

Expertise de valeur vénale de patrimoine
Adresse • Toulouse (31) • Juillet 2021

1. Contexte

9 logements collectifs en vente, dans une résidence ancienne des années 60, au sein du quartier « Bonnefoy » à Toulouse

9 logements collectifs

Date de construction : 1965

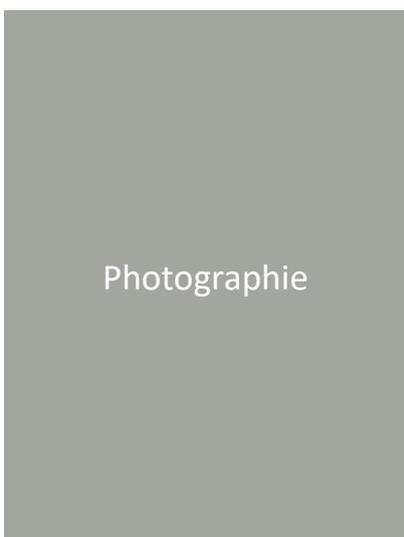
Toiture pente en tuiles

Stationnements extérieurs



Type	Nbre	SHAB moyenne	Surfaces annexes	Loyer moyen	Loyer plafond	Vacance
T3	5	81 m ²	-	-	PLUS	0 %
T4	4	89 m ²	-	-	PLUS	0 %
Total	9	85 m²	-	-	PLUS	0 %

Portrait photographique de la résidence



2. Éléments d'expertise technique

Un résidence des années 60 présentant un état général correct mais nécessitant des travaux d'embellissement des parties communes et des logements

Indicateur synthétique d'état général



Extérieur & parties communes

Critères	Notation	
Façades		Les façades sont globalement en bon état, quelques traces d'usures sous la toiture, des fissures et traces de ternissement
Surfaces extérieures (balcons...)		Balcons dans l'ensemble des appartements
Hall d'entrée		Entrée sécurisée par badge - interphone - cage d'escalier propre mais hall dans son état d'origine
Revêtements sols/murs/plafonds		Carrelage et lino sol et peinture aux murs - vieillissant, globalement en bon état mais nécessitant des rafraichissements
Ascenseur		Ascenseur mais de très petite capacité
Menuiseries & vitrages		Bon état global
Sécurité/incendie		Pas d'extincteurs dans les parties communes
Mise aux normes des équipements		Équipements d'origines
Annexes (sous-sols, parkings, caves, etc.)		Espace de stationnement extérieur. Places non attribuées

Logements

Critères	Notation	Qualité
Revêtements sols/murs/plafonds		La peinture des plafonds s'effrite dans certaines pièces, le sol est d'origine, les murs sont globalement en bon état
Menuiseries & vitrages		Volets pliants d'origine et fenêtres PVC double vitrage
Salle d'eau		Baignoire ou douche changés récemment, adapté PMR, plafonds très mauvaise état, peinture effritée.
Chauffage		Gaz individuel
Confort thermique		Diagnostic de performance énergétique réalisé il y a peu, note entre D et E
Mise aux normes équipements		L'ensemble des équipement dans tous les appartements ne sont pas au normes
Agencement		Bon agencement de l'appartement, cuisine séparée, adapté au PMR

Qualification majeure de la résidence

Adressage qualitatif	Pas de travaux (court terme)
Adressage intermédiaire	Travaux à prévoir
Adresse fonctionnelle	Embellissement à prévoir

