



Compte-rendu secteur Violettes et Raphaël

Destinataires :

Les participants

Date :

Le 26 janvier 2012

Compte-rendu de la réunion concernant le secteur Violettes Raphaël du 26 janvier 2012, relative à la concertation sur le projet de renouvellement et de développement du quartier Izards - Trois Cocus.

SOMMAIRE

1.	ETIENNE MORIN, ÉLU RÉFÉRENT DU QUARTIER.....	3
2.	PRÉSENTATIONS RELATIVES AU PROJET DE RENOUVELLEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	4
3.	DISCUSSION	5

1. ETIENNE MORIN, ÉLU RÉFÉRENT DU QUARTIER

Les réunions organisées en décembre 2011 et janvier 2012 dans chaque « secteur » du quartier marquent la reprise de la concertation concernant le projet de développement et de renouvellement urbain des 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 périmètre (Cité blanche, Cucurou, Izards, Chamois, Micoulaud). Aujourd'hui, les élus et l'équipe projet souhaitent informer et consulter la population 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.

La réunion vise à présenter, d'une part, le projet de développement et de renouvellement urbain des Izards - Trois Cocus concernant spécifiquement le secteur des Violettes et Raphaël, soit la partie nord du quartier et d'autre part, les modalités de concertation prévues dans le cadre de ce projet.

Elle se déroule en deux parties : la première est consacrée aux présentations afin d'expliquer comment le secteur va évoluer et selon quel calendrier, la seconde à la discussion. Les participants pourront ainsi poser des questions relatives aux projets d'Habitat Toulouse, au projet global de développement et de renouvellement urbain et à la concertation qui lui sera associée.

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 des projets d'Habitat Toulouse

Hervé Kopec, Directeur Général d'Habitat Toulouse

Présentation des modalités de concertation

Gilles-Laurent Rayssac, Res publica

3. DISCUSSION

Mme Fajardo, *résidente du quartier des Violettes*, plaide pour l'écoute, le dialogue et le respect. Elle résume la situation en indiquant que les maisons des Violettes seront démolies d'ici trois à quatre ans car leur état de délabrement est trop important pour qu'une réhabilitation soit durablement efficace. Dans ce cadre, des travaux d'urgence, de rénovation seront effectués pour permettre aux habitants de mieux vivre dans leur logement.

Hervé Kopec, *Directeur d'Habitat Toulouse*, explique qu'une réhabilitation est une opération qui consiste à presque tout refaire : les toits, la façade, les sanitaires, etc. ce qui représente un montant très élevé de travaux, entre 25 000 et 35 000€. Contenu de la structure des logements sur le secteur des Violettes, l'opération ne serait durablement satisfaisante pour personne.

Mme Barone explique que les locataires, de ces logements construits par les pouvoirs publics, paient un loyer pour des habitations pleines de moisissures. Elle s'interroge quant à l'âge de ces constructions.

Hervé Kopec explique que ces constructions datent de trente ans.

Mme Barone indique qu'elle est la troisième personne en trente ans dans l'appartement qu'elle occupe. Elle décrit un intérieur dégradé, humide, où la moisissure ronge tout, les tapisseries, le sol ...

Hervé Kopec explique que la durée de vie habituelle d'un logement est bien supérieure à trente ans. Habitat Toulouse compte dans son patrimoine immobilier des logements de 80 ans. Une maison construite aujourd'hui aura une durée de vie bien supérieure à trente ans. Il précise toutefois que cette durée de vie dépend de la qualité de construction et de conception. Or, celles-ci sont mauvaises dans le cas des logements du secteur des Violettes. La durée de vie dépend aussi de l'usage des maisons. Il reconnaît l'inefficacité des travaux de ventilation précédemment réalisés. Certains logements, à l'origine mal conçus, ne peuvent pas continuer de faire l'objet de travaux. Ainsi, huit logements sur quarante-sept ont été déclarés inhabitables par Habitat Toulouse. Ils ont d'ailleurs été murés, à l'exception de deux d'entre eux, pour lesquels Habitat Toulouse cherche à reloger les locataires.

