

SPÉCIAL IMMO

Il faut miser sur le quartier de la gare

Achat

Dans un marché immobilier qui tourne au ralenti, où peut-on encore dénicher de bonnes affaires à Toulouse ? « Il ne faut pas hésiter à se projeter dans le temps et la durée pour réaliser une bonne opération. Les "coups" se font de plus en plus rares », souligne Eric Massat, chasseur immobilier chez Domicilium. Les acheteurs ont ainsi tout intérêt à repérer les secteurs qui pourraient connaître un engouement à l'avenir et pour les localiser, il existe deux critères : ceux dans lesquels les améliorations existent déjà et ceux qui vont être repensés à l'avenir.

« Je songe ainsi que le tramway va faire à terme la différence. Il peine certes un peu à être intégré dans les habitudes des Toulousains, mais petit à petit, il devrait

entrer dans les mœurs », reprend Eric Massat. D'ici dix ans, tout le secteur s'étalant de la Patte-d'Oie à Purpan, et du Fer -à-Cheval aux allées Jules-Guesde, pourrait connaître un essor certain.

L'effet LGV

« Je rappelle aux sceptiques que personne n'aurait misé sur les Argoulets ou la Roseraie il y a vingt ans de ça. » Et pourquoi pas Empalot ? Les zones réhabilitées autour d'un grand projet urbain, comme celui de la gare avec l'arrivée de la LGV, sont également à observer de près. Ainsi, Bonnefoy et Marengo, mais également les Raisins, qui devraient être entièrement repensés d'ici à 2020, peuvent intéresser les investisseurs, constatent les experts immobiliers toulousains. « Le quar-



Le tramway devrait permettre à certains quartiers de décoller. AGNÈS FRÉMIOT / METRONEWS

tier sur lequel miser c'est Bonnefoy », martèle maître Pailhès, notaire spécialiste du marché toulousain. « Il est à proximité du centre-ville et, à 2 300 euros en moyenne du mètre carré, il me semble intéressant d'anticiper le décollage imminent du secteur. Il risque de prendre 20 % avec le réaménagement du quartier. »

Dans le secteur de la gare, la rue Bayard et la zone environnant Jean-Jaurès pourraient aussi profiter de l'effet LGV. Les plus auda-

cieux peuvent enfin miser sur Empalot qui, à en croire Cyril Dougados, agent immobilier toulousain, compte parmi les paris à faire avec le grand projet de ville. « Aujourd'hui, on peut y acheter un T4 pour 110 000 euros, d'ici dix ans, il devrait s'échanger à 150 000 euros. Ce secteur me fait songer à ce qu'était Marengo avant la médiathèque. L'arrivée d'une population "bobo" pourrait vite changer sa physionomie. »