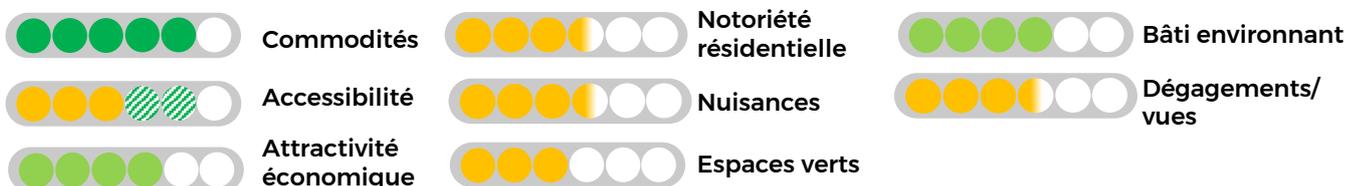
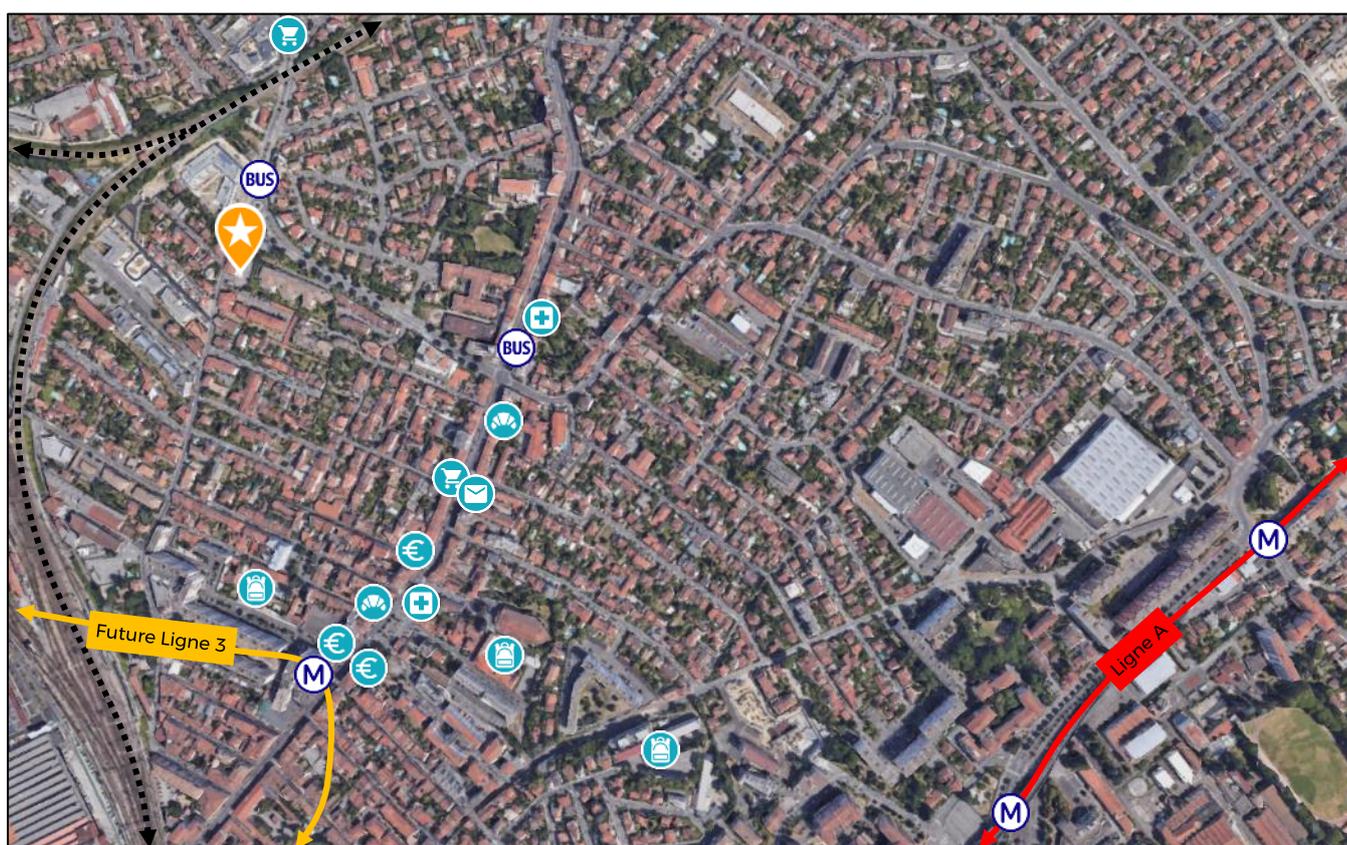
Sources : évaluation réalisée sur la base de la visite de la résidence et d'un logement

3. Analyse de la commercialité du site

Une adresse de gamme intermédiaire à Toulouse, proche des commodités, qui profitera de la ligne 3 de métro en 2025

Chiffres clés

	Toulouse	Toulouse Métropole
Nombre d'hab.	479 553	771 132
Gain annuel	5 247 hab/an	9 208 hab/an
Taux de variation de la pop	1,13%/an	1,24%/an
Nombre de mén.	257 285	384 283
Gain annuel	3 316	5 898
Taux variation des ménages	1,34%/an	1,61%/an
Taille des ménages	1,82	1,97
Nombre d'emménagements annuels	27 971 men/an	37 212 men/an
Volume annuel construction (17-19)	5 794 logt/an	10 582 logt/an
Revenu médian	2 179 €	2 524 €
Part de CSP+	23%	24%
Nombre d'emplois	316 208	459 159
Indice de concentration d'emploi	154%	137%
Ménages actifs	57%	59%
Nombre de Logements	292 183	427 759



