
LE FIGARO MAGAZINE

SUD-OUEST



SPÉCIAL IMMOBILIER

TOULOUSE, BORDEAUX :
LES BONS PLANS DES
NOUVEAUX QUARTIERS

*Dossier coordonné par Catherine Foulsham avec
Martine Crespin, Maylis Jean-Preau et Céline Vuillet*

SUD-OUEST LE PARI DES QUARTIERS EN MUTATION

Pour répondre à la pression démographique, les villes de Toulouse et de Bordeaux se sont lancées dans de grandes opérations de renouvellement ou d'aménagement urbain. D'anciennes friches industrielles ou des quartiers autrefois mal aimés font leur mue. Du Bacalan à Bordeaux, en pleine restructuration, aux quartiers Montaudran et Empalot dans la Ville rose, de nouveaux logements sortent de terre et attirent les acquéreurs. Un investissement sans risque ?

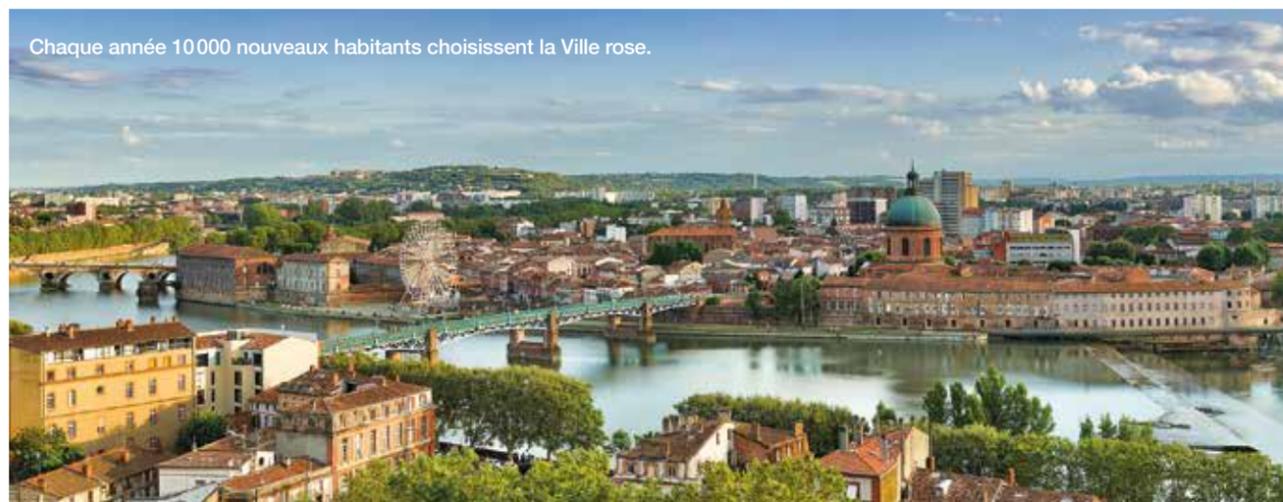
Par Maylis Jean-Preau

« **A**près avoir visité ce T3 de 65 m² dans le quartier Empalot, j'ai beaucoup hésité », raconte Pierre Coquet, graphiste indépendant exilé de la région parisienne vers Toulouse. Avec ses barres d'immeubles et ses chantiers, Empalot ne ressemble certes pas à la carte postale de la Ville rose, mais il est desservi par le métro et se situe à quelques pas de Saint-Michel et de l'île du Ramier. Et surtout, hier décrié, Empalot est en pleine mutation. « Quand j'ai pris connaissance de la vaste opération de renouvellement urbain concernant Empalot, j'ai décidé de sauter le pas et acheté ce T3 récent tout confort avec parking pour 147 000 euros », poursuit Pierre Coquet. L'opération « cœur de quartier » lancée en 2017 veut créer une place commerciale où devraient s'implanter 7 000 m² de commerces. En plus des récents équipements publics (médiathèque, salle de spectacle La Brique rouge...), le réaménagement de ce quartier populaire, déclaré d'utilité publique, passera par la création de nouvelles voies de circulation et la construction de nouveaux logements. À terme, Empalot sera la porte d'entrée du futur « Central Park toulousain », aménagé sur l'île du Ramier. Fort de cette nouvelle énergie, le quartier attire de plus en plus d'acquéreurs. « Avec 1 600 logements neufs de qualité qui vont sortir de terre dans les années à venir comme la Villa Niel, le quartier devient attractif », explique David Azoulay, diri-



