Réunion publique Centralité Papus



9 novembre 2023

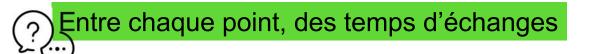
ORDRE DU JOUR:

Introduction de Marine LEFEVRE, maire de quartier, de Gaëtan GOGNARD, élu délégué à la Politique de la ville, et de Bertrand SERP, président de TMH

Préambule : Rappel des orientations du projet urbain de Papus

- 1. Présentation des projets de reconstruction par TMH
- 2. Présentation des projets des espaces publics
- 3. Avancement des réhabilitations des résidences TMH

Synthèse et conclusions





Quelques rappels pour le bon déroulé de la réunion :

Un objectif : durée de réunion de 2h, avec plus de place laissée aux échanges



Respecter la prise de parole de chacun



Rester courtois envers tous les participants



Prendre la parole de manière brève et concise et attendre d'avoir le micro



Nous vous remercions d'attendre la fin de chaque présentation pour poser vos questions.



Pour toute demande <u>d'ordre privé</u>, veuillez prendre rendez-vous avec Mme LEFEVRE : Par téléphone : 05 62 27 42 67

Par mail: marine.lefevre@mairie-toulouse.fr

Cette réunion fait l'objet d'une retranscription par huissier

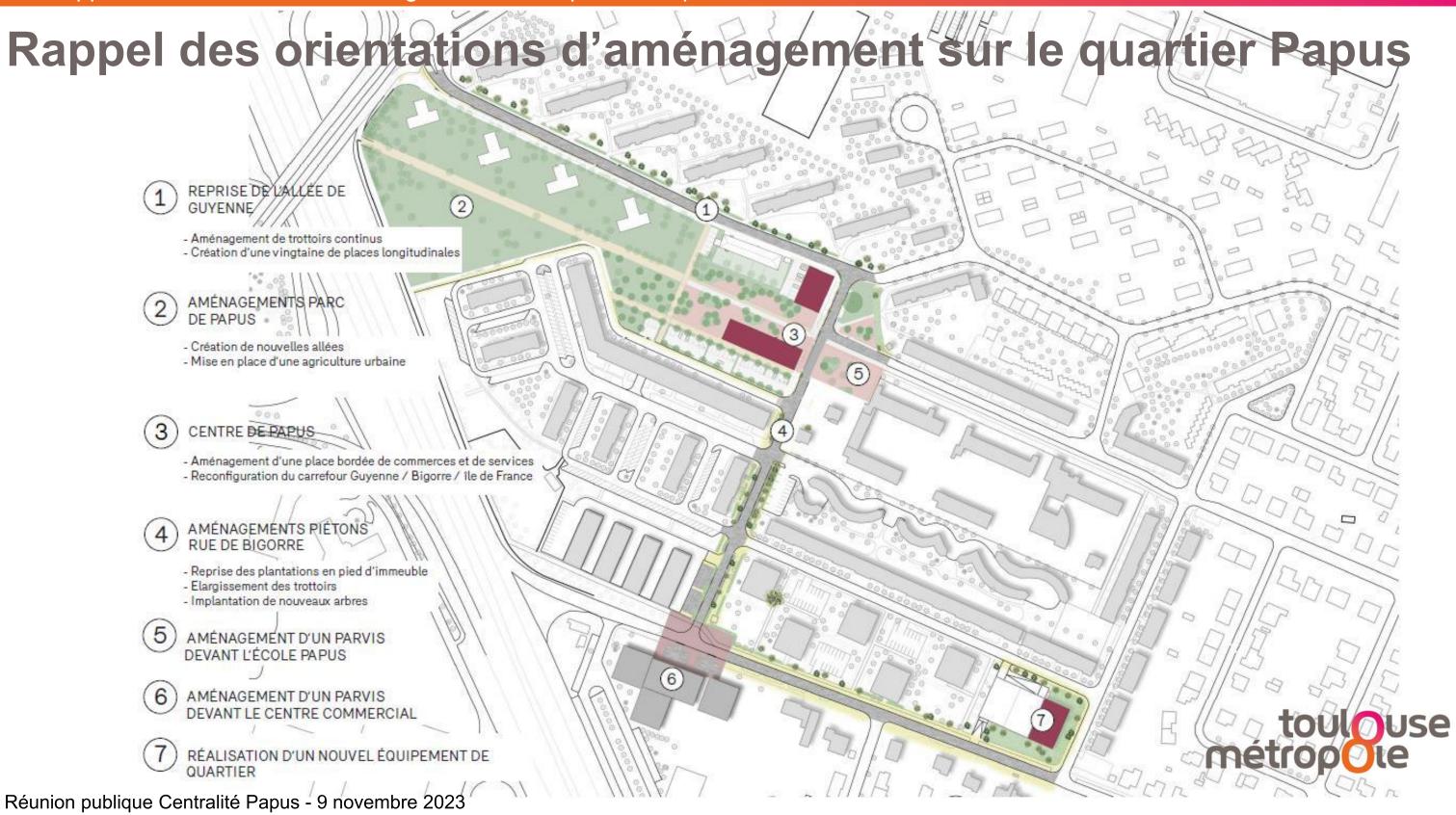




Préambule:

