

**DOSSIER**  
Immobilier locatif,  
à l'Ouest... du nouveau  
p. 12



**PATRIMOINE**  
Vendre un logement  
loué, tout un art  
p. 36

**TRAVAUX**  
Economies d'énergie,  
le point sur les aides  
p. 44

# Le Particulier

## *immobilier*

Mars 2015 - 7,70€

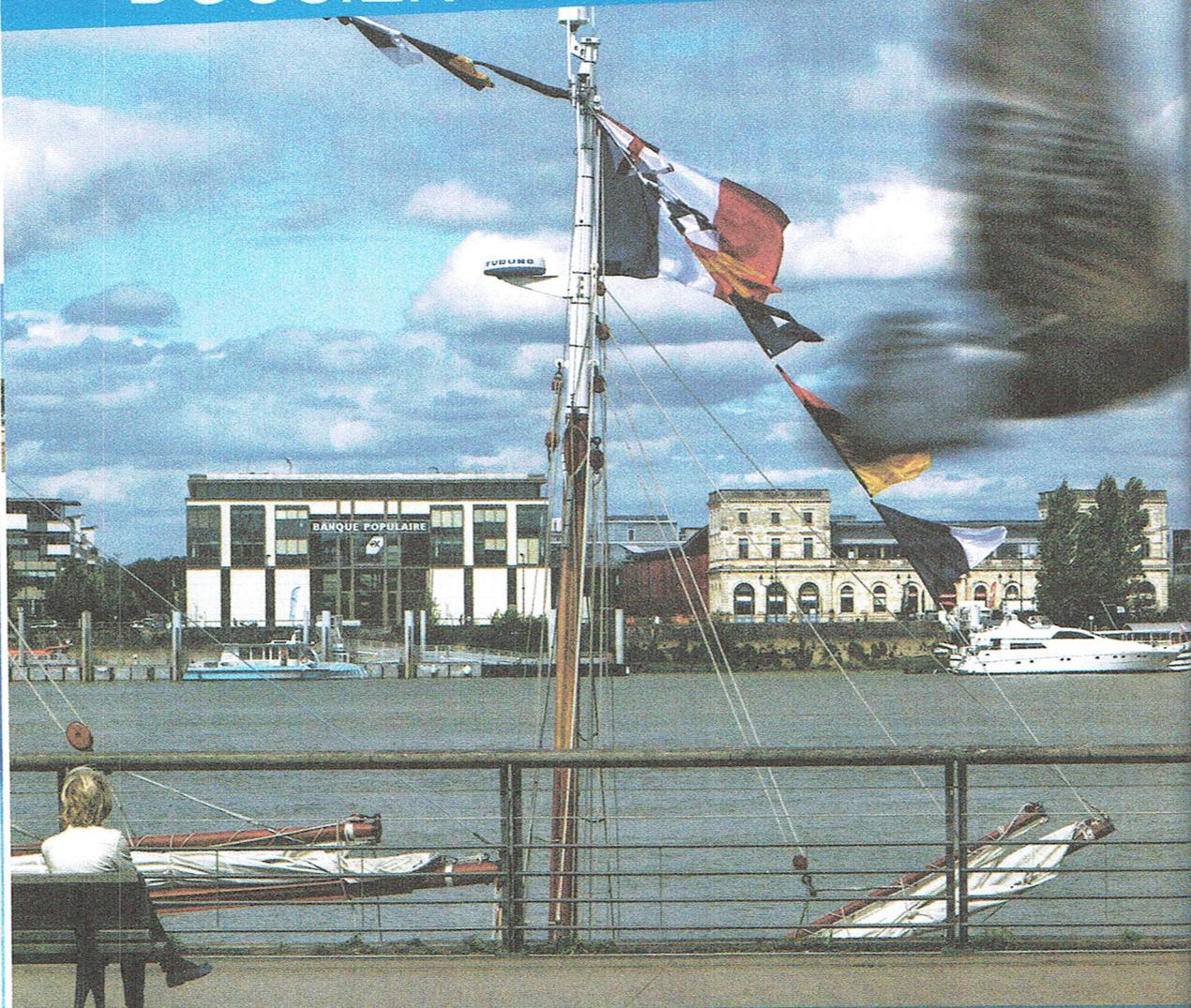


**COMPTE SÉPARÉ**

**GARDEZ LA MAIN  
SUR VOS FONDS**

p. 20

n° 317



# Immobilier locatif, à l'Ouest... du nouveau

Les premiers signes d'un retour des investisseurs sur le marché immobilier semblent se manifester en ce début d'année. Le dispositif Pinel y est sans doute pour beaucoup. Ce n'est pas une raison pour se lancer aveuglément dans une opération de défiscalisation. Nous vous proposons trois marchés porteurs, sélectionnés en raison de leur caractère globalement équilibré, de leur apparente solidité, et des projets d'aménagement et de construction qui les animent.