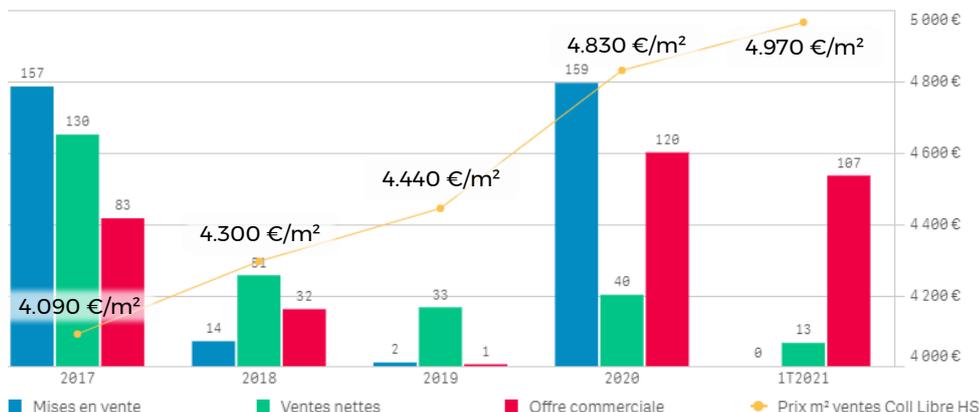
Sources : INSEE 2017, fond de carte Google Earth

4. Les dynamiques de marché

Au sein du quartier, que ce soit en neuf ou à la revente, une offre peu étoffée ou concurrentielle pour le projet

Promotion immobilière : indicateurs clés

Toulouse Est - Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo et La Colonne



Zonage Pinel
B1

Zonage locatif social
Zone II

Valeurs de marché neuf HS
4.800 - 5.000 €/m²
+/- 200 €/m² PKI

Sources : ObserveR

Marché de la revente

Exemples de biens à l'offre en collectif à proximité (2020)

Typo	Surface habitable	Prix unitaire PKG inclus	Prix/m² PKG inclus	Abondance de l'offre
T3	61 - 67 m²	190 - 220 K€	3.100 - 3.300 €/m²	-
T4	78 - 85 m²	205 - 250 K€	2.600 - 2.900 €/m²	--

Valeurs de marché ancien SI Secteur
2.250 €/m² - 64 m²

Prix/m² moyen des transactions DVF collectif - 2018-2020

Exemples de biens vendus en collectif à proximité (2018-2020)

Typo	Surface habitable	Adresse	Prix avec stat.	Prix m² avec stat.	Année de vente
T4	77 m²	2 Impasse Descouloubre	200 000 €	2.600 €/m²	2018
T4	80 m²	2 Rue Raoul Ponchon	212 000 €	2.650 €/m²	2019
T4	81 m²	4 Rue Jean Bartoli	199 000 €	2.460 €/m²	2019
T4	81 m²	4 Rue Jean Bartoli	205 000 €	2.530 €/m²	2019
T4	88 m²	149 Rue du Faubourg Bonnefoy	246 000 €	2.800 €/m²	2018
T4	89 m²	149 Rue du Faubourg Bonnefoy	244 000 €	2.740 €/m²	2018

Sources : sites spécialisés en annonces immobilières, DVF

Marché locatif libre

Typo	Surface habitable	Loyer mensuel hors charges	Loyer/m² mensuel hors charges	Abondance de l'offre
T3	59 - 66 m²	600 - 650 €	10 - 10,5 €/m²	+/-
T4	78 - 84 m²	720 - 800 €	9 - 9,5 €/m²	--

Valeurs de marché locatif Toulouse
12,9 €/m²

Tous biens confondus, hors charges

Sources : sites spécialisés en annonces immobilières, CLAMEUR

5. Analyse des cibles de clientèle

Des cibles de clientèle variées, des biens principalement à destination des jeunes familles et ménages familiaux

Cibles de clientèles exogènes

Toulouse

Profil	Jeunes familles	Ménages familiaux	Seniors
Revenus nets mensuels (4° - 6° déciles)	1 920 - 2 860 €	1 920 - 3 050 €	2 030 - 2 940 €
Budgets***	160 - 240 K€	160 - 255 K€	170 - 240 K€
Typo recherchées	T3/T4	T4	T3/T4