Rappel des orientations du projet urbain Papus





Ouverture et inauguration de l'espace Gisèle Halimi – Oct 2023

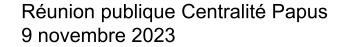














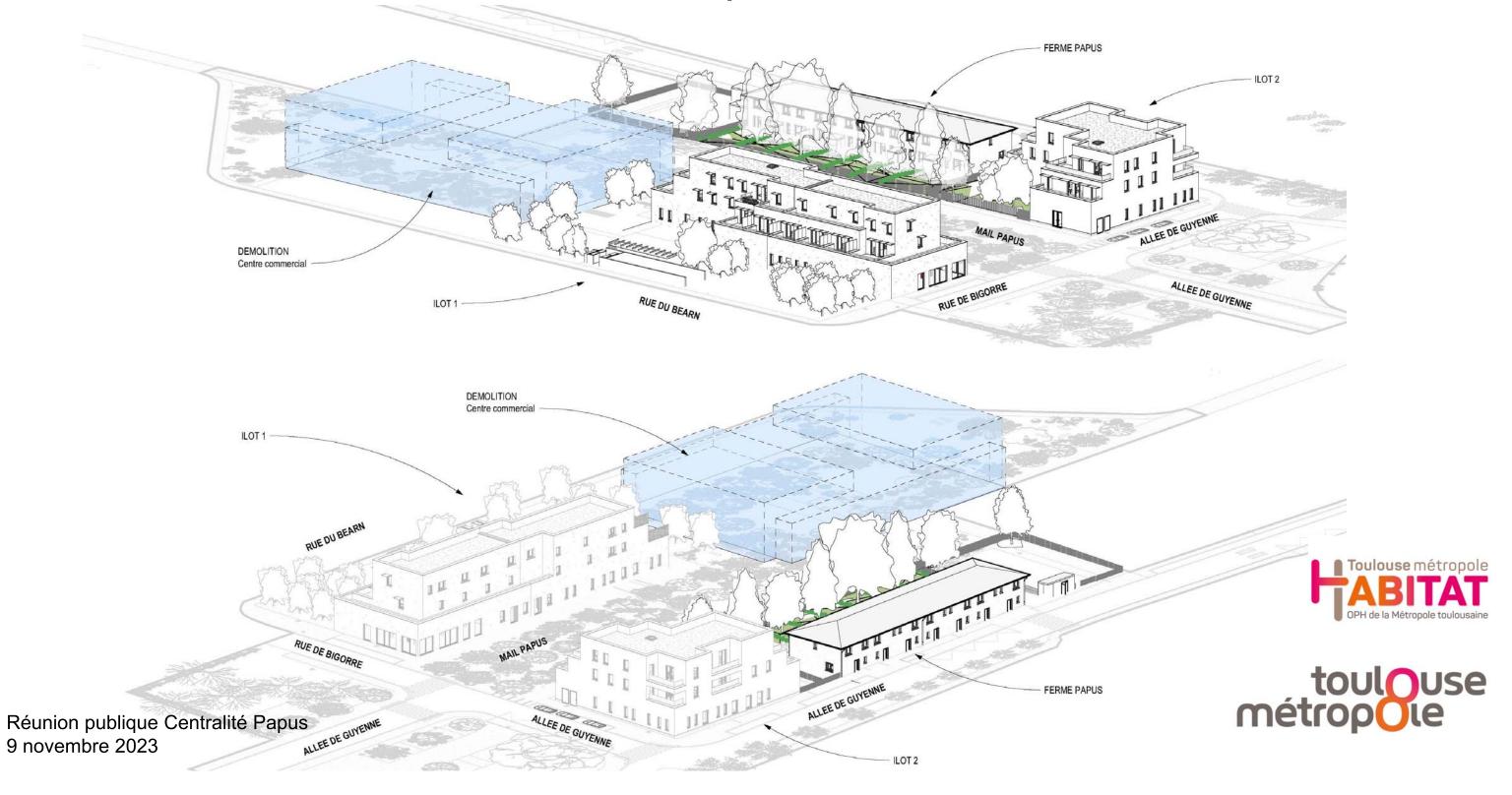
Présentation des projets de reconstruction TMH:

- -Déconstruction/reconstruction de la résidence « La Ferme »
- -Construction de la résidence sur l'îlot 1 « L'Alchimiste »
- -Construction de la résidence sur l'îlot 2 « L'Astrologue »

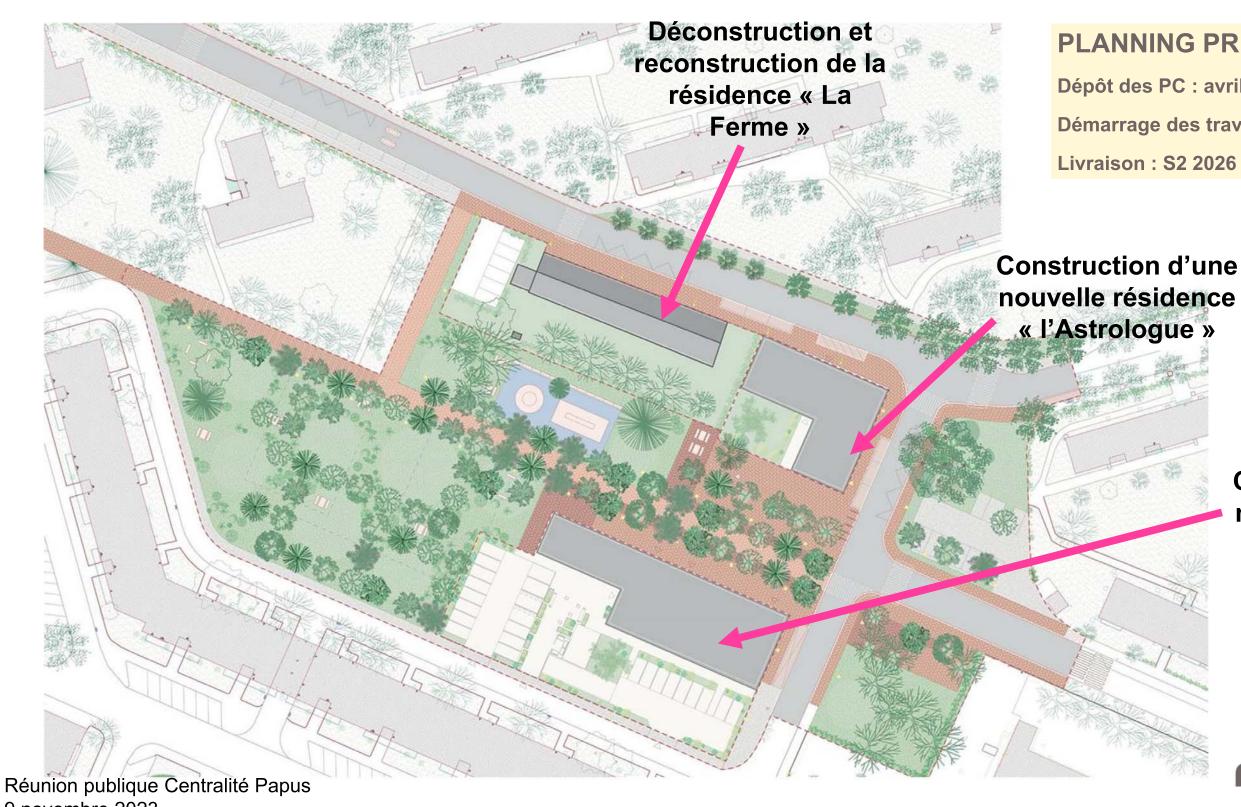


1. Présentation des projets de construction sur la Centralité Papus, portés par TMH

Les nouvelles constructions sur la centralité du quartier



1. Présentation des projets de construction sur la Centralité Papus, portés par TMH



PLANNING PREVISIONNEL:

Dépôt des PC : avril-mai 2024

Démarrage des travaux : S1 2025

Construction d'une nouvelle résidence « l'alchimiste »





9 novembre 2023

1.1. Présentation du projet de déconstruction-reconstruction de la résidence « La Ferme »

Pourquoi la résidence « La Ferme » ne sera pas réhabilitée ?



Construite au début de XXe siècle, la Ferme est composée de 5 logements sociaux en état de vétusté avancé

- <u>La structure du bâti</u> : outre l'absence de caractère patrimonial, le bâtiment présente des fondations insuffisantes nécessitant des reprises en sous-œuvre très importantes.
- <u>La qualité d'habiter insuffisante, même après rénovation</u>: les qualités techniques existantes du bâtiment, même après réhabilitation, ne permettent pas d'atteindre les performances nécessaires pour une « seconde vie des bâtiment », en particulier sur :
- la performance thermique qui n'atteindrait jamais le niveau des normes actuelles, été comme hiver ;
- la mauvaise acoustique entre les logements qui n'est pas traitable en réhabilitation ;
- les normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite qui ne sont pas réalisables ;
- une qualité d'usage médiocre en l'absence notamment de sorties extérieures pour l'ensemble des logements.
- un mauvais usage des deniers publics, par un rapport qualité obtenue/coûts investis négatif avec une réhabilitation non satisfaisante, malgré un investissement de plus de 245 000 € par logement, pour seulement 5 logements possibles en rénovation contre 7 en reconstruction.





