



Compte-rendu secteur chemin d'Audibert

Destinataires :

Les participants

Date :

Le 14 décembre 2011

Compte-rendu de la réunion « chemin d'Audibert » du 14 décembre 2011 relative à la concertation sur le projet de renouvellement et de développement du quartier Izards - Trois Cocus.

SOMMAIRE

1.	MARTINE CROQUETTE, VICE-PRÉSIDENTE DU GRAND TOULOUSE, ÉLUE RÉFÉRENTE DU PROJET	3
2.	PRÉSENTATIONS RELATIVES AU PROJET DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	4
3.	DISCUSSION	5

1. MARTINE CROQUETTE, VICE-PRÉSIDENTE DU GRAND TOULOUSE, ÉLUE RÉFÉRENTE DU PROJET

Les réunions organisées par secteur marquent la reprise de la concertation concernant le projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards – Trois Cocus.

Depuis que l'équipe Obras a été choisie pour la mise en œuvre opérationnelle du projet, celui-ci a avancé et a évolué ; particulièrement en ce qui concerne le sud du quartier (Cité blanche, Cucurou, Izards, Chamois, Micoulaud, Renan...). Aujourd'hui, les élus et l'équipe projet souhaitent informer et concerter sur le devenir du sud du quartier aussi bien en termes d'habitat que d'aménagement des espaces publics et d'amélioration de l'offre de commerces, services et équipements publics.

Cette réunion vise donc à présenter aux participants d'une part le projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards – Trois cocus et plus spécifiquement les aménagements prévus concernant la Cité Blanche et d'autre part les modalités de concertation prévues dans le cadre de ce projet.

Elle se déroulera en deux parties : la première sera consacrée aux présentations afin d'expliquer comment le secteur va évoluer et dans quelle temporalité, la seconde à la discussion.

L'objectif est de fournir des repères clairs aux participants quant au déroulement du projet urbain et de la concertation

2. PRÉSENTATIONS RELATIVES AU PROJET DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Les documents de présentation seront mis en ligne sur le site internet de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

Il est précisé qu'à ce stade, il s'agit de documents de travail, n'ayant pas de valeur contractuelle et pouvant évoluer, notamment suite à la poursuite des études techniques, de la concertation et des arbitrages politiques.

Rappels du contexte, de l'historique et des objectifs du projet urbain

Arnaud Sayous, Chef de Projet CUGT (dimension urbaine)

Présentation du projet urbain et de son calendrier prévisionnel

Thomas Nouailler, Chef de Projet OBRAS (dimension urbaine)

Présentation du projet social

Annie Pellissa, Chef de Projet VT (dimension sociale)

Présentation du projet de renouvellement de la Cité Blanche

Arnaud Cursente, Directeur Général de NLM

Présentation des modalités de concertation

Gilles-Laurent Rayssac, Res publica

3. DISCUSSION

Monsieur Baptiste souhaiterait savoir si les gens seront relogés en habitat individuel ou dans des « cage à lapin ».

Arnaud Cursente, *Directeur du Nouveau Logis Méridional*, explique que le relogement est organisé au vu du résultat de l'enquête menée par le PACT, qui a rencontré 98 % des habitants. Pour chacun, une demande et des besoins ont été identifiés. Certaines personnes souhaitent rester sur le site, d'autres être relogées en habitat individuel, à proximité de Toulouse... L'objectif est bien évidemment d'essayer, autant que faire se peut, de trouver des solutions adaptées aux besoins et aux capacités de chaque ménage. NLM organisera systématiquement une enquête auprès des locataires qui viennent d'être relogés afin d'évaluer leur satisfaction en matière de relogement et d'accompagnement de ce dernier et d'ajuster si besoin la nature de l'intervention de la société. Sur le secteur même de la Cité Blanche et dans un environnement proche, plusieurs programmes de logements vont être livrés, entre 2012 et 2014, qui contribueront au relogement des ménages souhaitant rester dans le quartier. A titre d'exemple, 4 logements du programme « Ecrin Amarante », situé à 150 mètres de la Cité Blanche et qui sera livré au cours du premier trimestre, ont été réservés pour permettre de reloger des habitants de la Cité Blanche, tout en concédant un effort sur le montant du loyer initialement prévu, afin qu'il soit adapté aux moyens des personnes à reloger.

