

IMMOBILIER

Toutes
les opportunités
à saisir

Page 81



46 pages
de conseils

**Les tendances dans
1 500 villes**

Budget
Achat ou location,
faites le bon choix

Page 46

M 02033 - 427S - F: 4,90 € - RD



Fin du RSI : le pire est à craindre

Page 21

Toulouse, Haute-Garonne

2 530 € le mètre carré + 1,3 % sur un an	Contexte favorable
	Démographie : ★★★★★
	Dynamisme économique : ★★★★★

Le marché de l'immobilier s'est animé à Toulouse. Les tarifs raisonnables des logements de cette cité étudiante, combinés à des taux d'intérêts bas, ont attiré les acheteurs en nombre. Conséquence : le secteur s'est légèrement tendu ces derniers mois car « *il n'y a pas suffisamment d'offres comparé à la demande* », explique Eric Massat, agent immobilier, cofondateur de l'agence Domicilium. Dans ce contexte, les tarifs de l'ancien, qui avaient connu une légère baisse en 2016, sont repartis à la hausse. Le prix médian, à 2 530 euros le mètre carré, a augmenté de 1,3 % sur un an, selon les Notaires de France. Du côté du neuf, les prix ont tendance à être excessifs. Selon la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), ils atteignaient en moyenne 3 505 euros le mètre carré au premier trimestre 2017, en hausse de 0,9 % sur un an.

Des biens vendus en moins d'un mois. Ces niveaux élevés ne sont pas observés partout. Ils sont surtout pratiqués dans le centre et l'hypercentre, où la raréfaction de l'offre se fait le plus sentir : « *Alors que les biens s'échangeaient entre 3 000 et 3 400 euros le mètre carré il y a quelques mois, les ventes tournent actuellement de 3 500 à 4 200 euros le mètre carré* », remarque Eric Massat. Exception faite du parc des années 60-70, composé d'immeubles vieillissants un peu moins demandés, et qui n'a pas connu la même hausse. Quoi qu'il en soit, les professionnels constatent que les biens aux prix du marché partent souvent en moins d'un mois.

Même les secteurs excentrés. De nombreux quartiers de la préfecture de Haute-Garonne sont recherchés. A commencer par le centre historique et les Carmes, où les prix atteignent aisément 4 000 à 4 500 euros le mètre carré, Saint-Etienne et autour du Capitole. Ainsi, un F3 de 61 mètres carrés en duplex destiné à la location saisonnière, rue du Taur, proche du Capitole, s'est vendu 245 000 euros (plus de 4 000 euros le mètre carré). Dans le centre, Esquirol, les Quais, le bord de la Garonne, l'île de Tounis, ainsi que d'autres secteurs un peu plus excentrés, comme Le Busca, au sud, Croix-Daurade, au nord-est, et Côte-Pavée, à l'est, sont eux aussi prisés des acquéreurs. L'essor de Saint-Cyprien, au sud du centre, ne se dément pas. Cet ancien quartier populaire en pleine mutation, aujourd'hui bien desservi par le tramway et le métro, situé à quinze minutes de l'aéroport Toulouse-Blagnac, intéresse « *des personnes qui travaillent dans le domaine de l'aéronautique* », confie Eric Massat. Un appartement de 82 mètres carrés s'y est négocié 280 000 euros. En revanche, le Mirail, au sud-ouest, et la zone périphérique ont un peu moins la faveur des acheteurs.



Saint-Cyprien.
Le quartier poursuit son développement, attirant, notamment, le personnel de l'industrie aéronautique.

LE COIN DES INVESTISSEURS

Les investisseurs sont bien présents à Toulouse. « *Ils sont revenus en 2015, dans le neuf mais aussi dans l'ancien* », indique Eric Massat, cofondateur de l'agence Domicilium. Bien qu'il y ait eu « *un certain attentisme au premier semestre lié aux élections et, cet été, à la réforme de l'ISF ou du dispositif Pinel* », nuance Janine Redon, déléguée de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis) à Toulouse. La ville reste très attractive : beaucoup de personnes désireuses d'investir en Haute-Garonne choisissent Toulouse, remarquent les agents immobiliers. « *C'est plus cher que dans les villes environnantes, mais en termes d'investissement patrimonial, on est sûr de ne pas se tromper* », remarque Eric Massat.

La rentabilité, bien qu'amoindrie par des prix de vente en augmentation, est au rendez-vous, garantie par des loyers qui se maintiennent à un peu plus de 12 euros le mètre carré en moyenne, voire augmentent. Si les rendements locatifs sont de 3 à 3,5 % dans l'hypercentre pour des logements anciens, les investisseurs trop optimistes sont prévenus : ailleurs, il est rare de dépasser les 4,5 %.

♥ Notre coup de cœur

Un F1 de 25 mètres carrés dans un immeuble des années 60, situé rue Notre-Dame, quartier Saint-Michel, 3^e étage sans ascenseur, vendu 95 000 euros.

➔ Loyer : 450 euros. ➔ Rentabilité : 3,95 %.