

Compte-rendu de Commission de quartier

Bellefontaine, Reynerie, Mirail Université

Le 15/12 de 18h30 à 21h30

Lieu : Centre culturel Alban Minville
Place Martin-Luther King, Toulouse

Participation : 28 personnes présentes
Parité hommes femmes : 32 % d'hommes, 68 % de femmes

Élu présent :
Monsieur Gaëtan COGNARD : Maire de quartier 6.3 Bellefontaine, Reynerie, Mirail Université

Services municipaux présents :

Chef de projet Reynerie	Pôle Renouveau Urbain, Direction de l'Action Territoriale, TM
Cheffe de projet Mirail Université	Pôle Renouveau Urbain, Direction de l'Action Territoriale, TM
Cheffe de projet Bellefontaine	Pôle Renouveau Urbain, Direction de l'Action Territoriale, TM
Coordinatrice des Territoires Sud et Ouest du Contrat de Ville	Contrat de Ville, Direction de l'Action Territoriale, TM
Chef de projet Bellefontaine/Milan	Contrat de Ville, Direction de l'Action Territoriale, TM
Chargé de secteur Ouest	Démocratie locale, Direction de l'Action Territoriale, VT
Adjointe au chargé de secteur Ouest	Démocratie locale, Direction de l'Action Territoriale, VT
Référente de quartier 6.1	Démocratie locale, Direction de l'Action Territoriale, VT
Responsable GUSP	Gestion Urbaine et Sociale de Proximité, Pôle territorial Sud, TM
Responsable d'agence	Toulouse Métropole Habitat
Responsable d'antenne	Bailleurs Patrimoine SA

Excusé : Bailleur Groupe Les Chalets

Équipe de secteur
Maison de la Citoyenneté Ouest
1 place Conchita Grange Ramos 31100 TOULOUSE
05 34 24 55 00

Ordre du jour :

1) Reynerie : Actualités du projet urbain, Information sur le projet Intercalaire, Amélioration du cadre de vie : centralité Reynerie

2) Bellefontaine : Actualités du projet urbain, Bilan de l'action Animons Bellefont', Amélioration du cadre de vie : centralité Bellefontaine

3) Mirail Université : Actualités du projet urbain

Monsieur COGNARD remercie les habitants du quartier de leur présence et présente l'ordre du jour et les services de la collectivité qui interviennent sur le quartier.

Cette première commission de quartier propose une présentation générale des projets de renouvellement urbain et d'amélioration du cadre de vie. Le Maire de quartier et le bureau de quartier ont fait le choix de programmer trois pré-commissions au premier trimestre 2022, sur les quartiers Reynerie, Bellefontaine et Mirail Université, qui aborderont les sujets locaux dans le détail.

1) Reynerie

1.1 - Actualités du projet urbain (cf. diaporama)

Le projet de renouvellement urbain de Reynerie poursuit trois grands objectifs :

La valorisation du site du château et du lac de Reynerie (patrimoine exceptionnel) : la réhabilitation du château s'est terminée fin 2020. Le château est aujourd'hui ouvert ponctuellement pour des visites guidées ou des événements culturels. En parallèle, le parc du château a bénéficié d'une première phase de requalification (partie basse) ; une deuxième phase (partie haute) est à l'étude cette année pour des travaux prévus en 2023 et 2024. Face à la récurrence des dégradations constatées dans l'enceinte du parc du château, et afin de pérenniser les investissements consenties par la Ville de Toulouse, des structures de médiation – prévention ont été missionnées pour informer les usagers et former les équipes de gardiennage intervenant sur ce site. Sur la berge nord du lac, la construction de la nouvelle base nautique et l'aménagement de ses abords ont démarré fin 2021 par les travaux de terrassement.

Afin que le public appréhende mieux ces travaux, la collectivité propose, dans le cadre des balades citoyennes, une visite de chantier aux riverains du lac le 3 février 2022.

