

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**Projet de renouvellement urbain (PRU) Reynerie sur le territoire de la commune de Toulouse**

**Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**

**Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse (MECDU)**

**Détermination des parcelles à déclarer cessibles pour une première tranche portant la copropriété Messenger le centre médical Abbal et les Dalles Abbal et Jean Gilles.**

## **RAPPORT**

### **Première Partie**

**déroulement de l'enquête**

**du 23 mai 2023 au 28 juin 2023**



## Table des matières

Généralités .....	4
Cadre général.....	4
Objet de l'enquête.....	5
Cadre juridique.....	5
Le projet.....	5
Composition du dossier d'enquête.....	7
Demande de déclaration d'utilité publique.....	7
Mise en compatibilité du document d'urbanisme.....	7
Dossier d'enquête parcellaire.....	8
Pièces complémentaires.....	8
Organisation de l'enquête.....	8
Publicité de l'enquête.....	9
Information des propriétaires.....	9
Modalités de consultation du dossier d'enquête.....	10
Déroulement de l'enquête.....	10
Résultat comptable.....	11
Statistiques de l'argumentation et de l'orientation des contributions.....	12
Chapitre 2.....	13
Traitement des observations.....	13
Présentation du mémoire de réponse de Toulouse Métropole au PV de synthèse.....	13
Analyse des observations par thème de la synthèse adressée à la métropole :.....	21
1-Divers.....	21
2-Avis favorables au projet de renouvellement.....	37
3-Démolition reconstruction avis défavorables.....	50
4-Qualité de vie lien social des habitants équipements et sécurité.....	78
5-Patrimoine.....	98
6-Espaces verts environnement.....	103
7-Le Lac la base nautique le parc le château.....	116
8-Energie.....	118
9-Circulation stationnement.....	121
10-Mixité sociale.....	124
11-Aspects financiers.....	134
12-Propositions de modifications du projet.....	142
Courrier.....	147
13 Questions du CE.....	148
Avis PPA PPC MRAe.....	162
Clôture de l'enquête.....	162

# Chapitre 1

## Généralités

Cette enquête a pour objet, la demande présentée par Toulouse Métropole, en vue d'obtenir des décisions d'autorisation ou d'approbation nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain (PRU) Reynerie, sur le territoire de la commune de Toulouse, à savoir :

- la déclaration d'utilité publique de l'opération,
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune de Toulouse,
- la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour une première tranche portant sur la copropriété Messenger et les dalles Abbal et Jean-Gilles.

## Cadre général

La Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, est devenue Communauté Urbaine puis Toulouse Métropole. Elle est compétente en matière d'urbanisme sur les 37 communes qui la compose dont Toulouse. La compétence urbanisme de la métropole intègre le volet PRU, inscrit au protocole de préfiguration des projets de renouvellement urbain de Toulouse Métropole, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole le 18 février 2016.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H) approuvé le 11 avril 2019 de Toulouse Métropole a été annulé par décision du tribunal administratif de Toulouse le 30 mars 2021, confirmée le 20 mai 2021 par la cour d'appel administrative de Bordeaux.

Cette annulation ramène la commune de Toulouse à l'ancien document d'urbanisme opposable avant l'approbation du PLUi-H. Il s'agit du PLU approuvé par le conseil communautaire le 27 juin 2013. Lequel a été l'objet des modifications suivantes:

- Modification le 10 novembre 2016,
- mise à jour le 8 mars 2018,
- modification le 12 avril 2018,
- mise en compatibilité le 04 décembre 2018.

Cette situation arrête certains projets que la commune de Toulouse avait engagés, dont celui de renouvellement urbain du quartier de Reynerie. Il s'agit d'un projet ancien déjà mis l'enquête publique et stoppé une première fois en 2017, à la suite d'un avis défavorable sur la demande de DUP. Le 21 novembre 2019 le conseil de Toulouse Métropole a demandé l'ouverture d'une nouvelle enquête publique, en vue de déclarer d'utilité publique le projet de renouvellement urbain de Reynerie. De déterminer les parcelles nécessaires au projet défini par délibération du 21 octobre 2019 du dit conseil. A la suite de l'enquête publique du 29 mars 2021 au 4 mai 2021, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. Avis assorti d'une réserve concernant le résultat du recours en appel formulé par la métropole sur l'annulation du PLUiH. La confirmation de la décision du TA de Toulouse, entraîne la prescription le 10 février 2022, par le conseil communautaire, de l'élaboration d'un nouveau PLUiH dont l'approbation pourrait intervenir en 2025.

Une partie des aménagements prévus ne pouvant être mise en œuvre du fait d'incompatibilité avec le PLU opposable. Le porteur de projet décide, par délibération du 20 octobre 2022, (**cf annexe 1**) d'approuver les dossiers réglementaires et la demande d'ouverture d'une enquête préalable à la DUP, portant mise en compatibilité du PLU de Toulouse et d'une enquête parcellaires partielle conjointe. Cette demande est qualifiée de complément de DUP dans le dossier.

## Objet de l'enquête

-Demande de la déclaration d'utilité publique des acquisitions et des travaux nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie,  
-mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme applicable à la commune de Toulouse,  
-enquête parcellaire visant à la détermination des parcelles à déclarer cessibles en première tranche du PRU Reynerie, et recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

## Cadre juridique

La demande d'enquête est approuvée par délibération n° DEL 22/1072 du conseil de la métropole en date du 20 octobre 2022. **(cf annexe 1)**

Elle est réalisée conformément aux articles :

- L110-1 du code de l'expropriation,
- L .123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement,
- L 131-1 et suivants et R.131-1 et R.131- 14 du code de l'expropriation.

## Le projet

Il s'agit de reconstruire un quartier d'une centaine d'hectares au Sud Ouest de l'agglomération de Toulouse. Il comprend un ensemble de logements très majoritairement sociaux, de commerces, de services et de bâtiments publics d'une architecture des années 70. Le trait de caractère de ce modèle d'urbanisation est constitué par des immeubles d'une grande hauteur restant sous le seuil de la réglementation IGH. Les bâtiments sont en forme de tripode typique de l'équipe d'architectes Candilis. Les bâtiments sont d'une grande qualité constructive reconnue par tous et ne souffrent d'aucune défaillance de structure. Les logements sont très spacieux du T2 au T6, tous sont traversants et bénéficient du chauffage urbain provenant de l'incinérateur proche. Les tripodes souffrent d'un système de distribution simple et efficace mais inadapté aux personnes âgées ou handicapées. Une seule entrée traversante donne accès à la gage d'escaliers et à l'ascenseur qui ne dessert pas tous les étages, obligeant l'emprunt des l'escaliers pour accéder depuis les coursives d'où s'opère la distribution à certains des logements.

Les immeubles sont victimes de manière récurrente de nombreuses dégradations coûteuses pour les bailleurs et les propriétaires, particulièrement sur les ascenseurs. Les bâtiments bénéficient d'un vaste espace vert en pied d'immeuble. Le quartier est très bien desservi par les voies d'accès routières et les transports publics métro et bus, tout en étant séparés des quartiers voisins notamment par l'avenue de Reynerie. Le quartier souffre d'une image déplorable en raisons de la criminalité et des dégradations perpétuelles sur le bâti et le mobilier urbain.

La reconstruction prévoit, l'apport de services multiples, d'activités de commerces et loisirs avec l'aménagement du parc et du lac en base nautique.

Les destructions/reconstructions concernent la démolition de 971 logements des immeubles Gluck, Grand d'Indy, Poulenc, Cambert et Messenger. Ce dernier étant le plus important, dans lequel il ne reste que très peu d'occupants, une dizaine de propriétaires sur 260 logements. La démolition concerne également 5 dalles de stationnements, d'activités, commerces et équipements publics. Il s'agit des dalles Abbal Est, Abbal Ouest, Jean Gilles, Cambert et Maison de la Justice et du Droit. 3 équipements publics le collège Badiou, l'ex école élémentaire Gali et un terrain multi-sports Satie.

Un parc de logements 1074 sera conservé et réhabilité sur les résidences Jean Gilles, Petit Varèse, Auriacombe, Petit d'Indy et Satie. La reconstruction porte sur 972 logements répartie sur plusieurs immeubles de tailles plus modestes. Plusieurs démolitions ont déjà été réalisées.

La motivation des démolitions est constituée, outre les trafics et les dégradations coûteuses, par l'inadaptation des immeubles aux besoins et modes de fonctionnement actuels, notamment le besoin d'accessibilité impossible par les ascenseurs. Le projet est réputé changer l'image du quartier par la construction d'immeubles plus petits et l'arrivée d'une classe moyenne avec moins de logements sociaux, limité à 50 % au lieu de plus de 90 % actuellement.

L'enquête de DUP porte sur l'ensemble de l'opération.

L'enquête parcellaire conjointe concerne la première tranche, l'immeuble Messenger et les dalles Abbal et Jean Gilles.

L'Enquête de mise en compatibilité porte sur le déclassement et la suppression de 5 espaces verts accompagnants les tripodes voués à la démolition, pour une surface de 3,7 hectares figurant au document graphique du règlement du PLU opposable.

La reconstruction est organisée sur le foncier récupéré de l'emprise au sol des immeubles détruits et des espaces verts supprimés. A quoi s'ajoute la coupe de 784 arbres existants souvent depuis l'origine du quartier, afin de réaliser le modèle architectural et d'organisation urbaine retenue. Lequel étale sur l'emprise dégagée, des immeubles de tailles moyennes avec un dégradé des hauteurs d'Ouest en Est en direction des lotissements situés derrière l'Avenue Reynerie la cité des combattants.

Ce nouvel ensemble immobilier est constitué d'immeubles de tailles plus petites, puis de maisons individuelles à l'extrême Est. Il est desservi par deux axes structurants toujours d'Ouest en Est permettant l'accès à l'avenue Reynerie, mais également aux nombreuses voies secondaires dessinant une mosaïque d'emprises de trois ou quatre immeubles ou quelques maisons. Ce modèle permet une privatisation des espaces attribués à chacun des ensembles immobiliers et la réalisation de stationnements sur les voies découpant le quartier géométriquement.

Les vastes espaces verts des tripodes sont remplacés par de petites parcelles, disséminées autour ou en arrière de petits immeubles en jardins privés et quelques îlots de verdure. L'ensemble prévoit la plantation de 1100 arbres principalement en alignement des voies de circulation. Il est estimé que la surface globale des espaces verts entre 2003 et 2030, serait en augmentation de 32 %.

Le projet est déjà avancé notamment avec les destructions antérieures de certaines parties des immeubles Gluck, Satie, petit d'Indy et Poulenc ainsi que le collège et l'école.

L'immeuble les balcons du Lac de 74 logements 100 % sociaux a été construit pour reloger les 140 occupants des destructions partielles de Gluck et Poulenc. Les autres occupants des premières destructions sont relogés ailleurs dans divers quartiers.

## **Composition du dossier d'enquête**

Le dossier comprend les documents suivants :

### **Demande de déclaration d'utilité publique**

#### **Pièce AA**

-Informations juridiques et administratives comprenant un rappel de l'objet et des textes régissant l'enquête et son déroulement. La copie des délibérations et arrêtés relatifs à la constitution du dossier. (58 pages).

#### **Pièce AB**

-Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale. (10 pages).

#### **Pièce AC**

bilan de la concertation. (78 feuillets).

-Mémoire en réponse à l'Ae constitué d'un complément de l'étude d'impact. (8 pages).

-Décision de dispense d'évaluation environnementale. (3 pages).

-arrêté de dérogation du préfet de région Occitanie au titre des espèces protégées, avec annexes. (25 pages).

-Dossier de concertation préalable. (320 pages).

#### **Pièce B**

-Plans de situation comprenant. (3 cartes).

#### **Pièce C -**

-Notice explicative contenant l'estimation sommaire des dépenses. (45 pages).

#### **Pièce D**

- Plan général des travaux 1 plan.

#### **Pièce E**

-Etude d'impact, guide de lecture de l'étude d'impact. (14 pages).

-E.I Résumé non technique. (22 pages).

-E.II Etat initial de l'environnement. (60 pages).

-E.III Justification et présentation du projet. (10 pages).

-E.IV Analyse des effets directs et indirects du projet sur l'environnement. (138 pages).

-E.V Analyse des effets du projet sur la santé publique. (6 pages).

-E.VI Analyse des méthodes d'évaluation utilisées. (2 pages).

#### **Pièce F**

-Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants. (34 pages).

### **Mise en compatibilité du document d'urbanisme**

#### **Pièce G**

-Dossier de Mise en compatibilité du PLU.(70 pages).

EP 1 Notice parcellaire 2 F

EP 2 plans parcellaires 2 feuillets recto verso format A3  
EP 3 Etat parcellaire 45 feuillets recto verso format A3

### **Dossier d'enquête parcellaire**

Notice et plans parcellaires

Etat parcellaire :

- AAS10 : copropriété Messenger
- AAS11 : copropriété du centre médical Abbal (parcelle 842BN 107)
- AAS12 : copropriété du centre commercial Abbal (parcelles 842BN 108 et 40) et Dalle Jean Gilles (parcelles 840AB 290 et 293)
- AAS13 : parcelles hors copropriété

### **Pièces complémentaires**

Le commissaire enquêteur a demandé l'ajout :

- de l'avis de la sous-commission de sécurité publique de la Haute-Garonne sur l'étude de sûreté et de sécurité publique.
- la mise au format A0 des trois plans de situation et de travaux.

