

SPÉCIAL IMMO

A Borderouge, les appartements
achetés en défiscalisation
au début des années 2000
reviennent sur le marché.

A.S./METRONEWS

Borderouge, Marengo et Bonnefoy : les quartiers sur lesquels miser

Tendances

A défaut de trouver leur bonheur dans l'hypercentre, les Toulousains peuvent miser sur les quartiers en pleine urbanisation. En tête : Borderouge. « Douze mille logements s'y sont construits ces dernières années, explique Gilles Caminade, d'Action Immobilier. Les premières défiscalisations arrivent à leur terme, les propriétaires en profitent pour vendre,

et beaucoup de logements se retrouvent ainsi sur le marché. »

Des biens pour les primo-accédants

Et cet immobilier « très récent » se revend moins cher que le neuf : à raison de 2 000 à 2 200 euros le mètre carré, il est ainsi possible de trouver des T2 à moins de 100 000 euros et pléthore de T3 autour de 160 000 euros.

« On achète, dans le quartier, moins cher qu'il y a deux ans,

confirme Eric Massat, de Domicilium. Cela permet notamment aux primo-accédants d'acquérir un bien proche du métro et du centre-ville, avec des prestations de qualité et à un prix raisonnable. » Le tout dans un secteur en plein renouveau, qui accueillera bientôt de nombreux commerces. « C'est un pari sur l'avenir, affirme Gilles Caminade. Dans dix ans, il sera possible de réaliser des plus-values intéressantes. »

Même chose du côté de Marengo et de Bonnefoy, devenus des valeurs sûres par l'effet d'anticipation de la LGV. Ces secteurs sont d'autant plus intéressants qu'il est encore possible d'y trouver quelques maisons à rénover. « Avenue de Lavaur, sur le haut de la rue du Faubourg-Bonnefoy, nous venons de vendre une maison individuelle de 87 m², avec un bout de jardin, pour 230 000 euros », annonce Bruno Rose, de Booster Immobilier.

Encore des bonnes affaires

Ce type de biens reste toutefois une denrée rare dans la Ville rose. « On peut espérer quelques opportunités vers Côte-Pavée, en s'éloignant vers l'est, mais aussi du côté de l'avenue Saint-Exupéry, indique Eric Massat. Il faut regarder aussi dans les quartiers de la Patte-d'Oie ou de Purpan. » Mais plus globalement, selon ce professionnel, les « vraies bonnes affaires » sont à réaliser sur le parc immobilier des années 60-70, largement boudé à l'heure actuelle.

● AXELLE SZCZYGIEL