

Face au Covid-19

PROTÉGEZ VOTRE PATRIMOINE



**L'histoire
des crises
précédentes**

**Nos réponses
à vos questions
pratiques**

**Comment votre
épargne peut
être garantie**

**Cinq conseils
pour gagner
en Bourse par
tous les temps**



M 01355 - 272 - F - 4,90 € - RD

BEL: 530 € DON: 740 € MAR: 62,00 MAD: 104: 1100,00 AFD

DOSSIER SPÉCIAL IMMOBILIER

- Les prix et les loyers dans 265 villes
- Sept villes où investir après la crise

ASSURANCE VIE

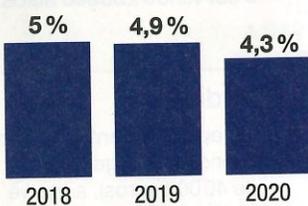
Comment
réduire les frais



Toulouse

Saint-Cyprien est un village vivant, avec des maisons, près du centre, qui bénéficie du métro. On y circule facilement.

Rendement locatif



Chiffres clés

- Prix moyen des appartements anciens **3 266 euros/m²**
- Variation des prix sur un an **+7%**
- Variation des prix sur cinq ans **+28,7%**
- Loyer mensuel moyen hors charges **11,70 euros/m²**
- Pourcentage de propriétaires **29%**
- Population ... **447 340 habitants**
- Évolution de la population (2011-2016) **+6,3%**
- Revenu médian ... **30 568 euros**
- Pouvoir d'achat immobilier pour un appartement* ... **55 m²**
- Délai moyen de vente (février 2020) **54 jours**
- Taux de chômage zone d'emploi **8%**

* Nombre de mètres carrés qu'un ménage disposant du revenu médian peut acheter avec un emprunt sur vingt ans en février 2020.

Prospectez le quartier aéré de Saint-Cyprien

Le marché toulousain confirme sa montée en puissance amorcée il y a deux ans. Les prix progressent d'année en année, mais sans excès et sur toute la ville. Les ventes se faisaient facilement jusqu'au début du printemps. La crise du Covid-19 a stoppé le marché comme partout ailleurs. Mais Toulouse a des atouts qui n'auront pas disparu une fois ce terrible épisode terminé.

La ville rose accueille plus de 5000 de nouveaux habitants par an sans compter les 15000 nouveaux étudiants qui arrivent à chaque rentrée. D'où le dynamisme de la demande. «Avant la crise, le marché était très tendu comme il l'avait rarement été, notamment dans le centre et le centre historique, explique Éric Massat, gérant de Domicilium. Il y a beaucoup d'arrivants et peu qui partent.» Le marché se complique pour les petites surfaces. Car les prix sont passés, en cinq ans, de 4000 à 5000 euros, en moyenne! «6000 à 7000 euros le mètre carré ce n'est plus rare, commente Éric Massat; pour les grandes surfaces, la hausse a été moins importante.» On observe aussi de fortes disparités selon les zones géographiques. La demande est élevée dans les quartiers des Carmes, de Saint-Étienne, de Saint-Georges et des Chalets, les plus chers de la ville. «Aux Carmes, nous avons réalisé des ventes de petites surfaces à plus de 6000 euros le mètre carré et plus encore quand les prestations sont belles, constate Sophie Bensaïd, directrice des agences Stéphane Plaza Carmes et Capitole. Compte tenu de ces prix, le rendement vont de 2,5 à 3% dans le centre histo-

rique et de 2 à 5% dans le centre-ville. La location se fait sans temps morts, car «ici, la demande locative est permanente si les biens sont de qualité», précise Sophie Bensaïd.