1.1. Présentation du projet de déconstruction-reconstruction de la résidence « La Ferme »

Une déconstruction-reconstruction avec une volonté de conserver la mémoire du quartier en restant fidèle au caractère initial du bâti

Un esprit architectural conservé :

- La même emprise au sol
- Les mêmes volumétrie et nombre de niveaux
- Les briques de parement et la modénature de la façade

Un chantier volontariste en termes de réemploi de certains matériaux issus de la déconstruction (briques...)

Avec des qualités techniques et d'usages supérieures en reconstruction :

- meilleure performance thermique que la réhabilitation (norme RE 2020 DPE étiquette A);
- -traitement acoustique, vis-à-vis de l'extérieur mais aussi entre les logements ;
- des logements individuels en duplex plus économes en charges pour les occupants que des collectifs (pas de parties communes) ;
- -chaque logement bénéficiera d'une terrasse privative et d'un cellier extérieur dans un jardin privatif ;
- -tous les logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite pour la partie en rez-de-chaussée ;
- -ce projet permet une diversification de l'offre en matière de typologies et d'occupation sociale favorisant la mixité sociale dans le quartier (7 logements locatifs PLS)
- -2 logements supplémentaires par rapport à la réhabilitation









1.1. Présentation du projet de déconstruction-reconstruction de la résidence « La Ferme »





En complément, afin de garder une trace mémorielle du bâtiment, proposition de Mme Lefevre : avec les habitants et associations du quartier, réaliser un reportage photo avant-après, qui serait exposée à l'espace Gisèle Halimi par la suite





1.2. Présentation du projet de construction neuve ILOT 2 – Résidence « L'Astrologue »



- 8 logements en accession sociale PSLA
- 1 ilot de fraicheur sera reconstitué dans la résidence
- 1 local d'activité de 345 m^2 pour le relogement du BOXUM

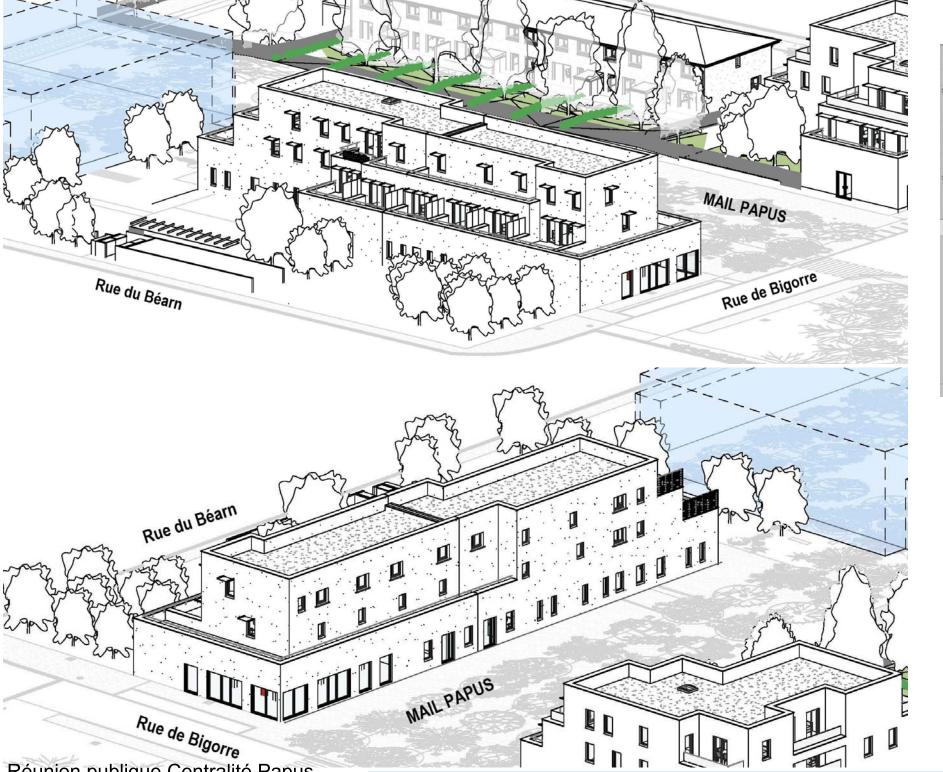
■ Toulouse métropole

Réunion publique Centralité Papus 9 novembre 2023

Coût global d'opération estimé à 3 610 000 € TTC



1.3. Présentation du projet de construction neuve ILOT 1 – Résidence « L'Alchimiste »





- 9 logements locatifs sociaux
- Un espace vert aménagé
- Locaux d'activités : Pharmacie de 243 m^2 Cabinet médecin de 95 m^2 Cabinet de kinésithérapeutes de 250 m





Réunion publique Centralité Papus Coût global d'opération estimé à 3 340 000 € TTC