La requalification de la centralité de quartier Abbal : le projet de construction d'une maison de santé sur l'îlot 10bis situé au nord-est de la place Abbal est bien avancé, le porteur de projet Toulouse Métropole Habitat ayant déposé le permis de construire fin 2021. Sur l'îlot 10 également, Toulouse Métropole Habitat a déposé le permis de construire relatif au projet de nouveau centre commercial et de 44 logements sociaux neufs. Un équipement culturel dédié aux pratiques de la danse est également à l'étude sur l'îlot 14 au sud de la place Abbal. Une consultation des acteurs locaux sera conduite en 2022 sur ce projet pour favoriser son ancrage sur le quartier. La construction de cet équipement sera possible une fois les dalles Abbal démolies.

La mutation urbaine du secteur est de Reynerie : le PRU Reynerie prévoit la démolition de 961 logements correspondant à 5 résidences (Gluck, Grand d'Indy, Messenger, Poulenc, Cambert). Le fon-

cier libéré par ces démolitions et par celles d'équipements publics reconstitués ailleurs (ex-collège Badiou, ex-école Gallia élémentaire et actuel terrain multisports Satie) permettra la construction de 971 logements neufs et diversifiés dans leur statut d'occupation et dans leur forme architecturale (de la maison individuelle au petit collectif de 6 étages maximum). Le relogement des ménages des résidences Grand d'Indy, Gluck et Messenger est en cours.

Échanges : Un habitant questionne le maintien de la stratégie portée par l'ancien Maire de quartier de diminuer la part de logements sociaux dans le quartier.

Cette volonté est bien réaffirmée par M. COGNARD, l'objectif est de passer de 85 % à 50 % de logements sociaux, à l'horizon 2030, dans le cadre du programme de diversification de l'offre de logement. Le développement des produits d'accession sociale est un exemple de projet qui sera développé. La mixité sociale passe également par la mixité des usages, à travers de nouvelles activités et l'arrivée de nouveaux entrepreneurs sur le quartier.

Échanges : Une habitante souligne la faiblesse, à ses yeux, des offres de rachat des logements privés, notamment sur le bâtiment Messenger, et rappelle que l'enquête publique de 2017 avait donné un avis défavorable sur les projets de démolition des bâtiments. Cette habitante souligne également qu'un collectif d'architectes a interpellé récemment la Mairie sur la préservation du patrimoine Candilis, prônant la réhabilitation de ce patrimoine au lieu de sa démolition.

- Il est rappelé que le montant des offres de rachat des logements privés a été éclairé en fonction des prix du marché, sous le contrôle du service des évaluations domaniales du Ministère des Finances Publiques. Le prix ainsi défini, de l'ordre de 1000€ / m² (avec une modulation « à la marge » en fonction également de l'état du bien), a permis d'aboutir à un accord avec 59 propriétaires sur les 75 de la copropriété à ce jour. Les offres récentes sont même allés au-delà de ce prix éclairé par la valeur vénale de ces logements, et ont été portées à 1200 € / m² par la SA HLM des Chalets, pilote de cette opération, anticipant les indemnités de remploi sous DUP.

- Suite à l'enquête publique de 2017, et après expertise du fondement juridique des réserves ayant motivé l'avis défavorable du commissaire enquêteur à l'issue de cette enquête publique, Toulouse Métropole a suspendu la procédure de DUP en cours. Le motif de la réserve portait sur un défaut de concertation réglementaire et ne portait pas sur un bilan coût / avantages défavorable au programme de démolitions mis en avant par le commissaire enquêteur. Toulouse Métropole s'est ensuite appliquée à conduire du 15 octobre au 15 décembre 2018 une grande concertation réglementaire sur le projet de renouvellement urbain du quartier. Cette concertation a permis de préciser et amender le projet proposé initialement par Toulouse Métropole. Cette concertation a fait l'objet d'un bilan validé par délibération du Conseil Métropolitain du 11 avril 2019.

- Il est rappelé que le quartier Reynerie a bénéficié d'opérations de réhabilitation très ambitieuses portées par les bailleurs sociaux et financées par les collectivités territoriales et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Sont citées en séance à titre d'exemple les opérations de réhabilitation lourde du premier programme de renouvellement urbain : les immeubles Petit Varèse, Satie, Jean Gilles, Auriacombe, Cambert ou encore Gluck à Reynerie. Pour autant, cette stratégie n'a pas permis de rendre ces immeubles plus attractifs, y compris pour les demandeurs de logements sociaux réfractaires pour beaucoup à habiter un quartier marqué par un urbanisme de grands ensembles. Toutefois, un nouveau programme de réhabilitation des immeubles Candilis sera mis en œuvre dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur les quartiers Reynerie et Bellefontaine. Ainsi 1 746 logements bénéficieront d'une opération de réhabilitation et/ou de résidentialisation, un même logement pouvant bénéficier des deux types d'intervention sur les immeubles dits « Candilis ».

