et de maisons à la vente et à la location.

Rendement locatif



Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens 3360 €/m²
- Variation des prix sur un an +0,7%
- Variation des prix sur cinq ans +29%
- Loyer mensuel moyen hors charges 13,40 €/m²
- Pourcentage de propriétaires 29%
- Population 475 438 habitants
- Évolution de la population (cinq ans) +6,3%
- Revenu médian 30 568 €/an
- Pouvoir d'achat immobilier pour un appartement* 54 m²
- Délai moyen de vente (février 2021) 73 jours
- Taux de chômage zone d'emploi 7,4%

* Nombre de mètres carrés qu'un ménage disposant du revenu médian peut acheter avec un emprunt sur vingt ans en février 2021.

Le marché résiste à la crise de l'aéronautique

Le marché toulousain demeure attrayant, avec des prix trois fois moins chers que dans la capitale. «La cote progresse, mais la hausse ralentit, constate Sophie Bensaid, directrice des agences Stéphane Plaza Carmes et Capitole. Les biens mettent un peu plus de temps à se vendre mais ils partent sans rabais.» Si les conséquences de la crise actuelle vont peser sur l'économie de la région, acheter et investir à Toulouse reste porteur sur le long terme.

La prime va aux appartements avec des extérieurs

Des professionnels constatent un manque de biens à la vente et à la location. Il y a toujours autant d'arrivants et leur nombre reste supérieur à celui des partants. «Les vendeurs attendent et on ne voit pas de redémarrage de l'offre, ce qui entraîne des tensions persistantes sur les prix, affirme Julien Michon, de Mon Chasseur Immo. Même pour les appartements à rénover, il n'y a pas de baisse des prix.» Dans le centre, aux Carmes et au Capitole, on trouve des appartements d'une pièce avec cuisine séparée en bon état entre 130 000 et 140 000 euros et des deux-pièces entre 180 000 et 185 000 euros. Comptez un budget de 100 000 euros pour un studio de 15 à 20 m². Ces quartiers sont toujours les plus chers avec ceux des Chalets, de Saint-Étienne et de Saint-Georges. Dans le secteur des Chalets un appartement de 71 m² avec terrasse de 13 m² au premier étage d'une maison toulousaine a été vendu 432 000 euros, soit plus

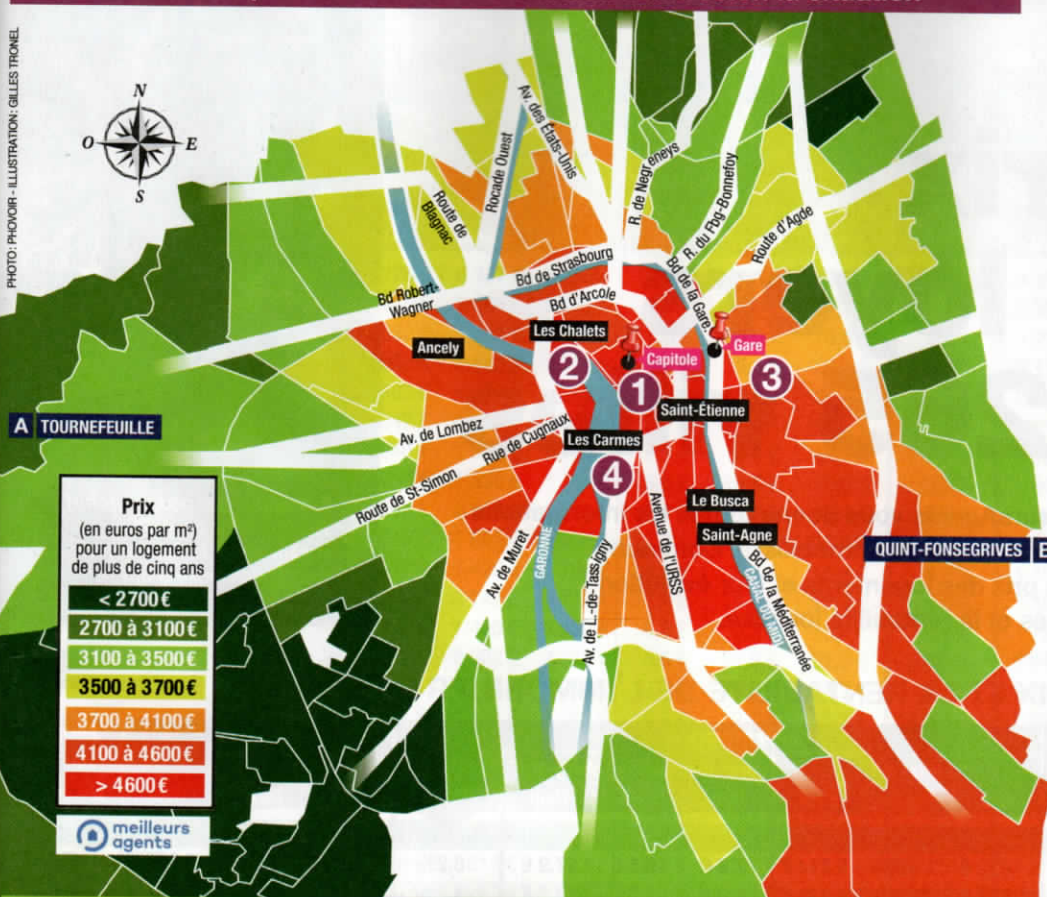
de 6 000 euros le mètre carré. On s'approche du haut de la fourchette toulousaine. Ici aussi, la prime va aux appartements avec un extérieur. Un deux-pièces de 38 m² vendu loué en meublé, avec balcon et parking a été cédé à 220 000 euros, soit 5 790 euros le mètre carré, avec un rendement de 4,8%. «Nous avons de plus en plus de demande de rez-de-jardin, note Coralie Courtiol, directrice de l'agence Lifestone. Et les prix sont alignés sur les prix d'un appartement à l'étage et notamment au sein des résidences sécurisées.»

