

■■■ Les quartiers Bonnefoy et Marengo-Jolimont, au nord et au nord-est de la gare Matabiau, en pleine transformation, coûtent respectivement 2 500 et 2 650 €/m². Bonnefoy bénéficiera aussi d'une station sur la troisième ligne de métro.

Quoi de neuf ? Encore peu de constructions dans l'est de Toulouse. Mais cela pourrait changer avec les deux énormes projets du secteur : Toulouse EuroSudOuest (Teso), autour du futur pôle multimodal Matabiau, et la reconversion du site du CEAT entre Jolimont et Roseraie. Teso est une opération d'aménagement sur un périmètre de 135 hectares, comprenant une ZAC de 40 hectares qui permettra un renouvellement urbain entre la médiathèque José-Cabanis, l'avenue de Lyon et l'actuelle gare Raynal (et à terme une station de métro de la troisième ligne). Selon le plan élaboré par l'urbaniste Joan Busquets, 3 000 logements, 300 000 m² de bureaux et d'activités tertiaires, un parc urbain et 50 000 m² de commerces, services et loisirs y seront construits. Sur le périmètre d'action foncière mis en place en 2011 autour de l'avenue de Lyon et de la rue Saint-Laurent, l'établissement public foncier local a déjà pu acquérir 60 % des biens, de façon amiable ou ponctuellement par préemption. D'ores et déjà, la valorisation des berges du canal, des boulevard Bonrepos et Pierre-Sémard est en cours. A 1 kilomètre de la gare, sur la colline de Jolimont, entre les stations de métro Jolimont et Roseraie, les avenues Henri-Guillaumet et

Yves-Brunaud, c'est la reconversion du site du CEAT qui libère 13 hectares de foncier. L'aménagement a été confié au groupe Altarea Cogedim-Crédit agricole immobilier. 1 200 logements y seront construits dont les premiers seront livrés en 2020. Le quartier, qui comptera un grand jardin en son cœur, sera connecté aux rues voisines par neuf accès piétons et une seule rue pour les voitures.

Sud-Est

Les prix de ces quartiers desservis par la ligne B du métro baissent proportionnellement avec l'éloignement du centre-ville : 3 150 €/m² à Saint-Michel, 2 800 € à Jules-Julien et 2 050 €/m² à Rangueil-Saouzelong. Saint-Michel, le plus proche du centre-ville tout en étant connecté aux universités par le métro, fait le bonheur des investisseurs en quête de petites surfaces. Plus familial, Saint-Agne a vu ses ventes plutôt concentrées sur les 2- et 3-pièces. « Nous avons vendu à 80 % à des occupants, signale Valérie Sabinou-Soares, de l'agence Century 21 de Saint-Agne. Alors qu'à d'autres périodes tout se vendait en investissement locatif. » Proche de l'hôpital et de l'université des sciences, le quartier Rangueil-Facultés a concentré 42 % de ses ventes sur des studios.

Quoi de neuf ? A Montaudran, au bord du périphérique, un quartier de 56 hectares est en train de naître, autour des pistes d'où les pionniers de l'Aéropostale décollèrent. A terme, il réunira des espaces scientifiques (université, écoles et laboratoires dans le

Ce qui vient de se vendre

Est

● **Château de l'Hers**, imm. années 1960, 3-pièces 58 m², balcon, pkg, 136 000 € (2 350 €/m²).

● Côte-Pavée

– Imm. années 1960, 3-pièces, 55 m², 188 000 € (3 400 €/m²).

– Toulousaine 1930, 5-pièces, 110 m², rénovée, terrasse, piscine, 540 000 € (4 900 €/m²).

● Guilhemery

– Bel imm. 1930, 2-pièces, 39 m², 1^{er} ét., rénové, 160 000 € (4 100 €/m²).

– Imm. 1930, 3-pièces, 60 m², rénové, 2^e ét., 224 000 € (3 733 €/m²).

● **La Terrasse**, imm. 1985, 3-4-pièces, 76 m², pkg, 220 000 € (2 900 €/m²).

● **La Roseraie**, imm. 2000, 2-pièces, 41 m², pkg, 106 000 € (2 550 €/m²).

Sud-Est

● Busca

– 2-pièces 33 m², 3^e ét., rénové, traversant, 157 000 € (4 750 €/m²).

– Imm. ancien, 2-pièces, 39 m², terrasse, 169 000 € (4 350 €/m²).

● **Jules-Julien**, imm. 2005, studio, 34 m², balcon, pkg, 108 000 € (3 200 €/m²). Vendu loué 580 € cc.

● **Montaudran-Lespinet**, résidence étudiante années 1980, 2-pièces en duplex, 30 m², rdc, 75 000 € (2 500 €/m²). Vendu loué 424 € cc.

● **Saint-Michel**, toulousaine années 1930, 150 m², à rénover, courette, 420 000 €.

● **Saint-Agne**, maison 1930, 60 m², parcelle 180 m², à rénover, 190 000 €.

● Rangueil-Saouzelong

– Imm. années 1970, studio, 33 m², 95 000 € (2 900 €/m²).

– Imm. années 1970, 3-4 pièces, 87 m², balcon, double orientation, gros travaux, 169 000 € (1 950 €/m²).

génie mécanique), 80 000 m² de logements (sociaux, privés et étudiants), des lieux culturels (l'espace Mémoire de l'aéropostale, la Halle des machines et un cinéma) et des entreprises du secteur de l'espace et des systèmes embarqués. Plusieurs bâtiments emblématiques ont déjà été livrés : l'énorme B612 de 25 000 m², qui accueille l'Institut de recherche technologique Saint-Exupéry et bientôt le pôle de compétitivité Aerospace Valley ainsi que l'ESSP chargé du développement du GPS européen. Au sud de la zone, c'est la plus grande résidence étudiante de France qui a été livrée fin 2017 par Kley : 565 chambres réparties dans 485 logements, avec 1 000 m² d'espaces communs. Une des stations de la future troisième ligne de métro sera construite au pied de l'immeuble de 140 mètres de longueur ■

L'Ormeau. Ce quartier sera desservi, au milieu de la prochaine décennie, par la troisième ligne de métro.



SÉBASTIEN ORTOLA/REA