

ETUDE LOCATIVE

LE PATIO DE CHARLARY

Allée de Charlary – 31 180 Rouffiac-Tolosan

Livraison : T4 2026



I. LA VILLE



FRANCE > HAUTE-GARONNE (31) > ROUFFIAC-TOLOSAN (31180)



POPULATION



1 989
habitants



Evolution de la
population
41.7%



Indice de jeunesse
0.57



LOGEMENTS



Nb logements par
ménage
1.32



Taux de Vacance
12.1 %



Locataires privés
16.7 %



Logements HLM
0.9 %



Propriétaires
81.0 %



REVENUS



Revenus
169

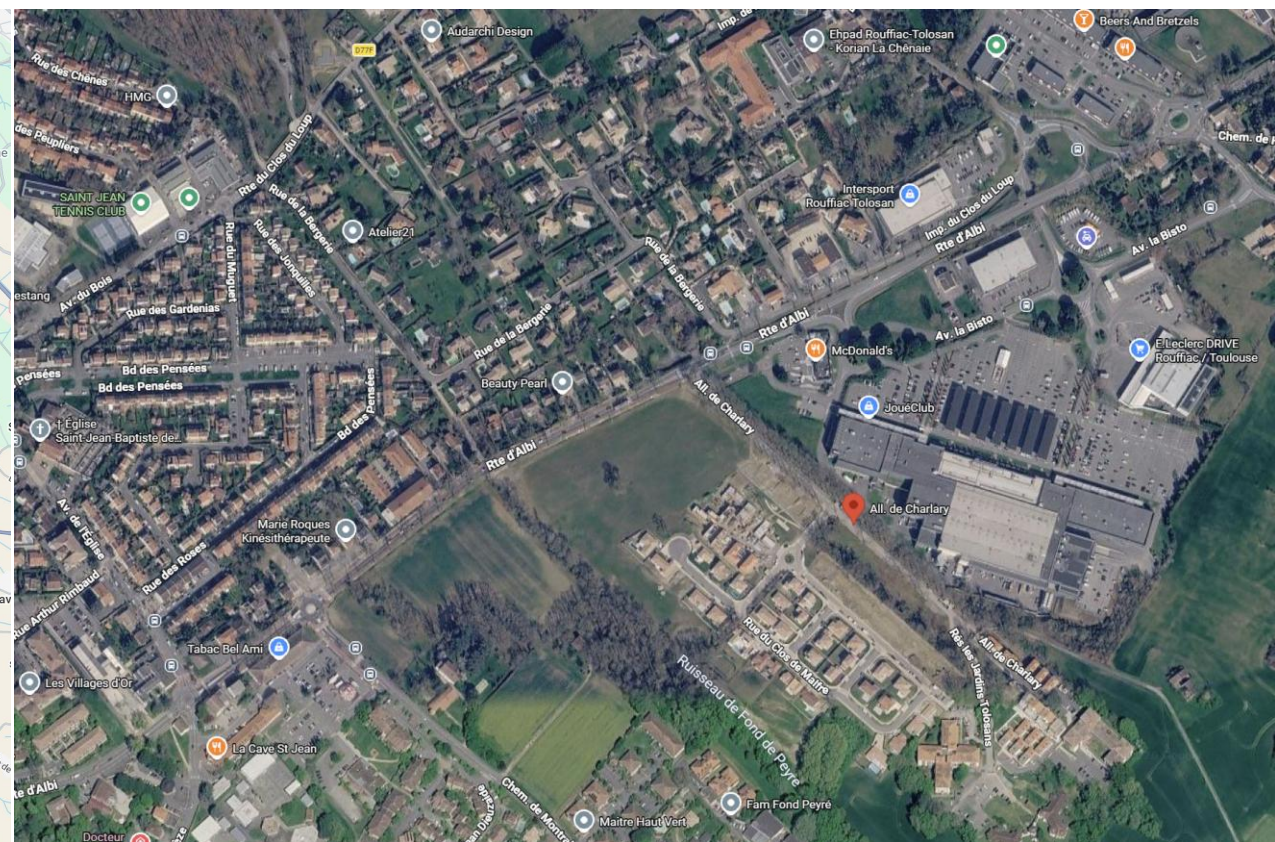
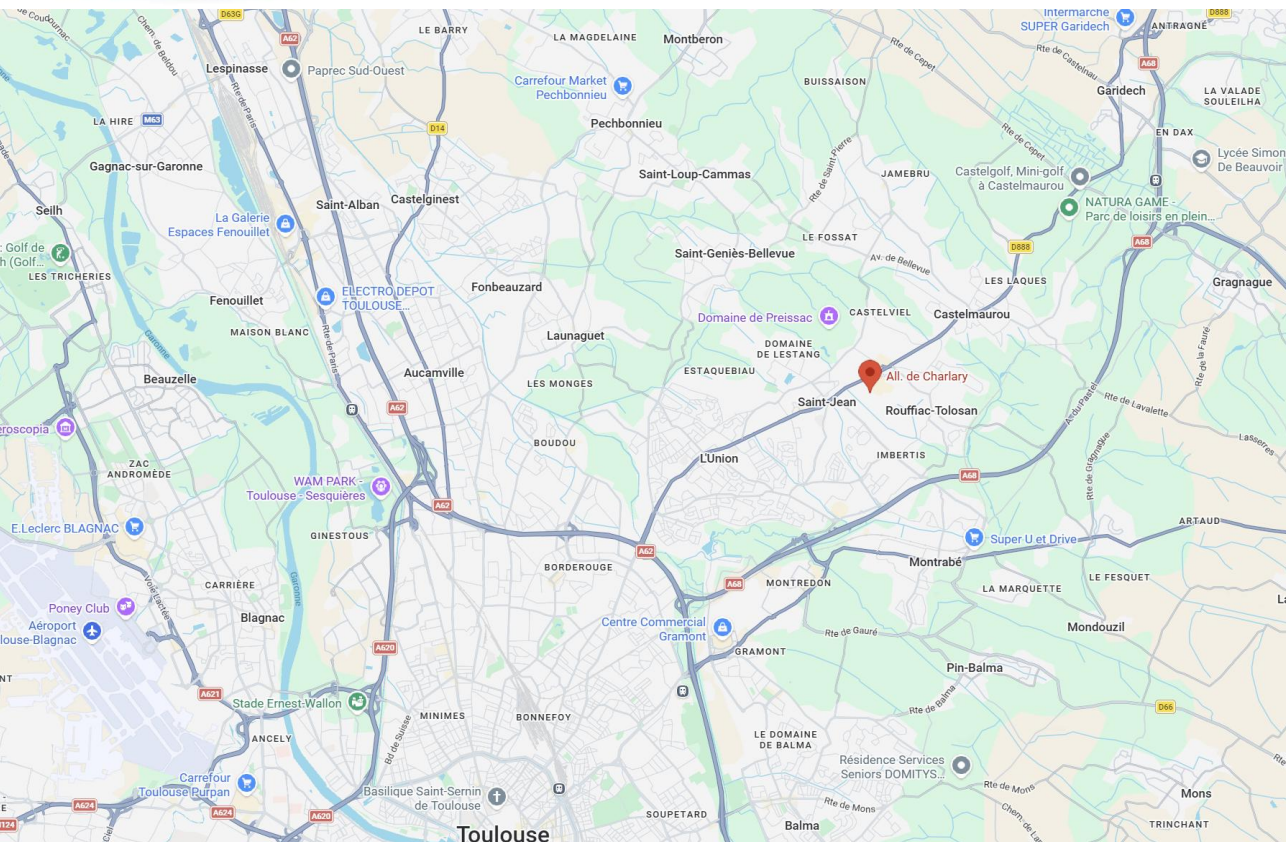