La première phase de construction sur le site de la Cité Blanche se compose essentiellement de bâtis collectifs même si de l'habitat individuel est aussi prévu. Ce programme, par ses caractéristiques et sa qualité, répond pour environ 20 logements, à des besoins de relogement identifiés auprès des ménages, dont la priorité est de rester sur le quartier. Les 2/3 du projet seront ainsi dédiés au relogement des habitants de la Cité Blanche.

Aujourd'hui, les programmes de logements visent à la diversité morphologique des formes urbaines. Les collectifs regroupent en général entre 10 et 30 logements, avec : un ascenseur dès le R+3, des typologies de logements variées, c'est-à-dire que la taille des logements varie pour permettre une mixité dans la composition des ménages, une diversité des catégories de financement des logements afin de s'adresser à différentes catégories de revenus et de générer ainsi une bonne mixité sociale.

NLM s'est engagé à proposer des relogements correspondant autant que possible aux demandes dès lors que les personnes souhaitent rester locataires du parc social.

Monsieur Baptiste indique que NLM fait pression sur les personnes à reloger. En effet, ils ont annoncé qu'ils feraient 3 propositions de relogement pour chaque locataire, mais qu'après les locataires devaient trouver eux même leur logement.

Arnaud Cursente précise que les trois propositions, prévues par la loi, correspondent aux capacités et aux besoins exprimés par le ménage. La discussion se complique en effet si le locataire refuse ces trois propositions. Toutefois, si parmi ces offres, des propositions sont jugées inadaptées à juste titre par le locataire, elles ne seront pas décomptées au titre de cette obligation légale.

Le NLM n'entend pas mettre une pression excessive aux habitants de la Cité Blanche pour leur déménagement. Pour autant, cette première opération marquera le début du renouvellement urbain du quartier des Izards-Trois cocus et le NLM entend respecter les engagements pris conjointement avec les élus sur le calendrier des opérations.

Une participante souhaiterait savoir pourquoi NLM ne peut pas reloger les locataires dans des logements individuels.

Arnaud Cursente explique que la loi prévoit de retrouver pour les locataires des logements adaptés à la composition des ménages et à leurs capacités financières. Sont également pris en compte les besoins éventuels de rapprochement du lieu de travail. Pour autant, aucun engagement ne saurait être pris quant à l'architecture des bâtiments destinés au relogement. Au vu de l'évolution du tissu urbain de Toulouse intramuros, il est en effet très difficile de trouver des logements sociaux pavillonnaires dans le cœur de l'agglomération. Le projet de la collectivité locale, partagé par NLM, tend à l'intensification urbaine à proximité des transports en commun et dans le centre de l'agglomération, c'est-à-dire privilégier la construction de petits collectifs plutôt que de construire de l'individuel pour éviter l'étalement urbain. C'est pour s'inscrire dans cette intensité urbaine que NLM, via un budget équilibré, prévoit de produire 300 logements sur la Cité Blanche à la place des 100 existants, ce qui se traduira par la réalisation en majorité de logements collectifs. S'agissant du patrimoine existant du NLM, l'essentiel de l'offre existante du NLM sur l'agglomération toulousaine est également composée de logements collectifs.

Martine Croquette, élue référente du projet urbain, souligne que l'objectif de la collectivité vise aussi à satisfaire les nouveaux arrivants qui sont en recherche de logement. Dans ce cadre, construire sur du foncier des maisons individuelles ne permettra pas de satisfaire la demande forte de logements sociaux. Il est donc nécessaire de créer des logements collectifs raisonnés, d'autant plus qu'aujourd'hui 70 % de la population du pays est éligible au logement social.

Dans les quartiers anciens, comme au Izards – Trois cocus, le renouvellement social constitue un enjeu essentiel. Cette prise en compte collective des besoins auxquels il faut répondre à la fois pour les nouveaux habitants et pour ceux qui sont déjà présents sur le quartier demandera de créer de nouveaux équipements publics de qualité. Le fait de densifier peut se faire via des R+3, R+4 avec des ascenseurs, des espaces verts qui offriront une qualité de vie agréable aux habitants.