9 novembre 2023





Projets de reconstruction TMH









1. Présentation des projets de construction sur la Centralité Papus, portés par TMH



TEMPS D'ECHANGES



Projets de reconstruction TMH

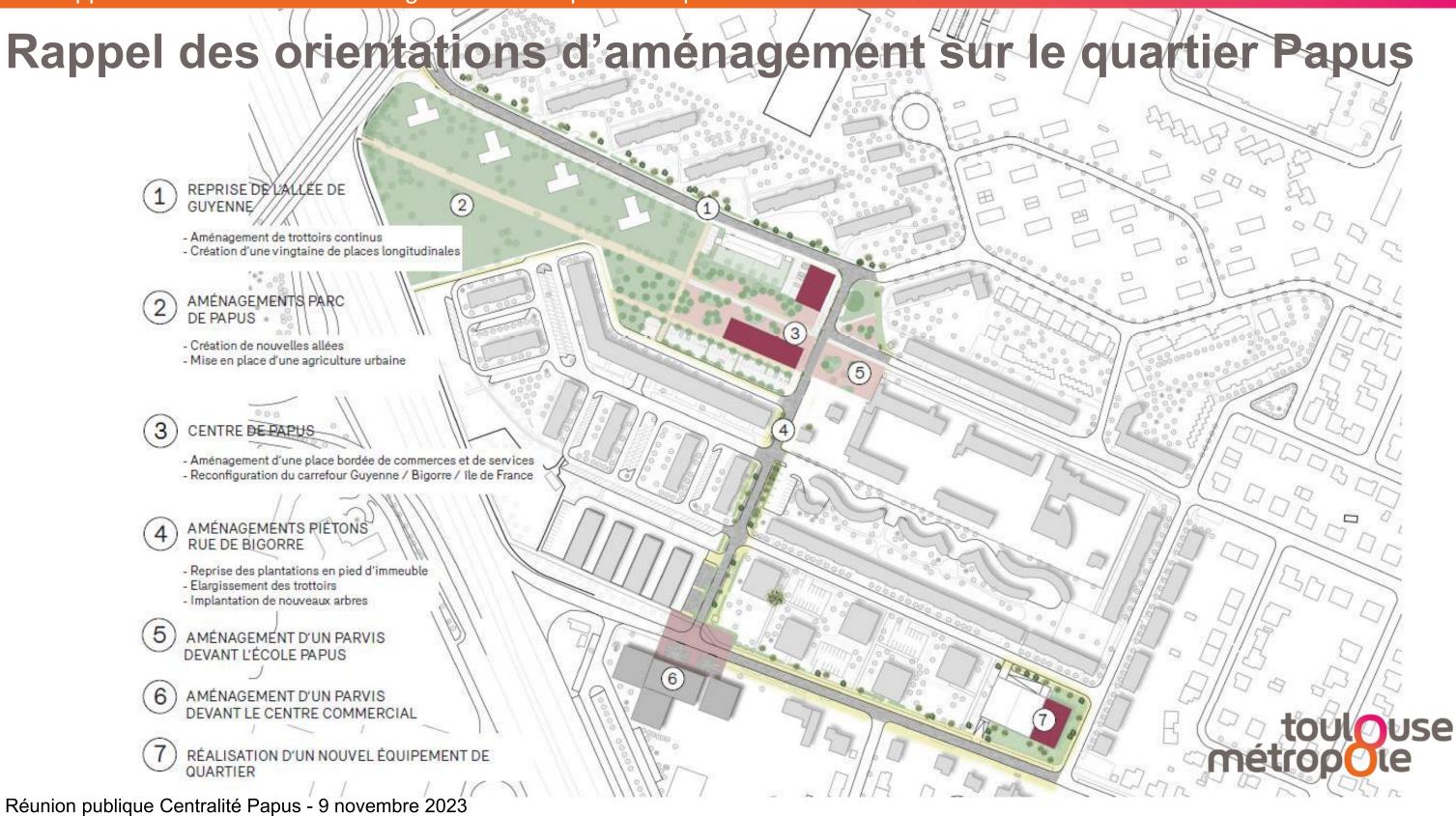
- Parmi les logements créés, combien seront accessibles aux personnes à mobilité réduite ?
- L'architecte en charge du projet précise que le nombre de logements accessible aux personnes à mobilité réduite sera défini selon la réglementation locale d'urbanisme.
- Est-il prévu de créer des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité sur le quartier, et sur la rue du Roussillon ?
- A court terme, il n'est pas prévu de créer une place de stationnement réservée aux PMR sur la rue du Roussillon. Néanmoins, le quartier va prochainement connaître une réorganisation du plan de circulation, et à ce titre, les services techniques pourront étudier la création de nouvelles places dédiées aux PMR.

- Des problèmes de stationnement persistent sur la rue du Roussillon. Est-il prévu de traiter cette rue ?
- Cette rue passera à sens unique dans le cadre de la mise en application du nouveau plan de circulation, qui sera effectif à partir de l'hiver 2023/2024. Dans ce cadre, un réaménagement du stationnement sera étudié sur cette voie.
- Le comité de quartier demande quelle sera la typologie des logements créés. De plus, est-il possible de mener une concertation pour définir le nom des bâtiments créés ?
 - L'ensemble des logements créés seront des logements sociaux. La typologie précise reste à définir.
 - Madame LEFEVRE, Maire de quartier, est favorable au montage d'une concertation pour définir le nom des bâtiments.
- Le comité de quartier est favorable à la méthode employée par TMH pour la déconstruction/reconstruction du bâtiment de la Ferme de Papus

Présentation des projets d'espaces publics

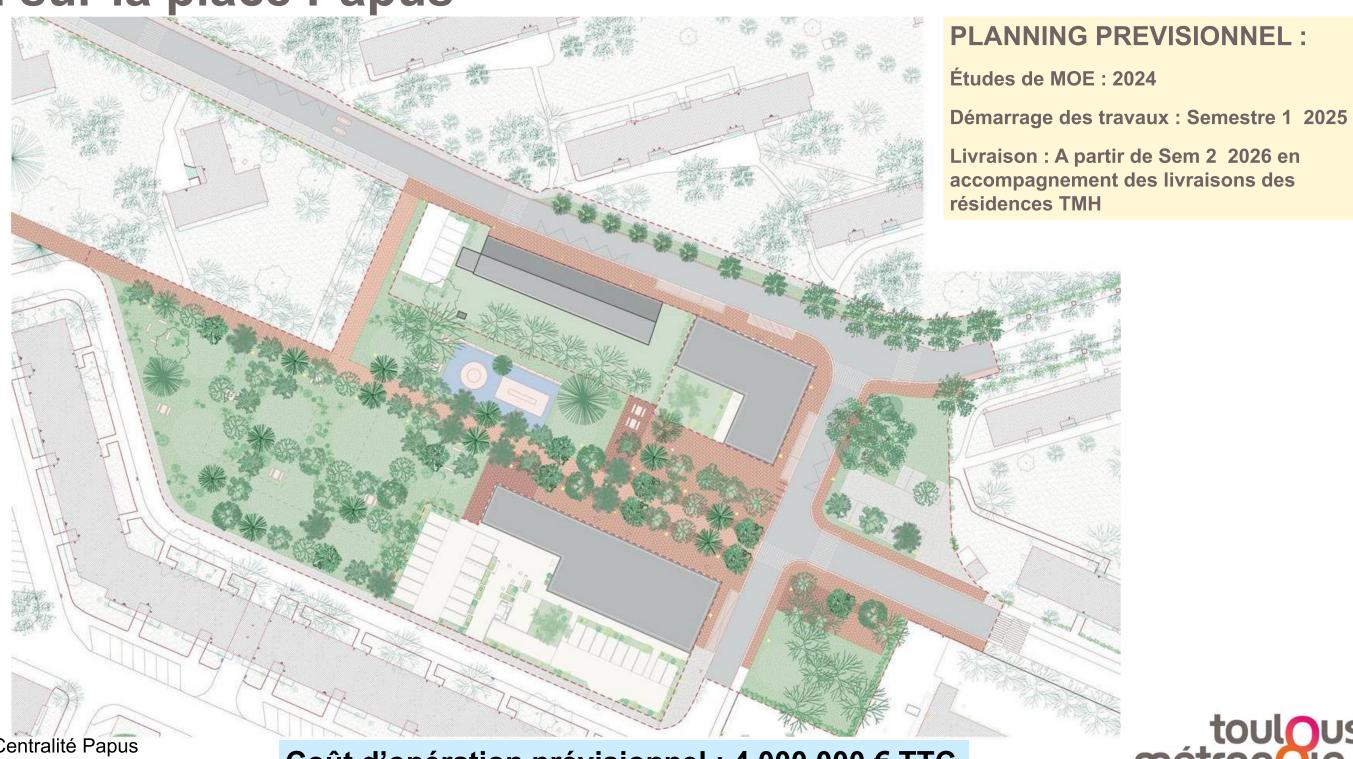
- La Place centrale
- La Prairie du Béarn