Cibles de clientèles endogènes et grille de prix

A moduler en fonction des plans-masses et de la qualité de chaque logement*

Typo	Surface habitable	Loyer plafond mensuel estimé**	Revenu estimé	Préconisation prix pour une vente extérieure
T3	81 m ²	494 €	1 496 €	212 000 €
T3	81 m ²	494 €	1 496 €	212 000 €
T3	81 m ²	494 €	1 496 €	212 000 €
T3	82 m ²	495 €	1 499 €	212 000 €
T3	82 m ²	495 €	1 499 €	212 000 €
T4	89 m ²	537 €	1 629 €	230 000 €
T4	89 m ²	537 €	1 629 €	230 000 €
T4	89 m ²	537 €	1 629 €	230 000 €
T4	89 m ²	537 €	1 629 €	230 000 €

* Une modularité de 5K€ peut être appliquée à chaque logement en fonction de son exposition, de ses espaces extérieurs, de son état.

** Loyer estimé sur la base du financement du logement (PLAI ; PLUS ; PLS). Ce loyer représentant 33% du revenu estimé de l'occupant.

*** Ce budget n'inclue pas le PTZ, ni des aides locales éventuelles

**** Budgets d'acquisition calculés avec un taux d'intérêt de 2% hors assurance, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% - hors PTZ

***** Les espaces extérieurs ont été valorisés de la manière suivante : T3 - 8m² et T4 - 8m².

Sources : INSEE FILOSOFI 2017, traitements ADEQUATION

6. Recommandations de positionnement prix

Un positionnement prix à +/- 2.600 €/m² stationnement inclus, à un niveau intermédiaire-bas du secteur en 2021

Proposition de positionnement - vente au détail pour des accédants extérieurs



Type	Nbre	Part	SHAB moyenne	Prix unitaire envisageable Prix TTC avec PKG	Prix/m ² TTC avec PKG	Loyer envisageable hors charges avec PKG	Rentabilité moyenne potentielle
T3	5	56%	81	212 000 €	2 617 €	780 €	4,4%
T4	4	44%	89	230 000 €	2 584 €	840 €	4,4%
Total	9	100%	85		2 600 €		4,4%

Indice synthétique de la résidence : adressage fonctionnel / embellissement à prévoir

La résidence profite d'une localisation fonctionnelle sur une adresse Toulouse : au sein du quartier Bonnefoy, il est à la fois proche du cœur de ville toulousain, de la gare SNCF Toulouse Matabiau et de ses espaces attenants, secteurs qui vont fortement muter (projet Eurosudouest) et bénéficie de commodités dans un secteur proche, concentrées notamment Rue du Faubourg Bonnefoy. Futur élément d'attractivité et atout indéniable : la ligne 3 de métro va desservir le quartier, à environ 600 m de la résidence (arrêt Bonnefoy) à horizon 2025.

Les logements présentent de grandes surfaces, atypiques pour les T3.

L'aspect extérieur de l'ensemble immobilier est en bon état général, malgré quelques traces d'usures sur les façades et les balcons. Les logements disposent tous de balcons. Les logements devront bénéficier de travaux et de rafraîchissement des sols et des plafonds. Le stationnement est extérieur, sans attribution des places.

Un marché de la promotion immobilière sur le secteur en dent de scie ces dernières années, avec 2 pics de mises en vente en 2017 et 2020 à près de 160 logements et les années 2018, 2019, ainsi que le 1^{er} trimestre 2021 n'ont connu aucune alimentation. Le marché se montre moyennement réactif en 2020 avec seulement 40 ventes. L'offre actuellement sur le marché est de plus de 100 logements sur le secteur. A l'image de la ville de Toulouse, ce marché se positionne sur des prix en hausse passant de 4.100 €/m² (hors stat.) en 2017 à +/- 4.900 €/m² (hors stat.) en 2020-1T2021.

L'offre à la revente sur le secteur est très restreint, peu d'offre sur le marché en ce qui concerne les logements T4. Les biens vendus sont d'état et d'époque variable, on retrouve des logements anciens sur les T4 compacts mais des logements plus récents sur les T4 spacieux. L'offre locative est également peu développée sur ce secteur et sur des biens récents qui se positionnent à des niveaux de loyers modérées

Les valeurs préconisées se positionnent sur une fourchette intermédiaire légèrement inférieure dans le secteur à l'heure actuelle. En effet, l'ancienneté de la résidence et les travaux d'embellissement qui devront être réalisés (sols et plafonds des logements, quelques mises aux normes), nous obligent à rester prudent sur le positionnement. Il est donc recommandé d'être vigilant quant aux valeurs à pratiquer sur cette résidence.