Mme Barone explique qu'elle est obligée de refaire ses tapisseries chaque année du fait de l'humidité, ce qui représente un coût financier important.

Hervé Kopec suggère qu'Habitat Toulouse se déplace chez madame Barone pour constater la gravité de la situation et le cas-échéant, pour mettre en œuvre des travaux adaptés en matière de ventilation.

Mme Benoni explique qu'elle est plutôt favorable au projet d'Habitat Toulouse. Elle est très contente de son logement et souligne que les appartements ne seraient pas autant dégradés si certains habitants étaient plus soigneux et respectaient certaines consignes simples, telles qu'aérer au moins deux heures par jour son appartement. Elle explique que grâce à un effort collectif la situation aurait pu être différente.

Mme Fajardo précise que certains logements se détériorent malgré l'entretien des occupants. Elle explique que certains appartements sont davantage soumis aux intempéries et au vent, ce qui accentue la dégradation de matériaux déjà peu résistants. Ainsi, certains locataires ne parviennent pas à lutter contre la dégradation progressive de leur appartement, et ce, malgré leur bonne volonté.

Elle souligne cependant que les habitants de ce secteur s'y sentent bien et au calme. Il règne sur ce quartier, qui accueille des gens du voyage qui se sentent français et intégrés, une certaine harmonie. Favorable à l'amélioration des logements à court terme, elle, comme nombre d'habitants, souhaite rester dans ce quartier dans lequel elle vit depuis 45 ans et auquel elle tient. Elle explique qu'en rentrant de l'école elle s'appuyait sur l'arbre à côté de l'église, qu'elle considère comme son arbre. Elle est attachée à cet arbre, à son environnement, à son quartier et souhaite vraiment rester sur le quartier.

Mme Benoni indique elle-aussi son attachement au quartier et à l'école maternelle, qui a accueilli ses trois enfants. Pour elle, il est possible de trouver des solutions pour que les gens qui le souhaitent restent sur le quartier.

Mme Barone souhaite savoir ce qu'il est prévu de construire en remplacement des maisons qui seront démolies et connaître les modalités de relogement des actuels locataires, notamment concernant les frais liés au déménagement.

Hervé Kopec explique que les travaux de rénovation, adaptés à chaque logement (changement des radiateurs pour certains, de la toiture pour d'autres...) commenceront d'ici deux mois. Les interventions s'élèveront en moyenne à 1500 € par logement. Celles-ci se feront en fonction des besoins évalués, par Habitat Toulouse, à l'issue d'une visite dans chacune des maisons. Ces travaux visent à améliorer à court terme les conditions de vie des habitants. Au vu de l'état actuel des maisons, celles-ci ne peuvent pas être gardées et doivent être démolies. Les projets de relogement et de reconstruction seront élaborés en concertation avec les habitants. De nombreuses propositions sont envisageables : la reconstruction d'une partie des logements à proximité immédiate des habitations actuelles, des relogements dans d'autres quartiers...Habitat Toulouse discutera avec chacun pour mieux connaître ses attentes. L'ensemble des frais liés au déménagement, seront pris en charge par Habitat Toulouse, y compris ceux liés au changement d'adresse.

Mme Barone demande s'il sera possible de revenir sur le quartier à l'issue des travaux de reconstruction.

Hervé Kopec explique que cette question pourra être discutée. Habitat Toulouse a déjà relogé avec succès plus de 1 500 personnes. Toutefois malgré la volonté d'entretenir des relations honnêtes et respectueuses avec ses locataires, Habitat Toulouse ne cèdera pas à tous les caprices et l'ensemble des relogements seront faits dans la transparence et de manière équitable.

Un participant souligne que dans l'ensemble les habitants du quartier ne sont pas malheureux.

M. Ben Mebrouk explique qu'il n'a pas l'eau chaude dans son logement depuis 2007 et que l'office HLM n'intervient pas.

Mme Barone indique que cet homme, qui vit sans eau chaude, vient chez elle pour se laver.