Etienne Morin, élu de quartier, précise que sur la ville, la moitié des nouveaux logements sont occupés par des enfants de Toulousain. La décohabitation nécessite aussi la création de nouveaux logements, d'autant plus que la ville connaît plus de naissance que de décès.

Mademoiselle El Hirech indique qu'habitante le quartier depuis deux ans, elle n'était pas du tout au courant du projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards – Trois Cocus avant de recevoir le courrier l'invitant à la réunion.

Madame Baptiste souhaiterait savoir ce qui définit le logement social et plus particulièrement les tarifs.

Arnaud Cursente explique qu'il existe différentes gammes de locatifs sociaux. Les prix s'échelonnent de 3 à 4 € le m² pour les plus anciens logements jusqu'à 8 à 9 € le m² pour les logements qui sont produits aujourd'hui dans la catégorie dite « intermédiaire ». Les anciens logements sociaux qui n'ont pas été réhabilités, ce qui est le cas de la Cité Blanche, disposent de tarifs particulièrement bas. Aujourd'hui, il n'est pas possible de construire des logements sociaux à moins de 5 à 6 € le m². Pour un logement de 60 m², le loyer se situe ainsi entre 300 et 360 € par mois hors charge. Sur les bâtiments récents, les charges ont tendance à diminuer. De même, comparativement, les charges sont moins importantes pour de l'habitat collectif que pour de l'habitat individuel.

Martine Croquette précise pour comparaison que le loyer au m² dans le privé est d'environ 12 à 15 €. Le niveau des charges diminue dans les nouveaux logements via l'isolation ou les bâtiments de basse consommation (BBC).

Madame Baptiste explique que beaucoup de ménages ne peuvent pas bénéficier des APL (aide personnalisée au logement) et en même temps ne peuvent pas payer un loyer à 600 € par mois.

Arnaud Cursente indique que les APL sont calculées par la Caisse d'allocation familiale en fonction des revenus, du loyer du logement proposé et de l'adéquation de la taille du logement à la composition du ménage. NLM ne propose pas de logements quand la somme du loyer et des charges est supérieure à 35 % du revenu du ménage.

Une participante indique qu'elle n'était pas informée du projet et souhaite savoir ce qui est prévu en termes d'espaces verts et quant à la réhabilitation de la copropriété du 2 chemin d'Audibert.

Etienne Morin explique que les travaux concernant la copropriété du 2 chemin d'Audibert commenceront en janvier, mais qu'ils sont indépendants du projet de renouvellement du quartier. Cette opération organisée par la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT) dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur cette copropriété privée dégradée.

Madame Lalanne souhaiterait connaître la hauteur des bâtiments qui seront construits sur la Cité Blanche.

Arnaud Cursente explique que les morphologies du bâti seront diversifiées. L'objectif est de mixer l'individuel, le semi-individuel, le semi-collectif et le collectif. Les gabarits iront du rez-de-chaussée au R+4.

Madame Lalanne rappelle que lors de la construction du métro des jardins s'étaient affaissés.

Arnaud Cursente souhaite rassurer les habitants et indique que des sondages vont bientôt avoir lieu sur le site de la Cité Blanche et que les constructions seront adaptées spécifiquement.

Madame Lalanne s'interroge concernant les impacts de la première phase de travaux pour les riverains (circulation, coupure d'eau...).

Arnaud Cursente indique que NLM a lancé une consultation afin de mandater une entreprise de travaux et un architecte, chargés d'organiser la phase travaux en cherchant autant que possible à minimiser les nuisances pour les riverains. Evidemment, à chaque fois que des interventions seront susceptibles de porter atteinte au bon fonctionnement des équipements des riverains, des informations seront communiquées en amont afin de permettre aux habitants de prendre leurs dispositions en conséquence.

Madame Lalanne souhaiterait savoir si un permis de démolition a déjà été déposé.