Ex-quartier populaire, Empalot séduit une nouvelle clientèle.

geant de la société de courtage en immobilier Immo9. Il n'est plus considéré comme sensible mais ses prix restent assez accessibles ». À titre de comparaison, il faut compter 150 000 euros pour un T2 neuf dans une résidence, contre 180 000 à 200 000 euros à la Cartoucherie par exemple. « La situation géographique est excellente, c'est l'un des quartiers de Toulouse qui va le plus monter d'ici 2020 », assure David Azoulay.



Empalot n'est pas le seul quartier prioritaire à changer de visage, mais il est celui qui attire le plus les investisseurs. À Bagatelle, sur la rive gauche de la Garonne, le Grand projet de ville, initié en 2005, a amorcé la métamorphose de ce quartier réputé difficile, sans pour autant doper l'attractivité du secteur. De grands ensembles ont été détruits pour laisser place à des typologies de logements différents. « Malgré un véritable réaménagement de l'espace, le quartier attire peu les investisseurs et les prix restent très bas », note Frédéric Marquet, agent immobilier à Toulouse. Néanmoins, les quartiers populaires, autrefois ouvriers, situés à proximité de Bagatelle, tels Papus ou Bordelongue, bénéficient d'un regain d'intérêt. La présence de maisons de ville avec jardin rend ce secteur attractif pour les familles. Ainsi, à Papus, une maison de six pièces et 155 m² habitables avec un petit jardin a été vendue 325 000 euros. « Dans ce secteur allant de Croix de Pierre à l'Oncopole, il y a plus d'acquéreurs que de maisons à vendre, tant il devient attractif », poursuit Frédéric Marquet.

LE POTENTIEL DES FRICHES INDUSTRIELLES

Pour loger les 10 000 nouveaux Toulousains qui s'installent chaque année, la municipalité a pris les choses en main. « Jusqu'à présent, la Ville travaillait au coup par coup pour définir des territoires à urbaniser. Nous avons voulu faire une grande étude urbanistique sur toute la commune, dans tous les secteurs : ce projet urbain nous permet d'identifier des typologies de territoires sur lesquelles nous pouvons agir », explique Annette Laigneau, adjointe au maire chargée de l'urbanisme. Sont concernés des friches industrielles mais aussi des secteurs où il est possible d'augmenter la densité de population, comme c'est le cas à Montaudran, au sud-est de Toulouse. Dans ce quartier composé de résidences construites dans les années 2000, un important foncier (notamment les anciens ateliers d'Air France) s'est



La troisième ligne de métro va venir doper le secteur de Montaudran qui manquait jusqu'à présent d'équipements.

libéré permettant une opération de grande ampleur. « Des équipements ont été apportés comme Les jardins de la ligne, la Halle des mécaniques qui va accueillir les machines de François Delarozière, le musée de l'aéropostale et au sud, un campus dédié à l'innovation aéronautique et spatiale avec le bâtiment B612. Des deux côtés de l'ancienne piste des pionniers de l'aéropostale, des opérations immobilières sont en cours, et seront accompagnées d'équipements publics et sportifs », poursuit l'élue. D'ici 2038, les Zac de Malepère et de Montaudran devraient passer de 1 000 à 25 000 habitants ! « La troisième ligne de métro va venir doper ce secteur qui manquait jusqu'à présent d'équipements. Les investisseurs comme les primo-accédants se manifestent sur Montaudran où il faut compter 180 000 à 190 000 euros pour un T2 », confirme David Azoulay.