-Le porteur de projet a adressé au commissaire enquêteur par voie informatique le rapport d'enquête publique de 2021 sur cette même demande de DUP dont l'avis était favorable. Pour son information complète le commissaire a recherché et récupéré le premier rapport d'enquête publique de 2017 sur le même dossier dont l'avis était défavorable.

### **Organisation de l'enquête**

Le président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 08 mars 2023 Patrick LEGRAND Commissaire Enquêteur (CE) chargé de conduire l'enquête publique, (cf annexe 2). L'autorité compétente pour organiser l'enquête publique, la préfecture de Haute-Garonne, fixe les modalités pratiques de l'enquête par arrêté du 4 avril 2023 en concertation avec le commissaire enquêteur et le porteur de projet. (cf annexe 3).

Le 28 mars 2023 les mouvements sociaux importants ne permettant pas de s'assurer de la présence physique de tous les participants sur la métropole. Une réunion de présentation du dossier et de préparation des modalités de l'enquête réalisée par visio-conférence a été organisée. Les participants étaient les responsables de la direction de la citoyenneté et de la légalité de la préfecture de Haute-Garonne, les gestionnaires du dossier de Toulouse métropole, le bureau d'urbanisme en charge du projet et le commissaire enquêteur.

Le 15 mai 2023 une visite de site a été organisée par la métropole en présence de Me Petit , de M Torres de Toulouse Métropole et du commissaire enquêteur. Cette visite de deux heures a été très utile à la compréhension du fonctionnement du quartier et des enjeux du projet.

Le 22 mai 2023 de 15 heures à 16 heures le commissaire enquêteur a été reçu par le maire de Toulouse à l'hôtel de ville, il lui a exposé les enjeux, les objectifs et les difficultés particulières liées au quartier Reynerie.

Le rapport du commissaire enquêteur est composé de deux parties.



La première, partie concerne le compte rendu du déroulement de l'enquête, son objet, l'accomplissement des formalités de l'enquête publique. L'examen du dossier, le recensement et l'analyse du résultat de l'enquête et les observations du public sur le fond. Il est rapporté les questions du public tenant compte des divers avis émis et les questions du commissaire dans un procès-verbal de synthèse adressé à la métropole. Le commissaire émet son avis sur les observations et les réponses apportées par le porteur du projet.

La seconde partie, donne les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur chacun des volets de l'enquête unique, dans un document séparé, mais regroupé avec le rapport. En annexe sont joints les principaux documents réglementaires.

### **Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête a été affiché au format réglementaire, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les emplacements de publicité habituels de la commune de Toulouse et sur le site de la Métropole mais également sur écrans à la mairie annexe siège des permanences, ainsi que sur la porte d'entrée et divers endroits du quartier suivant le plan figurant au dossier. **(cf annexe 4)**.

L'avis a été aussi affiché au siège de l'expropriant, au service urbanisme de Toulouse métropole.

L'expropriant a remis au commissaire enquêteur les attestations d'affichages. **(cf annexe 9)**.

Cet avis a été publié 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, puis rappelé dans les 8 jours de celle-ci dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département.

-Le journal Toulousain le 05/05/2023 et le 25/05/2023

-La dépêche le 05/05/2023 et le 25/05/2023

**(cf annexe 5)**.

### **Information des propriétaires**

L'avis d'ouverture de l'enquête environnementale unique comprenant le volet parcellaire a fait l'objet de la même information que ci-dessus pour les propriétaires. La préfecture a procédé à l'information des propriétaires par voie de presse par insertion, dans deux journaux locaux, d'un avis conforme à la réglementation sous la rubrique « annonces légales », et ce, en respectant les délais prescrits : deux parutions dans les quinze jours avant le début de l'enquête, et une autre parution dans les huit premiers jours de l'enquête, comme déjà indiqué ci-dessus.

Conformément au code de l'expropriation, le 26 avril 2023, l'expropriant a notifié individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avis d'enquête parcellaire et de dépôt du dossier au siège de la métropole et en mairie annexe de la Reynerie avec la référence des parcelles concernées pour chaque propriétaire. Le commissaire a vérifié sur l'état des notifications de l'enquête que l'ensemble des lettres avait bien été reçu par leurs destinataires ou dans le cas contraire été l'objet d'un affichage réglementaire. L'ensemble des divers cas de figure de réception, ou non, distribution ou non ou refus et selon le cas d'affichage figurent dans le tableau de l' **annexe 8**. L'information des propriétaires a donc été parfaitement assurée.

## Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est consultable pendant une durée de 37 jours.

-En version papier au siège de l'enquête publique à Toulouse Métropole 6, Rue René Leduc BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00.

-A la mairie de quartier de Reynerie 1 Place Conchita Grange Ramos, 31100 Toulouse, désignée comme lieu d'enquête du 23 mai au 28 juin 2023 aux jours et horaires habituels d'ouverture.

-En version numérique sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne à l'adresse suivante : [www.haute-garonne.gouv.fr](http://www.haute-garonne.gouv.fr) --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques en cours ou programmées --> Renouvellement urbain du quartier Reynerie à Toulouse – seconde enquête.

Sur le site du registre dématérialisé en cliquant sur le lien suivant : [pru-reynerie@mail.registre-numerique.fr](mailto:pru-reynerie@mail.registre-numerique.fr)

En accès gratuit sur un poste informatique mis à disposition du public :

-au siège de Toulouse Métropole 6, rue René Leduc - BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5 du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00.

-à la mairie de quartier de Reynerie 1 Place Conchita Grange Ramos, 31100 Toulouse aux horaires habituels d'ouverture.

## Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences de 3 heures à la mairie de quartier de Reynerie dénommée maison de la citoyenneté qui se sont déroulées comme suit:

Première permanence le mardi 23 mai 2023 de 09 heures à 12 heures .

Absence de connection wifi, mais un ordinateur branché par câble sur internet était à disposition du public dans le bureau dédié à l'enquête, deux dossiers papier étaient disponibles un à l'accueil et un au bureau d'enquête.

Le commissaire a reçu durant 1 h 30 trois architectes du collectif d'architectes en défense du patrimoine architectural de l'équipe Candilis - Josic - Woods.

Le collectif a remis un dossier constitué de 49 feuillets proposant :

La rénovation du quartier par la recherche de solution qui ne soit pas uniquement orientée vers la démolition reconstruction.

Il n'a été déposé aucune autre observation lors cette permanence.

5 personnes reçues.

Deuxième permanence le lundi 5 juin 2023 de 14 heures à 17 heures.

Pour la seconde fois la connection internet n'était pas disponible y compris sur le câble.

Le commissaire a reçu huit personnes deux favorables aux démolitions dans le but de déménager du quartier au plus vite, les autres ne sont pas favorables au projet. Deux observations écrites ont été déposées sur le registre papier. Les autres envisagent de le faire sur le registre dématérialisé.

Troisième permanence le jeudi 15 juin 2023 de 09 heures à 12 heures 15.

Le CE déplore la nouvelle absence de liaison internet.

Onze personnes sont venues à cette permanence, deux observations ont été déposées avec une argumentation contre les démolitions. Plusieurs habitants du quartier également opposés aux démolitions ont pris le parti de déposer une contribution sur le registre dématérialisé. Trois représentants de Toulouse Métropole Habitat ont été reçus, dont le directeur. Il a été exposé au CE les raisons du projet de démolition reconstruction motivé pour l'essentiel par :

- une inadaptation des immeubles "Candilis" aux besoins actuels.
- la délinquance et les dégradations coûteuses pour le bailleur, dont les services de l'Etat auraient dit ne pas avoir les moyens de régler.

Quatrième permanence le samedi 24 juin 2023 de 08h30 à 11h45

Le CE déplore la nouvelle absence de liaison internet et l'absence de l'ordinateur dédié à l'enquête.

Dix personnes ont été recues en entretien. La direction de la SA les Châlets est venue présenter son projet de reconstruction et déposer un document cartographique.

Deux dames habitantes du quartier ont fait part de leur opposition aux démolitions, l'une âgée de 91 ans habitant l'immeuble Poulenc a décrit sa situation. Le collectif d'architectes à également longuement exposé sa position qu'il formalisera sur le registre dématérialisé. En dernière heure un ancien professeur du collège Balliou a fait l'historique de la fermeture du collège, voyant un parallèle avec le projet actuel. Il doit déposer sa contribution .

Cinquième permanence le mercredi 28 juin 2023 de 14 h00 à 17 heures.

Le CE déplore la nouvelle absence de liaison internet et l'absence de l'ordinateur dédié à l'enquête.

Dix neuf personnes ont été reçues en entretien dont la direction de la SA la languedocienne. L'affluence a été importante jusque 17 heures, aucun incident n'est a signalé malgré la frustration de la fin d'enquête pour les personnes arrivées en dernière heure. Toutes ont été reçues et écoutées. 7 observations ont été déposées sur le registre papier.

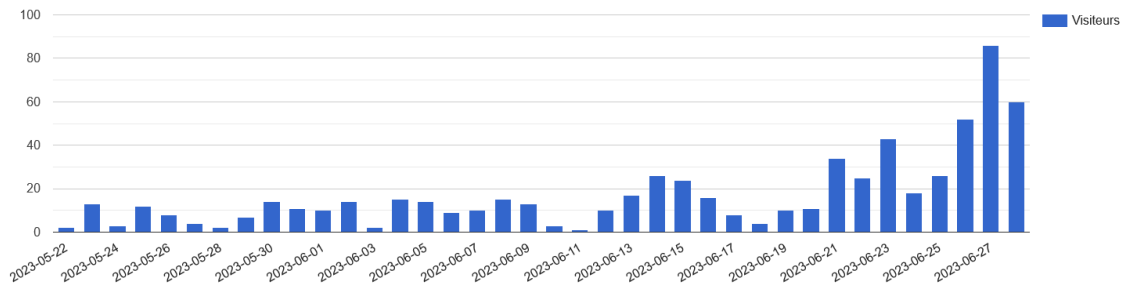
Les trois principaux bailleurs sociaux acteurs du projet ont été recus par le CE à leur demande durant l'enquête lors des permanences.

Le 28 juin 2023 à l'issue de la permanence, le commissaire a récupéré et clôturé les deux registres d'enquête papier, à Reynerie puis au siège de Toulouse métropole.

## **Résultat comptable**

Résultat comptable des contributions :

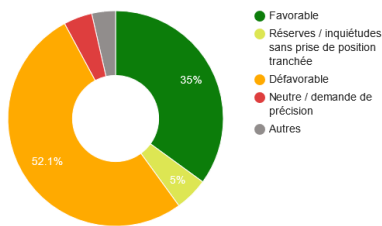
Le site de consultation du dossier à été visité 1008 fois et a enregistré 666 téléchargements avec un pic de consultation les deux derniers jours de l'enquête selon le graphique suivant.



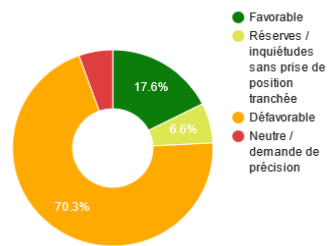
142 observations ont été déposées sur le registre électronique, 10 doublons réduisent ce nombre à 132 observations. Ce décompte comprend les :  
 17 observations déposées sur le registre papier de la maison de la citoyenneté de Reynerie.  
 1 observation déposée sur le registre de Toulouse Métropole ;  
 1 observation déposée par l’envoi d’un courrier.

***Statistiques de l’argumentation et de l’orientation des contributions.***

Orientations des contributions (total)



Contributions argumentés (dédupliées)



## Chapitre 2

### Traitement des observations

Les contributions sont identifiées de la manière suivante : Un chiffre pour le numéro d'ordre d'arrivée sur le registre. La lettre **R** pour le registre de Reynerie, la lettre **M** pour le registre de Toulouse Métropole la lettre **C** pour les courriers. Le signe **@** pour le numéro d'enregistrement sur le registre dématérialisé. Ainsi **R5/26@** concerne la cinquième contribution écrite sur le registre papier de Reynerie reprise sur le registre dématérialisé sous le n° **26@**.

Le libellé des contributions est synthétisé chaque fois que cela ne nuit pas à la compréhension de la pensée du rédacteur de l'observation. Lorsqu'elle aborde plusieurs thèmes la contribution est découpée. Par thèmes chaque partie d'une contribution découpée commence par l'astérisque \*.

Le nombre des opposants et des favorables au projet est déséquilibré, tout comme l'argumentation. Les contributions des opposants sont très développées avec un argumentaire étayé, d'exemples de chiffres et de références parfois sur plusieurs feuillets. Les contributions favorables sont le plus souvent libellées d'une unique phrase d'une dizaine de mots dépourvues d'arguments.

Il est repris ici les observations du public par thème, puis sous chaque thème la réponse de Toulouse métropole et en dernier l'avis du commissaire enquêteur . Dans un premier temps il est repris la présentation générale du mémoire de Toulouse Métropole comme il a été remis au commissaire.