Annick Besnard, responsable d'agence d'Habitat Toulouse, explique que la situation de monsieur Ben Mebrouk est particulièrement difficile et qu'elle est suivie par les services d'Habitat Toulouse.

Un participant demande si les habitations dans lesquelles se feront les relogements seront accessibles à la vente.

Hervé Kopec confirme cette possibilité mais précise toutefois que ces logements ne seront pas pour autant gratuits.

M. Soulès met en garde contre des promesses en l'air.

Hervé Kopec indique qu'il y aura un compte-rendu des échanges et qu'Habitat Toulouse respectera ses engagements.

Mme Weiss explique que la porte de son garage n'a jamais été changée contrairement à ce qui lui avait été dit il y a trois ans. Son mari étant artisan, il utilise celui-ci pour stocker son matériel et redoute une effraction. Elle indique que les portes des garages de ses voisins ont été changées.

Elle souligne la mauvaise isolation de son logement, responsable de fortes dépenses en gaz.

Hervé Kopec précise que les interventions d'Habitat Toulouse ne permettront pas de réaliser des miracles sur l'habitat actuel. Les logements ont été mal conçus à l'origine et il est très difficile de les améliorer.

Mme Weiss explique que l'OPAC ne vient pas faire les travaux qu'elle va finir par acheter et changer elle-même la porte du garage.

Hervé Kopec invite les gens qui le souhaiteraient à évoquer avec lui leur cas particulier à l'issue de la réunion.

Il explique que les travaux, qui seront réalisés d'urgence, concerneront le mauvais fonctionnement des chauffages, des fuites dans les toitures et des fenêtres à remplacer. Il ne sera pas possible de remettre en état l'ensemble des logements, l'objectif visant à apporter un mieux en attendant de construire un projet avec les habitants. Il ne s'agit pas d'un projet unique. Certains pourront rester locataires, d'autres, s'ils en ont les moyens, pourront devenir propriétaires. Les premiers relogements n'interviendront pas en 2013, mais plutôt en 2014, 2015 ou 2016, puisqu'Habitat Toulouse souhaite prendre le temps pour les réfléchir avec les habitants. Il s'agit de satisfaire l'ensemble des personnes à reloger.

Un participant souhaite être propriétaire, ce qui lui permettrait de réaliser de nombreux travaux lui-même et de faire des économies.

Mme Fajardo explique qu'elle ne pourra jamais investir dans une maison au vu de ses finances, mais qu'avec la location-vente, elle aurait pu posséder son logement en vingt-ans de location. Elle précise son attachement à la maison, dans laquelle ont grandi ses enfants et souhaite obtenir des détails supplémentaires sur les locations-ventes, tels que le prix de l'appartement, les revenus nécessaires et l'obligation ou non d'avoir un travail pour en disposer.

Hervé Kopec rappelle les modalités d'une location-vente. Il ne s'agit pas d'une location qui se transforme en propriété à l'issue d'une période donnée, mais d'un dispositif permettant aux locataires de devenir propriétaire de leur logement en échange d'un apport personnel supplémentaire. Il préconise la réalisation de simulations dans l'optique d'une prochaine réunion pour définir le coût pour devenir locataire ou propriétaire de différents types de logements.

Mme Fajardo souhaite revenir sur la question de la mauvaise isolation thermique des logements, responsable de coûts de chauffage importants et s'interroge sur la possible isolation des logements actuels.

Hervé Kopec explique que ce n'est pas possible car il s'agit de travaux lourds. Cependant les nouveaux logements construits sont des bâtiments à basse consommation d'énergie (BBC), c'est-à-dire qu'ils consommeront près 4 à 5 fois moins d'énergie que les logements du quartier.

Mme Fajardo souhaite savoir si les personnes relogés pourront choisir leur mode de chauffage : l'électricité, le gaz ou une cheminée.