- Le plan de sauvegarde du bâtiment Messenger, piloté par la SA HLM des Chalets, s'est soldé par un constat d'échec à conduire les travaux de réhabilitation nécessaires au redressement de la copro-

priété, au regard notamment de l'incapacité des propriétaires privés à financer une telle opération, même avec les cofinancements éligibles à ce type d'opération.

Échanges : Un participant constate avec regret le barriérage tout autour de l'église Saint-Pierre des Nations de Reynerie.

- Il est indiqué que l'aménagement des abords de l'église est actuellement en cours d'étude par le Diocèse, et s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain porté par Toulouse Métropole sur le quartier Reynerie.

Échanges : Des participants regrettent les trop petites surfaces des logements neufs livrés actuellement sur le quartier et en dehors. Le manque d'aménités (espaces verts et parkings privés) de ces productions récentes est également critiqué.

- Comme indiqué dans le bilan de la concertation réglementaire validé par le Conseil Métropolitain du 11 avril 2019, la construction de logements plus qualitatifs est posée comme un enjeu majeur de la réussite du projet de renouvellement urbain de Reynerie, avec l'idée de développer un urbanisme plus durable, soucieux du confort résidentiel et de l'environnement.

Échanges : Certains riverains des quartiers Reynerie et Bellefontaine se questionnent sur le devenir de copropriétés en difficulté, situées aux abords de ces quartiers, et bénéficiant actuellement de plans de sauvegarde.

- Le Maire de Quartier met en avant qu'un Plan Initiative Copropriétés doté de 236 millions d'euros est engagé auprès de 52 copropriétés, qui vont être diagnostiquées et réhabilitées (le PIC est un dispositif de l'Etat prévu sur 10 ans qui permet aux collectivités d'aider les copropriétés en difficulté).

La pré-commission Reynerie qui sera organisée début 2022 permettra d'aborder plus en profondeur ces sujets.

1.2 - Information sur le projet Intercalaire (cf. diaporama)

Présentation du projet intercalaire : projet d'urbanisme transitoire à l'espace du Lac.

L'agence intercalaire devient temporairement le gestionnaire du lieu avec un usage éphémère et mobilise des porteurs de projets du quartier. Opérateurs du site : 25 structures occupent les locaux (audiovisuel, artistique, couture, musique, etc.) répondant aux deux objectifs de valorisation de l'entrepreneuriat féminin et de préfiguration de la future cité de la danse.

Une présentation du projet sera faite en pré-commission Reynerie.

1.3 - Amélioration du cadre de vie : centralité Reynerie (cf. diaporama)

La mise en travaux du quartier induit la présence de murs bétons, qui seront remplacés par du mobiliers urbains, des places de parkings ou des futurs aménagements. Certains murs bétons ont pu être laissés sur le quartier suite à la réalisation des travaux. Le cadre de vie pourrait être amélioré notamment durant cette phase de travaux, M. le Maire de quartier demande aux habitants de signaler ces murs bétons qui ont pu être oubliés, lorsque les travaux sont terminés. Les équipes de la gestion de proximité sont mobilisées pour l'enlèvement de ces murs bétons.

Une attention est portée sur l'utilisation de matériaux drainant pour les revêtements des parkings.

Échanges : Les riverains soulignent le problème du marché sauvage de la Reynerie et des problèmes de racket.

Le marché illégal est un réel sujet pris en compte par la collectivité. Le préfet et la police nationale sont régulièrement interpellés par la collectivité.

Échanges : Une habitante interpelle sur la largeur des places de stationnement étroites et sur la propreté des espaces publics afin de maintenir en état les aménagements.

- La largeur des places de stationnement sera aux normes, plus larges qu'avant (jusqu'à 2.30m – 2.50m).

- Le niveau d'entretien est rehaussé dans certains secteurs du quartier Reynerie. Ce travail est mené avec attention par les Régies de quartier.