2. Présentation de l'avant-projet des espaces publics

Zoom sur la place Papus



Réunion publique Centralité Papus 9 novembre 2023

Coût d'opération prévisionnel : 4 000 000 € TTC



Papus À la croisée des parcs

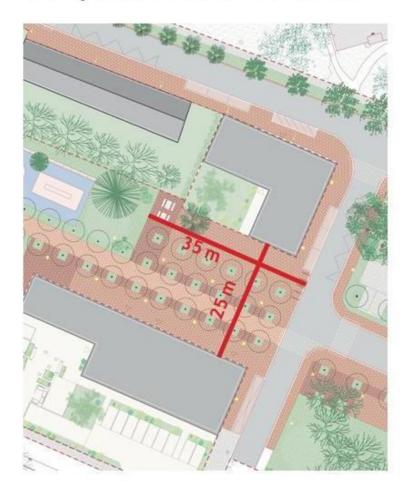
Perspective de la place







Comparatif des dimensions



Place Papus



Place Anthonioz de Gaulle



Nouvelle place Arago



Palette végétale - Essences d'arbres



Quercus ilex

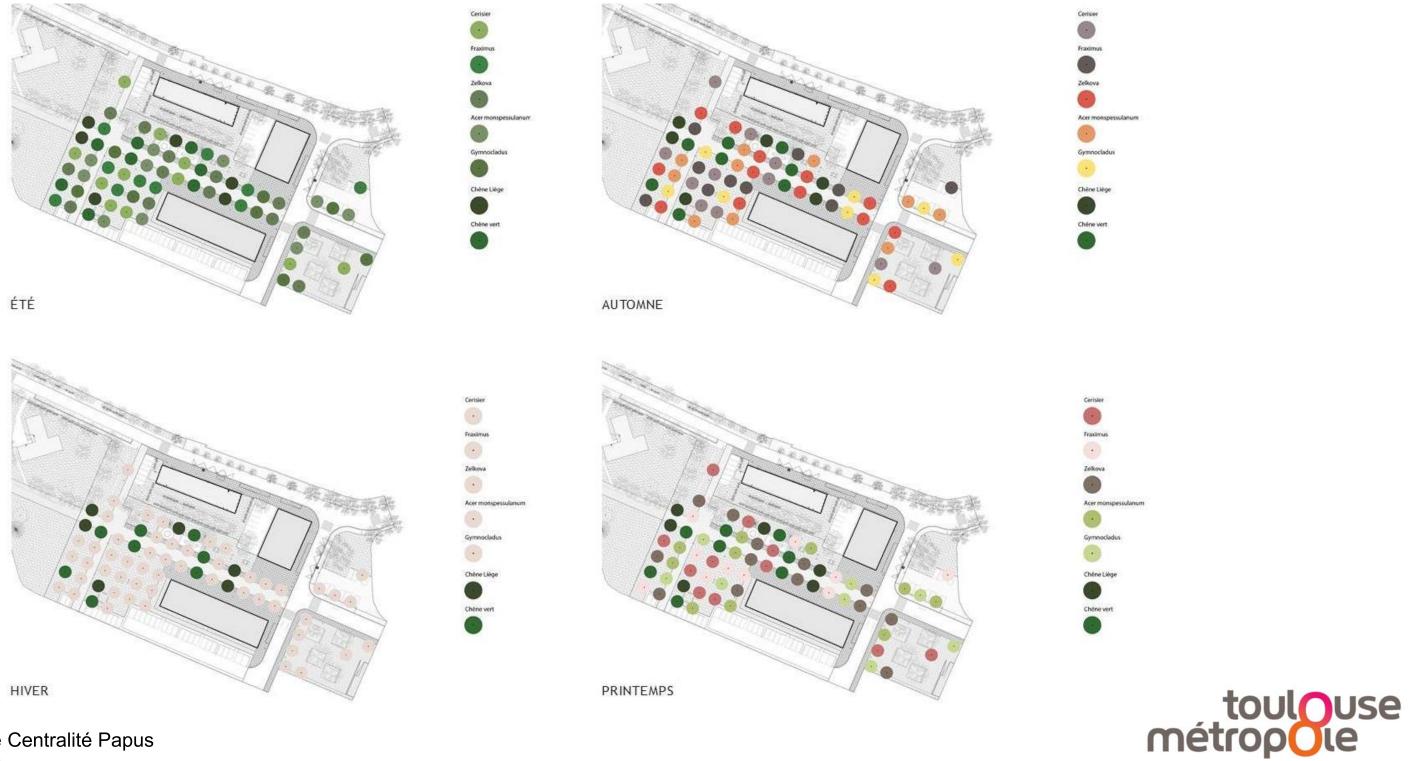
Quercus suber

toulouse métropole

Réunion publique Centralité Papus 9 novembre 2023

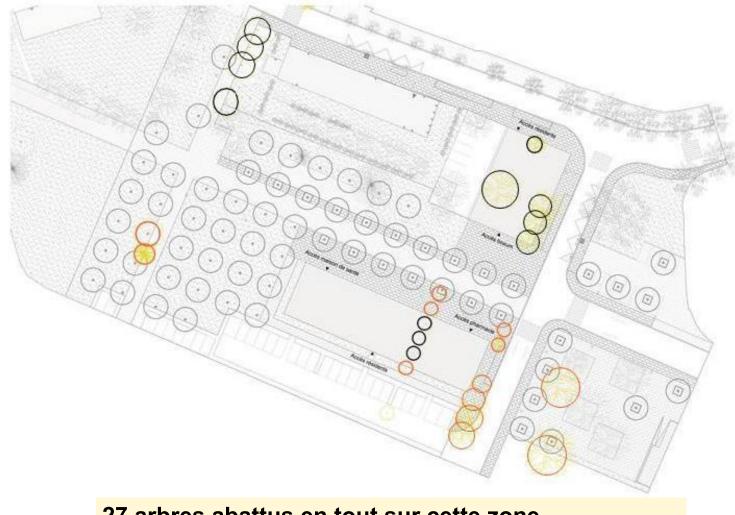
Gymnocladus

Une place qui varie au fil des saisons



Réunion publique Centralité Papus 9 novembre 2023

Bilan des arbres



27 arbres abattus en tout sur cette zone

- 12 arbres sur le domaine privé (dont 1 en mauvaise santé)
- 15 arbres sur le domaine public (dont 10 en mauvaise santé)