Hervé Kopec explique que les préférences des futurs habitants seront prises en compte, mais que les économies d'énergie seront la priorité. Il indique ainsi qu'Habitat Toulouse déconseillera l'utilisation de chauffage électrique. L'option cheminée sera prise en compte, ainsi que l'installation de récupérateurs de chaleur.

Un participant souhaiterait que l'habitat soit plus dispersé et que les habitants disposent de plus d'espace.

Hervé Kopec rappelle qu'en ville, dans les autres quartiers situés à proximité du métro, les gens habitent des immeubles de plusieurs étages et qu'habiter une maison individuelle et non mitoyenne représente un luxe non envisageable. Les futurs logements pourraient être du semi-collectif ou semi-individuel. Il précise aux habitants qu'ils ne doivent pas s'attendre à être relogé dans des logements individuels.

Mme Fajardo explique que du fait de leurs origines gitanes, les habitants ont besoin d'avoir un peu d'espace pour s'intégrer plus facilement.

Gilles-Laurent Rayssac rappelle que toutes les questions relatives à la forme des logements, à l'organisation des logements les uns par rapport aux autres, aux préférences de chacun, etc. seront discutées avec les habitants. La conception et la construction des logements est une opération longue (3 à 4 ans) ; on prendra le temps de permettre aux habitants de réfléchir à leur logement avec l'architecte. Face à l'urgence, les travaux nécessaires pour permettre d'attendre les nouveaux logements débiteront dès le mois de mars. Dans les mois qui viennent, de nombreuses réunions

de travail avec les habitants seront organisées pour assister les architectes dans leurs réflexions et tenir compte des nombreuses contraintes liées à la construction.

Mme Fajardo souligne effectivement l'importance du dialogue dans la démarche.

Mme Benoni souhaite savoir si les maisons déjà murées dans la rue des Violettes seront démolies.

Hervé Kopec explique qu'Habitat Toulouse aimerait les démolir pour éviter les squats, mais que cela n'est pas toujours possible. Cette question pourrait faire l'objet d'une discussion ayant pour objectif d'améliorer l'espace entre les résidences.

Gilles-Laurent Rayssac rappelle la démarche de concertation mise en place sur chaque secteur du quartier. L'un des objectifs tend à favoriser la cohabitation, le vivre ensemble et à recréer du lien entre les habitants actuels, mais aussi en prévision de l'arrivée des futurs habitants. Le projet de renouvellement urbain doit tenir compte de l'avis des habitants.

La concertation avec les habitants aura une influence sur les logements et les espaces publics. Plus les habitants seront associés, meilleur sera le projet. Les réunions organisées ont pour objectif d'une part d'aider les architectes et les urbanistes à concevoir un projet qui convienne le mieux au plus grand nombre et d'autre part, de permettre aux élus, qui décident, de faire des choix en connaissant les consensus (les points d'accord) et les dissensus (les points de désaccord) mis en lumière par la concertation. De même, avant chaque réunion, les participants seront informés des points déjà décidés, qui ne font plus l'objet de discussion et des points soumis au débat. La participation aux différentes réunions, notamment celles qui ne concernent pas directement sa propre maison, mais des lieux communs du quartier (place Micoulaud...), revêt donc une réelle importance dans la définition du projet.

Mme Fajardo explique que les gens ne sont pas tous d'accord entre eux et rappelle le repli qui existe entre les différentes communautés au sein de ce quartier difficile.

Gilles-Laurent Rayssac précise que l'objectif n'est pas de parvenir à un consensus à l'échelle du quartier, mais de faire débattre ensemble tous les habitants, sur des questions précises, qui sont importantes pour tous.

Un participant demande si le projet va entraîner beaucoup de démolitions et de reconstructions et si celui-ci prévoit uniquement des immeubles.

Gilles-Laurent Rayssac explique qu'il y aura à la fois des démolitions et des destructions et qu'en raison de la proximité de la station de métro, les terrains libérés par les démolitions seront rapidement utilisés pour construire de nouveaux logements collectifs pour de futurs habitants. Il n'est pas envisageable sur ces terrains qu'il y ait uniquement des maisons.

