

GUIDE IMMOBILIER

La vraie rentabilité ville par ville



EXCLUSIF
La cote des
prix et loyers
dans 265 villes
de France

IMPÔTS

N'oubliez aucun
avantage pour
votre déclaration

ASSURANCE VIE

Pourquoi les
rendements vont
repartir à la hausse

EXPATRIÉS

Conseils aux cadres
qui reviennent
en France

M 01355 - 250 - F - 4,90 € - RD

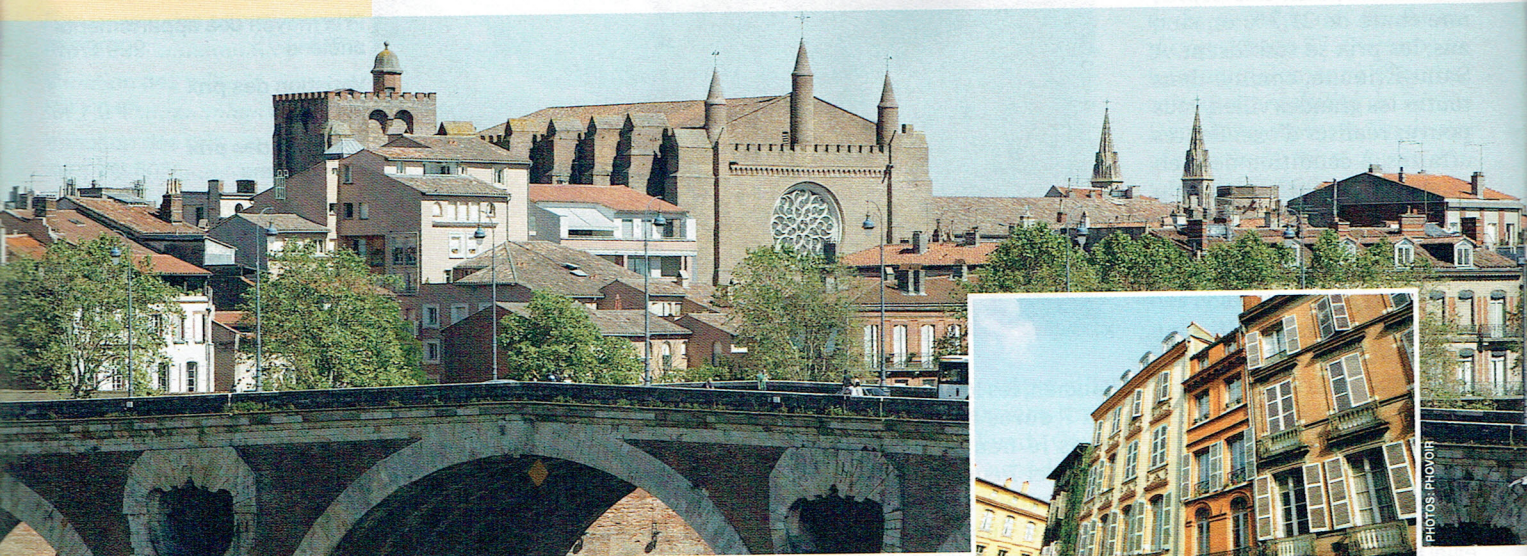
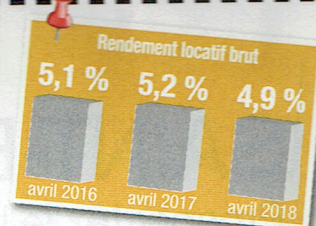


BEL : 5,30 € DOM : 7,40 € MAR 62,00 MAD TOM : 1100,00 XPF

Rentabilité intéressante,
bon potentiel
de plus-value à la revente.

TOULOUSE

Le paradis des investisseurs ?



Prix moyen des appartements
anciens 2 776 €/m²

Variation des prix
sur un an + 4,5 %

Variation des prix
sur cinq ans + 10,5 %

Loyer mensuel moyen
hors charges 11,40 €/m²

Pourcentage
de propriétaires 33 %

Population 447 340

Source : MeilleursAgents.com

Ont participé à l'enquête :
Domicilium, Era Honoré
Serres, Foncia

Le marché toulousain est très actif et sans excès. Les loyers sont stables, mais les prix continuent d'augmenter : +4,5 % en un an, davantage dans le centre-ville, où la quantité de biens à vendre est suffisante pour contenter tout le monde. Les studios se louent entre 400 et 500 euros, les deux-pièces entre 550 et 650 euros. Les bailleurs peuvent espérer des loyers supérieurs en meublé ou en colocation. La demande étudiante et des jeunes salariés est élevée. Allée des Demoiselles (quartier Le Busca), un trois-pièces meublé est loué en colocation 1 000 euros.

Dans le VII^e arrondissement, les biens s'écoulent en quelques jours

Pour les investisseurs, Toulouse est un terrain de choix car 67 % de la population est locataire. C'est l'hypercentre (Capitole, Carmes, Saint-Aubin, Saint-Sernin...) qui a le plus de succès. Comptez entre 3 800 et 4 200 euros le mètre carré selon le quartier et l'état du bien, alors que le prix moyen est de 2 776 euros pour les

appartements et de 3 053 euros pour les maisons. Dans le centre historique, rue Gambetta, un deux-pièces de 39 m², dans un petit immeuble du XIX^e siècle, avec du cachet et des travaux à prévoir, a été vendu 175 000 euros, dans la fourchette des prix pratiqués (4 000 à 5 000 euros). Dans le quartier des Carmes, une studette de 12 m² s'est vendue 94 000 euros, soit 7 833 euros le mètre carré !

Pour les familles, les quartiers de prédilection sont Le Busca, la Côte-Pavée et les Chalets, où l'on trouve des appartements et surtout des maisons avec un peu de terrain. L'une d'elles (trois pièces, 78 m²), entièrement refaite, est proposée en agence à 329 000 euros (soit 4 218 euros le mètre carré). Un investisseur pourra la louer de 1 000 à 1 200 euros.

La réputation du quartier de la gare n'est pas celle du centre, mais elle s'améliore. Il est transformé par la création de « ramblas » entre la gare Matabiau et le centre. La ville espère créer une nouvelle dynamique. Les prix ont bondi de 10,5 % en un an.

Notre programme neuf coup de cœur Hype Park, avenue de Grande-Bretagne

Nexity

- 285 appartements, du 1 pièce au 6 pièces
- Prix : de 119 000 à 567 000 euros
- Livraison : 4^e trimestre 2019
- Contact : 0810 200 031

Dans le quartier de la Cartoucherie, face au jardin d'Ars, Hype Park offre un large choix d'appartements pour des propriétaires occupants ou des investisseurs intéressés par l'achat en Pinel. Tous les appartements sont dotés d'une loggia ou d'une terrasse.