75 arbres plantés en tout sur cette zone

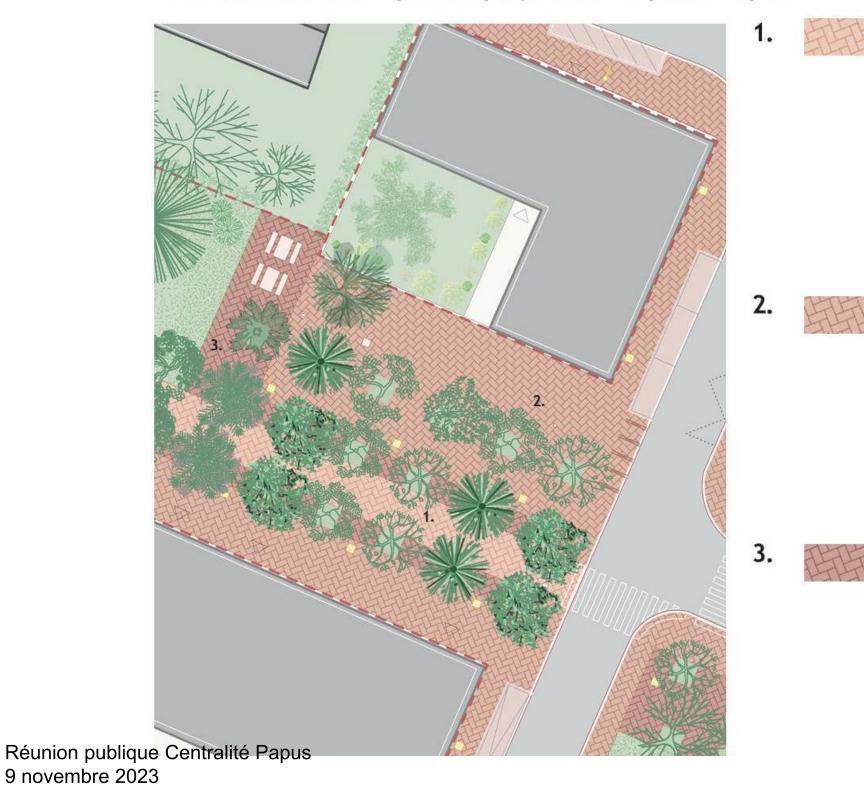
65 sur le domaine public

+ 10 sur le domaine privé



Réunion publique Centralité Papus 9 novembre 2023

Trois variétés de briques employées sur la place Papus







Briques sur lit de sable, joints serrés

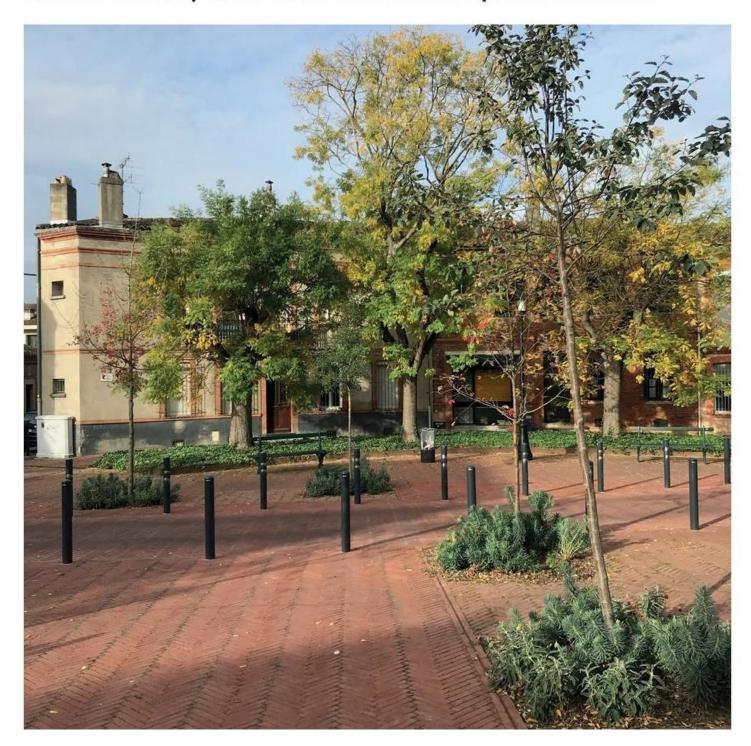


Briques sur lit de sable, joints espacés





Références de places construites en briques à Toulouse







Ci-contre: la Nouvelle place Arago

Ci-dessus: la place Aline Viadieu, quartier Empalot



Réunion publique Centralité Papus 9 novembre 2023

Principe des prairies avec entretien différencié







Pour favoriser le développement de la biodiversité, tout en conservant des usages sur les espaces tondus





2.2 Présentation du projet d'aménagement de la prairie du Béarn

2.2 - AMENAGEMENT DE LA PRAIRIE DU BEARN

Retour global sur les ateliers de concertation sur l'aménagement de la prairie du Béarn





