# TOULOUSE

**La capitale de la nouvelle région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées fait figure d'eldorado pour les investisseurs. Tous sont en quête de la petite surface idéale, bien placée, facile à louer comme à revendre. Mais où faut-il la chercher ? Enquête.**

EMMANUEL SALBAYRE

Capitale régionale aux 120 000 étudiants, Toulouse offre un marché locatif fluide, où les petites surfaces, du studio au deux-pièces, se louent facilement, pour des loyers variant, selon la surface, entre 450 et 700 €, rarement plus. Reste à savoir où prospecter pour réaliser un investissement patrimonial, alliant faible risque de vacance locative et sécurité à la revente.

S'ils respectent les précautions d'usage, les investisseurs prennent peu de risques à cibler l'hypercentre élargi – ou « le 31000 », code postal du secteur – et, dans la proche banlieue sud-est de la ville, la partie du « 31400 » qui suit le tracé de la ligne B du métro. Soit les quartiers du palais de justice *(voir n° 3 sur la carte)*, de Saint-Michel, Saint-Agne et Rangueil, qui abrite le pôle universitaire scientifique et médical de la ville. Même si l'ouverture du métro, courant 2007, en a quelque peu réduit l'attrait, nombre d'étudiants préférant loger dans le centre et se rendre à l'université en transports en commun.

### Oubliez la carte postale

Mais la tentation de ne viser que l'hypercentre, si elle est forte chez les nouveaux investisseurs, n'est pas forcément bien inspirée. Ainsi que le souligne Me Philippe Pailhes, de la chambre interdépartementale des notaires, *« les quartiers du Capitole, des Carmes et Saint-Étienne sont bien évidemment des valeurs sûres, mais les petites surfaces y sont rares »*, explique-t-il. Et plus chères qu'ailleurs, avec un mètre carré pouvant monter jusqu'à 5 500 voire 6 000 € pour les meilleurs emplacements. Mieux vaut s'éloigner pour trouver des biens plus abordables, qui se loueront aussi facilement et à des niveaux de loyers globalement similaires. Au nord de l'hypercentre, Compans *(voir n° 1)* offre ainsi de belles opportunités, à quelques pas de l'université des sciences sociales, de la cité administrative et de la Toulouse Business School, l'école de commerce de la ville. Les quartiers des Chalets *(voir n° 4)* et de Concorde, le premier souvent cité pour ses belles maisons toulousaines, sont à explorer, de même que, à l'est, celui de Saint-Aubin *(voir n° 6)*.

### En devenir ou d'avenir ?

Certaines zones pourtant très centrales doivent être approchées avec un peu plus de prudence. C'est le cas du quartier Arnaud-Bernard, limitrophe de l'université des sciences sociales, mais dont le bâti vieillissant peut réserver de mauvaises surprises. *« Un investisseur n'aura pas forcément tort de s'y intéresser mais, plus qu'ailleurs, il lui faudra porter une grande attention aux qualités du bien qu'il achète et à sa localisation*, estime Eric Massat, chasseur d'appartements toulousains*. *Le quartier compte beaucoup de restaurants et de bars de nuits, qui peuvent présenter un risque à la revente. »*

Même chose, à proximité de la gare Matabiau, pour le quartier Bayard-Jean-Jaurès *(voir n° 5)*, qui bénéficie cependant des effets des travaux d'aménagement de la zone, entamés il y a plus de dix ans avec l'installation de la médiathèque José-Cabanis, un peu plus au nord… et se poursuit avec le chantier de rénovation amorcé pour l'ouverture de la LGV Bordeaux-Toulouse, prévue à l'horizon 2024.

À quelques pas du centre, le quartier Bonnefoy (« 31500 ») est l'un des rares à n'avoir pas vu ses prix s'envoler. Il est probable qu'il bénéficiera, à terme, de l'ouverture de la troisième ligne du métro, comme Saint-Cyprien (« 31300 ») et les Minimes (« 31200 ») ont profité en leur temps de la mise en service des lignes A et B. Attention, *« l'effet métro ne se produit généralement qu'au moment où les travaux de construction débutent »*, rappelle Me Pailhes. Or, ceux de la ligne C ne devraient pas démarrer avant plusieurs années… ●

*Ce dossier a été réalisé avec l'aide du chasseur immobilier Domicilium, de la chambre interdépartementale des notaires de l'Ariège, de la Haute-Garonne, du Tarn et du Tarn-et-Garonne, des agences Cabinet du Printemps, ERA Immobilier Esquirol, Orpi Capitole Immobilier et Locagestion.

## CHIFFRES

**PRIX MÉDIAN**
**2 480 €/m²**
Évolution sur 1 an
-1 %
Source Notaires de France

**LOYERS DE MARCHÉ DES BAUX EN COURS**
**11,7 €/m²**
Évolution sur 1 an
-0,2 %
Variation 2011-2016
+0,8 %
Source Clameur mai 2016

## REPÈRES

**POPULATION TOTALE**
458 298
Source Insee 2013

**ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE**
+4,2 %
par rapport à 2008
-0,8 %
par an en moyenne entre 2008 et 2013
Insee 2013

**TAUX D'ACTIVITÉ DES 15-64 ANS**
71,9 %
Insee 2013

**PART DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES DE LEUR RÉSIDENCE PRINCIPALE**
66,5 %
Insee 2013

**POPULATION ÉTUDIANTE**
126 000
inscrits dans l'accadémie de Toulouse

## QUEL TYPE DE BIEN ?

**Plutôt qu'un studio, privilégiez un une-pièce, avec un coin chambre séparé (T1 bis). Vous pourrez ainsi louer aussi bien aux étudiants qu'aux jeunes actifs. Si votre budget vous le permet, optez pour un deux-pièces.**