

QUE RETIENT-ON ?

L'évaluation a montré que la transformation de l'ancienne caserne Niel en un quartier mixte, alliant logements, bureaux, équipements, espaces publics et espaces verts, était très bien perçue par ses habitants et ses usagers. Sa densité limitée, la préservation de certains bâtiments, son jardin public remarquable, la qualité architecturale des nouvelles constructions, et les services publics qui s'y sont implantés ont facilité son intégration dans le tissu urbain existant et l'identité du lieu.

L'absence de commerces de proximité dans ce nouveau quartier, malgré l'offre située sur Empalot et Saint-Agne, est par contre jugée contraignante par les personnes qui y travaillent ou qui y habitent, de même que le passage au stationnement payant effectué en 2021. De plus, la mutation des espaces situés autour du site de l'ancienne caserne n'a pas été intégrée dans le projet et restera à accompagner, dans le cadre du Projet Urbain Toulousain..

Quelles préconisations ?

Pour améliorer la qualité de vie dans le quartier, l'évaluation a identifié quelques pistes. Il s'agit tout d'abord de tester l'installation de restauration mobile (food trucks...) à proximité du jardin et de la Maison des associations, et de solliciter la Maison des associations et les associations présentes sur Empalot pour amplifier l'animation du quartier. Il conviendra également d'accompagner la mutation des espaces situés entre le jardin Niel et Empalot.

Au-delà, cette évaluation permet d'identifier les bonnes pratiques à reproduire sur d'autres opérations de renouvellement urbain, ainsi que les écueils à éviter. La préservation de l'histoire du site, l'adaptation des principes d'aménagement à la réalité du quartier et aux besoins des riverains, la création d'îlots de fraîcheur, tels que des jardins publics, et la bonne gestion des

chantiers sont des composantes à intégrer dans tous les projets urbains.

Par contre, les besoins en logements à couvrir dans l'agglomération toulousaine imposent des calendriers de réalisation plus resserrés que les 20 ans qui ont été nécessaires pour transformer Niel.

Il importe également de renforcer les liens entre différentes opérations d'urbanisme pilotées par la collectivité sur un même territoire. De même, il est nécessaire de mieux gérer l'insertion urbaine des constructions situées à proximité de ces opérations. Enfin, l'association des acteurs concernés par l'exploitation des équipements et espaces publics dès l'amont des projets pour intégrer leur connaissance des usages et de l'entretien des espaces est à renforcer, ainsi que les temps de concertation avec les habitants et les entreprises du quartier concerné.

**MÉMO
DE L'ÉVALUATION****Le renouvellement urbain sur le site de la Caserne Niel : quels apports pour le quartier et ses usagers ?**

25 ans après sa fermeture, un nouveau quartier doté d'habitations, de bureaux, d'équipements et d'un grand espace vert a vu le jour sur le site de la Caserne Niel. La Mairie de Toulouse s'est interrogée sur le bénéfice tiré par les habitants et les usagers de cette transformation. L'objectif était à la fois d'identifier des améliorations supplémentaires à apporter au quartier et de tirer les enseignements de cet aménagement pour nourrir les projets à venir.

De quoi parle-t-on ?

En 1990, la caserne Niel, située à proximité du périphérique ouest et des métros Empalot et Saint-Agne, est désaffectée. En 2001, après avoir racheté les terrains à l'Etat, la Mairie de Toulouse crée une zone d'aménagement concerté sur le périmètre de l'ancienne caserne, dans le but d'y créer un secteur d'habitat et d'activités de services, autour d'un espace paysager, tout en préservant les bâtiments les plus remarquables du site. Le projet a évolué dans le temps, pour tenir compte de la richesse archéologique du sous-sol et de la requalification du quartier d'Empalot. En 2020, la transformation du site est terminée, avec des réalisations conséquentes :

- 427 nouveaux logements rue des Casernes et 212 logements devant la Maison des associations, avec un total de 234 logements sociaux et 74 logements en accession sociale ;

- De nouveaux équipements : un EHPAD, deux crèches, une Maison de la citoyenneté et une mairie de quartier, une Maison des associations, un accueil jeunes et une antenne de la Mission Locale ;
- L'implantation du Rectorat d'académie de Toulouse ;
- Un jardin de 2 hectares, une coulée verte entre Niel et Empalot requalifiée ;
- La requalification des rues environnantes, la création de la place Guy Hersant, la limitation de la vitesse de circulation à 30 km/h et le passage au stationnement payant dans tout le quartier.

**PLUS D'INFOS**

Mission évaluation des politiques publiques : mission.evaluation@toulouse-metropole.fr



© Christophe Pica

Qu'a-t-on appris ?

Une implication des acteurs et des riverains dans le projet

Dès 2010, en amont des travaux sur le site de la caserne, 3 réunions ont été organisées pour présenter le projet et le déroulement des fouilles archéologiques et des travaux. L'avancement du projet a ensuite été présenté aux riverains en 2013. Les constructions devant le bâtiment principal de la caserne ont, elles, fait l'objet de nombreuses présentations et échanges entre 2015 et 2018, avec notamment des groupes de travail sur l'aménagement de la place Hersant.