Les toulousaines demeurent très demandées

Les quartiers de la gare, de Bonnefoy et d'Arnaud-Bernard continuent leur mue avec succès. «L'ouverture de la nouvelle ligne de métro booste les quartiers concernés mais il n'y a pas de hausse excessive, car nous sommes dans une période d'attente», explique Éric Massat, gérant de Domicilium. Les prix évoluent entre 4 000 et 4 800 euros le mètre carré autour de la gare. Comptez un peu moins pour des appartements dans les constructions des années 1960-70. Les petites surfaces sont plus chères. Un studio de 15 m² a été vendu 107 000 euros, soit plus de 7 100 euros le mètre carré.

Desservi par le métro et le tramway, Saint-Cyprien a conservé son esprit village. Comptez 3 000 à 5 700 euros le mètre carré pour les appartements et 3 000 à 6 500 euros le mètre carré pour les maisons, selon MeilleursAgents. Les fameuses toulousaines sont rares sur le marché et encore plus convoitées depuis les

PHOTO: PHOVOIR - ILLUSTRATION: GILLES TRONEL



Deux communes intéressantes à proximité

A Tournefeuille

- Prix moyen des appartements: 2762 €/m²
- Prix moyen des maisons: 3265 €/m²
- Population: 26477 habitants

À l'ouest de Toulouse, Tournefeuille est une commune pavillonnaire et verdoyante. Depuis la crise sanitaire, l'intérêt pour ses maisons va croissant. Comptez au moins 300 000 euros pour des biens intéressants dotés de jardin. Les prix ont progressé de 2 % en 2020 et de 20 % en cinq ans.

B Quint-Fonsegrives

- Prix moyen des appartements: 3210 €/m²
- Prix moyen des maisons: 3283 €/m²
- Population: 5443 habitants

À Quint-Fonsegrives, à l'est de Toulouse, c'est la ville à la campagne, à dix kilomètres du centre. Bonne desserte par les transports en commun. Les maisons de 100 m² avec jardin sont affichées à 400 000 euros en moyenne. Les prix ont progressé de 2 % en 2020 et de 19,2 % en cinq ans.

1

Carmes, Capitole

- Un appartement de 83 m² en étage élevé dans une résidence de la fin du XX^e siècle a changé de propriétaire à 418 000 euros.
- Un appartement de 65 m², proche du métro, avec une grande terrasse et un parking a été cédé 396 500 euros.

2

Les Chalets

- Un appartement de 41 m² au sixième étage loué 585 euros, à rénover, situé près du canal a été vendu 138 000 euros.
- Un appartement de 71 m² au premier et dernier étage d'une maison toulousaine, avec terrasse de 13 m². Entièrement rénové, il a été vendu 432 000 euros.
- Un trois-pièces de 64 m² avec parquet, cheminée et balcon au premier étage d'un immeuble de caractère, a été cédé 315 000 euros.

3

Quartier de la gare

- Un grand appartement familial de 100 m² a été vendu 415 000 euros.
- Un studio de 14 m² dans un bel immeuble toulousain, avec le charme de l'ancien, proche de la gare et du métro, a été acheté 96 000 euros.

4

Saint-Cyprien

- Un deux-pièces de 50 m² a trouvé preneur à 175 000 euros.
- Un appartement de 63 m² avec balcon et garage, à proximité des transports, a été cédé 242 000 euros.

confinements. «Il faut prévoir un budget de 5000 euros le mètre carré en moyenne dans les quartiers recherchés», précise Éric Massat.

Miser sur le renouveau de quartiers populaires

Investir dans le nord de Toulouse peut se révéler intéressant. Aux Minimes, il y a un mélange de maisons, de constructions anciennes et récentes, à quelques minutes en transports en commun du centre. Les prix y sont encore très abordables. Lalande, Borderouge et La Vache changent aussi car il y a des rénovations et des constructions en cours. Comme ils sont desservis par le métro et se trouvent à proximité des voies rapides, ils intéressent les jeunes salariés. «Dans

le quartier de La Vache, un appartement de trois pièces se vendait 130 000 euros il y a cinq ans. Aujourd'hui, c'est 180 000 euros», constate Mathieu Gestas, responsable transaction de l'agence Sporting Immobilier. Les investisseurs peuvent y trouver des petites et moyennes surfaces. Comptez entre 80 000 et 90 000 euros pour un 35 m² qui sera loué 480 euros, soit une rentabilité comprise entre 6,4 à 7,2 %. Même constat dans les quartiers des Trois-Cocus et des Izards, «les prix y sont moins chers qu'ailleurs, mais ils ont connu une progression de 15 % l'an dernier», poursuit Mathieu Gestas. Des commerces dans l'air du temps commencent à ouvrir et de plus en plus de propriétaires occupants s'y installent. ■ M. S.