### Présentation du mémoire de réponse de Toulouse Métropole au PV de synthèse

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier Reynerie, à Toulouse, le Préfet de la Haute-Garonne a prescrit, par arrêté du 14 avril 2023, l'ouverture d'une enquête publique unique du mardi 23 mai 2023 à 00h au mercredi 28 juin 2023 à 17h, pour une durée de 37 jours consécutifs.

Cette enquête publique unique visait trois objets :

- La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'opération ;
- La détermination des parcelles à déclarer cessibles dans le cadre de la 1ère tranche d'acquisitions ;
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole applicable à la Commune de Toulouse.

Cette enquête publique unique s'inscrit dans la continuité de celle organisée en 2021 (29 mars au 4 mai), pour le projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie actualisé en 2019 dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, à partir du bilan de la concertation réglementaire de 2018 (15 octobre au 15 décembre) menée conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme qui avait permis de recueillir l'avis de plus de 500 personnes.

A l'issue de cette précédente enquête, le commissaire enquêteur avait émis un avis favorable à l'obtention de la déclaration d'utilité publique du PRU Reynerie et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles, avec cependant une réserve portant sur la nécessaire compatibilité du projet avec le document d'urbanisme en vigueur, au vu de l'annulation par le Tribunal administratif de Toulouse, au démarrage de l'enquête publique, du PLUiH de Toulouse Métropole (décision du 30 mars 2021).

Aux termes d'un arrêt en date du 15 février 2022, la Cour Administrative d'appel de Bordeaux ayant confirmé la décision du Tribunal administratif de Toulouse, Toulouse Métropole a établi un dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, applicable à la Commune de Toulouse, pièce qui vient compléter, aujourd'hui, le dossier d'enquête présenté au public en 2021.

Le Procès-Verbal de synthèse des observations du public recueillies par le commissaire enquêteur a été remis par ce dernier, à Toulouse Métropole, maître d'ouvrage, par courriel en date du 5 juillet 2023.

Avant de rentrer dans l'analyse des différentes contributions, le maître d'ouvrage tient à remercier l'ensemble des contributeurs à cette enquête publique, leurs observations témoignant d'un intérêt fort pour le projet de renouvellement urbain du quartier de Reynerie. Il convient de remercier également le commissaire-enquêteur pour la bonne tenue de l'enquête publique et des cinq permanences qu'il a animées à la Maison de la Citoyenneté de Reynerie, offrant l'opportunité au public de pouvoir échanger directement avec lui, ainsi que pour sa grande disponibilité durant l'organisation de cette enquête et son animation.

Fruit d'un **important travail de concertation réglementaire et de temps d'échanges et de partages réguliers** tant avec les partenaires institutionnels (État, Collectivités, bailleurs sociaux, ...), qu'avec les acteurs locaux (associations de quartier), les riverains et plus largement les habitants de la Métropole, le projet de renouvellement urbain Reynerie a donc aujourd'hui été soumis à une nouvelle étape de participation, l'enquête publique.

Le quartier Reynerie, composante du quartier Grand Mirail, identifié quartier d'intérêt national, par arrêté du 29 avril 2015 (liste des quartiers prioritaires de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants), bénéficie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, piloté par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Cette opération de renouvellement urbain, avec un périmètre d'intervention resserré sur la moitié Centre-Est du quartier Reynerie, marquée par l'urbanisme originel du Mirail avec de grands immeubles en tripode et un urbanisme de dalles, ambitionne de **redonner son attractivité au quartier Reynerie et un cadre de vie amélioré pour ses habitants**, par la réalisation d'un quartier aimable, accessible à tous, ouvert sur la métropole toulousaine, et au sein duquel la qualité architecturale et environnementale est présente. Les trois intentions socles qui ont conduit au PRU sont donc les suivantes :

**Donner aux habitants de Reynerie le pouvoir d'y rester**, dans de bonnes conditions, là où ils ont toujours vécu. C'est permettre un accès direct et rapide aux services publics de santé et de tranquillité. C'est offrir un cadre de vie amélioré et apaisé.

**Donner à l'ensemble des citoyens de la Métropole l'envie de venir à Reynerie.** C'est créer de l'activité économique, favoriser l'installation des entrepreneurs afin que les quartiers ne soient pas uniquement des lieux d'habitat.

**Donner, enfin, la possibilité aux habitants du quartier d'en partir.** C'est ouvrir le champ des possibles, créer des opportunités de rencontres et d'échanges avec des territoires voisins. C'est permettre un parcours de vie ascendant, le soutien aux initiatives entrepreneuriales ou celui aux ménages dans leur parcours résidentiel.

L'atteinte de cette ambition nécessite une intervention importante sur l'habitat, les espaces publics et les équipements publics. La mise en œuvre de cette stratégie conduit à la démolition de cinq immeubles résidentiels sur dix du quartier Reynerie conçus dans les années 70, par l'équipe Candilis-Josic-Woods, de quatre dalles, ainsi que de trois équipements publics, la reconstitution de ces derniers étant prévue au sein du quartier (école élémentaire Gallia, terrain multi-sports Satie) ou dans des quartiers limitrophes dans un objectif de mixité scolaire (collège Badiou). Cette stratégie se traduit aussi par la réhabilitation ou création de nouveaux équipements publics (centre social, base nautique, Cité de la danse, maison de santé pluridisciplinaire, nouvelle surface commerciale, maison de la justice et du droit,...) chacun ayant une attractivité au-delà du seul quartier (à l'échelle de la métropole pour la base nautique et la Cité de la Danse). Une attention forte est également portée à la qualité des espaces publics.

### ***Un équilibre entre réhabilitations et démolitions***

Au global, le projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie préserve plus de logements qu'il n'en démolit (1 265 contre 961, 5 immeubles sur 15 conservés et restaurés).

Il ne s'agit donc pas de démolir absolument mais de définir une stratégie urbaine équilibrée entre réhabilitations et démolitions.

En effet, la stratégie unique de réhabilitation du parc dit « Candilis » a déjà été éprouvée sur ce quartier, portée par le premier programme ANRU mis en œuvre sur Reynerie de 2007 à 2021. Malgré les lourds investissements réalisés sur ce parc, cette stratégie n'a pas permis de peser sur le fort déficit d'attractivité résidentielle de Reynerie, en comparaison aux autres quartiers de la métropole toulousaine, par ailleurs très dynamique. Même si d'autres facteurs ont pesé sur ce bilan, cette stratégie n'est également pas parvenue à diversifier l'offre de logements sur le quartier pour répondre aux besoins et souhaits de l'ensemble des ménages de Reynerie mais aussi de la métropole (grande hauteur, volume important de logements en copropriété générant des complexités de gestion).

S'agissant du secteur d'intervention, objet de l'enquête, l'équilibre trouvé entre logements réhabilités (943 logements dont 836 logements répartis sur 5 résidences dites « Candilis ») et logements reconstruits (971 logements prévus sur le foncier libéré) se veut une stratégie plus adaptée et efficiente pour répondre à l'ensemble des besoins des habitants et acteurs du quartier d'aujourd'hui et de demain avec les enjeux suivants :

### ***Une offre de logements pour tous***

La typologie envisagée à l'époque par l'équipe Candilis (grands logements), couplée au vieillissement du parc immobilier et de ses conditions d'accessibilité inadaptées, et pour certaines résidences, des signes de fortes dégradations, constitue aujourd'hui un frein à la mixité sociale, en tant qu'elle ne répond plus aux besoins de l'ensemble de la population. Au regard des déficits constatés de l'offre actuelle pour les habitants de Reynerie mais également pour ceux de la Métropole, le programme d'intervention sur l'habitat doit permettre un rééquilibrage de l'offre résidentielle sur le

quartier et contribuer pleinement à la mise en œuvre des objectifs de la politique de l'habitat métropolitaine.

Il s'agit, en premier lieu, de poursuivre le programme de réhabilitation du parc de logements sociaux, afin d'améliorer la qualité résidentielle pour les ménages qui souhaitent rester dans le quartier, en finalisant notamment le travail de sécurisation des différentes résidences concernées.

Dans une optique de mixité sociale et générationnelle, il s'agit, en second lieu :

- De créer une offre résidentielle sur l'ensemble des segments du logement (privés et sociaux) incluant une diversité de typologies permettant de répondre aux besoins de tous les ménages du quartier (seniors, familles, ...)
- De créer une offre résidentielle en accession sociale et libre s'adressant aux ménages du quartier Reynerie mais également aux ménages bénéficiant de plus hauts revenus, issus d'autres quartiers de la métropole et désireux de s'installer dans un quartier requalifié, disposant d'une diversité de services et d'équipements culturels et de loisirs.

Enfin, il est important de rappeler, comme développé dans le dossier d'enquête (pièce C – page 39), que la mutation du secteur Est de Reynerie permet d'atteindre une densité de 77 logements à l'hectare (845 logements sur 11 hectares), s'inscrivant dans les objectifs de 70 logements à l'hectare du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine.

La typologie des logements projetés sur le secteur Est répond aussi aux attentes exprimées par les habitants sur de nouvelles formes urbaines. C'est aussi une proposition en cohérence avec le projet initial porté par l'équipe Candilis tel qu'il s'est concrétisé à Bellefontaine (lotissement des Muriers par exemple).

### ***Un quartier aimable et ouvert sur la Métropole***

Le quartier de la Reynerie bénéficie d'une richesse patrimoniale remarquable avec notamment son parc de 3 hectares, le lac de près de 4 hectares et le château éponyme.

Ce sont autant d'atouts permettant de créer les conditions d'une qualité de vie urbaine, qu'il convient de valoriser et sur lesquels le projet de renouvellement urbain s'appuie afin d'accroître l'attractivité résidentielle et économique du quartier.

La récente mise en service de la base nautique du lac de Reynerie met en valeur ce vaste plan d'eau et enrichit l'offre de loisirs et culturelle du quartier, répondant ainsi aux besoins des habitants de la Reynerie et de la Métropole.

L'introduction de nouvelles formes urbaines (petits collectifs, habitat intermédiaire, habitat individuel) vient, à l'appui d'un important programme de requalification des espaces publics de qualité, plus écologiques, aérer et pacifier le quartier.

Toulouse Métropole veillera par ailleurs, via les cahiers des charges de cession ou les fiches de lot, imposer aux constructeurs des prescriptions qualitatives à respecter pour les futurs logements : efficacité énergétique, connexion au réseau de chaleur urbain, surfaces intérieures et extérieures généreuses, charges maîtrisées, sécurité résidentielle, ...

La place Abbal requalifiée assurera la fonction de centralité nécessaire au dynamisme du quartier. Le cœur du quartier, ouvert sur le parc et le lac, sera ainsi remplacé par un travail sur les espaces pu-



blics, prenant en compte les enjeux de développement durable et de rafraîchissement et sur une programmation urbaine et commerciale adaptée aux besoins du quartier.

Des activités et services, comme la maison de santé, compléteront le dispositif, et de nouvelles fonctions seront amenées avec la programmation d'un équipement culturel rayonnant dédié aux pratiques de la danse.

Si l'ensemble de ces aménagements est de nature à tisser des liens à l'intérieur du quartier, il contribue également à ouvrir ce quartier sur la métropole en supprimant les frontières artificielles constituées par deux voiries structurantes (avenues de Tabar et de Reynerie) dont le large profil et le caractère très routier contribuent à la sensation d'enclavement du quartier.

Les aménagements destinés à pacifier ces espaces publics, en leur donnant une image plus urbaine (réduction des emprises de voirie, allées dédiées aux modes actifs, TCSP, ...), contribueront à atténuer l'effet de rupture constaté.

### *Un quartier durable*

Le PRU Reynerie s'inscrit dans une démarche environnementale volontaire, avec pour objectif permanent la maîtrise de l'impact environnemental tout au long de la vie du projet.

L'habitabilité des logements sera recherchée, dès la phase de conception, avec l'application des principes de l'urbanisme bioclimatique : confort thermique optimisé par la bi-exposition des logements (logements traversants ou en angle), favorisant l'aération naturelle de ceux-ci, écrans végétaux de feuillus protégeant les façades sud de l'ensoleillement en été, ....

Toulouse Métropole produira, par ailleurs, des cahiers des charges qui imposeront aux constructeurs une bonne qualité des futurs logements : efficacité énergétique, connexion au réseau de chaleur urbain, surfaces intérieures et extérieures généreuses, charges maîtrisées, sécurité résidentielle.

Le quartier Reynerie est caractérisé par une part importante d'espaces verts. Le maintien, voire l'optimisation de ces espaces est un enjeu fort du projet.

1 100 arbres seront nouvellement plantés, ce qui viendra compenser la suppression de 780 arbres et porter à 4 170 arbres la strate arborée, soit un ratio de 63 arbres/ha aujourd'hui, porté à un minimum de 69 arbres/ ha, à l'issue du projet.

La renaturation des berges du lac, la végétalisation importante des espaces publics, de part et d'autre du quartier contribueront à renforcer le rôle environnemental des espaces paysagers, au-delà de leur fonction d'agrément.

