

SPÉCIAL IMMO

Vue aérienne
du quartier Borderouge.

A BALLOIDE C. PICCI



Borderouge, un quartier à suivre

Tendance

Bien desservi par le métro et doté d'une offre importante de logements, le quartier Borderouge est en pleine mutation. Il accueille d'ailleurs depuis peu Le Metronum, une salle dédiée aux musiques actuelles. Pourtant, il n'a pas toujours eu la cote auprès des Toulousains. « Cette zone urbaine très densifiée fait craindre à certains une possible ghettoïsation et la création d'un Mirail bis »,

remarque ainsi M^e Pailhès. Que doit-on en penser alors ? « La rumeur est infondée », martèle Eric Massat, chasseur immobilier spécialiste du marché toulousain.

Un quartier vert

« Ce qui dessert le quartier c'est que l'offre est supérieure à la demande, ce qui tire le marché à la baisse et fait qu'il s'englue, mais cette tendance se vérifie pour bon nombre de secteurs comparables à

Toulouse », explique-t-il. Ce phénomène est amplifié par l'arrivée en fin de défiscalisation de nombreux biens. « Les propriétaires, souvent étrangers à Toulouse, ne recherchent pas la plus-value et ce sont souvent, dans deux cas sur trois, les anciens locataires qui achètent. Ils peuvent ainsi prétendre à un habitat de qualité sans se ruiner », nuance M^e Pailhès.

Quant aux rumeurs de ghettoïsation, les habitants les réfutent. « Il

faut avoir les moyens pour acheter dans le quartier, reprend Eric Massat. Ce sont les couples qui travaillent, bien souvent des cadres, qui achètent dans le secteur. » Le chasseur immobilier a d'ailleurs parmi ses clients un couple déjà propriétaire à Borderouge qui cherche à acquérir un plus grand appartement sans déménager. « Le quartier compte de nombreux poumons verts, ce qui reste rare à Toulouse », souligne-t-il.

Les spécialistes de l'immobilier recommandent aux acquéreurs de s'intéresser à Borderouge, les prix en baisse peuvent y créer de véritables opportunités. « J'ai dans mon portefeuille un appartement de 91 m² avec une terrasse de 62 m² au dernier étage et un double box, un bien rare, vendu aujourd'hui 270 000 euros, qui aurait coûté, il y a cinq ans, 50 000 euros plus cher », souligne ainsi Eric Massat. A 2 300 euros le m² en moyenne, les prix « permettent à des jeunes d'investir dans leur premier achat. Dans tous les cas, c'est une affaire à suivre », conclut M^e Pailhès. ● A. G.