

Programme: Fresh Touch

Ville: Toulouse (31300)

Promoteur: Eiffage



SOMMAIRE

Informations du bien **p3**
Détails des critères de classement **p4**
Plan du quartier **p7**

TOULOUSE, FRESH TOUCH

234 000 € - 63 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T3 - zone B1

INFORMATIONS DU BIEN

Lieu	Toulouse
CP	31300
Adresse	Rue André Turcat
Prix du bien	234 000 €
Programme	Fresh Touch
Promoteur	Eiffage

CARACTÉRISTIQUES

Surface	62,90 m ²
Prix hors parking	222 400 €
Prix m ²	3 536 €
Étage	2
Nombre de pièces	T3
Type	Appartement
Parking	1
Référence	A24

TOULOUSE, FRESH TOUCH

234 000 € - 63 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T3 - zone B1

POTENTIEL DE PLUS-VALUE



Prix / m² bien neuf (hors parking) :
3 536 €

Le prix au m² de ce bien neuf (hors parking) est de **3 536 €** (en tenant compte de la surface pondérée égale à 62,90 m²) et, pour information, le prix au m² dans l'ancien se situe actuellement entre 2 028 € et 3 860 € sur cette zone, avec un prix moyen de **3 307 €**.

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 m² de ce bien neuf (hors parking) par rapport au prix moyen dans l'ancien sur cette zone est de **6,9%**, 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 m² par rapport aux prix dans l'ancien que les autres biens neufs actuellement en vente.

FACILITÉ DE LA REVENTE



Nouveaux ménages / total des ménages : 12%

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 : 25%

- La part des nouveaux ménages arrivant chaque année représente **12%** contre 3,0% en moyenne nationale.
- La population a augmenté de **25%** 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-ouest.
- Situé en étage élevé, au 2ème étage, ce lot sera donc plus facile à vendre.

TOULOUSE, FRESH TOUCH

234 000 € - 63 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T3 - zone B1

ATTRACTIVITÉ DU QUARTIER

Part de la population ayant accès aux services de vie quotidienne en moins de 10 minutes : 52%

Ce bien ne bénéficie pas d'une grande proximité aux services de base suivants : supermarché, boulangerie, boucherie, poste, médecin, écoles, terrain de sport, restaurant.

Part des transports en commun dans les déplacements domicile-travail : 8,7%

La part des cadres dans les actifs sur cette zone (**17%** contre 10% en national où sont présents des biens à vendre) reflète 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.

La station Airbus Saint Martin sera mise en service en 2028 dans le cadre du projet d'une 3ème ligne de métro à Toulouse (ligne C).

SÉCURITÉ LOCATIVE

Logements vacants : 7,8%

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 : 14%

Plusieurs éléments contribuent à l'évaluation de ce critère :

Revenu mensuel moyen par habitant : 1 838 €

- le taux de logements vacants (**7,8%** contre 7,3% au national)
- le poids des loyers dans les revenus des habitants (**12%** contre 17% en moyenne nationale)

Chômage : 12%

- le taux de chômage sur cette zone (**12%**) par rapport au reste du territoire où sont présents des biens à vendre (15%)
- le taux de cadres (**17%** contre 10% au niveau national)

Important à noter : il est possible de se protéger efficacement contre ce risque grâce à une Garantie de Loyer Impayé (GLI).

TOULOUSE, FRESH TOUCH

234 000 € - 63 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T3 - zone B1

RENTABILITÉ LOCATIVE



Rentabilité locative brute : 3,4%

Loyer : 664 € / mois

La rentabilité locative brute de votre investissement est de **3,4%**, comparée à une moyenne de 2,8% au niveau national.

Les loyers observés sur le marché pour cette zone (13,21 € / m² en moyenne) sont supérieurs au loyer plafond prévu par la loi Pinel (10,57 € / m² en tenant compte des coefficients prévus par la loi appliqués au plafond légal brut de 10,55 € / m²). Nous avons donc pris ce loyer plafond (soit 664 € / mois) pour le calcul de la rentabilité locative.

TOULOUSE, FRESH TOUCH

234 000 € - 63 m² - livraison 4T 2024 - 2ème étage - T3 - zone B1

PLAN DU QUARTIER