Les futurs constructeurs devront, par ailleurs, aménager 30% d'espaces verts sur les emprises privées. Ces espaces végétaux paysagers au cœur des futurs programmes assureront une fonction d'îlots de fraîcheur l'été.

Au final, la proportion d'espaces verts couvrira 36% de la surface totale du quartier Reynerie. Couplée aux espaces verts privés, cette proportion représentera 41,6% du périmètre de projet, avec une

diminution du taux d'imperméabilisation globale du site importante par rapport à la situation en 2020 (état initial de l'étude hydraulique). En effet, à l'horizon 2030, à l'issue des aménagements, le taux de sol imperméable représentera 52% de la surface contre 66 % à l'état actuel, soit une surface de 82 000 m<sup>2</sup> de moins.

Enfin, le quartier Reynerie, composante du QPV Grand Mirail, sera l'un des territoires de déploiement de la démarche «Quartiers Résilients» lancée par l'ANRU. Toulouse Métropole, lauréate de ce dispositif, complétera ainsi le volet environnemental du projet de renouvellement urbain de Reynerie, notamment par le développement d'une économie circulaire à partir des matériaux de déconstruction des chantiers du PRU.

L'enquête publique a offert au public la possibilité de se positionner sur ces différents enjeux, lesquels seront développés plus avant dans les réponses apportées aux contributions recensées par le commissaire enquêteur.

Cette enquête a ainsi été l'occasion pour Toulouse Métropole de constater une participation supérieure à celle enregistrée en 2021, mais qui reste très modérée avec 131 contributeurs (141 contributions écrites dont 10 doublons), au regard du nombre d'habitants du quartier Reynerie (7 000).

Une grande partie des avis exprimés traduit une opposition au projet, majoritairement axée à l'encontre du programme de démolition d'une partie des immeubles résidentiels du quartier.

Cette opposition au programme de démolitions a notamment été initiée par l'activité du collectif d'architectes en défense du patrimoine architectural de l'équipe Candilis-Josic-Woods au Mirail active depuis 2022, traduction d'une mobilisation nationale d'architectes prônant la réhabilitation systématique des grands ensembles hérités de la politique de création des « nouvelles villes » en France dans les années 60 et 70.

Cette mobilisation a, de fait, marqué de son empreinte l'enquête publique, en tant qu'elle se retrouve avec les mêmes arguments dans nombre de contributions.

L'on constate néanmoins plusieurs avis favorables à ce projet de renouvellement urbain, ainsi que de nombreux soutiens manifestés durant cette enquête, émanant non seulement de personnalités et organisations publiques majeures ou de partenaires directs de ce projet mais également des habitants du quartier.

Si l'on rentre dans une analyse plus fine des contributions, l'on constate cinq sujets récurrents :

### **L'habitat actuel**

Principal sujet abordé lors de cette enquête publique, ceux qui habitent et ceux qui gèrent les immeubles résidentiels de «Candilis» continuent de décrire une situation très inconfortable, avec de forts dysfonctionnements à pallier au quotidien, et des conditions de vie difficiles, à l'image de ce qui avait été décelé lors de la concertation préalable à la mise en œuvre du PRU Reynerie organisée par Toulouse Métropole en 2018. En témoignage de ce constat, un peu plus d'une vingtaine de contributeurs ont manifesté le souhait d'une démolition de ces immeubles durant l'enquête.

A l'opposé, un peu plus d'une cinquantaine de contributeurs ont manifesté le souhait inverse : la conservation de ces immeubles, couplée à un souhait de réhabilitation lourde des résidences Candilis.

L'identité de nombreux contributeurs étant connue de la collectivité (avec notamment des habitants investis dans les associations du quartier ou dans la vie politique), il apparaît que ce sont beaucoup

de personnes qui n’y habitent pas qui continuent de défendre ces immeubles, pour des questions d’aspirations à un mode de « vie collective », pour des motifs patrimoniaux (perception de la valeur architecturale et urbaine de l’œuvre de Candilis), avec, au-delà du coût économique, l’argument du coût écologique de la démolition qui a émergé de cette enquête publique, malgré les mesures annoncées dans le dossier d’enquête et d’ores et déjà mises en place dans le cadre du PRU Reynerie (processus de déconstruction des bâtiments permettant le recyclage et le emploi des matériaux notamment).

### **Le futur habitat**

En miroir, le sujet de préoccupations connexe qui ressort de cette enquête publique, réside dans la qualité des logements proposés sur le secteur Est de Reynerie.

Les prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, énergétiques (avec le raccordement annoncé au réseau de chaleur urbain) qui guideront la conception, la construction et la mise en service de ces logements, traduction de la volonté forte de Toulouse Métropole de créer un habitat durable à Reynerie, sont clairement exposées dans le dossier d’enquête.

Les formes urbaines correspondent aux souhaits émis lors de la concertation préalable. Elles correspondent même à ce qu’avait imaginé Candilis pour ce quartier.

Malgré cela, une forme de scepticisme perdure chez certains contributeurs (une cinquantaine), quand bien même cet habitat fonctionne partout à Toulouse et en France.

Certains procédés proposés par le PRU Reynerie permettent de densifier le tissu urbain par rapport à l’urbanisme du Mirail, tout en maîtrisant l’impact sur les espaces verts du quartier : seulement 4% de diminution, avec une marge de progression identifiée durant l’enquête et qui sera reprise par Toulouse Métropole (débitumiser plus encore les espaces publics minéraux existants - place Abbal, parkings résidentiels, voiries,....

L’impact sur les arbres existants de la création de ce tissu urbain est également critiqué (quelques dizaines de contributions). Là aussi, les remarques du public pourront être prises en compte, avec une marge de progression identifiée pour conserver ou transplanter les arbres qui ont un intérêt écologique, en bonne santé et adapté au réchauffement climatique. Les implantations des futures constructions, voiries et aménagements pourront être légèrement adaptées lors des études de conception pour prendre en compte ces arbres et faire diminuer significativement le chiffre de 780 arbres abattus.

**La démolition de l’offre de garages sous la dalle de la Maison de la Justice et du Droit (MJD)** a suscité quelques contributions opposées à cette opération, à l’inverse de la démolition de la dalle Jean Gilles qui n’a pas recueilli de remarque.

**La future offre commerciale et de services (publics et privés) sur la centralité Abbal** séduit majoritairement, avec quelques questions cependant sur l’ambition des projets, leur calibrage, le degré d’ouverture au quartier de la Cité de la Danse. La démolition des dalles Abbal n’a soulevé que peu de questions, ces dernières étant relatives aux indemnités qui seront versés aux ayants-droits.

Enfin, le **programme de valorisation du site du lac et du château** a su convaincre quasi unanimement le public.

Aux termes de son procès-verbal, le commissaire enquêteur a établi une synthèse de l'ensemble des observations, consistant, soit en des extraits, soit en des contributions complètes, ou encore en des dossiers déposés par des contributeurs durant l'enquête publique. Ces observations sont regroupées en 12 thèmes définis par ses soins :

- Divers ;
- Avis favorables au projet ;
- Avis défavorables sur le programme de démolitions – reconstructions ;
- Qualité de vie, lien social des habitants, équipements et sécurité ;
- Patrimoine ;
- Espaces verts, environnement ;
- Le lac, la base nautique, le parc, le château ;
- Énergie ;
- Circulation, stationnement ;
- Mixité sociale ;
- Aspects financiers ;
- Propositions de modifications du projet.

Comme l'y invite le commissaire enquêteur, Toulouse Métropole, maître d'ouvrage, répondra à chacune des observations du public retenues, ainsi qu'aux sept questions posées par ce dernier, à la fin de son PV de synthèse.

Dans une optique de lisibilité, la structure du présent mémoire reprend celle retenue par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse.

Le maître d'ouvrage s'attachera, dans un premier temps, à répondre à chacune des contributions, de la manière la plus complète possible, dans le respect du calendrier réglementaire. Pour plus de facilité de lecture, les contributions consignées par le commissaire enquêteur seront reprises en noir, et les réponses apportées par le maître d'ouvrage figureront, en suivant, en bleu, selon une codification adaptée. L'illustration de cette méthodologie est reprise dans le tableau, ci-après, avec la première contribution liée au premier thème défini par le commissaire enquêteur :

Thème 1 – Divers	Codification PV de synthèse	Codification Mémoire en réponse
1ère contribution	* Estime la publicité de l'enquête insuffisante ; il aurait voulu un reportage <u>FR</u> 3	Contribution 1.1 - Estime la publicité de l'enquête insuffisante ; il aurait voulu un reportage <u>FR</u> 3
Réponse à la 1ère contribution		<b>Réponse 1.1</b> « ..... »

Cette codification permettra notamment, lorsqu'une contribution appelle une réponse précédemment apportée, de renvoyer à cette dernière de manière lisible (ex : « contribution y.y – réponse yy : cf. réponse x.x »).

Le maître d'ouvrage s'attachera, dans un second temps, à répondre (en bleu) avec la même exigence de complétude, aux questions posées par le commissaire enquêteur (en noir).

## **Analyse des observations par thème de la synthèse adressée à la métropole**

Il est reporté en premier l'observation du contributeur puis la réponse de TM en bleu. L'avis du CE est en fin de thème.

### **1-Divers**

**R5/26@-R4/12@-50@-69@-88@-90@-99@-104@-105@-109@-122@-127@.**

\*1.1- Estime la publicité de l'enquête insuffisante ; il aurait voulu un reportage FR 3.

#### **Réponse 1.1 :**

Il est rappelé que les règles de publicité d'une enquête publique régie par le code de l'environnement sont obligatoirement celles prévues par l'article R 123 – 11 dudit code, et reprise dans les dispositions de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

Conformément à ces dispositions, le public a été informé :

- par voie de presse (publications de l'avis d'enquête publique unique dans deux journaux locaux, la Dépêche du Midi et Le Journal du Toulousain) ;
- par voie d'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête, avec 19 panneaux réglementaires installés sur le site de l'enquête (sur l'espace public) et à proximité immédiate, ainsi qu'à la Mairie de Toulouse (maison de la citoyenneté de Reynerie) et au siège de Toulouse Métropole ;
- par courrier de notification de l'enquête publique unique aux ayants-droits concernés par l'enquête parcellaire tranche 1.

De plus afin d'assurer une bonne information du public, et notamment des habitants du quartier, Toulouse Métropole a procédé à :

- la publication d'une information sur les sites internet de Toulouse Métropole, et sur la plateforme JeParticipe ;
- la distribution en amont de l'ouverture de l'enquête dans toutes les boîtes aux lettres du quartier et de ses franges d'un courrier d'information et d'une notice explicative de l'enquête publique unique (5100 exemplaires imprimés, 4 800 exemplaires boîtés et 300 exemplaires de la notice mis à disposition à la Maison de la Citoyenneté de Reynerie) ; la notice a été élaborée en lien avec le Conseil Citoyen du quartier Reynerie, pour faciliter la lecture et la compréhension du dossier d'enquête ;
- une communication spécifique sur les écrans d'information de la Maison de la Citoyenneté de Reynerie ;
- une annonce de la date d'ouverture d'enquête et des modalités de participation du public aux organismes publics et associations du quartier pour qu'ils puissent relayer l'information auprès de leurs usagers et publics.

\*1.2- Demande du nouveau pour les jeunes.

#### **Réponse 1.2 :**

Le PRU Reynerie porte de nombreuses actions à destination du public jeunes. Nous pouvons notamment citer :

- la création d'une nouvelle base nautique et de loisirs, inaugurée le 12 juillet 2023, avec un très fort engouement des plus jeunes pour les fontaines et jeux d'eau, leur offrant un

- spot de fraîcheur, un équipement ludique très attractif, notamment pour ceux qui ne partent pas en vacances l'été ;
- le développement de l'offre d'équipements sportifs en accès libre autour du lac : installation d'une plateforme Chase Tag / Parkour, de modules fitness et street work out, d'un terrain de basket 3x3, création de parcours sportifs tous niveaux ;
- le développement de l'offre d'équipements sportifs et ludiques sur le « carré des Douves » (parc Churchill) : renouvellement de l'offre de jeux pour enfants, avec un parcours ninja, requalification de l'aire de pique-nique, installation de modules fitness ;
- le développement de l'offre d'équipements sportifs sur le square Gallia, en complément des installations du COSEC Reynerie voisin : aire d'apprentissage du vélo et des sports de roue (skate, roller, trottinette...), de terrains de basket, nouvelle piste d'athlétisme et nouveau terrain de foot en remplacement de l'offre à proximité de Satie et anciennement vouée au collège Badiou, et éventuellement de terrains de padel (à l'étude). Le développement de cette offre a été défini avec le concours des habitants et usagers mobilisés en 2022 et 2023 dans le cadre de « comités d'usagers ».

Toulouse Métropole finance également, dans le cadre du Contrat de Ville, nombre d'associations qui animent des activités sportives, culturelles, de loisirs, éducatives en faveur des jeunes (Voir et comprendre, Sport Pour s'Elever, Défi Prod, Bas d'Immeuble, Reynerie Football Académie, Reflet,...), en parallèle de l'offre municipale et métropolitaine (Gymnase du COSEC, Centre Culturel Reynerie, accueil de loisirs, accueil jeunes et club de prévention, médiathèque Grand M,...) et du centre social de Reynerie. Le montant global de subventions de Toulouse Métropole sur le Contrat de Ville à l'attention de ces associations : 123 000 €.