Chômage
5.0 %

Source :



II. LE PROJET



Le projet est situé en Haute-Garonne, à **Rouffiac-Tolosan**, commune qui bénéficie de toutes les commodités (centre commercial à 8 min*, commerces de proximité, restaurants, banques, cabinets médicaux, dans un rayon de 4 min**), proches des infrastructures scolaires (maternelle, primaire à 4 min**, collège de St-Jean à 5 min**) et de loisirs (gymnase, médiathèque à 3 min**, complexe sportif, judo, karaté, salle de spectacle à 4 min**, tennis, badminton à 7 min**). Desserte : arrêt de bus (68) à 3 min*, gare TER de Montrabé à 7 min*** desservant la gare Matabiau (TER/TGV) du centre ville de Toulouse en 8 min, accès aisé aux axes autoroutiers A68 en 8 min***, rocade toulousaine (A62) en 10 min***, aéroport de Blagnac à 20 min***.

*à pied-**à vélo ou trottinette-***en voiture

II. LE PROJET



Le projet est composé de 3 maisons et 36 logements collectifs, répartis sur 8 bâtiments en R+1, et de stationnements aériens.

Notre étude porte sur 8 logements, répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Nb de lots	Surface moyenne
T2	1	46,1 m ²
T3	5	67,5 m ²
Maisons T4	2	84,1 m ²
TOTAL	8	69,0 m²

III. LES LOYERS

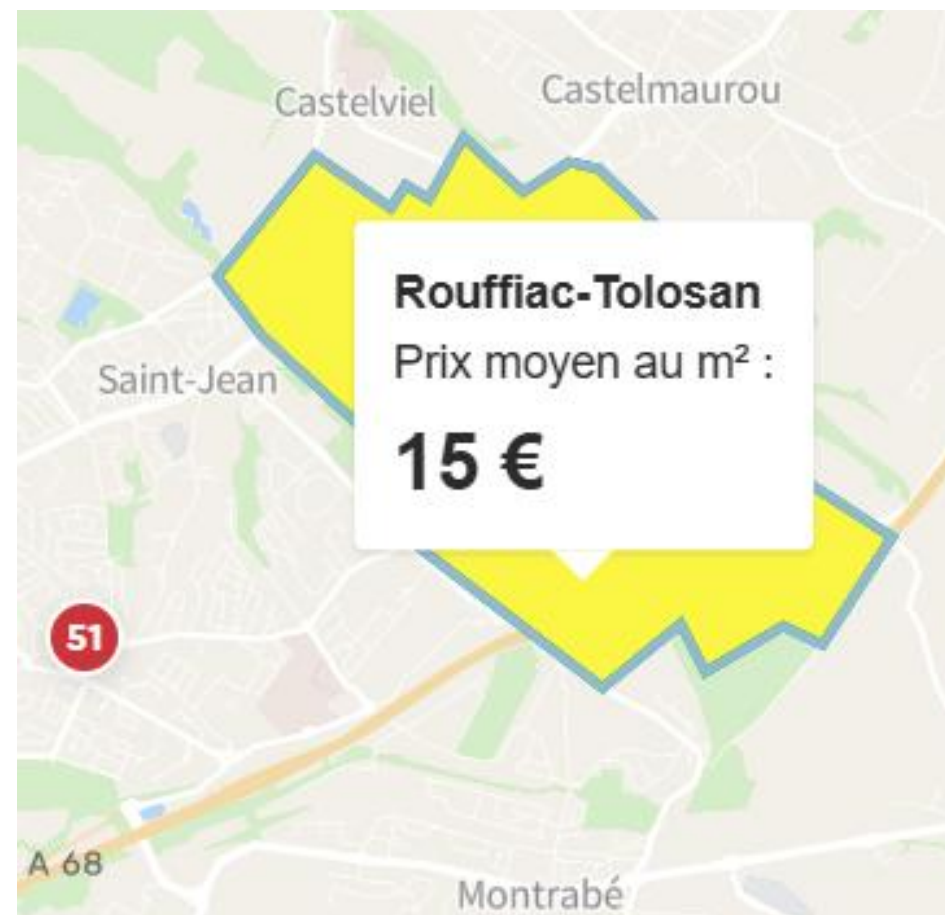
Loyers moyens CC observés sur Rouffiac-Tolosan – source Se Loger

Prix de location au m2 **Rouffiac-Tolosan**

Données SeLoger janvier 2026

Prix moyen au m2 | [+ de détails](#)