2) Bellefontaine

2.1 - Actualités du projet urbain (cf. diaporama)

Lancement de la nouvelle phase du Projet de Renouvellement Urbain par la signature de la convention pour la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) en 2019.

Depuis, des opérations ont pu voir le jour telles que la réhabilitation de la piscine Alban Minville-réouverte en 2020, le réaménagement du parc Clairfont et la réhabilitation en cours du château de Clairfont qui accueillera le tiers lieu des Imaginations Fertiles (fin des travaux à l'horizon fin 2022).

La première phase de travaux d'aménagement des espaces publics est menée sur le secteur nord et comprend notamment :

- Aménagement de l'allée de Bellefontaine : fluidification des traversées piétonnes entre les trois quartiers

- Amélioration de l'entrée de quartier et du parvis de métro

- Aménagement des bassins de Bellefontaine : réalisation d'un diagnostic technique pour un aménagement plus durable de ces bassins et une appropriation de ces espaces par les habitants

Échanges : Précisions sur les bâtiments qui seront démolis : les immeubles GOYA (dont le relogement sera amorcé en 2022), le TINTORET Chalets et une partie du TINTORET Patrimoine. Toutes ces informations sont mises en ligne sur le site de la Ville de Toulouse (convention du NPNRU).

Le foncier libéré par l'immeuble GOYA permettra de prolonger la rue Gauguin, le foncier du TINTORET Chalets servira à désenclaver le cœur du quartier.

Échanges : Les habitants interrogent le Maire de Quartier sur l'avenir du foncier du département du collège Bellefontaine, ils ont des propositions pour ce futur foncier et sont en demande de concertation. Les citoyens soulignent un manque de compréhension des habitants sur les démolitions à venir, les citoyens ne se sentent pas consultés.

L'objectif de la Toulouse Métropole et de l'État est de réserver ce foncier à des logements qualitatifs de type cité jardin. Les réunions techniques vont être menées entre Toulouse Métropole et le Département.

Le programme conventionné en 2019 a pris en compte une démarche de concertation citoyenne à travers le conseil citoyen. Les modes de communication doivent être revus avec les bailleurs sociaux. Il est souligné par les habitants que les conseils citoyens ne doivent pas être seulement concertés.

Échanges : Problématique complexe de la mixité au sein des quartiers politique de la Ville, le changement s'opère progressivement, par exemple sur le secteur d'Empalot. La Ville de Toulouse a renouvelé cette ambition. 1 milliard d'euros sont mobilisés sur 10 ans à travers la convention NPNRU et l'ensemble de ses signataires (Toulouse Métropole, Ville de Toulouse, les bailleurs sociaux, le Conseil Départemental 31, le Conseil Régional, la SCI Toulouse, et autres partenaires).

Échanges : L'habitat (démolition, reconstruction) et le cadre de vie sont importants dans le quartier, mais l'entretien (propreté, dégradation) et l'animation en bas d'immeuble sont également au cœur de l'amélioration du cadre de vie.

Échanges : Les riverains soulignent un manque d'information des habitants sur la tenue de commission de quartier ou encore sur le sujet de l'emploi et de l'insertion.

- Les associations sont des relais importants sur le territoire, le partage de l'information passe également par le site internet. Une communication supplémentaire sera mise en place pour les prochaines instances de concertation.

- Le sujet de l'emploi sera abordé lors de la prochaine pré-commission de quartier Bellefontaine, pour illustrer les actions mises en place (cité de l'emploi Reynerie, espace numérique Reynerie, etc.). M. le maire de quartier se tient à la disposition des riverains dans le cadre des permanences ou encore des ballades citoyennes pour rencontrer les habitants.

Échanges : Les participants soulignent l'inquiétude des habitants face aux démolitions annoncées et aux relogements des habitants. Constat d'un manque d'information de la part de la Ville et des Bailleurs sociaux.

Les Bailleurs sociaux doivent faire un effort pour une meilleure compréhension des habitants sur les causes des projets de démolition. Les initiatives comme Animons Bellefont' pourraient permettre de proposer des temps d'échanges conviviaux.

Ce sujet sera abordé lors de la prochaine pré-commission sur Bellefontaine et les bailleurs sociaux seront invités.