Investissez à proximité du métro

De l'autre côté de la Garonne se situe le quartier de Saint-Cyprien. «C'est un village proche du centre. On y circule facilement et il y a le métro. Vous y trouverez des maisons et des appartements avec garage et ascenseur», détaille Nadia Fourcade, directrice de l'agence Era Immobilier Saint-Cyprien. Dans ce secteur aéré et vivant, comptez entre 4500 et 5000 euros le mètre carré. «Pour une maison de 80 m² avec jardin construite après-guerre, prévoyez un budget de 500000 euros», poursuit Nadia Fourcade. Pour trouver moins cher, il faut se déplacer vers Ancely. Le métro va y arriver d'ici peu et il y a déjà le tram. C'est un quartier intéressant pour les primo-accédants et les investisseurs, car les prix sont moins élevés: 100000 euros en moyenne pour une petite surface qui pourra être louée 450 à 500 euros.

Osez les abords de la gare

À prospecter également les quartiers de la gare, de Marengo et de Bonnefoy. Bien qu'en périphérie du centre, l'évolution des prix est disparate. Mais l'arrivée prochaine du métro et les lourds travaux de rénovation et de transformation entrepris tout autour de la gare commencent à porter leurs fruits. «Les prix frémissent tout le long de la future ligne 3 du métro, dont la fin est estimée pour 2024»,

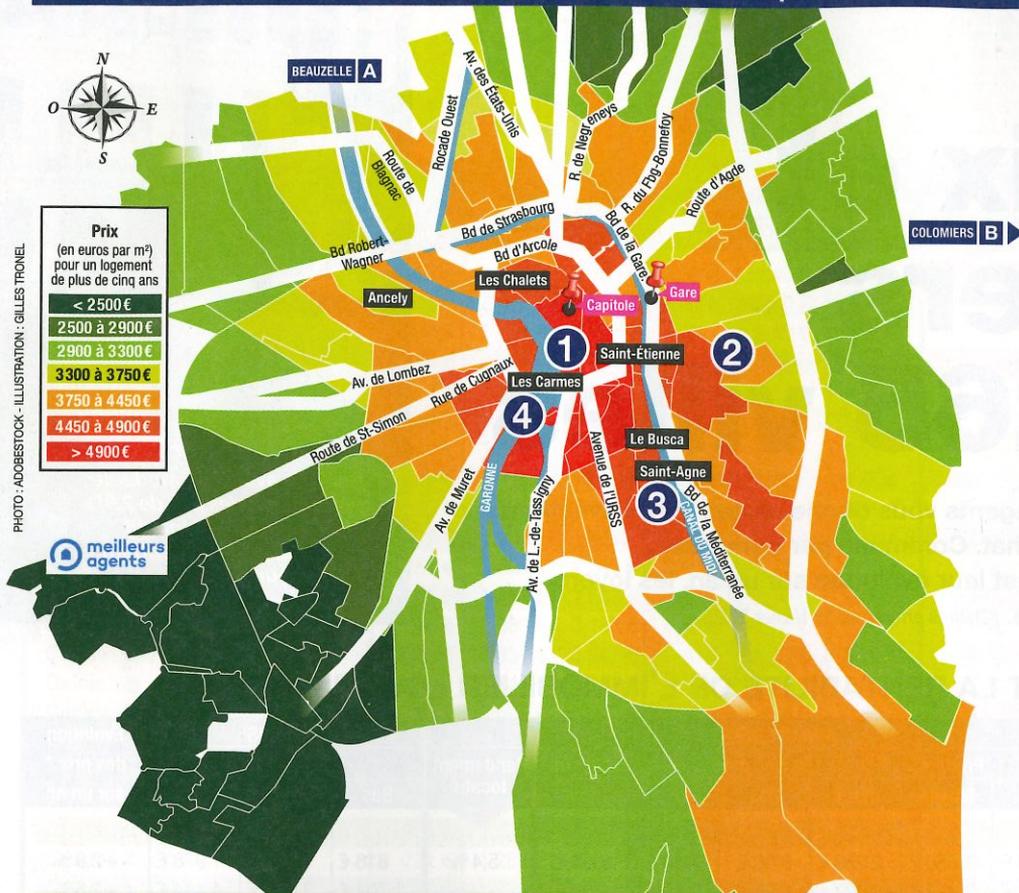


PHOTO: ADBESTOCK - ILLUSTRATION: GILLES TRONEL



Deux communes intéressantes à proximité

A Beauzelle

- Prix moyen des appartements: 2 537 €/m²
- Prix moyen des maisons: 2 886 €/m²
- Population: 6 294 habitants

Quand on ne trouve pas à Blagnac, on cherche à Beauzelle sa voisine, moins chère mais animée puisqu'elle devrait bientôt accueillir le nouveau parc des Expositions de Toulouse. Au nord de Toulouse, Beauzelle propose une majorité de maisons et une desserte en tramway vers le centre-ville et les sites d'Airbus.