Réunion publique Centralité Papus 9 novembre 2023



Atelier #01 du 14 Septembre 2022



Une vingtaine de personnes

- Comité de quartier
- DAT
- DJEV

Atelier #02 du 15 Septembre 2022



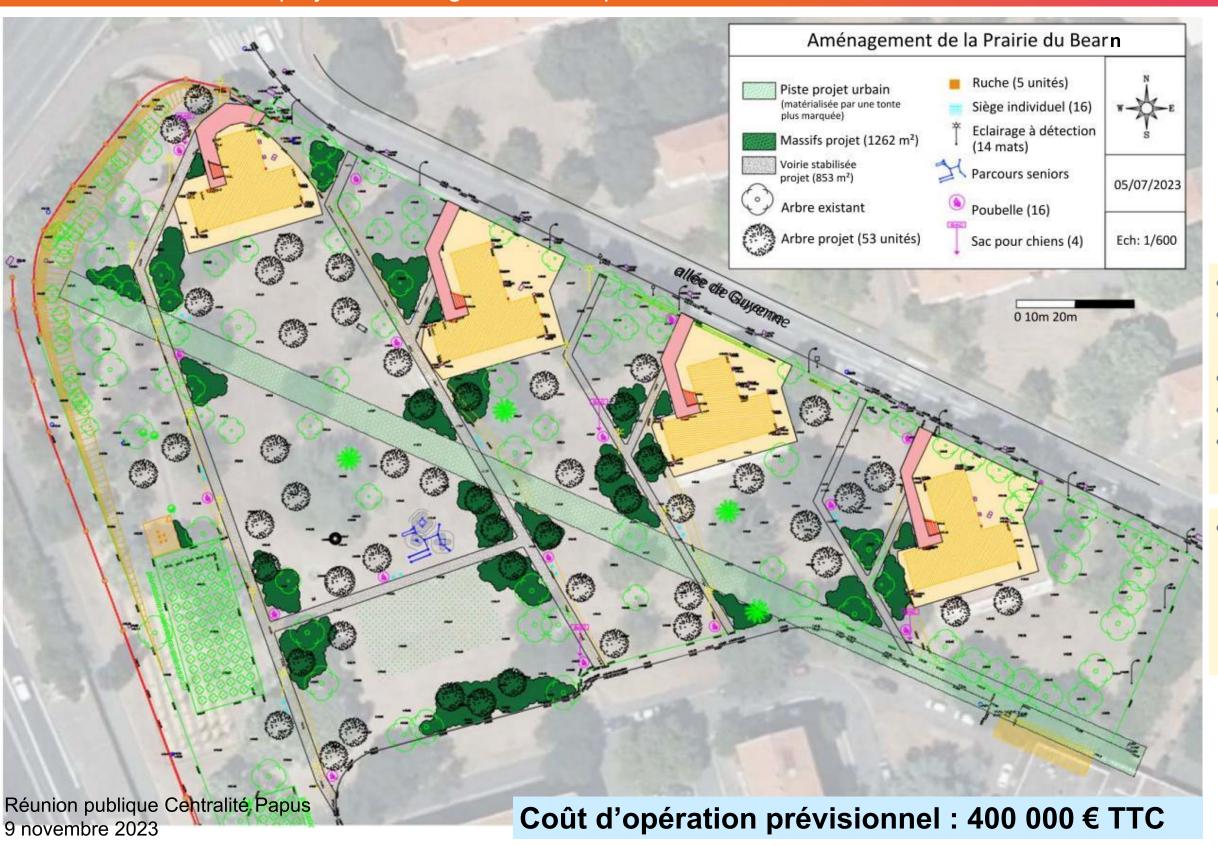
Une dizaine de personnes

- habitants
- jeunes du quartier





2.2 - Présentation du projet d'aménagement de la prairie du Béarn



Démarrage travaux :

décembre 2023

Livraison:

mi-mars 2024

- Une micro-forêt urbaine
- Des agréés sportifs adaptés aux séniors
- Env. 50 arbres plantés
- Du mobilier urbain
- Des allées formalisant les cheminements
- Installation de 5 ruches, une idée d'habitant réalisée dans le cadre de Mes idées pour mon quartier



2.2 - Présentation du projet d'aménagement de la prairie du Béarn

Des agréés sportifs adaptés aux séniors

Station d'étirement





Réunion publique Centralité Papus

9 novembre 2023





Mise en place de 3 éléments individuels pour seniors (force, cardio, équilibre puis étirement).

Différents niveaux de difficulté pour progresser, et différents placements invitant à l'interaction sociale.

Coloris possible beige pour un effet plus 'naturel'.

Eléments à sceller avec plots béton et sol enherbé pour minimiser l'artificialisation des sols.

Il peut être mis en place des dalles 'grass security' si les équiments ont une fort fréquentation afin de protéger le gazon. Elles ne nécéssitent pas de dalle béton ou de décaisement.

Démarrage travaux :

décembre 2023

Livraison:

mi-mars 2024





2.2 - Présentation du projet d'aménagement de la prairie du Béarn

Rappel: Espaces verts en gestion municipale depuis le 01/01/2023:









Projets des espaces publics









1. Présentation des projets de construction sur la Centralité Papus, portés par TMH



TEMPS D'ECHANGES



Projets de reconstruction TMH

- Le sol en brique, proposé dans le projet, est-il glissant pour les vélos et les piétons ?
- Il y a plusieurs types de lits et joints, pour permettre les circulations vélos sur les zones imperméabilisées. Les cheminements seront donc sécurisés.
- Les arbres sont-ils d'essences qui résistent au changement climatique ? Avez-vous prévu l'arrosage ?
- Les services sont vigilants aux essences des futurs arbres, et notamment à leur adaptation à l'évolution du climat. Dans le marché de plantation des arbres de la Ville, les prestataires sont chargés d'arroser les nouveaux arbres pendant 2 ans après leur plantation.
- (?) Le cèdre du Liban, au rond-point de Papus, est il conservé ?
- Bien sûr ! C'est un élément remarquable, qui sera mis en valeur par l'aménagement de la place.

- Des problèmes de circulation persistent à l'angle des rues de Touraine et de Bigorre. La Mairie a-t-elle prévu de se saisir du sujet ?
 - Une caméra de vidéo-verbalisation a été implantée au mois de janvier pour verbaliser le stationnement illicite qui gêne la circulation sur ce carrefour. Depuis l'implantation de cette caméra, plusieurs milliers de verbalisations ont été enregistrées, et certains riverains direct commencent à voir les effets de cette caméra. En complément, la Collectivité étudie un réaménagement complet du carrefour pour limiter le stationnement illicite.
- ? Est-il possible de créer un caniparc sur la prairie du Béarn ?
- Un tel projet nécessite une étude approfondie, mais cela semble possible. La demande est notée.

Avancement du programme de réhabilitation des résidences TMH

Coût global des investissements sur les résidences existantes pour Toulouse Métropole Habitat estimé à 31 940 000 € TTC



Les réhabilitations terminées















Réhabilitation BBC et résidentialisation Béarn

196 logements comprenant 86 Type 3, 88 Type 4 et 22 Type 5

en rez-de-chaussée + 4 étages

Classe actuelle : énergétique en D, GES en E

Objectif thermique : label BBC rénovation

PLANNING PREVISIONNEL:

Démarrage des travaux : S1 2025

Particularités du programme de travaux :

Positionné en frange de la future centralité accueillant le futur pôle santé du quartier :

- 80 logements occupés par des locataires seniors font d'ores et déjà l'objet d'un diagnostic Ergothérapie et Economie d'Energie.
- Les travaux comporteront un volet adaptation au vieillissement pour une offre diversifié de logements adaptés « seniors »

Au-delà des travaux habituels liés à la performance énergétique (isolation des façades, des combles, des planchers, remplacement des menuiseries...), les travaux comprendront :

- un volet production d'énergie renouvelable (Solaire photovoltaïque...)
- la faisabilité de changement d'énergie par la sortie du chauffage individuel au gaz vers un approvisionnement décarboné.
- l'amélioration des espaces extérieurs de pied d'immeuble,
- la gestion des ordures ménagères par colonnes enterrés
- la gestion du stationnement résidentiel

PLANNING PREVISIONNEL : Equipe de Maîtrise d'œuvre désignée PGA, Etudes en cours

Démarrage travaux 2025

Coût estimé de l'opération : 12 070 000 € TTC





Réhabilitation BBC et résidentialisation Guyenne

52 logements comprenant 10 Type 2, 32 Type 3 et 10 Type 4 en rez-de-chaussée sur élevé + 4 étages

Classe actuelle : énergétique en F, GES en F

Objectif thermique : label BBC rénovation

PLANNING PREVISIONNEL:

Travaux: 2027-2028



Particularités du programme de travaux :

Positionnés dans le futur parc public du quartier et en frange de la future centralité :

- Logements occupés par des locataires seniors feront l'objet d'un diagnostic Ergothérapie et Economie d'Energie. Les travaux comporteront un volet adaptation au vieillissement.
- Création possible sur un ou plusieurs plots un **ascenseur** afin de créer une offre de logements accessibles à l'échelle du quartier.
- Création et/ou l'agrandissement des **balcons** donnant sur le parc viendront compléter l'amélioration du confort et le cadre de vie des habitants.