Par ailleurs, il est important de rappeler que la Cité Éducative (600 000 € de subventions/an) est un levier important d'actions en faveur du parcours scolaire et extra-scolaire des jeunes. La Cité Éducative accompagne à titre d'exemple 100 places de séjours vacances pour les jeunes des QPV dans les Accueils de loisirs, les vacances apprenantes, mais également des projets artistiques et culturels dans les établissements scolaires.

Ainsi, l'agenda événementiel continue de s'étoffer autour d'événements annuels devenus incontournables tels que l'été au bord du lac, le dimanche au bord du lac, la nuit des contes, ou encore le village champêtre, ce qui représente près de 40 événements chaque année.

\*1.3- Le bilan social de l'opération : la Mairie a annoncé par la presse qu'une enquête de satisfaction a été effectuée auprès des habitants relogés. Nous avons demandé qu'elle soit rendue publique pour pouvoir l'analyser correctement et comprendre les conséquences sociales des relogements. Ce n'est pas le cas.

### **Réponse 1.3 :**

Une enquête satisfaction flash a été réalisée auprès des familles relogées par les quatre bailleurs maîtres d'ouvrage des opérations de démolition du NPNRU, Toulouse Métropole Habitat, SA les Chalets, SA Patrimoine Languedocienne, ALTEAL. 463 familles ont été contactées entre mai et juin 2022. 267 familles ont répondu à l'enquête (soit 57.6%).

Parmi elles, 83,3% se déclarent satisfaites ou très satisfaites de leur relogement. Cette satisfaction revêt plusieurs dimensions :

- L'accompagnement social réalisé en interne par le bailleur social, grâce au rôle central des chargés de relogement ;
- Le cadre de vie offert par le quartier de destination, lorsque le relogement s'est fait hors QPV d'origine ;
- La qualité intrinsèque du logement et son caractère adapté à la situation familiale. Ce critère a uniquement été apprécié pour les familles relogées en QPV.

**Cette enquête est jointe en annexe 1 de ce mémoire de réponse.**

Cette première enquête sur le relogement est un préalable au suivi-évaluation plus détaillé qui sera mené dans le cadre de l'AMO relogement - MOUS Inter-bailleurs.

\*1.4- Si cette enquête publique a le mérite d'exister, elle ne peut suffire en matière de participation des habitants quant au devenir de leur quartier. En premier lieu car nombre de personnes subissent la fracture numérique ou n'ont pas été sensibilisés par une large campagne d'affichage dans le quartier.

**Réponse 1.4 :**

Avec la tenue par le commissaire enquêteur de 5 permanences à la Maison de la Citoyenneté de Reynerie, la mise à disposition d'un dossier et registre au format « papier » à la Maison de la Citoyenneté de Reynerie et au siège de Toulouse Métropole, l'enquête publique a été rendu accessible aux personnes réfractaires ou en moindre capacité de se saisir des outils numériques.

De plus, cf. réponse 1.1 ci-dessus, Toulouse Métropole a largement communiqué auprès du public, et notamment des habitants de Reynerie, pour informer de l'organisation de cette enquête publique et des modalités de participation. L'affichage est un outil de rappel de l'information, l'outil le plus précis pour transmettre une information importante aux habitants reste le boîtage. La collectivité a procédé à 2 boîtages distincts : l'un avec un courrier d'information du maire de quartier avec l'ensemble des informations de l'enquête publique unique puis un second avec une notice explicative des modalités de l'enquête mais surtout les tenants et aboutissants de celle-ci. De plus, cette notice a été travaillée avec le Conseil Citoyen qui a également un rôle de relai de l'information sur le quartier.

\*1.5- Dans le cadre de la préfiguration de la Cité de la Danse. J'ai eu le grand plaisir de mener durant deux années de suite, un projet d'expérimentation culturelle autour du bal traditionnel et populaire, soutenu par la Ville de Toulouse et la DRAC sur le quartier Reynerie. Je suis ravie que Toulouse se dote d'un équipement ambitieux pour la filière danse. Ce n'est pas ce qu'attendent les habitants qui dans leur immense majorité et dès qu'ils en ont l'occasion, demandent depuis des années une Maison de Quartier. Pourtant, la danse est très présente dans ce quartier, mais elle n'est que rarement envisagée comme une pratique artistique. Elle concerne la sphère privée, intime, les gens se sentent vite gênés quand on les invite à danser ou à voir danser. Il faut que les habitants du quartier et les Toulousains en général se sentent concernés par ce projet. Cela pourra passer par l'accueil de pratiques qui entourent la création chorégraphique. Ce sera favorisé par l'architecture du bâtiment, notamment celle de d'entrée qui, espérons-le, sera plus accueillante que celle de la Maison de la Citoyenneté. Il faut que les associations et acteurs du quartier puissent eux aussi se sentir concernés par ce projet. La Cité de la danse peut être l'occasion de mutualiser du matériel et des moyens qui faciliteront la réalisation de projets dans l'espace public, avec un parc de matériel qui puisse être facilement empruntable, et des possibilités de stockage, tels que les containers ac-

tuellement installés sur la place, qui puissent servir aux activités du quartier. Toutes ces réflexions ont été émises par les participants, danseurs, chorégraphes, professionnels,... lors des concertations qui ont eu lieu en 2022 autour de ce projet. C'est étonnant qu'il n'y ait pas de compte rendu et de positionnement sur ces questions et que cet équipement dont le coût est estimé à 9 millions d'euros, ne fasse l'objet que de vagues évocations dans le dossier.

### **Réponse 1.5 :**

Le projet de Cité de la Danse porté par la Mairie de Toulouse a pour principal objectif de créer les nouveaux locaux du Centre de Développement Chorégraphique National Toulouse Occitanie (CDCN) sur l'îlot 14 du PRU Reynerie. Ce projet est en phase d'étude, au stade de l'expression des besoins et de la programmation architecturale. Cette phase précède le lancement d'un concours d'architecture à l'automne 2023, avec la nécessité de pouvoir obtenir la maîtrise foncière des parcelles privées des dalles Abbal (cf. objet de l'enquête parcellaire tranche 1).

La « concertation » évoquée par ce contributeur a pris la forme d'une « consultation locale » qui a associé des acteurs culturels du quartier du Mirail et des acteurs de la Danse à Toulouse autour de plusieurs temps forts organisés en avril et mai 2022 (marches exploratoires, ateliers, etc.), avec 3 objectifs :

- identifier les attentes, besoins et craintes des acteurs associatifs, culturels,... du quartier afin de garantir un équipement en capacité d'y répondre ;
- interroger sur les opportunités et contraintes de l'implantation de la Cité de la Danse à Reynerie, sur leur perception de la danse ;
- informer les acteurs du quartier sur la thématique danse en général.

Cette consultation a été menée auprès des acteurs de proximité et des acteurs de la danse, retours qui ont contribué à la formalisation de l'expression des besoins architecturaux de l'équipement. Il est prévu de revenir vers les acteurs – usagers de ce futur équipement dans le calendrier de l'opération aujourd'hui au stade des études programmistes.

Ce contributeur a œuvré en tant qu'opérateur suite à l'appel à projet « Artistes & Habitants », un dispositif d'expérimentation culturelle qui favorise l'accès à la culture du plus grand nombre. Les projets tels que celui de Moshen, Fidia Diala, K'Danse, Breaking' School, La Ames Fauves, Cie O'Hazart, Cie Celui qui dit qui est, ainsi que le CDCN.... sont et seront déployés sur les territoires du Grand Mirail jusqu'à l'ouverture de la Cité de la Danse. Comme l'indique le contributeur, la préfiguration d'un tel équipement par le déploiement de la pratique chorégraphique et la présence d'équipes artistiques est indispensable. Si la danse est l'art de se mouvoir, c'est une activité à la fois artistique, culturelle et sportive. Elle se pratique en amateur, en perfectionnement ou à titre professionnel, et ce à tous les âges de la vie. En ce sens, la danse en tant que discipline artistique se révèle être non seulement un médian universel et fédérateur, mais aussi un vecteur d'émancipation qu'il ne faut pas négliger.

Concernant la création d'un parc de matériel et/ou la mise à disposition de stockage, la collectivité n'intervient pas sur ces périmètres, mais facilite l'organisation d'événements associatifs en attribuant des subventions.

1.6- Pas de Mirail pour les riches.

### **Réponse 1.6 :**



Comme indiqué dans le dossier d'enquête (cf. pièce C page 7), le quartier Reynerie compte environ 7200 habitants (données INSEE 2018) et les indicateurs révèlent un cumul des difficultés pour les ménages y habitant, ou des enjeux d'accompagnement de la population spécifiques au quartier :

- Une surreprésentation des jeunes (42 % de la population a moins de 25 ans // Toulouse : 36 %), avec une part d'étudiants plus faible (Reynerie : 59% // Toulouse : 74%).
- Une surreprésentation des familles monoparentales (26 % des familles // Toulouse : 20 %).
- Un vieillissement de la population entre 2013 et 2018 (+18,5% pour les 65-79 ans ; +31,3% pour les plus de 80 ans).
- Un très faible taux de cadres dans la population active (Reynerie : 7% // Toulouse : 30%), et une surreprésentation des ouvriers (Reynerie : 37 % // Toulouse : 13%).
- Un revenu médian par unité de consommation très faible (Reynerie : de 11900€ à 17900€ // Toulouse : 21440€) et de 50 à 60% des ménages sous le seuil de pauvreté (Toulouse : 20%).
- Une proportion importante de ménages concernés par l'allocation chômage (33 % // Toulouse : 16 %).

Ces indicateurs témoignent d'un manque de mixité sociale à l'échelle du quartier de Reynerie, et donc intrinsèquement, à l'échelle de la métropole toulousaine dans lequel ce quartier s'inscrit.

Comme indiqué dans le dossier d'enquête, le PRU Reynerie a notamment pour objectif une amélioration de la mixité sociale dans le quartier via une offre résidentielle rééquilibrée (cf. pièce C page 5), mais s'inscrit aussi dans une politique de mixité sociale à l'échelle de la métropole toulousaine (cf. pièce C page 35), suivant ici les prescriptions issues des Loi Borloo de 2003 et Lamy en 2014 (cf. réponse 10.1).

L'offre résidentielle en accession (sociale et libre) vise également à répondre à un besoin de ménages issus du quartier, aujourd'hui dans l'obligation de le quitter pour trouver un bien immobilier en adéquation avec leur souhait immobilier. Accueillir des ménages avec de plus hauts revenus doit permettre également de redynamiser l'offre commerciale du cœur de quartier.

Avec 50% de logements sociaux à réalisation du projet, le quartier conservera une forte vocation d'accueil des ménages à faible revenu.

\*1.7- Beaucoup d'éléments sont nettement datés ou obsolètes.

L'ambiance sonore est mesurée/calculée en tenant compte du bruit de la circulation des voitures et du passage des avions. Ce sont des bruits « de fond » auxquels on finit par s'habituer. Cependant rien n'est dit concernant les bruits que l'on peut entendre jour et nuit et qui sont nettement plus dérangeants. Jour et nuit, des cris de guetteurs annoncent le passage des forces de police. Jour et nuit des rodéos génèrent des bruits dont l'intensité en décibels est largement plus dérangeante qu'un bruit de fond régulier venant de la circulation du périphérique. Que dire encore des personnes qui piétinent au bas des immeubles et mettent de la musique « à fond » toute la nuit et empêchent les habitants des immeubles proches de dormir. Sans oublier les explosions de pétards dont on se demande s'il ne s'agissait pas de coups de feu. En langage judiciaire, ce sont au pire des incivilités. Pour les habitants du quartier, ce sont des nuits sans pouvoir dormir normalement. Les destructions /constructions de logements vont-elles permettre un changement de l'ambiance sonore réelle de la Reynerie ?

A titre d'exemple, les nouveaux bâtiments construits (rue Germaine Peyroles ou Evelyne Sullerot) ont-ils des habitants montrant des signes d'une modification de la mixité sociale ?

Le relogement des habitants obligés de quitter leur appartement et présenté de façon « idyllique ». Le bailleur propose 3 possibilités et si on n'est pas d'accord on se retrouve le bec dans l'eau. Le locataire est censé pouvoir donner ses préférences pour le futur logement, mais beaucoup de personnes se rendent bien vite compte qu'on leur propose quelque chose de plus petit, plus cher et ne bénéficiant souvent pas des mêmes facilités de transport qu'à la Reynerie. Expériences vécues pas de nombreux locataires forcés, depuis des années, à changer de logement, au fil des destructions déjà effectuées dans le quartier.

