

**Programme: Clos Romana (Le)**

**Ville: Castanet-Tolosan (31320)**

**Promoteur: Tagerim**



## SOMMAIRE

Informations du bien .....	<b>p3</b>
Détails des critères de classement .....	<b>p4</b>
Plan du quartier .....	<b>p7</b>

# CLOS ROMANA (LE)

249 000 € - 67 m<sup>2</sup> - déjà livré - RDC - T3 - zone B1

## INFORMATIONS DU BIEN

Lieu .....	<b>Castanet-Tolosan</b>
CP .....	31320
Adresse .....	2 Rue du Broc
Prix du bien .....	<b>249 000 €</b>
Programme .....	<b>Clos Romana (Le)</b>
Promoteur .....	<b>Tagerim</b>

## CARACTÉRISTIQUES

Surface pondérée .....	71,68 m <sup>2</sup>
Surface hors annexe .....	67,18 m <sup>2</sup>
Terrasse .....	10,39 m <sup>2</sup>
Prix hors parking .....	225 000 €
Prix m <sup>2</sup> .....	3 139 €
Étage .....	RDC
Nombre de pièces .....	T3
Type .....	Appartement
Parking .....	3
Référence .....	B24

# CLOS ROMANA (LE)

249 000 € - 67 m<sup>2</sup> - déjà livré - RDC - T3 - zone B1

## POTENTIEL DE PLUS-VALUE

Prix / m<sup>2</sup> bien neuf (hors parking) :  
3 139 €

Le prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) est de **3 139 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 71,68 m<sup>2</sup>) et, pour information, le prix au m<sup>2</sup> dans l'ancien se situe actuellement entre 2 239 € et 4 469 € sur cette zone, avec un prix moyen de **2 982 €**.

Le prix de ce bien neuf est inférieur au prix maximum observé actuellement sur le marché de l'ancien, ce qui est tout à fait attractif.

Et bonne nouvelle : l'écart de prix au m<sup>2</sup> de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **5,3%**, alors que l'écart moyen entre le neuf et l'ancien est de **35%** sur l'ensemble du marché. Ce lot est donc sensiblement moins cher au m<sup>2</sup> par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

## FACILITÉ DE LA REVENTE

Nouveaux ménages / total des ménages : 7,4%

La facilité à la revente est impactée par les flux démographiques sur la zone ainsi que par d'autres facteurs.

Croissance de la population sur 5 ans : 20%

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **7,4%** contre 3,0% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **20%** sur 5 ans sur cette zone alors que la croissance observée en moyenne nationale s'élève à **1%**.
- Ce logement bénéficie en outre d'une exposition favorable sud.

# CLOS ROMANA (LE)

249 000 € - 67 m<sup>2</sup> - déjà livré - RDC - T3 - zone B1

## ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

**Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 62%**

Ce bien bénéficie d'un accès raisonnable sans être total aux environnements de vie quotidienne, mesuré par la proximité des services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant.

**Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 8,2%**

La part des adultes ayant le bac (**57%** contre 50% en national où sont présents des biens à vendre) ainsi que la part des cadres dans les actifs (**22%** contre 10% en national où sont présents des biens à vendre) sur cette zone sont fortes, reflétant un environnement plutôt aisé.

Le réseau de transports publics est peu développé dans cette zone, comme l'atteste la faible part de personnes empruntant les transports en commun.

## SÉCURITÉ LOCATIVE

**Logements vacants : 6,0%**

Le risque locatif correspond au fait de ne pas trouver rapidement de locataire ou de faire face à des impayés de loyer.

**Poids des loyers dans les revenus en moyenne : 10%**

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

**Revenu mensuel moyen par habitant : 2 552 €**

- le taux de logements vacants (**6,0%** contre 7,3% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**8,0%** contre 17% en moyenne nationale)
- le taux de chômage sur cette zone (**11%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**22%** contre 10% au niveau national)

**Chômage : 11%**

# CLOS ROMANA (LE)

249 000 € - 67 m<sup>2</sup> - déjà livré - RDC - T3 - zone B1

## RENTABILITÉ LOCATIVE



**Rentabilité locative brute : 3,5%**

**Loyer : 729 € / mois**

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,5%**, comparée à une moyenne de 2,8% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (12,48 € / m<sup>2</sup> en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (10,18 € / m<sup>2</sup> en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,55 € / m<sup>2</sup>). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 729 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative, en nous basant sur la surface incluant les annexes pondérées (soit 71,68 m<sup>2</sup>).

# CLOS ROMANA (LE)

249 000 € - 67 m<sup>2</sup> - déjà livré - RDC - T3 - zone B1

## PLAN DU QUARTIER