2.2 - Bilan de l'action Animons Bellefont' (cf. diaporama)

Présentation de l'intervenant : COOP'IB (signifie Coopération Inter Bailleurs) est une démarche partenariale entre les trois principaux bailleurs du quartier : Patrimoine Sa, Groupe des Chalets et Toulouse Métropole habitat. L'objectif premier est de lutter contre la dégradation du quartier et de favoriser l'amélioration du cadre de vie en restaurant le dialogue et la confiance avec les habitants.

Exemple d'actions portées par COOP'IB en partenariat avec la Ville, l'État et le Conseil Départemental :

- Triptyque de fresques artistiques sur le quartier de Bellefontaine
 - Animons Bellefont' : appel à projet annuel pour la réappropriation des pieds d'immeubles
- 52 animations réalisées en 2020 qui ont touché 1400 habitants dont 900 enfants.

Échanges : Un habitant suggère une extension des actions de Coop IB sur le quartier de Mirail Université.

2.3 - Amélioration du cadre de vie : centralité Bellefontaine (cf. diaporama)

Dans le cadre de l'agrandissement du parking provisoire, une attention sera portée pour maintenir un cadre de vie agréable durant les travaux.

3) Mirail Université

3.1 - Actualités du projet urbain (cf. diaporama)

La concertation sur le schéma directeur (mars-octobre 2018) a fait l'objet d'une évolution intégrant les remarques des habitants

2020 : premiers chantiers lancés avec la sécurisation des parties piétonnes et la pacification de l'avenue Bazerque avec l'aménagement de passages cycles et piétons. Les chantiers espaces publics vont se poursuivre jusqu'en 2026.

Le prochain chantier d'espace public concernera l'aménagement de l'entrée sud du quartier dont le démarrage travaux est prévu au S2 2022. Ainsi, la mise en œuvre d'un giratoire sur l'Avenue Bazerque permettra de désenclaver le sud du quartier en se raccordant directement avec la rue Aristide Maillol. Ce nouvel aménagement intégrera également la réalisation d'une placette au nord du bois de la Coulée Verte proposant une programmation récréative et sportive.

Un second volet concerne les équipements publics. Une partie des équipements vieillissants aujourd'hui situés sur le nord du quartier, sera relocalisée sur la centralité Maillol. L'équipement mutualisé qui fera face à l'École d'Architecture accueillera le Centre Social Alliances et Culture, l'Accueil Jeunes et la salle de quartier avec un démarrage travaux prévu au S2 2022.

Un troisième volet concerne l'habitat. Il se déroulera en deux temps : la réhabilitation de certaines résidences sociales à court terme puis la réalisation d'une nouvelle offre de logements sur un horizon plus lointain.

Échanges : Un habitant questionne sur l'avenir de l'Euromaster.

Ce foncier ne se situe pas sur le périmètre d'intervention du renouvellement urbain. Cette parcelle est privée avec un foncier non maîtrisé par la Ville de Toulouse.

Échanges : Un riverain questionne sur la programmation de la dalle qui héberge la Poste et la pharmacie.

Cette partie appartient à une copropriété privée, la collectivité les accompagne sur la question du devenir des locaux dont la propriété et l'entretien sont privés. Différenciation de la dalle commerciale de la Reynerie et de la dalle commerciale de l'université dans le rôle de l'intervention publique. La dalle commerciale de la Reynerie fait partie du périmètre de renouvellement urbain (financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine).

Échanges : La possibilité d'implanter une résidence senior (logement) dans le quartier est un sujet qui a l'attention du Maire de quartier.

Mot de conclusion de M. COGNARD, Maire de quartier :

La communication sera adaptée pour les prochaines pré-commissions, pour une meilleure information auprès des habitants.

Les actions de la politique de la ville interviennent sur des temps courts mais les opérations urbaines ont vocation à se dérouler sur du long terme. La collectivité s'efforce d'articuler au mieux ces deux temporalités et est très attentive à la prise en compte de l'amélioration du cadre de vie à court terme au sein des quartiers en renouvellement urbain de Reynerie, Bellefontaine et Mirail Université.

M. COGNARD remercie les personnes présentes pour leur participation à cette commission et les invite à poursuivre les échanges lors des prochaines instances de concertation.