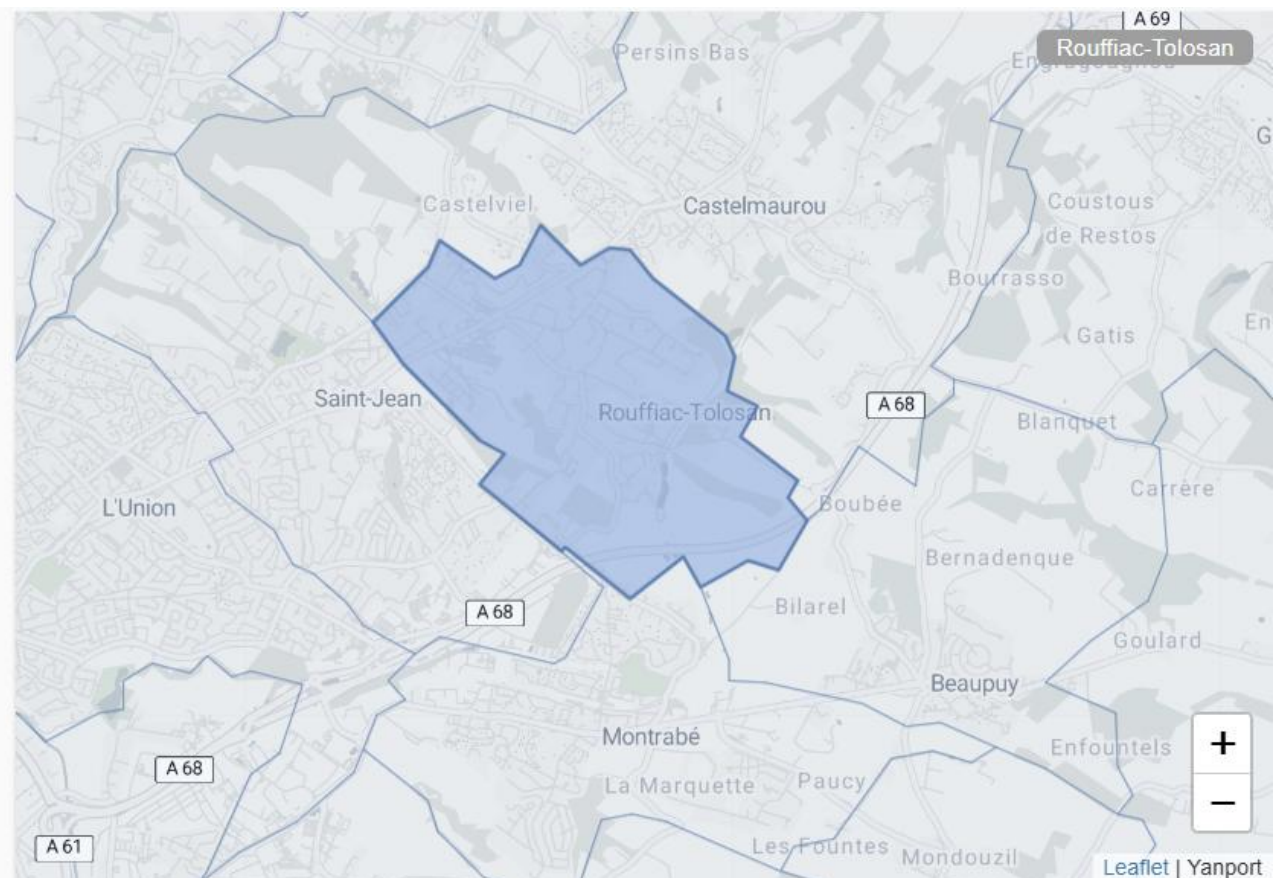
15 €



III. LES LOYERS

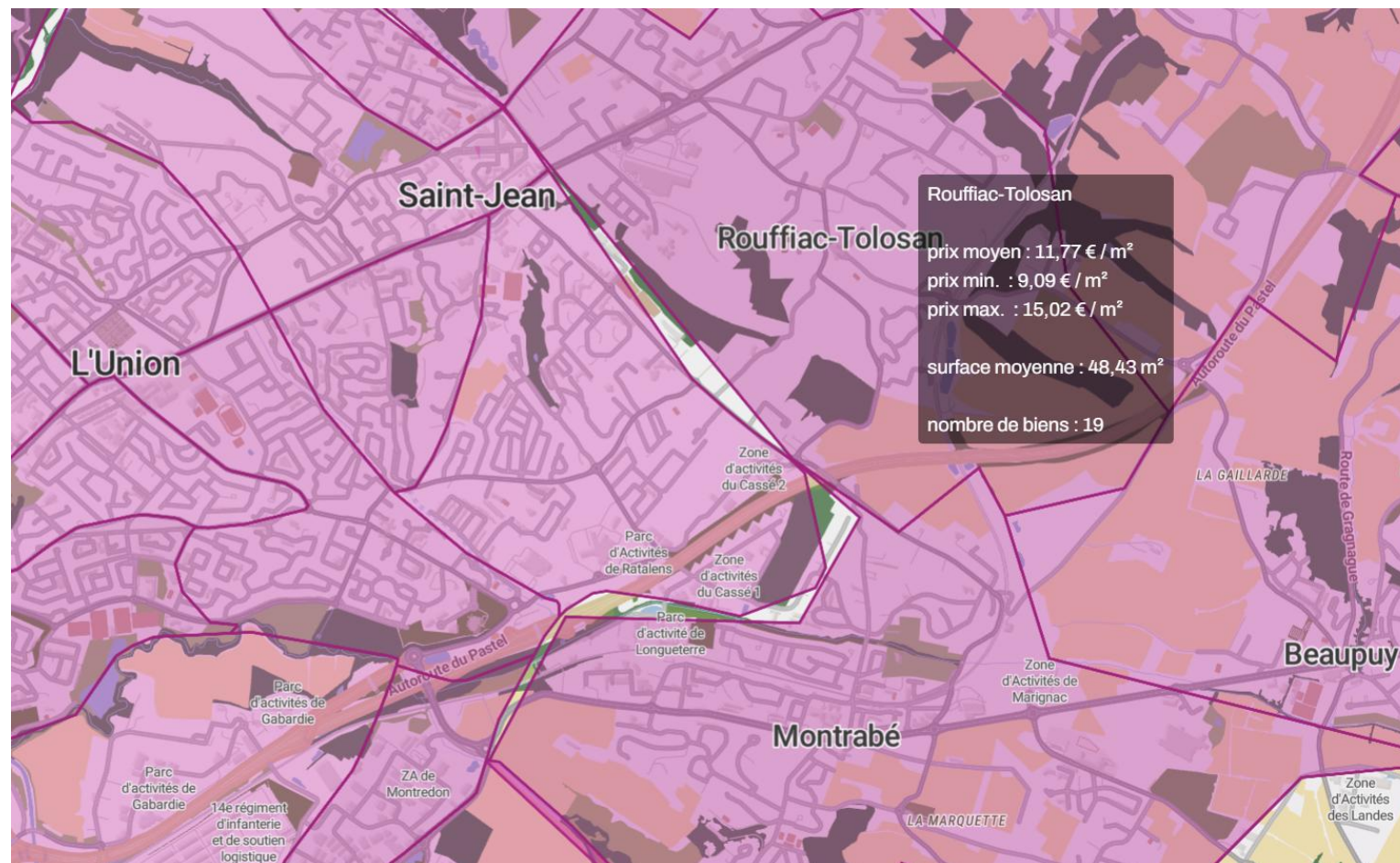
Loyers moyens HC observés sur Rouffiac-Tolosan – source CLAMEUR

Type surface	Prix/m² HC	Durée du bail	Nombre de références
1p m²	→ €/m² HC	→ - jours	<u>0 bien</u> Indice de fiabilité ●
2p 35 m²	↘ 12,75 €/m² HC	→ - jours	<u>13 biens</u> Indice de fiabilité ●
3p 59 m²	→ 10,67 €/m² HC	→ - jours	<u>2 biens</u> Indice de fiabilité ●
4p 106 m²	→ 7,53 €/m² HC	→ - jours	<u>2 biens</u> Indice de fiabilité ●
5p+ 107 m²	→ 10,07 €/m² HC	→ - jours	<u>1 bien</u> Indice de fiabilité ●
Global 40 m²	↘ 12,38 €/m² HC	→ - jours	<u>18 biens</u> Indice de fiabilité ●



III. LES LOYERS

Loyers moyens HC observés sur Rouffiac-Tolosan – source STELLA



Intégration des données métiers de Citya Immobilier, Guy Hoquet, Laforêt, Century 21, ainsi que des données publiques du Ministère de l'économie (DVF-Etalab).



III. LES LOYERS

Compte tenu des loyers moyens observés, nos préconisations de loyer sont les suivantes :

Zonage Jeanbrun :

B1

valeur : 11,8 € / m²

DESIGNATION					SURFACES						PARKING
N°	Type	Bât/ Cage	Etage	Expo	Habitable	Balcon/ Loggia	Terrasse	Pondérée	Jardin	Terrasse non Pondérable	Parking Extérieur
B104	T3	B	R+1		62,28		10,86	66,78			10
G113	T3	G	R+1		68,49		21,09	72,99			34
C006	T3	C	RDC		63,07			63,07	53,49	9,02	12
C007	T3	C	RDC		71,11			71,11	111,09	12,61	13
E013 Duplex	T3	E	RDC		72,58			72,58	28,54	33,96	21
G020	T2	G	RDC		46,12			46,12	47,90	10,68	32
H022	T4	Maison	RDC		85,05			85,05	9,34	12,03	36
H023	T4	Maison	RDC		83,13			83,13	8,95	14,13	37