Ces temps de concertation ont permis de faire évoluer le projet, avec la valorisation des découvertes archéologiques via leur exposition dans des vitrines et un parcours dans le jardin, la suppression du miroir d'eau, le déplacement du stationnement prévu devant la Maison des associations, ou, plus récemment, la plantation de nouveaux végétaux sur et devant la place Hersant.

Malgré cela, la concertation a mobilisé peu d'habitants et laissait peu de possibilités de débat. Les demandes de mobilier urbain supplémentaire sur la place n'ont notamment pas abouti. La première phase du projet a donné lieu à peu de réunions, contrairement à la seconde, et les acteurs regrettent que les échanges aient eu lieu très en amont de la livraison des bâtiments et des espaces publics, alors que les attentes des usagers avaient évolué, en particulier sur la place du végétal.

Une requalification urbaine adaptée aux besoins des habitants et usagers

Les toulousains rencontrés dans le cadre de l'évaluation considèrent que le nouveau quartier est globalement agréable à vivre et vivant, et que les nouvelles constructions, qui mixent équipements, bureaux, logements et espaces verts, ont permis d'améliorer son image. Malgré cela, le quartier manque toujours de commerces, et le stationnement y est devenu compliqué.



« Très joli, bien pensé, agréable à vivre »

Au-delà de cette appréciation globale, le jardin public est apprécié par 8 usagers du quartier sur 10. Jugé superbe, original et calme, il attire à la fois les habitants du quartier, ceux qui y travaillent, et les habitants des alentours. Il gagnerait cependant à être plus propre, et à proposer une buvette. La nouvelle place Hersant met bien en valeur le bâtiment historique de la caserne Niel, mais elle est considérée comme trop minérale, et perçue comme un îlot de chaleur malgré l'ajout récent de végétaux.



« C'est devenu le poumon du quartier pour les riverains et les gens qui travaillent »

Les deux tiers des personnes interrogées sont satisfaites des commerces, des services et des équipements publics présents sur le quartier. Le manque de commerces de proximité et de restauration est malgré tout signalé, et la Maison de la citoyenneté comme la Maison des associations sont peu fréquentées par les riverains.

6 usagers du quartier sur 10 sont satisfaits des conditions de déplacement et de stationnement sur le quartier. Le stationnement payant est pourtant vécu comme une contrainte forte par les personnes qui travaillent à Niel, et les déplacements à vélo sont encore compliqués, faute de piste cyclable continue.



Enfin, les nouveaux logements sont appréciés, à la fois par leurs occupants et les riverains, du fait qu'ils sont à taille humaine et qu'ils s'intègrent bien dans le quartier. De grande qualité architecturale selon les acteurs, certains de ces immeubles ont été primés dans des revues d'architecture. En revanche, les nouveaux immeubles autour de la place Guy Hersant sont moins appréciés par les personnes rencontrées.

Des interactions fortes entre Niel et Saint-Agne, plus limitées avec Empalot

Certains lieux du quartier Niel, dont le jardin, la Mission locale, l'accueil jeunes ou la Mairie de quartier, rayonnent plus largement sur le secteur. Le jardin, espace de repos et de rencontre, est notamment fréquenté à la fois par les personnes qui habitent ou qui travaillent à Saint-Agne, Saint-Michel et Empalot.

79% des usagers de Niel fréquentent aussi le quartier Saint-Agne, pour ses commerces de proximité et la station de métro. Le lien avec Empalot, malgré la présence de la station de métro, d'une médiathèque, d'une antenne de la CAF et de commerces est moins fort : 52% des usagers de Niel fréquentent aussi le quartier Empalot, qui suscite toujours une méfiance, malgré les améliorations apportées au quartier.

QUELLE MÉTHODOLOGIE ?

Cadrage



Les principaux acteurs impliqués dans la création du nouveau quartier Niel (Les Directions de la mairie et de la métropole de Toulouse chargées des opérations d'aménagement, des mobilités, du pôle territorial Centre, des jardins et espaces verts et de l'action territoriale, Oppidéa, Toulouse Métropole Habitat) ont défini collectivement les questionnements de l'évaluation et validé la méthodologie employée pour collecter des éléments de réponse à ces questions.

Le + : Le choix d'une approche qualitative, basée pour l'essentiel sur des entretiens

Collecte des données qualitatives et quantitatives



L'évaluation a reposé sur :
 - l'analyse des documents de référence du projet : revues de projets, compte rendus d'activité, supports de concertation... ;
 - des entretiens dans les quartiers Niel, Empalot et Saint-Agne avec 68 habitants et usagers ;
 - des entretiens avec 14 acteurs clés du renouvellement urbain du quartier ;
 - l'observation du site à différents moments de la semaine.

Analyse et préconisations



Les conclusions de l'évaluation ont été restituées aux acteurs du projet, puis à l'adjointe au Maire en charge de l'urbanisme et au Maire de Quartier concerné.

Les préconisations ont été travaillées avec les acteurs, puis validées par les élus en Comité de pilotage.