Arnaud Cursente explique que NLM attendait que toutes les personnes soient relogées pour déposer un permis de démolir correspondant à la première tranche de démolition. Or le dossier de la dernière personne à devoir être relogée a été acté le 13 décembre. Le permis de démolir ne sera donc déposé qu'au cours du premier trimestre 2012.

Madame Cousières souhaite savoir si elle pourra lors de la première phase de démolition / reconstruction rester dans son logement actuel où si elle devra être relogée, sachant que son logement ne sera pas démoli.

Arnaud Cursente indique que le chantier pourra avoir lieu avec des riverains.

Madame Cousières demande si elle peut choisir de rester ou d'être relogée sur le quartier.

Arnaud Cursente précise que 22 des 30 logements locatifs sociaux qui seront reconstruits sur cette première tranche seront réservés aux locataires actuels de la Cité Blanche. Sachant que tous les logements seront à terme détruits, les locataires seront relogés au mieux selon leurs attentes. Madame Cousières fait partie des ménages potentiellement concernés par un relogement dans les logements prévus sur l'îlot 1.

Anis Gaaya souhaiterait savoir si l'agencement de l'îlot 1 de la Cité Blanche, avec des formes urbaines diverses (R+3, habitat individuel) est en cours de finalisation ou déjà achevé. Il demande s'il est prévu d'aménager un lieu d'information dans le quartier, où les habitants pourraient, aux jours et heures d'ouverture, venir se renseigner concernant le projet.

Martine Croquette indique que l'équipe projet travaille d'une part à la mise en place d'un « journal » trimestriel dédié au projet afin d'informer de façon plus large les habitants et réfléchit d'autre part à la création d'un lieu d'exposition dédié au projet, qui pourrait par exemple se situer au 95 rue Renan. Rien n'est encore fixé, on pourrait par ailleurs imaginer organiser une exposition sur la place Micoulaud. Si des gens ou des associations ont des idées pour permettre au plus d'habitants possible de s'approprier le projet, ils sont invités à en faire part à l'équipe projet.

Nicolas Réocreux, *chef de projet Cité Blanche pour NLM*, explique que rien n'est encore définitif, mais qu'il y aurait sur la gauche et la droite de l'îlot deux bâtiments collectifs, à l'arrière une composition d'habitat R+2 et en front de rue, 4 à 5 habitats

individuels. NLM, avec des architectes, travaille sur des logements traversants. Les vis-à-vis et vues plongeantes sur le centre de l'îlot sont évités.

Un participant s'interroge sur la vue qu'il aura du 25 chemin d'Audibert et aurait préféré que du pavillonnaire soit construit.

Une participante demande si les résidences d'Habitat Toulouse situées à l'angle de la route de Launaguet et du chemin d'Audibert seront concernées.

Arnaud Sayous indique qu'à ce stade de la réflexion, ces bâtiments ne sont pas concernés par le projet.

Un participant souhaiterait savoir si la population va augmenter suite au projet de renouvellement urbain et si c'est le cas, si les questions de circulation et de stationnement ont bien été prises en compte dans le projet, sachant que la circulation est déjà dense sur le chemin d'Audibert.

Arnaud Cursente explique qu'aujourd'hui, les besoins en stationnements sont retranscrits dans les différents documents d'urbanisme. Sur le parc social de NLM, les ménages ont en moyenne moins d'une voiture par ménage. Chaque programme de logements prévu sur la Cité Blanche disposera du nombre de places de parking prévu par le règlement du PLU.

Arnaud Sayous précise que des études de circulation et de stationnement sont en cours, afin de gérer ces questions à l'échelle de l'ensemble du projet. La stratégie de la collectivité aujourd'hui tend à réduire la place de la voiture de manière globale en ville. D'autant plus que le quartier se situe à proximité de 2 stations de métro et à terme sera proche d'une gare. Sur le secteur de la Cité Blanche, une réflexion est menée sur la création à terme d'un parking mutualisé. Le projet au niveau global veillera aussi à améliorer les déplacements des piétons et des vélos.

Monsieur Vion souhaiterait savoir si l'îlot 1 sera livré et habité en 2013, si le front de rue de l'îlot sera directement au bord de la route ou légèrement en retrait et si des informations concernant la gare sont déjà disponibles.

