

Sept Deniers

Un quartier revitalisé par la reconversion de l'usine Job

Dans ce quartier populaire et paisible, le réaménagement des terrains de l'entreprise Job va amener un nouveau souffle et plusieurs centaines de logements.

Dans un tissu urbain aussi dense que celui de Toulouse, toute friche industrielle se libérant constitue une opportunité bonne à prendre pour y développer de l'habitat. Dans le quartier des Sept Deniers, la fermeture de l'entreprise Job va permettre de créer un nouveau quartier comprenant des centaines de logements et des équipements publics. « Le réaménagement devra se faire en douceur » explique François Chollet, l'élu du quartier, nous sommes presque dans un village, les gens sont très attachés à leur quartier ».

Un quartier où les pavillons côtoient les petits immeubles, un peu de logement social et quelques nouvelles résidences avec piscine, vers Blagnac.

1 800 à 2000 habitants de plus dans 5 ans

Un peu excentré, coincé entre les accès à la rocade, les Sept Deniers sont appelés à chan-

ger de visage dans les années à venir. La population se densifiant, toute cette entrée ouest de Toulouse, qui comprend trois ZAC (Sept-Deniers, Ponts Jumeaux, Amidonniers) va s'urbaniser autour d'un port de l'Embouchure qui va être totalement re-traité. Contrairement aux Amidonniers et aux Minimes, les Sept Deniers ne bénéficiera toutefois pas d'une desserte métro. En revanche, il est prévu de revoir les cadences du bus n° 16 qui dessert le quartier et de prévoir des moyens de rabattement vers les stations de métro de la barrière de Paris. Avec le réaménagement de terrains laissés vacants par Job, la ville a l'opportunité de revitaliser le quartier et de construire ici, pas trop loin du centre ville, les collectifs et les logements sociaux dont elle a besoin. Mais on trouvera aussi sur ce site des appartements et des maisons individuelles en accession à la propriété à des prix abordables. L'aménagement a été confié à Belin promotion associé à Paul Mateu pour la partie

privée, l'OPAC et Patrimoine SA prenant en charge le volet social.

L'accueil de la petite enfance favorisé

A terme, 650 logements seront construits, abritant 1800 à 2000 résidents. Les aménageurs se sont montrés soucieux de conserver la qualité de vie dans ce secteur de faubourg: le parc de Job sera ouvert au public et réaménagé, un terrain de jeu pour les enfants et un boulodrome y seront réalisés, un mail planté de 20 mètres de large reliera la route de Blagnac à la Garonne. Un effort particulier sera fait également pour l'accueil de la petite enfance. Les nouveaux logements devant amener de nouveaux bambins dans le quartier, une ludothèque sera installée dans la maison Job, ainsi qu'une halte-garderie. On s'interroge encore de l'usage qui sera fait du bâtiment principal, classé: services publics, logements, locaux d'entreprise... Une utilisation qui suscite actuellement des in-

Exemples de ventes

Appartements

- T2 dans résidence récente avec parking: 68 000 euros
- T3 dans petite copropriété: 91 000 euros
- T3 dans résidence rénovée: 99 000 euros
- T3 dans toulousaine années 30: 129 400 euros

Maisons

- Maison T4/5 avec cuisine équipée: 189 000 euros
- Maison T4: 190 000 euros
- Maison T5 dans quartier calme, grand séjour et jardin: 201 000 euros
- Toulousaine rénovée de 120 m² sur 300 m² de terrain: 279 000 euros
- Villa T7 avec 6 chambres, cuisine équipée: 316 000 euros

quiétudes chez les habitants. Quant à l'école des Sept Deniers, elle s'agrandira au fur et à mesure des besoins. Dans un premier temps, deux classes de maternelle et deux de primaire y seront ajoutées. Le quartier étant traditionnellement sportif - le stade est à deux pas - cette vocation va être accentuée: un gymnase sera construit, il pourra être utilisé par les élèves du collège. Une piscine de quartier est aussi en projet, après 2007. Autant d'éléments qui annoncent un quartier agréable à vivre pour les familles. Dans les cinq ans à venir, tout le quartier devrait s'en trouver modifié. En ce qui concerne les commerces, ils sont pour l'instant regroupés autour de la route de Blagnac, qui est surtout une voie de faubourg, assez peu attrayante. Des réaménagements la rendront plus vivante et permettront d'accueillir entre autres, des terrasses de café.

Des prix qui montent doucement

Ce « relooking » commence déjà à avoir un effet sur les prix du quartier. S'ils ne

Prix de vente moyen	Achat neuf	Achat ancien
Studio (25 m ²)	42 000 €	36 500 €
2-pièces (40 m ²)	68 000 €	60 000 €
3-pièces (55 m ²)	112 000 €	85 000 €
4-pièces (75 m ²)	125 000 €	97 000 €
5-pièces et + (120 m ²)	170 000 €	148 000 €

flambent pas encore, ils sont toutefois à la hausse et les agences immobilières du secteur conseillent vivement d'acheter maintenant, en supputant que dès que les premiers immeubles vont sortir de terre, l'ensemble du quartier devra être réévalué. On trouve actuellement aux Sept Deniers, des T3 rénovés dans des résidences des années 70 à moins de 100 000 euros, des T4 dans résidence neuve avec par-

king et piscine, vers Blagnac à 120-130 000 euros.

Quant aux maisons, il s'en libère régulièrement, souvent cédées par des personnes âgées qui préfèrent se rapprocher du centre ville. On trouve donc des pavillons avec 3-400 m² de terrain à des prix qui oscillent entre 180 000 et 200 000 euros, avant négociation. Il ne faut toutefois pas attendre trop longtemps, ces villas partent assez vite. En septembre, une villa T5 avec

quelques travaux de rafraîchissement est partie en 7 jours au prix de 189 000 euros. Dernièrement, une belle villa sur sous-sol de 5 chambres avec buanderie et atelier, jardin et petit verger près de la salle Nougaro s'est vendue en quelques semaines à 207 000 euros.

Il reste des opportunités à saisir, mais il faudra attendre quelques années pour profiter des futurs aménagements du quartier. ■