LOYERS				
PLAFOND LOYER Jeanbrun HC *	LOYER MARCHÉ HC HORS PARKING	LOYER PARKING	LOYER MARCHÉ HC PARKING INCLUS	Loyer / M²
772 €	660 €	40 €	700 €	11,2
826 €	680 €	40 €	720 €	10,5
744 €	680 €	40 €	720 €	11,4
813 €	680 €	40 €	720 €	10,1
822 €	680 €	40 €	720 €	9,9
604 €	570 €	40 €	610 €	13,2
923 €	860 €	40 €	900 €	10,6
912 €	860 €	40 €	900 €	10,8

IV. CONCLUSION

AVIS FAVORABLE pour ce programme situé à Rouffiac, commune en développement, qui propose des appartements avec de belles surfaces, des jardins pour les rez de chaussée et un parking pour l'ensembles des logements.

V. LA SOLUTION CLÉ EN MAIN POUR LA LOCATION MEUBLÉE



**Un accompagnement personnalisé,
votre patrimoine valorisé.**

Votre agence Citya propose d'accompagner vos clients dans la fiscalité avantageuse du dispositif LMNP* grâce au Pack **home invest**

- Un pack mobilier complet
- Un pack cuisine adapté
- Un accompagnement comptable, juridique et fiscal personnalisé

Plaquette commerciale sur demande
cityahomeinvest@citya.com



*Loueur Meublé Non Professionnel

V. LES AMBIANCES HOME INVEST'



Ambiance
Eden Nature



Ambiance
Contemporain



V. NOUVEAUTÉ JUIN 2024

Capsule Citya

Moderne & Dynamique



Planche d'ambiance par typologie sur demande :
cityahomeinvest@citya.com

V. NOS TARIFS EXCLUSIFS

Eden Nature



CONTEMPORAIN



Capsule Citya

Moderne & Dynamique



Tarifs comprenant la livraison +
la main d'œuvre

home invest	Capsule Citya
T1 : 5 000 €	T1 : 4 150 €
T2 : 6 100 €	T2 : 5 200 €
T3 : 7 800 €	T3 : 6 500 €
T4 : 9 100 €	T4 : 7 500 €

Tout le nécessaire
pour une location
meublée, répondant
aux critères de la loi
ALUR.

V. LA SOLUTION « Petites Surfaces »

C'est nouveau !

spécial
-20m²

Home Invest' présente :
la solution « petites surfaces »



Capsule Citya

Moderne & Dynamique

3 290 €



Eden Nature

4 390 €



VI. L'ENTREPRISE CITYA

- Créée à Tours au début des années 90
- 204 000 biens confiés en gérance
- 1^{re} entreprise indépendante et 2^e acteur du marché français de l'administration de biens
- Une forte croissance externe et interne
- 4 500 collaborateurs en 2024
- 250 agences locales dans 200 villes françaises
- 98% des biens sont loués



VII. VOTRE AGENCE DE PROXIMITE



CITYA CÔTE PAVÉE

☒ copropriété
 ☒ gérance
 ☒ location
 ☒ transaction

102 104 avenue Jean Rieux
 31500 Toulouse

[Voir sur la carte](#)

[Nous contacter](#)

[Afficher le numéro](#)

Nos horaires :

actuellement **OUVERT**

Lundi au Vendredi	9h00 - 19h00
Samedi	9h00 - 12h00 / 14h00 - 18h00
Dimanche	Fermé



VIII. VOTRE CONTACT CITYA DÉVELOPPEMENT

Une équipe à votre service :

L'équipe des Etudes Locatives se tient à votre disposition pour réaliser vos études de marché locatives, et pour vous accompagner dans vos projets de développement de programmes immobiliers neufs.

Nous pouvons également proposer à vos clients une offre de gestion adaptée à leurs besoins et leur transmettre des attestations locatives.

Enfin nos équipes sont à votre disposition pour réaliser vos études de charges.

Contacts :

etudeslocatives@citya.com



Sébastien ESCANDE
Responsable Développement Grand Sud-Ouest
sescande@citya.com
Tél. : 05 57 14 47 04
Port : 06 19 73 60 00