Arnaud Sayous explique que le projet, porté par RFF et concerté cet été, de mise à 4 voies entre Toulouse et Saint Jory dans le cadre de l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) à Toulouse Matabiau, prévoirait de transformer la halte ferroviaire existante « route de Launaguet », très peu utilisée aujourd'hui, en véritable pôle d'échange multimodal, en lien avec la station de métro et le parking relais de La Vache. L'horizon de mise en service se situe aux alentours de 2020.

Nicolas Réocreux indique que l'objectif de NLM est de livrer les 35 logements en décembre 2013. Les travaux démarreraient début septembre 2012 pour s'achever fin 2013. Sur ces 35 logements, 20 à 22 logements seront réservés pour reloger des habitants de la Cité Blanche et 5 seront destinés à de l'accession sociale.

Monsieur Vion demande si le pourcentage d'accession à la propriété sera le même sur tout le projet.

Arnaud Cursente explique que ce pourcentage n'est valable que pour l'îlot 1 de la Cité Blanche. Dans une logique de mixité, sur l'ensemble du programme de la Cité Blanche, il y aura des logements en locatif social, en accession sociale et en accession privée. NLM souhaiterait mettre en place un projet d'habitat « coopératif », c'est-à-dire que les habitants se regroupent pour travailler en amont sur leur futur projet d'accession (définition de locaux communs...). Excepté pour l'îlot 1, l'objectif sera de mixer largement les statuts d'occupation.

Nicolas Réocreux indique que l'agence Obras a privilégié une implantation en front de rue pour favoriser « l'urbanité » sur les bâtiments situés à gauche et à droite de l'îlot. Pour les maisons individuelles, des jardins seront en front de rue mais avec espaces entre les maisons pour percevoir la trame verte du cœur de l'îlot.

Monsieur Vion souhaiterait savoir si tous les projets de la ville disposent d'autant de consultants.

Martine Croquette explique que ce schéma est classique au niveau des projets de renouvellement urbain de la ville : Empalot Reynerie, Belle fontaine, Bagatelle... Ces projets mobilisent des bureaux d'étude qui intègrent plusieurs compétences dans une équipe : paysagiste, urbanistes, spécialistes de la concertation..., les partenaires (bailleurs sociaux), les services de la collectivité (ville ou CUGT) et les élus. Cette équipe travaille ensuite avec les associations et les habitants du quartier concerné. Il est très important que les gens puissent s'impliquer dans le projet, dans les discussions, via des propositions, des réactions même à fleur de peau. D'autant plus que ce quartier n'a pas eu l'habitude d'être interpellé et de participer à ce type de projet, malheureusement. La ville de Toulouse et la CUGT ont pour projet avec le futur PLU d'avoir des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), c'est à dire un urbanisme de projet qui fait que les collectivités travaillent avec les populations quand il s'agit de modifier l'urbanisme d'un territoire donné.

Nicolas Réocreux souligne que NLM souhaite « faire du sur-mesure », que le PACT, avec un ergothérapeute, a rencontré toute la population de la Cité Blanche, afin de pouvoir réaliser un logement adapté aux locataires et à leurs besoins.

Monsieur Vion demande si NLM est le seul bailleur social concerné par le projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards – Trois cocus. Il souhaite connaître la surface totale qui sera aménagée sur le quartier.

Martine Croquette indique que Habitat Toulouse, qui est le principal bailleur social du quartier (propriétaire notamment de la cité des Izards, de la cité des Violettes, des résidences Chamois et Micouleau...) est un partenaire privilégié de la collectivité sur ce projet et participe au dialogue et à la concertation sur ce secteur, comme NLM sur la Cité Blanche.

Arnaud Sayous précise que le périmètre d'intervention du projet s'étale sur 50 à 60 hectares. Le périmètre d'étude est d'environ 80 hectares entre le quartier de Lalande et le quartier de Borderouge, le périphérique au nord et la voie ferrée.

Martine Croquette remercie les participants et les invite à participer aux réunions et ateliers de concertation qui auront lieu concernant la place Micoulaud. Elle espère que cette réunion a permis d'éclaircir le projet, et la démarche de concertation et de donner à tous des repères communs.