

IMPÔTS 2025

Comment réagir face
à la nouvelle donne

CRISE AU MOYEN-ORIENT



L'or est-il toujours
une valeur refuge?

ASSURANCE VIE

Nos conseils pour
bien choisir vos fonds

Le Revenu

Le Revenu

Placements

4,90 €

Novembre 2024 - Numéro spécial

Le Magazine Conseil pour votre Argent

IMMOBILIER

10

**pour réussir votre
investissement
locatif en 2025**

clés

EXCLUSIF
Les prix, loyers
et rendements
dans 289 villes

M 01355 - 321H - F: 4,90 € - RD



BEL: 7,30 € DOM: 7,40 € MAR: 69,00 MAR: TOM: 91,100,00 XPF

Combien
vaut un
studio à...

Toulouse



Idéal pour un étudiant, ce studio de 17 m² (loué meublé 460 euros hors charges) cherche un nouveau propriétaire pour 105.000 euros.

CABINET BEDIN IMMOBILIER - MIPIMAGES - STOCKADORE.COM

Pourquoi acheter à Toulouse ?

Métropole à taille humaine, ambiance, climat, universités et écoles supérieures, Toulouse coche toutes les cases pour satisfaire les étudiants. Ils sont 120.000 à y suivre un cursus et presque autant à devoir se loger durant quelques mois ou quelques années. La demande locative ne se tarit pas et peine à être satisfaite.

Les quartiers à prospecter

Que ce soit pour loger ses enfants étudiants ou pour réaliser un investissement locatif, privilégiez la proximité des commerces, des lieux de vie, des facultés et des transports en commun. « Les investisseurs qui ont les moyens achètent dans le centre », affirme Éric Massat, gérant de Domicilium. Les quartiers d'Esquirolles, du Capitole et de Saint-Georges forment le triangle d'or pour les petites surfaces. « Le prix moyen est plutôt de 3.500 euros le mètre carré sur l'ensemble de la ville et de 5.000 euros en moyenne dans l'hypercentre. Comptez 90.000 euros pour un studio sans travaux et plus de 120.000 euros s'il se situe dans le triangle d'or », explique Mathieu Quidarré de Mon Chasseur Immobilier Toulouse. Compans-Caffarelli, les Minimes, Saint-Michel et même Saint-Cyprien de l'autre côté de la Garonne, où les transports en commun desservent le centre, sont aussi une bonne option. Les prix y sont moins élevés (4.500 à 5.000 euros le

mètre carré) et les loyers sont presque identiques. Si l'on s'excentre, les prix baissent. Au nord, dans le quartier des Chalets, un studio de 45 m² (26 m² loi Carrez) dans une jolie copropriété vient d'être vendu 119.000 euros, soit 4.500 euros le mètre carré. À Rangueil, quartier de la faculté de médecine de l'autre côté du périphérique où les constructions des années 1960-70 dominent, comptez 3.500 euros le mètre carré. Des mini-surfaces sont à moins de 70.000 euros et des studios à vendre dans des résidences étudiantes gérées ne dépassent pas les 80.000 euros. « Au-delà du périphérique sud, les biens à la location sont plus nombreux. Le risque pour l'investisseur est de voir son studio noyé dans une offre locative abondante », affirme Laurent Colombel, du cabinet Bedin Immobilier.

Exemples récents de transactions

Une fois n'est pas coutume, il existe une multitude de petites surfaces en vente sur les sites d'annonces immobilières, et les acheteurs ont le choix. Sur la place du Capitole, un studio de 24,5 m² (19 m² loi Carrez) sous les toits, refait à neuf est mis en vente 179.000 euros. Quelques rues plus loin, un studio avec extérieur, au rez-de-chaussée d'une chartreuse, est proposé à 121.900 euros. Sous la barre des 100.000 euros, un studio de 17 m², entre les stations de métro Palais-de-Justice et Saint-Michel est affiché à 95.000 euros. ■

MYRIAM SIMON



Un budget minimum de 100.000 euros est nécessaire pour un bien de 20 à 25 m² dans un quartier recherché par les étudiants.

Population 504.078 habitants

Prix au m² 3.410 euros

Loyer au m² 14,70 euros

Rentabilité locative 5,2%

SOURCES : INSEE, MEILLEURS AGENTS.