

Tulle, une ville où il fait bon investir



MARCHÉ. Tulle est une ville où l'investissement locatif est attractif avec une rentabilité intéressante. PHOTO AGNES GAUJON

Comment se porte le marché immobilier à Tulle ? Mieux qu'en 2023. Avec des prix très attractifs et une qualité de vie, Tulle et son bassin ont des arguments à faire valoir.

Laetitia Soulier

« L'année a été difficile avec une baisse du volume des ventes par rapport au post-Covid, pose Charles Descamp, gérant de l'agence immobilière Les Sept collines. La vitrine située dans l'avenue Victor-Hugo fait pourtant de l'œil aux passants avec son écran géant mettant en avant de jolis biens en pierre. Pour autant si les acquéreurs sont là, les biens ne sont pas légion. « Avec la baisse des taux, on espère que l'année prochaine sera meilleure », glisse-t-il.

Voilà pour le contexte posé par le professionnel, installé en 2021. Un constat partagé par Élodie Vieillefond de Blayez immobilier, basé rue Jean-Jaurès :

« Le marché est plus favorable qu'en 2023. On assiste à un retour des primo-accédants avec un budget un peu plus important et validé par les banques », indique la professionnelle.

Sur Tulle, « il y a deux types de demandes, poursuit Charles Descamp. Les personnes, physiques ou morales, qui recherchent de l'investissement locatif pour faire de la rentabilité et la résidence principale ».

L'investissement locatif. Dans le premier cas, sont recherchés des immeubles en monopropriété ou des appartements studio, T1, T2. Il y a une pénurie d'immeubles et d'appartements T3 », observe le professionnel.

On n'imagine pas forcément Tulle comme une ville où il faut investir. En réalité si. Tulle est

très rentable, c'est un placement. « Tout simplement parce que les prix sont moins élevés qu'à Brive par exemple et que finalement la valeur locative reste intéressante, « donc la rentabilité est forcément meilleure ».

Difficile de trouver des maisons en location

Pierre Laurent et Nicole Soubiron de l'agence Version patrimoine, avenue Victor-Hugo, constatent aussi que les investisseurs recherchent « de la monopropriété ou de la petite copropriété de deux étages. Les grosses copropriétés ne sont plus à la mode car les charges sont souvent trop importantes ». Pierre Laurent confirme que Tulle reste une ville intéressante. « Elle fait partie des villes intégrées au plan Action cœur de Ville. Elle peut aussi bénéficier des dispositifs de défiscalisation type Denormandie ou Malraux ». Conséquence pour l'acquéreur, la rentabilité est intéressante ou il y a une plus-value

à la sortie. « Sans compter que les loyers des appartements ici ne sont pas plafonnés comme dans les grandes villes », souligne Pierre Laurent. Petit bémol, les investisseurs se sont beaucoup portés sur les petites surfaces, studio ou T1. Louer une maison ou un appartement T3 ou T4, « correcte », pour une famille relève du défi. « C'est même introuvable », confirme Élodie Vieillefond.

Les résidences principales. Quant au marché des particuliers sur l'achat de résidence principale, il y a actuellement peu de produits. Ce qui est recherché, ce sont des maisons avec trois chambres. « Il faut compter actuellement entre 120.000 et 140.000 € et parfois des travaux sont à prévoir », souligne Charles Descamp qui a du mal à rentrer des mandats.

« Avant le Covid, il y avait beaucoup à vendre et peu d'acheteurs, depuis c'est l'inverse ». Si le professionnel l'expli-

que par un contexte national peu favorable, les taux qui baissent (à 3,5 % sur 20 ans) semblent de bon augure. « Quand il y a une maison au juste prix, elle peut partir dans les 15 jours ». Mais le vendeur, lui, vend « entre 10 et 20 % moins cher que voilà deux ans ».

« C'est un calcul à faire »

Un marché qui peut aller encore plus vite autour de Tulle. Les biens les plus recherchés se situent sur les communes du plateau mais aussi Naves, Seilhac ou Sainte-Fortunade. « Là, il y a une grosse demande. Les gens veulent s'écarter de Tulle en raison d'une taxe foncière élevée ». Ce qui est parfois aussi un frein à l'achat à Tulle, c'est la topographie des terrains, souvent pentus et des maisons à étages.

« La deuxième partie de l'année est plus dynamique. Le tableau reste positif »

Un constat tempéré par Nicole Soubiron : « Certes le foncier a un coût à Tulle mais il peut y avoir un intérêt financier. Avec une maison en centre-ville, on peut tout faire à pied. Les allées et venues quand on habite à l'extérieur de Tulle, ça peut aller vite, surtout quand on a des enfants à amener au lycée ou aux activités. C'est un calcul qui se fait ». L'agente immobilière note aussi que les grandes surfaces de terrain n'ont pas la cote. « 500 à 600 m² de terrain, pas plus ».

Malgré tout, « pour des biens autour de Tulle, ça peut aller très vite. Une maison classique avec terrain peut partir dans les deux jours même si le prix est légèrement au-dessus du marché », reprend Charles Descamp.

Élodie Vieillefond observe aussi que les acheteurs font très attention au diagnostic de performance énergétique (DPE), « cette étiquette énergétique est une transparence ».

L'immobilier tulliste reprend donc du « poil de la bête ». « Les demandes réaugmentent, on a des visites qualitatives. La deuxième partie de l'année est plus dynamique. Le tableau reste positif », conclut Élodie Vieillefond. ■