Au-delà des travaux habituels liés à la performance énergétique (isolation des façades, des combles, des planchers, remplacement des menuiseries...), les travaux comprendront :

- un volet production d'énergie renouvelable (Solaire photovoltaïque...)
- la faisabilité de changement d'énergie par la sortie du chauffage individuel au gaz vers un approvisionnement décarboné.
- l'amélioration des espaces extérieurs de pied d'immeuble
- la gestion externalisée des ordures ménagères
- la gestion du stationnement résidentiel

Planning prévisionnel: Etudes 2025-2026 Travaux 2027-2028

Coût estimé de l'opération : 5 034 000 € TTC





Actu : Création d'un jardin partagé sur la résidence Quercy

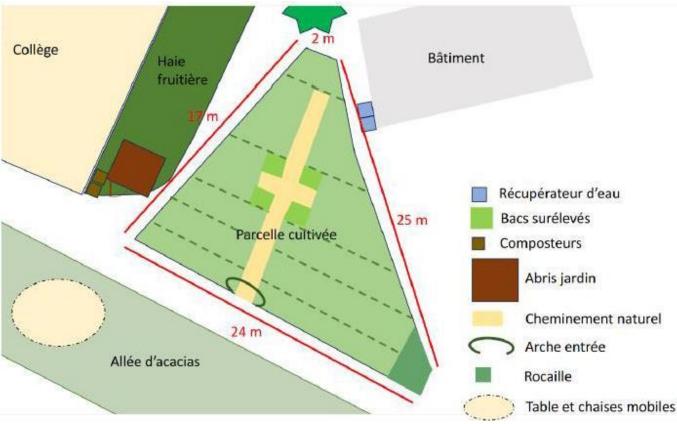
PLANNING:

- <u>De juin à septembre 2023</u> : ateliers avec l'association Partageons les Jardins, avec les habitants pour sensibiliser, étudier les zones envisagées, aménager le jardin...
- Fin nov déb déc : préparation du jardin
- L'association <u>Partageons les jardins</u>, missionnée par nos soins, a organisé plusieurs ateliers de temps conviviaux et d'échanges :
- le 03 juin : stand de mobilisation / d'information et animation sur des bouturages
- le 6 juin : diagnostic en marchant de la zone envisagée (suite étude de sol validée).
- le 05 juillet : atelier de concertation avec les habitants pour réfléchir sur l'aménagement du jardin, les équipements nécessaires...
- le 22 juillet : Deux récupérateurs d'eau ont été installés à proximité
- le 9 septembre : Travail sur le plan de culture et l'organisation



- le 21 octobre : Chantier reprise de la haie fruitière et petits fruits
 - le 04 novembre : point sur l'organisation du jardin (fonctionnement, outils et abri)
 - Fin nov / début déc : préparation du jardin et accueil biodiversité
 - 2024 : 9 ateliers seront déclinés en fonction des envies des habitants (semis, paillage, fleurissement, sol vivant...)









Projets de réhabilitation des résidences









1. Présentation des projets de construction sur la Centralité Papus, portés par TMH



TEMPS DECHANGES



Projets de reconstruction TMH

- Pourquoi les travaux interviennent si tard?
- L'augmentation des coûts des matériaux entraine une révision des plannings de construction à l'échelle nationale. Beaucoup de projets ont été ralentis, voire arrêtés. TMH essaie de tendre vers l'objectif de construction de logements sociaux fixé par le Président Toulouse Métropole, mais le contexte actuel rend l'action difficile. De plus, TMH ne souhaite pas réaliser des travaux à minima, et c'est pour cela que l'opération de réhabilitation complète sera programmée pour 2025.

Synthèse



RAPPEL BUDGET PREVISIONNEL des PROJETS:

- <u>portés par TMH</u>: Coût global des investissements de réhabilitation ou de construction menés par Toulouse Métropole Habitat au sein du quartier Papus estimé à : **40,80 M € TTC**
 - déconstruction reconstruction centralité : 8,85 M €
 - réhabilitations terminées : 14,835 M €
 - réhabilitations Béarn et Guyenne : 17,104 M €
- portés par TM : 7,420 M € TTC
 - Espace Gisèle Halimi : 2,5 M €
 - construction de la place, du mail Papus... : 4 M €
 - Prairie du Béarn : 400 000 €
 - Micro-forêt urbaine : 40 000 €



RAPPEL RETROPLANNING PREVISIONNEL:

- T3 2023 : Ouverture de l'Espace Gisèle Halimi
- T4 2023 : ouverture des jardins partagés de Papus
- S1 2024 : livraison de la prairie du Béarn réaménagée
- S1 2024 : Dépôt PC ilot 1- ilot 2- La Ferme (TMH)
- S1 2025 : Lancement travaux Béarn (TMH)
- S1 2025 : Démarrage travaux ilot 1- ilot 2- La Ferme (TMH)
- S1 2025 : Début des travaux des espaces publics de Centralité
- S2 2026 : Livraison ilot 1- ilot 2- La Ferme (TMH) et espaces publics alentours
- S1 2027 : Démolition centre commercial et livraison tranche 2 des espaces publics
- 2027-2028 : Lancement travaux résidence Guyenne (TMH)







Conclusion









1. Présentation des projets de construction sur la Centralité Papus, portés par TMH



TEMPS D'ECHANGES



Conclusion

- (?) Est-il possible d'implanter une sanisette dans le quartier?
- Oui, cette demande est envisageable. Les services de la Collectivité vont étudier la proposition.
- Est-il prévu de créer des espaces dédiés à l'économie sociale et solidaire dans le nouveau projet ?
- Non, il n'est pas prévu d'implanter des entreprises d'économie sociale et solidaire à Papus. Il existe déjà plusieurs entreprises de ce type qui sont accompagnées par la Collectivité sur le quartier, comme la régie de quartier et l'auto école EMCP.

Quelle est la participation de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain sur le projet d'aménagement de la centralité ?

L'ANRU ne participe que sur les reconstructions, pas sur les réhabilitations. Sur ces dernières, TMH finance par fonds propres, via des emprunts massifs auprès de la Caisse des dépôts et grâce aux subventions de l'Europe.

- (?) Existe-t-il des actions en faveur des jeunes sur le quartier ?
 - Le contrat de Ville travaille en partenariat avec les acteurs du quartier pour proposer des activités et des animations tout au long de l'année. Vous pouvez faire part de vos idées en adressant un mail à DATCVOuest@mairie-toulouse.fr.

Par ailleurs, il existe de nombreux équipements et espaces d'accueil pour les jeunes sur le quartier (terrains de football, MJC, piscine...)

MERCI POUR VOTRE PARTICIPATION



MARINE LEFEVRE

Maire de Quartier 2.3

Fontaine Lestang, Arènes, Bagatelle, Papus, Tabar, Bordelongue, Mermoz, La Faourette

Tél: 05 62 27 42 67

Marine.lefevre@mairie-toulouse.fr