Etudes des milieux : la population, la faune, la flore 1,5 page pour donner une idée de la population de la Reynerie en 2014 (il y a 9 ans !) dans le document E4 (p 58 et 59). Et 1/4 de page (p70) pour donner une image du contexte social du quartier. Quand on s'intéresse aux habitants du quartier cela me semble peu. Il vaut mieux être une plante, un arbre, un animal à la Reynerie. On en parle des pages 26 à 57 du document E4. Il y a eu entre 2012 et 2019 au moins 38 journées d'enquête pour chercher les animaux, les écouter ou explorer la végétation. On est heureux de savoir qu'on ne trouve pas de chauve-souris à la Reynerie malgré de manifestes intenses recherches. Heureusement qu'on a trouvé des grenouilles rieuses et des grenouilles vertes, ainsi que des écrevisses américaines. N'oublions pas les 64 canards col vert décomptés un jour de 2012. L'enquêteur n'a pas vu de lézard des murailles au pied des immeubles à démolir mais il ne doute pas qu'il puisse quand même y en avoir. Il n'a pas vu de hérissons, mais le personnel du parc assure en avoir déjà vu...De toutes façons, heureusement que le phasage des travaux prendra en compte les périodes de nidification des oiseaux ou les périodes sensibles pour les végétaux. Je pense qu'en définitive on prend beaucoup moins de précautions vis-à-vis des habitants que vis-à-vis de la flore ou de la faune du quartier. Rien n'est dit sur l'impact psychologique des gens qui habitent parfois depuis des dizaines d'années dans un appartement et dans un quartier qu'ils préféreraient garder, et qu'ils seront obligés de quitter pour un logement plus petit, plus cher et pas toujours bien situé.

### Les activités

Les documents d'enquête ont été constitués il y a plusieurs années et ne reflètent pas toujours la réalité des activités de la place Abbal (E4 p74). Le tabac presse a disparu depuis longtemps et je ne me souviens pas d'avoir vu une quincaillerie dans le quartier. De même, l'immeuble de la place n'abrite plus qu'un médecin. Les autres professions et services ont disparu depuis longtemps. Cet immeuble a beaucoup servi de boîtes aux lettres fiscales du temps où la Reynerie était une ZFU. Quasiment aucun habitant du quartier n'y travaillait. Les seules bénéficiaires étaient les entreprises « installées là » pour ne pas payer beaucoup d'impôts.

L'espoir d'avoir un emploi créé pour 24m2 de bureau créé est sympathique. A terme, combien d'habitants du quartier en bénéficieront vraiment ?

### Le bâtiment place Abbal

A titre personnel, faisant partie d'un des professionnels de santé devant être exproprié, je n'ai toujours aucune information sérieuse concernant les conditions de relogement dans la future maison de santé. Prix du loyer, montant des frais de fonctionnement de la structure par exemple. Cela fait longtemps qu'on en entend parler, mais je n'ai rien vu de concret sur ces points.

Le bâtiment situé place Abbal doit être démoli et ses propriétaires indemnisés. En l'état actuel des choses, rien n'est dit clairement concernant le prix d'achat aux propriétaires expropriés. Je crains que l'on ne rachète pas cher un bâtiment, présentant des défauts certains mais bénéficiant d'un emplacement exceptionnel, pour mettre à sa place des «logements sur 5 niveaux maximum offrant une vue qualitative sur le lac et son parc. Les deux « plots » de logements créés pourront accueillir distinctement des logements privés ou sociaux» (citation en E5 p29). Qui va faire une bonne affaire ? Qui va en faire une mauvaise ?

### Réponse 1.7 :

- Sur les nuisances sonores impactant les habitants du quartier :

Les dérives sur « l'ambiance sonore » du quartier dénoncées par ce contributeur relèvent de l'ordre public. Dans ce cadre, ce sont les préconisations de l'Étude de Sûreté et de Sécurité Publique (étude confidentielle qui ne peut être légalement mise à disposition du public) afférente au PRU Reynerie qui prévalent. En la matière, les préconisations issues de cette étude conduite et approuvée en 2017 sont suivies dans le cadre de la mise en œuvre du PRU Reynerie :

- les futures bâtiments, et notamment les futures résidences construites, seront sécurisées par un contrôle d'accès efficient pour éviter ce genre de dérives, et avec un espace résidentielisé (privatisé) clôturé et sécurisé pour éviter les intrusions, squats, etc. Cet espace résidentiel a également pour but de mettre à distance les nuisances qui perdureraient sur l'espace public à distance des logements ;
- les bailleurs sociaux concernés poursuivront leurs efforts pour sécuriser les halls des immeubles existants dans le cadre des opérations de résidentialisation et de réhabilitation, afin d'empêcher les occupations illégales génératrices de nombreuses nuisances pour les résidents ;
- sur l'espace public, l'installation de la vidéoprotection se poursuivra, ainsi que le déploiement de dispositifs de sécurisation passive des espaces publics pour limiter les ro-déos.

En parallèle, l'étude d'impact environnementale du PRU Reynerie a vocation à prendre en considération le bruit ambiant. Les obligations en la matière sont indiquées dans le dossier d'enquête (cf. pièce EV page 4).

- Sur le bilan des opérations de construction des résidences Balcons du Lac, Domaine du Parc conduites dans le cadre du PNRU :

Les opérations de construction qui devaient contribuer à la diversification des statuts d'occupation des ménages dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine ont effectivement connu des échecs de commercialisation sur le quartier de la Reynerie.

La construction de la résidence « Balcons du Lac », située 4 rue Germaine Peyrolle et 1 allée Simone Segouin, livrée début 2017, s'inscrivait dans le schéma directeur du PRU Reynerie de 2012, actualisé depuis. Cette résidence de 6 étages comprend 74 logements locatifs sociaux répartis sur 4 bâtiments. Située au cœur de la Reynerie (à moins de 150 mètres de la résidence Poulenc), elle est reliée au chauffage urbain.

Une vingtaine de logements initialement prévus en accession sociale à la propriété n'ont pas été commercialisés sous ce statut. Néanmoins, la résidence Les Balcons du Lac présente un fonctionnement résidentiel satisfaisant, basé sur les éléments suivants :

- **Une résidence accessible** : la résidence est desservie par 3 ascenseurs s'arrêtant à chaque étage, ce qui garantit une accessibilité de l'ensemble des logements (à titre de comparaison, la résidence voisine Poulenc présente le même nombre d'ascenseurs pour 151 logements mais qui ne desservent que les 5e et 9e étages).

- **Une résidence préservée** : la taille de la résidence permet une meilleure connaissance des besoins des résidents, ce qui permet un accompagnement facilité et plus réactif de la part des équipes de proximité de la SA des Chalets notamment. Elle présente en outre des contrôles d'accès performants et une vidéosurveillance qui sont appréciés des habitants. Le coût de vandalisme sur cette résidence est très réduit : quatre fois moindre que sur la résidence voisine Poulenc située à proximité (en € /logement/année).

- **Une résidence attractive** : cette résidence est particulièrement demandée par les personnes déjà installées dans le quartier et également des personnes extérieures. Le taux de demande de mutation sur cette résidence est de 8% alors qu'il est de 26% pour la résidence voisine Poulenc, et que le taux moyen de demande de mutation sur l'ensemble du patrimoine de la SA des Chalets est de 16%.

- **Une résidence apportant des services au bénéfice des habitants du quartier et vecteur de lien social** : La résidence offre la présence de nombreux services publics en pied d'immeuble (Centre Social CAF, Club de Prévention, Maison des Solidarités du Conseil Départemental 31, et Mission Locale). La présence de ces services crée des échanges entre les habitants et favorise le lien social au cœur de la résidence.

La résidence Domaine du Parc construite par Mésolia Habitat sur l'îlot 8 du PRU Reynerie proposait 33 logements sociaux, tous occupés aujourd'hui et qui ont permis des relogements dans le quartier (notamment des ménages de la résidence Gluck qui le souhaitaient), et 12 logements en accession libre. 2 logements ont été acquis par des propriétaires occupants. Les autres logements ont intéressé nombre d'investisseurs (propriétaires bailleurs), mais il a été refusé de leur céder ces logements afin de maîtriser le fonctionnement de la future copropriété, Mésolia préférant rester bailleur des 10 autres logements. Ces logements font actuellement l'objet d'une demande de transformation en LLS (en cours d'affectation) et ils accueilleront donc prochainement des ménages souhaitant être (re)logés dans le quartier de la Reynerie.

Plusieurs facteurs expliquent ces échecs commerciaux :

- La situation en cœur de quartier de ces résidences, au cœur d'un paysage urbain dégradé (dalles) et stigmatisé (immeubles de grande hauteur Candilis) a été identifié comme le principal motif d'abandon de la démarche d'acquisition immobilière ;
- Les bailleurs Chalets et Mésolia avaient comme préconisation de ne pas vendre de logements à des investisseurs privés, pourtant intéressés, mais qui ne permettaient pas de garantir pleinement à moyen / long terme le bon fonctionnement et la pérennité de la copropriété.

Pour franchir ces difficultés, le PRU Reynerie défini en 2019 suite à la concertation réglementaire de 2018 porte une réorientation forte de la stratégie de diversification des statuts d'occupation des logements sur le quartier Reynerie. En effet, les 845 nouveaux logements implantés sur une large emprise foncière libérée par les démolitions sur le secteur Est du quartier s'affranchissent ainsi des vis-à-vis avec les dalles et résidences Candilis de grande hauteur, permettant de gommer le principal

motif d'abandon de la démarche d'acquisition immobilière précédemment observé dans le cadre du projet.

- Sur le processus de relogement des ménages : Cf. réponse 1.10.

- Sur l'étude des milieux :

Comme indiqué dans le dossier d'enquête réalisé par Toulouse Métropole (cf. pièce E0 – guide de lecture de l'étude d'impact environnemental), approuvé par le Conseil Métropolitain du 20 octobre 2022, l'étude d'impact environnemental du PRU Reynerie a été réalisée en 2019, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale et d'un mémoire de réponse de Toulouse Métropole en 2020, puis l'ensemble de ces documents ont été mis à disposition du public durant l'enquête publique organisée par Toulouse Métropole du 29 mars au 4 mai 2021, ayant pour objets la demande de DUP du PRU Reynerie et l'enquête parcellaire tranche 1.

Aussi, l'étude d'impact environnemental a été réalisée à partir de données existantes en 2019 à la connaissance de Toulouse Métropole. C'est un document itératif permettant d'assurer l'intégration des enjeux environnementaux dans le projet. De fait, l'état initial (pièce EII) est réalisé en amont de la réalisation de l'opération (ici PRU Reynerie), avec les données existantes issues de nombreuses études préalables.

Les données socio-démographiques ont pu toutefois être actualisées dans le dossier d'enquête mis à disposition du public lors de l'enquête publique unique organisée par Toulouse Métropole du 23 mai au 28 juin 2023 (cf. pièce C page 7).

- Sur les données d'occupation des locaux d'activités des dalles Abbal :

Cf. ci-dessus, l'étude d'impact environnemental du PRU Reynerie a été réalisée en 2019, avec des données issues d'études préalables antérieures pour constituer l'état initial, et à ce titre comporte des données d'occupation des locaux d'activités des dalles Abbal qui ont pu évoluer pour partie depuis.

L'envoi dans le cadre de l'enquête parcellaire tranche 1 d'un questionnaire à l'ensemble des propriétaires et ayants-droits de la dalle Abbal permettra de vérifier et mettre à jour les données sur l'occupation actuelle des différents locaux.

- Sur l'emploi local :

Le ratio d'1 emploi créé pour 24 m<sup>2</sup> de locaux d'activités créés est communément utilisé dans le cadre des études de programmation urbaine par les bureaux d'études spécialisés. Il donne une moyenne qui est ensuite modulée par la nature des locaux créés, du secteur d'activités, etc. Ces études aident à la prospective et la recherche d'une programmation urbaine pertinente.

La création de 3000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, de 1500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux dans le cadre du PRU Reynerie (dont 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux au rez-de-chaussée de l'îlot 10 ; pour information, ce chantier va subir un retard important du fait de la destruction de la grue du chantier durant les émeutes urbaines récentes en France), ou encore de 3500 m<sup>2</sup> d'équipements publics, auront pour objectif de pérenniser, d'une part, et développer, d'autre part, l'emploi sur le quartier (commerces sur les îlots 10 et 13, professionnels de santé sur l'îlot 10bis).

- Sur le projet de Maison de Santé Reynerie prévu sur l'îlot 10bis :

Le projet de maison de santé Reynerie est porté directement par les professionnels de santé regroupé en SISA (Société Interprofessionnels de Soins Ambulatoires) « la Maison ouverte de Santé », labellisée par l'Agence Régional de Santé. Ce projet est soutenu par la collectivité et Toulouse Métropole Habitat qui porte la construction de l'immeuble.

D'après le recoupement effectué, ce contributeur officiant en tant que docteur sur le quartier a été approché, et par les professionnels de santé organisés en SISA, et par Toulouse Métropole, pour sonder son souhait d'intégrer ce projet. La réponse fut alors négative. Néanmoins, la SISA reste ouverte à toute intégration de professionnels de santé à ce stade, des cabinets médicaux restant à affecter au sein du futur bâtiment.

- Sur l'indemnisation des ayants droits des dalles Abbal :

L'ensemble des propriétaires et ayants-droit des dalles Abbal (mais aussi de la dalle Jean Gilles et de l'immeuble Messenger) s'est vu notifié par courrier recommandé avec avis de réception l'ouverture de l'enquête publique, et a été invité à renvoyer à Toulouse Métropole un questionnaire sur l'état du bien et son occupation.