Le Particulier Immobilier N°317 Mars 2015

## TOULOUSE, DES POINTS DE SATURATION

**Q**uatrième métropole de France, pôle universitaire aux 100 000 étudiants et premier centre économique du Grand Sud-Ouest : les atouts de Toulouse sont connus, et la ville figure, elle aussi, régulièrement, en bonne place au sein des palmarès des villes préférées des Français. Le plan local de l'habitat (PLH) prévoit la construction de plus de 6 000 logements chaque année à l'échelle de la métropole, afin de faire face à un afflux de l'ordre de 20 000 nouveaux habitants par an. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), les ventes de logements neufs, qui avaient progressé de 10 % en 2013 au sein de l'aire urbaine de Toulouse, ont encore grimpé de 16 % l'année dernière,

**Les observateurs locaux conseillent aux investisseurs d'être sélectifs avant de se lancer dans une opération locative.**

dopées, avant tout, par l'affluence des investisseurs (3 165 réservations, en hausse de 34 %).

Une affluence que Patrick Saint-Agne, président de L'Observateur de l'immobilier toulousain, observatoire local fondé par la FPI, explique par « le succès des premières opérations lancées dans le cadre du Pinel », nouvelle incarnation d'un dispositif

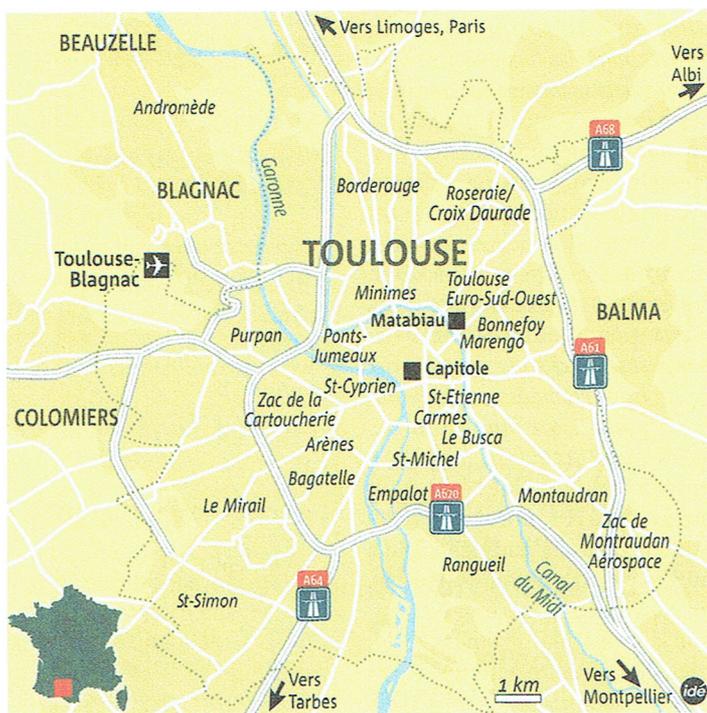
Duflot qui avait mis du temps à trouver ses marques dans la région. Ainsi, le gros de la hausse a eu lieu au cours des dernières semaines de l'exercice, avec un bond de 46 % sur un an des ventes à investisseurs au seul quatrième trimestre (1 136 unités).

### Après l'affluence, la prudence

Mais si le terreau est bon, il convient de se lancer avec prudence. « *Beaucoup plus que Bordeaux et Nantes, Toulouse s'est développée depuis une quinzaine d'années au gré de certaines d'opérations de promotion lancées dans le cadre des différents régimes de défiscalisation, principalement le Robien et le Scellier,* explique Daniel Znaty, responsable de la direction immobilière de l'UFF, banque conseil en gestion de patrimoine. *La plupart ont été commercialisées et se sont louées sans difficulté, mais certaines, notamment dans les quartiers nord, où la demande locative est plus limitée, ont pu connaître des débuts difficiles, donnant de Toulouse l'image d'une ville où l'on aurait trop construit.* » Une opinion assez largement partagée chez les différents observateurs, qui conseillent, plus encore qu'à Bordeaux et à Nantes, de se montrer très sélectif avant de se lancer dans une opération locative.