B Colomiers

- Prix moyen des appartements: 2 256 €/m².
- Prix moyen des maisons: 2 678 €/m²
- Population: 38 716 habitants

À 10 km à l'ouest de Toulouse, Colomiers offre une bonne alternative aux investisseurs qui cherchent une ville prometteuse. Elle sera sur la future ligne de métro qui dessert les sites d'Airbus et le centre-ville. Maisons et villas, largement présentes, sont abordables avec des prix encore stables.

constate Julien Michon, chasseur immobilier chez Mon chasseur Immo. Des acheteurs anticipent déjà l'arrivée de la ligne SNCF à très grande vitesse. « Comptez de 4 700 à 5 000 euros le mètre carré pour les petites surfaces », explique Éric Massat. Un studio de 34 m² a été vendu au prix, 165 000 euros (4 853 euros le mètre carré), à la deuxième visite.

Investisseurs, prospectez Saint-Agne et Le Busca

Au Busca et à Saint-Agne, deux quartiers desservis par le métro. Les petites surfaces y sont un peu moins chères, pour des loyers qui varient en moyenne entre 400 et 450 euros. Comptez un prix moyen de 3 000 euros le mètre

carré. Prudence: de récentes annonces immobilières n'hésitent pas à afficher des prix à plus de 6 000 euros le mètre carré pour des studios bien rénovés. « À Saint-Agne, les studios partaient autour de 100 000 euros il y a deux ans. Aujourd'hui, les mêmes biens trouvent preneur entre 125 000 et 130 000 euros, constate Paul Soares directeur de l'agence Century 21 Idea. Les loyers, eux, n'augmentent pas. » Ces petites surfaces sont tellement demandées par les locataires qu'ils n'hésitent plus à les conserver l'été. Les fameuses toulousaines, ces maisons de 80 à 100 m², se vendent, elles, entre 400 000 et 450 000 euros au moins. Avant la crise, elles ne restaient pas longtemps en agence. ■

Exemples de transactions récentes

1

Centre historique

- Un grand deux-pièces de 60 m², à deux pas de la Garonne, a été cédé 353 000 euros.
- Un appartement familial de 180 m², à refaire entièrement, a été vendu 640 000 euros.
- Un deux-pièces de 42 m², dans un immeuble ancien, a trouvé preneur à 180 000 euros.

2

Gare

- Un grand studio de 34 m², entre la gare routière et la gare SNCF, a été cédé après deux visites à 164 300 euros.
- Un duplex de 122 m² et 15 m² de grenier, au deuxième et dernier étage d'un immeuble toulousain des années 1920, a été vendu 530 000 euros.

3

Saint-Agne - Le Busca

- Une grande maison mitoyenne de 164 m², dans une rue calme, a été achetée 790 000 euros.
- Grand studio de 28 m², dans un immeuble ancien, a été vendu pour 145 000 euros.
- Un trois-pièces de 92 m², en très bon état avec terrasse de 40 m² et parking, du début des années 1990, a été acquis 462 000 euros.
- Un deux-pièces de 38 m², années 1970, à rafraîchir, avec un cellier et une place de parking, a été cédé 181 000 euros.

4

Saint-Cyprien

- Un deux-pièces, des années 2000, avec terrasse et parking, a été vendu 215 000 euros.
- Un studio de 30 m², loué 500 euros, est parti à 123 000 euros en une demi-journée.
- Un appartement de 78 m², années 1960, à rénover pour la colocation, avec balcon a été cédé à 160 000 euros.