Les offres de Toulouse Métropole pour l'acquisition des locaux, des droits détenus sur les biens, seront faites ultérieurement à chacun des intéressés susceptibles d'obtenir une indemnisation, par lettre recommandée avec avis de réception et comporteront :

- Le montant de l'indemnité principale
- Chacune des indemnités accessoires
- Des offres en nature telles que les locaux de relogement
- L'indication au destinataire de faire connaître par écrit, dans le mois, soit son acceptation, soit le montant détaillé de sa demande en précisant son identité et le titre lui donnant droit à une indemnité.

Ces indemnités sont établies sur la base de l'avis du service du Domaine (service indépendant de la Direction Générale des Finances Publiques), comme le prévoit la loi.

\*1.8- « Les containers poubelle enterrés sont une infection en été, les retirer »

**Réponse 1.8 :**

L'installation progressive des containers enterrés sur le quartier de Reynerie, à partir de 2014-2015 sur les secteurs Jean Gilles et Satie, avait pour objectif initial de « sortir » les poubelles des locaux situés au rez- de-chaussée des immeubles, souvent trop exigus pour accueillir le tri sélectif et source de problématiques de gestion et de salubrité (prolifération de nuisibles tels que les blattes et les rats dans les immeubles d'habitation).

Conscient des progrès à réaliser en termes de gestion et d'entretien de ces équipements, une nouvelle convention est en cours d'élaboration pour être ratifiée en 2024, chaque bailleur bénéficiaire de ces containers enterrés étant invité notamment à s'engager sur la prise en charge d'un entretien complémentaire à celui de Toulouse Métropole.

De plus, une société de nettoyage a été mandatée pour augmenter les interventions de nettoyage sur la période estivale.

Ces mesures de sur-gestion visent notamment à réguler les mésusages régulièrement constatés de ces équipements (détritrus, poubelles et encombrants laissés à même le sol).

Enfin, la mobilisation des « ambassadeurs du tri » (agents de Toulouse Métropole) sur les sites qui dysfonctionnent est toujours de mise.

\*1.9- Contribution de Bensaha Naima. « J'habite depuis 1998 un T4 à Auriacombe, un immeuble des Chalets qui est prévu pour la démolition. J'avais 5 enfants, et pendant des années, j'ai demandé une mutation pour un T5, que je renouvelais tous les ans, mais sans jamais de réponse. Maintenant, les Chalets veulent m'obliger à déménager ! Avec ce projet, l'entretien de l'immeuble s'est dégradé gravement : les lumières cassées et pas réparées, c'est très dangereux, les ascenseurs en panne pen-

dant des semaines. On paie notre loyer et nos charges sans jamais de problème, mais pour les travaux d'entretien dans l'appartement, ils disaient : "ce n'est pas la peine, ça va être démolit". 5 ans que ça dure, et moins il y a de gens, moins il y a de sécurité dans l'immeuble. Ils veulent vraiment nous faire partir : cet hiver par exemple, on n'a pas eu de chauffage et d'eau chaude pendant toute une période, et régulièrement des coupures, sans le moindre avertissement, il fallait écrire pour qu'ils nous le remettent. Quand on appelait, ils nous disaient : "pourquoi il n'y a que vous qui appelez ? Il faut au moins 3 personnes pour qu'on vienne". Sauf qu'on n'était que 2 familles à rester dans le bloc. Depuis plus de 3 mois, on n'a plus d'internet, parce que les Chalets ont prévenu l'opérateur que le bâtiment est détruit, alors qu'on est encore une dizaine de familles. Ils ont commencé les travaux de démolition alors qu'on y habite encore. Ma voisine une personne âgée et handicapée a eu toute son armoire à pharmacie et ses casseroles qui sont tombées à cause de ces travaux. Depuis plus d'un mois, elle n'avait pas de lumière dans sa cage d'escalier, elle était obligée de poser plein de petites bougies sur les marches pour y voir un peu quand elle sortait. On a écrit, contacté les journaux, fait une manifestation, on est même allés au tribunal pour faire arrêter ces travaux. Depuis que l'immeuble se vide, l'insécurité a augmenté. Depuis peu, une personne a pris l'habitude de venir se droguer juste devant ma voisine et devant chez moi, les deux familles qui restent dans le bloc. Il laisse les seringues, il y a du sang dans l'ascenseur, c'est très dur. On a des enfants, il y a des personnes âgées qui prennent l'ascenseur. On a alerté les Chalets mais cela continue. C'est très dur moralement. 2 de mes voisines sont en dépression, une a été hospitalisée. J'ai eu des propositions de relogement, elles ne tiennent pas compte de nos vœux en fonction de la composition familiale, proximité du travail, revenus, santé, etc... si je déménage, je veux pouvoir payer le loyer, avoir assez de pièces pour les enfants, pouvoir aller à mon travail en transport en commun, etc... Sur mes 5 enfants, mon aîné est conseiller en recrutement à Paris, ma fille aînée qui vit à la maison est en doctorat de biologie, la seconde en licence d'économie, la troisième en 1ère générale et le dernier encore au primaire. Les 2 aînés sont allés au collège de la Reynerie, ça ne les a pas empêchés de faire des études supérieures. Ce quartier, on y a notre vie, nos amis, notre famille, nos associations. Je n'ai pas envie de le quitter. »

### Réponse 1.9 :

Depuis le lancement du relogement des ménages de la résidence Gluck, intervenu fin 2019, soit il y a plus de 3 ans, la SA HLM des Chalets propose à chaque ménage locataire de l'immeuble des offres de relogement, dans le quartier si cela est souhaité, en partenariat avec les autres bailleurs sociaux présents sur ce territoire. Pour ce ménage, 6 offres de relogement ont déjà été effectuées ; 3 offres de T5 ont notamment été faites sur le quartier, dont 1 sur la résidence voisine Auriacombe, gérée par Patrimoine SA Languedocienne, avec vue sur le lac de Reynerie.

Les offres de relogement sont faites en adéquation avec la structure familiale et le niveau de revenus après enquête sociale faite auprès de chaque ménage. 197 ménages ont déjà été relogés. Parmi eux, 88% se déclarent satisfaits du travail d'accompagnement des équipes de relogement de la SA HLM des Chalets (enquête réalisée par l'entreprise Becoming du 31-05-22 au 2-06-2022).

Sur les problématiques de gestion évoquées dans cette contribution, la SA HLM des Chalets met tout en œuvre pour assurer la bonne gestion et le bon entretien de l'immeuble, même dans les conditions actuelles de forte sous-occupation qui génère des difficultés supplémentaires de gestion et de sécurité : prestation quotidienne en semaine de ménage, veille quotidienne en semaine de l'agent d'entretien et de surveillance afin de constater d'éventuels dégâts et mandater les interventions nécessaires par les entreprises compétentes, prestations préventives semestrielles de désinsectisation et dératisation,...

Les dysfonctionnements de chauffage et d'eau chaude décrits dans la contribution étaient liés à des difficultés d'équilibrage des sous-stations, dont les réseaux sont dimensionnés pour 208 loge-

ments. Le prestataire de la SA des Chalets est intervenu à de nombreuses reprises pendant la saison de chauffe 2022/2023 afin d'effectuer les actions et les réglages nécessaires au vu de la sous-occupation qui ont notamment nécessité l'installation de sondes de température dans un logement. Concernant les problèmes de connexion à internet, les bailleurs ne donnent pas de consigne particulière aux opérateurs. Ces derniers interviennent sur les installations sans tenir informé le bailleur. Ces dysfonctionnements avec les opérateurs ou leurs sous-traitants existent malheureusement dans d'autres résidences.

A ce jour, 95 % des ménages ont été relogés sur cette résidence. La SA HLM des Chalets effectue un travail complexe de gestion du relogement et de gestion de l'immeuble dans un contexte de sous-occupation qui perdure, en s'efforçant de maintenir au mieux le cadre de vie des habitants. Les entrées vides de toute occupation ont été fermées et sécurisées afin d'empêcher toute occupation abusive, squat de parties communes, dégradations et donc entrave au cadre de vie des locataires restants.

Les travaux décrits dans la contribution ne sont pas des travaux de démolition, mais des travaux de déconstruction sélective, qui ont été menés uniquement dans les cages inoccupées de l'immeuble (évacuation de tout mobilier restant, éviers, composants, menuiseries, plinthes ... dans les logements inoccupés des zones vides de toute occupation). Ces travaux de déconstruction ont eu lieu tout en maintenant pour les habitants restants leur lieu de vie avec les mêmes usages qu'auparavant et en assurant leur sécurité : accès à leur logement maintenu, aucun impact sur les fluides, véritable séparation des flux entre les habitants et les travaux (zones de chantier identifiées et condamnées). Le Groupe des Chalets, engagé auprès de la Métropole et de la Région, est signataire de la charte d'engagement dans l'économie circulaire dans le BTP «Life Waste2Build». Il a ainsi fait le choix de s'engager dans une démarche vertueuse pour l'environnement et déconstruit de manière sélective les logements inoccupés en permettant ainsi le réemploi et recyclage des matériaux. Cette démarche implique que les travaux de déconstruction soient sélectifs et dans un temps plus long.

La situation de forte sous-occupation de la résidence perdure et engendre des mésusages importants, avec de nombreux squats des parties communes et des appartements désaffectés, ainsi qu'une explosion des dégradations faites sur les ascenseurs, les halls, etc. A ce propos, le GITES (Groupement Interquartiers de Tranquillité et de Sécurité), structure créée à l'initiative des bailleurs qui intervient chaque jour de l'année pour tâcher d'apaiser le cadre de vie des habitants, est mandaté sur la résidence Gluck avec près de 70 interventions sur les 3 mois d'avril à juin dernier (fréquence accrue depuis les dysfonctionnements liés à la forte sous-occupation). Le Directeur Départemental de la Sécurité Publique de la Haute-Garonne a été saisi par le bailleur concernant la situation de la résidence en juin dernier suite à la sollicitation de deux locataires domiciliés dans l'entrée 11 décrivant la présence de toxicomanes dans leur entrée.

Il est également fait mention dans cette contribution d'un recours, avec une demande de référé suspensif, contre le permis de démolir de l'immeuble Gluck accordé à la SA HLM des Chalets par la Mairie de Toulouse le 01/12/2021. Cette demande de référé suspensif a été portée auprès du Tribunal Administratif de Toulouse le 16/03/2023. Après consultation des mémoires des requérants, de la SA HLM des Chalets, et de la Mairie de Toulouse, le Tribunal Administratif de Toulouse a rendu un avis défavorable à la demande de référé suspensif.

**En annexe les 2 ordonnances du juge du Tribunal Administratif de Toulouse sur la demande de référé suspensif du permis de démolir de l'immeuble Gluck.**



La SA HLM des Chalets travaille à de nouvelles propositions de relogement pour ces 11 derniers ménages, en partenariat avec l'Etat, les collectivités territoriales et les bailleurs sociaux de la région. Tous ont déjà été rencontrés et plusieurs solutions de relogement ont été proposées (jusqu'à 6 propositions). L'objectif reste à ce stade de trouver une solution de relogement acceptée par le ménage.

\*1.10- Les conditions de relogement sont floues. Le dossier ne fixe pas de critère précis sur les trois propositions qui, si elles sont refusées, conduisent à « perdre son droit de maintien dans les lieux ». En revanche, il acte que « 30% de l'offre de logements sociaux démolie sur le quartier doit permettre de répondre à certaines demandes de relogement sur le quartier ». Et les 70 % restants ?

### **Réponse 1.10 :**

La reconstitution de l'offre de logements sociaux démolie et le relogement des ménages concernés par les démolitions du NPNRU sont deux processus distincts.

#### Sur les conditions de relogement :

La réforme des attributions, initiée par les lois ALUR et LAMY de 2014 et parachevée par les lois Égalité et Citoyenneté de 2017 et ÉLAN de 2018, renouvelle le cadre réglementaire du relogement dans le NPNRU.

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 35 et pièce EIII page 22), les objectifs de relogement sont inscrits dans le document-cadre des orientations d'attributions de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), créée par l'article 97 de la loi ALUR. Ses modalités et l'accompagnement social des ménages sont précisés dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et la Charte Partenariale pour le Relogement de Toulouse Métropole. Le processus est encadré et suivi conjointement par les bailleurs sociaux, les services de l'Etat et ceux de Toulouse Métropole. Chaque bailleur a par ailleurs signé avec les associations de représentants des locataires une convention partenariale de relogement.

Par les engagements pris dans la Charte Relogement, Toulouse Métropole affirme que le NPNRU doit être d'une part, un levier en faveur du développement de nouveaux équilibres de mixité sociale au sein même des QPV et sur l'ensemble du territoire métropolitain, et d'autre part, une opportunité en matière de parcours résidentiel pour les ménages concernés par les opérations du NPNRU.

Pour cela, la charte a précisé la déclinaison locale des grands objectifs fixés au niveau national :

- l'objectif de relogement hors site et hors QPV qui doit concerner au moins 65% des familles
- l'objectif de relogement dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans qui doit concerner 30% des ménages
- la maîtrise du reste à charge du ménage : afin de garantir aux ménages concernés par ces démolitions des conditions de relogement respectant leurs ressources et les objectifs de parcours résidentiels, Toulouse Métropole a décidé d'appliquer les principes du fichier national RIME et de la grille qualité (annexée à la charte).