DES LOGEMENTS ÉCOCONÇUS

Entre Saint-Cyprien et Purpan, dans la ZAC de la Cartoucherie, le nouveau quartier commence à se dessiner. Si les premiers lots livrés, situés en bord de rocade, ont été assez critiqués, David Azoulay se dit assez confiant. « Bien sûr, il y a une inconnue sur le devenir de la ZAC où on peut

→ “

Le but est de créer une vraie mixité d'utilisateurs, avec du logement, du tertiaire, des étudiants, des écoles, des pôles médicaux...

monter jusqu'à 14 étages, mais c'est un quartier qui va fonctionner, car c'est l'un des plus grands fonciers du centre-ville ! » La deuxième tranche de logements a d'ailleurs été retravaillée pour avoir « une plus grande mixité d'îlots avec moins de densité », assure Annette Laigneau. Cet écoquartier de 33 hectares présente de nombreux atouts : des espaces publics généreux, la création des halles de la Cartoucherie, un espace patrimonial avec un cinéma, des activités culturelles, du *coworking*... « *Le but est de créer une vraie mixité d'utilisateurs, avec du logement, du tertiaire, des étudiants, des écoles, des pôles médicaux... afin d'avoir déjà des choses sur place quand les habitants s'installent* », poursuit Annette Laigneau. Sur le marché immobilier, la Cartoucherie connaît un regain d'intérêt. Les acquisitions concernent tant des investisseurs pour du locatif que de la résidence principale, encouragée par le doublement du PTZ sur le neuf et des taux qui restent bas. Ainsi, après avoir renoncé à investir dans le quartier il y a trois ans, Béatrice Marre a finalement opté pour un T3 livré avec terrasse (192 000 euros). « *Je vis dans une petite maison vieillissante à Purpan, raconte-t-elle. Étant retraitée, je voulais me rapprocher du centre et disposer d'un ascenseur... L'aspect chantier de la Cartoucherie me faisait peur, mais j'ai été séduite par le confort de ces logements et les services qui viennent d'arriver dans le quartier.* »

LE FONCIER DE PLUS EN PLUS RARE

Dans les années à venir, un autre quartier va changer de visage. Situé en plein centre de Toulouse, à proximité de la place de l'Europe, Brouardel est considéré comme « une friche industrielle en capacité de muter », explique Annette Laigneau. Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été déposée sur ces douze hectares. Des terrains appartenant à Engie et d'anciens ateliers sont concernés. Une première résidence avec des logements est sortie de terre, mais il faudra attendre la fin du Pluh pour rendre d'autres terrains constructibles. Un plan guide a d'ores et déjà été arrêté pour maîtriser l'urbanisation future



La Cartoucherie fait mouche auprès des investisseurs.

du quartier. Des commerces, une école et une place de quartier sont également prévus. À l'horizon 2030, un nouveau quartier va aussi voir le jour autour de la gare Matabiau et de la future tour d'Occitanie. Outre des bureaux et commerces, il prévoit la création de 3 000 logements dont 40 % de logements sociaux (location et accession). Mais dans Toulouse *intra-muros*, les poches de foncier libre se réduisent. En dehors de quelques opérations isolées, comme à Saint-Michel dans un bâtiment appartenant au Rectorat, les possibilités d'augmenter la densité sont limitées. L'attractivité de la ville entraîne de fait la mutation de territoires plus lointains comme sur l'axe Labège-Auzerville, où des projets immobiliers sont en cours. À l'ouest par exemple, un programme neuf est sorti de terre à Mondonville avec la création d'un « cœur de village ». Il faut compter 160 000 euros pour un T2 neuf. Si certains programmes, situés dans des quartiers difficiles ou très éloignés de l'agglomération, connaissent quelques difficultés, les territoires en mutation attirent les acquéreurs. « *La demande est forte. Sur le neuf, en deux mois, nous enregistrons 50 % de demandes en plus par rapport à l'an dernier, année record*, assure David Azoulay. *Toulouse, qui reste une ville peu chère par rapport à Bordeaux, est la seule en France à bénéficier d'un important potentiel de progression sur les prix.* » ■

IMMOBILIER NEUF À TOULOUSE

Prix de vente moyen au mètre carré habitable :
3666 € (+4,6%)

Mises en vente : 2118 (-17%)

Réservations nettes au détail : 1 505 unités (-17%)

Stock : 6580 (+19%)

Chiffres du 1^{er} trimestre 2018 par rapport au 1^{er} trimestre 2017.

(Source : Fédération promoteurs immobiliers).