### La présence d'entreprises, un signal positif

« *Certaines zones présentent un risque de saturation* », n'hésite pas à avancer David Chouraqui, de Citya-Belvia. Ce pourrait ainsi être le cas du quartier





Fener/Andia.fr

Ponts-Jumeaux, qui a connu la construction de plus de 1 300 logements à la fin des années 2000 et devrait faire l'objet d'une extension prochaine ou, au sud-est de la ville, des futurs programmes mis en place au sein de la zone d'aménagement concertées (ZAC) de Montaudran Aerospace, projet de campus lié aux métiers de l'aérospatiale et de l'aéronautique. « *Le dynamisme de la zone n'est pas en question, mais l'effort de construction a été tellement fort depuis plus de dix ans qu'il convient d'avancer prudemment* », poursuit David Chouraqui. Les 3 900 logements du quartier Andromède, lancé dès 2001 sur les communes de Blagnac et Beauzelle, à l'ouest de la ville, ont inspiré une méfiance similaire mais semblent regagner les faveurs des investisseurs, avec la relocalisation prochaine du siège social d'Airbus Group et l'installation de ceux de Safran et d'Akka Technologies. « *Il est fréquent qu'un ensemble neuf suscite des interrogations, commente Anne-Laure Bertrand, de CFE. Mais la présence de ces entreprises est un signal positif* ». Idem pour la mise en service de la ligne 1 du tramway, qui désenclave le quartier. À suivre aussi dans les années à venir, l'avancée de la ZAC de la Cartoucherie, à l'ouest de la ville, desservie par le tramway et dont

la construction devrait s'accompagner d'une révision des aménagements routiers.

#### Quartier d'affaires et projet TESO

Avec un peu de retard sur Bordeaux, Toulouse prépare la construction d'un quartier d'affaires autour de la gare Matabiau, pour coïncider avec l'extension de la LGV, à l'horizon 2024. Le projet Toulouse Euro Sud-Ouest (TESO), confié à l'urbaniste catalan Joan Busquets, s'étendra jusqu'au quartier Marengo. Ses contours sont encore flous, mais plusieurs milliers de logements devraient être rénovés ou construits. Le chantier tient les professionnels de l'immobilier en haleine, même si ses répercussions sur l'offre de logement ou le niveau des loyers dans le centre de la ville ne sont pas attendues avant plusieurs années. « *Ce n'est qu'une fois que les équipements sont construits que les clients se réveillent* », explique Emmanuelle Lasalle-Michel, présidente de la Fnaim Midi-Pyrénées. L'aménagement de la gare pourrait redynamiser le quartier de Bonnefoy, voisin, dont Eric Massat, cogérant du chasseur d'appartements Domicilium, note qu'il est « *le dernier si proche du centre-ville à ne pas avoir connu d'envolée au cours des dix dernières années* ». ●

#### CARACTÉRISTIQUES



Toulouse Métropole  
**725 000** habitants

Toulouse ville  
**453 000** habitants

**103 000** étudiants

Taux de chômage  
(zone d'emploi de Toulouse)  
**10,3 %**

#### Toulouse – Paris

2015, cinq heures en TGV  
2017, quatre heures en LGV  
2024, trois heures 10 minutes en LGV



#### MARCHÉ EN 2014

#### PRIX D'UN LOGEMENT DANS LE NEUF

**3 349/m<sup>2</sup>**  
hors parking +2 %  
(aire urbaine de Toulouse)

Plafond de loyer Pinel  
**10 €/m<sup>2</sup>**

#### PRIX D'UN LOGEMENT DANS L'ANCIEN (Fnaim)

**3 043 €/m<sup>2</sup>**  
pour un T1

**2 737 €/m<sup>2</sup>**  
pour un T2

#### Loyers moyens (Century 21)

**384 €** pour un T1  
(surface moyenne de 27,4 m<sup>2</sup>)

**481 €** pour un T2  
(surface moyenne de 42 m<sup>2</sup>)