Mme Fajardo souligne que le brassage culturel et religieux est une des particularités du quartier.

Gilles-Laurent Rayssac tient à rappeler qu'Habitat Toulouse ne va pas trouver la solution pour les habitants, mais avec eux.

Mme Benoni évoque l'existence de deux terrains de football dans le quartier, dont l'un est très utilisé mais l'autre beaucoup moins. Une proposition pourrait viser à ce que ce dernier serve de terrain à bâtir pour de nouveaux logements.

Etienne Morin indique que ce terrain de football pourrait connaître une nouvelle jeunesse lorsque la population du quartier va s'accroître à la suite de la construction de nouveaux logements.

Mme Benoni souhaite connaître le propriétaire de ce terrain.

Etienne Morin indique qu'il s'agit d'un terrain municipal, mais explique qu'il ne connaît pas l'avenir que lui réserve le service des sports de la mairie. Cependant, il fait remarquer que cette proposition pourra être étudiée dans le cadre de l'aménagement global du quartier. Une discussion pourrait être menée pour permettre une meilleure utilisation des équipements publics du quartier, sur les manques, les besoins, etc.

Mme Fajardo explique que les enfants ne peuvent pas en profiter puisqu'il est entièrement fermé par des grillages.

Etienne Morin explique que la mairie apportera une réponse sur cette question. Il souligne la qualité des échanges de cette réunion. Celle-ci a non seulement rassemblée un nombre conséquent de participants mais a aussi permis le dialogue. Le projet visant à construire, après les premières réparations, des logements qui conviennent à chacun en discussion avec les habitants ne pourra se faire qu'à la condition d'une participation régulière des habitants tout au long du processus.

Mme Benoni déclare que les habitants seront présents à ces réunions.

Une participante précise qu'il faudra toutefois qu'ils soient informés des différentes réunions.

Etienne Morin indique que les premiers ateliers concernant l'aménagement de la place Micoulaud se dérouleront les 17 et 18 février 2012, respectivement à 20h et 10h au centre d'animation des Chamois. Il est important que tous les habitants participent même si la place ne les concerne pas directement.

Mme Fajardo répond que ce sujet les concerne au contraire fortement, puisqu'il s'agit de prévoir l'arrivée de nouveaux habitants et le mélange de culture qui en découlera.

Elle souligne qu'il est important de s'occuper des jeunes du quartier.

Une participante évoque la question du devenir des terres maraîchères.

Etienne Morin indique que ces terrains seront rachetés par la ville qui s'engage à conserver le maraîchage.

Un participant explique qu'une des préoccupations des habitants du quartier est leur voisinage. Les gens craignent d'être relogé à côté d'un immeuble HLM et d'être séparés de leur communauté.

Hervé Kopec souhaite être sûr que l'ensemble des habitants ont bien compris que toutes les maisons seront démolies. Il rappelle que les travaux d'urgence qui seront réalisés seront adaptés aux besoins de chacun et par conséquent ne seront pas les mêmes dans toutes les maisons. Il s'agit de réparations provisoires. Habitat Toulouse va rencontrer tous les habitants afin de recueillir les envies de chacun concernant le relogement. En fonction, Habitat Toulouse essaiera de trouver des réponses adaptées au sein de son patrimoine actuel ou à venir, ou sur des terrains qu'il reste à trouver. Ce dernier projet sera discuté avec les habitants et l'aide d'un architecte spécialisé pour bâtir des logements adaptés aux modes de vie de chacun. Mais tout ne sera pas possible.

Une participante souhaite connaître l'avenir des logements du quartier Raphaël, qui sont de meilleure qualité que ceux des Violettes.

Annick Besnard explique que ces habitations ne seront pas démolies.

Etienne Morin remercie les participants et les invite à participer aux réunions et ateliers de concertation concernant la place Micoulaud, la réhabilitation des Violettes et l'amélioration de Raphaël.