Le processus de relogement repose sur les étapes et éléments suivants :

- l'annonce de la démolition par le bailleur et le porteur de projet lors d'un temps d'information collectif ;
- l'enquête sociale individuelle menée par les bailleurs sociaux qui permet aux chargés de relogement de faire le point sur les situations financières, les souhaits des ménages et les modalités d'accompagnement. Le but est de transformer un parcours subi pour le locataire en un parcours choisi ;
- la saisie de la demande de relogement dans les outils de reporting (Imhoweb et fichier RIME) : permet d'analyser la situation des ménages avant et après relogement et l'impact financier du relogement pour le ménage (niveaux de loyer, ressources des ménages, reste à charge, taux d'effort, ...) et de certifier le relogement au regard des objectifs de la CIA ;
- les propositions de relogement doivent correspondre aux souhaits des ménages et à leur situation familiale et financière conformément à la loi du 1er septembre 1948 ;
- la proposition de maximum 3 solutions de relogement aux ménages issus des opérations NPNRU. Pour rappel la loi de 1948 garantit 2 propositions minimum.
- au bout de 3 propositions refusées, voire plus, des démarches de médiation sont mises en œuvre (convocation en préfecture) avant de lancer une procédure d'expulsion ;
- le bailleur prend en charge les frais de déménagement et la caution (même si elle est supérieure après le relogement) ;
- l'appel à la solidarité interbailleurs : un partenariat impulsé par Toulouse Métropole qui permet d'élargir l'offre de relogement.

#### Sur les règles encadrant la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis :

La convention NPNRU signée en septembre 2019 par l'ensemble des partenaires encadre la reconstitution de l'offre démolie sur les 4 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) de la métropole toulousaine concernés qui incluent les quartiers Reynerie, Bellefontaine, Mirail Université, Bagatelle, Empalot, 3 cocus à Toulouse, et Val d'Aran à Colomiers, selon la règle suivante : pour 1 logement social démolit, 1 logement social doit être reconstruit.

Le Comité Interministériel du 6 mars 2015 a renforcé les exigences en termes de meilleure répartition du parc social sur les territoires. Cette mesure s'est traduite :

- d'une part, par un renforcement des attentes en termes de production de logements sociaux vis-à-vis des territoires les moins bien dotés et notamment les communes SRU ;
- d'autre part, par une limitation de la production dans les territoires déjà fortement pourvus :
  - au sein des communes présentant un taux de logements sociaux supérieur à 50%,
  - au sein des QPV, qu'ils soient couverts ou non par un projet de renouvellement urbain au titre du NPNRU.

Par principe, la reconstitution de l'offre financée par l'ANRU doit être localisée en dehors des QPV. Toulouse Métropole bénéficie d'une disposition dérogatoire qui lui a été accordée par l'ANRU au moment du conventionnement et qui consiste à pouvoir reconstruire 30% de l'offre de logements sociaux démolis en QPV, les quartiers concernés, dont la Reynerie, étant dotés d'une bonne desserte en transports en commun et de services. En fonction du calendrier de réalisation de ces opéra-

tions, cette offre s'adresse aux ménages devant être relogés dans le cadre du NPNRU et souhaitant rester sur leur quartier, dans le respect des règles d'attributions rappelées plus haut.

Dans le cadre de sa stratégie de rééquilibrage de l'occupation du parc social (cf. dossier d'enquête : pièce C page 35 et pièce EIII pages 21 et 22), Toulouse Métropole et les bailleurs sociaux présents sur le territoire sont engagés à développer une offre à très bas loyers hors QPV et d'offrir la possibilité aux ménages les plus fragiles d'accéder à un logement social sur l'ensemble du territoire de Toulouse Métropole. Ainsi, 70% de l'offre de logement social démolie au titre du NPNRU sera reconstituée en PLAI en dehors des QPV, dans des secteurs bien desservis par les transports en commun et dotés en services. De plus, en lien avec les travaux menés dans le cadre de la CIL, Toulouse Métropole sur-finance la production de grands logements (T5 et plus) en PLAI dans les territoires de la métropole hors QPV.

\*1.11- Je suis pour la maison de la danse si elle permet de soutenir les danseurs du quartier et particulièrement le grand Bal animé par Sophie de Angelis de Moshen et les musiciens. Je suis pour avoir plus de salles pour nous réunir. Je voudrais plus de calme, le quartier est trop bruyant.

### **Réponse 1.11 :**

Cf. réponse 1.5 sur le projet de Cité de la Danse de la Mairie de Toulouse. Cf. réponse 1.7 sur la question des nuisances sonores dans le quartier.

Cf. réponse 4.8 sur la gestion des salles mutualisées dans le quartier.

\*1.12- Vous l'aurez compris je doute de la réussite de ce projet.

Passons rapidement sur le prix des matières premières (respect des budgets de dé/re/construction ?), sur l'inflation galopante (il va peut-être falloir aller les chercher activement les CSP+ prêtes à investir dans le quartier) qui elles aussi, si l'on n'y prend pas garde, pourraient avoir des effets tout à fait désastreux.

Le point que j'aimerais mettre en valeur présentement et qui à mes yeux n'est pas tellement soulevé dans les contributions est le peu de sérieux quant à cette consultation numérique : pas de login (ne parlons pas identification double facteur), pas d'adresses IP anonymisées, pas d'usage de 'France Connect' pourtant service public, etc... Un manque de méthode, et un flou qui ne permettra pas à un citoyen lambda soucieux de l'intégrité et de l'honnêteté des témoignages d'avoir confiance dans ces témoignages. Si l'on décide de nommer ceci une 'consultation', il ne faudra pas s'étonner plus tard, du peu de sérieux que les gens lui prêtent.

### **Réponse 1.12 :**

- Sur la question de l'inflation :

L'inflation constatée au niveau mondial depuis 2020 et la crise sanitaire du COVID, puis amplifiée par la guerre entre la Russie et l'Ukraine, a effectivement impacté les prix du secteur du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP), avec une augmentation des coûts d'aménagement, de réhabilitation et de construction. La capacité d'investissement des ménages a également été impactée par cette inflation. Toutefois, cette dynamique inflationniste semble fléchir actuellement, avec les premiers signes d'une baisse générale des prix du secteur du BTP. Toulouse Métropole reste très attentive à la conjoncture économique qui impacte l'ensemble des politiques publiques et des projets qu'elle mène. La stratégie de renouvellement urbain inscrite dans la convention NPNRU prévoit de minorer le prix du foncier dévolu à accueillir les opérations d'accession privée ou sociale, ce qui sera de na-

ture, en complément des « primes accessions » accordées par l'ANRU (10 k€ par logement) de proposer des prix de sortie maîtrisés, globalement plus abordables que sur d'autres secteurs de la métropole toulousaine.

- Sur le sérieux de la consultation numérique :

PUBLILEGAL est l'organisme qui s'est occupée de toute la logistique liée à la mise à disposition du dossier et du registre numériques. Cet organisme est présent sur le plan national depuis 177 ans, et notamment expert en matière de procédures dématérialisées depuis 2015. Le sérieux de la consultation numérique ainsi que la méthode employée dans le registre numérique ont pour objectif unique de faciliter la participation du public. Elle suit strictement les codes de l'urbanisme et/ou de l'environnement afférents auxdites procédures et les pratiques élaborées depuis les premières dématérialisations en 2014 et consacrées par la CNCE dans le guide de dématérialisation.

Aucun flou sur l'intégrité et l'honnêteté des contributions n'est à déplorer, car il s'agit bien de « contributions » et non de « témoignages ». Lors d'une enquête publique, aucune contribution ne peut être écartée, toutes doivent être prises en compte conformément à la charte environnementale de 2004.

PUBLILEGAL propose donc un registre numérique qui répond, d'une part, à la réglementation et d'autre part à la liberté d'expression et de la bonne prise en compte des contributions de chacun.

S'agissant de l'authentification et de l'identification, rien n'est imposé dans le code de l'environnement à ce niveau-là.

Tout comme il n'y a aucun frein au dépôt d'une contribution sur un registre papier dans un lieu d'enquête hormis les horaires d'ouverture de celui-ci, il est loisible à tout déposant de contribuer sans authentification via le registre numérique. C'est le principe même de la liberté de participation à l'enquête publique. Cependant, pour des raisons de sécurité, un certain nombre de mécanismes d'identification et de contrôle sont mis en place comme le choix de rester anonyme (RGPD), la vérification de l'adresse e-mail, le contrôle des spams et la modération.

L'authentification, que ce soit via un identifiant et mot de passe, avec ou sans double facteur d'authentification ou bien via France Connect, n'apporterait rien si ce n'est que de freiner la participation des publics éloignés du numérique. Ceci d'autant plus que le moyen de participation par défaut consacré par le code de l'environnement est le dépôt par e-mail et qu'il n'est pas possible de mettre en place d'authentification par ce biais.

**Il est bien entendu que toutes les contributions déposées par les moyens numériques (formulaire et e-mail), que l'adresse du déposant soit confirmée ou non, qu'elle soit publiée ou non, qu'elles contiennent ou pas des mots clés ayant déclenché une alerte, sont accessibles au commissaire enquêteur pour être prises en compte dans le cadre de la procédure.**

#### **Avis du CE**

En ce qui concerne la publicité de l'enquête elle répond à la réglementation avec l'ajout d'un dépliant explicatif du déroulement et du but de l'enquête. La métropole a également réalisé un plan d'affichage conséquent dans le quartier. Il est évident que s'agissant d'un projet majeur pour le

quartier et la ville, une plus large couverture par la presse aurait probablement drainé plus de monde.

Le commissaire estime que les actions de la commune envers les jeunes sont nombreuses, ils sont plutôt favorisés au regard des petites communes de campagne sans moyen. Il est pris note du résultat de l'enquête de satisfaction relogement qui ne suscite aucun commentaire. En ce qui concerne l'obsolescence des données, il est en effet regrettable que certains chiffres ne soient pas à jour, mais l'instruction de ce type de projet ne permet pas une mise à jour permanente. Le CE estime toutefois que s'agissant de la troisième enquête sur le sujet certaines données méritaient une mise à jour. Il note la réponse argumentée à Me Bensaha Naima et la mise en annexe de l'ordonnance du TA de Toulouse sur le permis de démolir de Gluck. La métropole relève à juste titre que le CE était présent lors de 5 permanences à la maison de la citoyenneté, permettant aux personnes n'ayant pas accès à l'informatique de venir s'exprimer, ce qui était le cas jusqu'à la dernière heure du dernier jour de l'enquête.

## 2-Avis favorables au projet de renouvellement

2@-3@-4@-@5-R2/10@-14@-17@-18@-19@-20@-21et 22@-23@-C/1-29@-31@-32@-33@-34@-36@-51@-62@-65@-66@-71@-72@-76@-77@-94@-100@-102@-106@-114@-118@-120@-121@-123@-126-128@-R8/130@-R12/135@-R13/136@-R15/138@-

Les contributions 17 à 22 assez similaires dans la rédaction, dont les adresses n'ont pas été confirmées, pourraient laisser supposer qu'il s'agit d'une seule et même personne.

### Réponse de Toulouse Métropole sur cette remarque du commissaire enquêteur :

Selon PUBLILEGAL contacté à propos des contributions 17 à 22, il n'y a aucune raison technique conduisant à considérer qu'il s'agisse d'un même déposant. Le processus de vérification des adresses e-mail des déposants consiste, suite au dépôt de la contribution, en l'envoi d'un e-mail contenant un lien permettant de confirmer que le déposant est bien le titulaire de l'adresse e-mail qu'il a renseignée lors du dépôt. Il s'agit d'un simple processus technique permettant de procéder à la publication automatique des contributions. De notre point de vue, il ne nous semble pas possible de ne pas prendre en compte des contributions sur cette simple absence de vérification, l'action de dépôt étant suffisante en elle-même à la prise en compte d'une contribution.

\*2.1- ravie que ce quartier puisse être valorisé par des projets urbains importants tels que le logement.

### Réponse 2.1 :

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 10 et pièce EIII page 20), la stratégie d'intervention sur l'habitat est un des 3 axes prioritaires d'intervention du PRU Reynerie. Cette stratégie se veut équilibrée, avec :

- 7 résidences originelles du quartier du Mirail, qui seront réhabilités (943 logements) dont 5 résidences dites « résidences Candilis » (correspondant à 836 logements)
- 5 résidences originelles du quartier du Mirail qui seront démolies (correspondant à 961 logements)
- ;
- 971 logements diversifiés dans leurs formes et leurs statuts d'occupation qui seront reconstruits sur les emprises foncières libérées par les démolitions des dalles et résidences Candilis.

L'ensemble de ce programme d'intervention sur l'habitat doit permettre un rééquilibrage de l'offre résidentielle sur le quartier, face aux déficits constatés de l'offre actuelle pour les habitants de Reynerie notamment :

- La création d'une offre adaptée pour les seniors, avec de nouveaux logements accessibles et peu chères, dans un contexte d'augmentation de la population seniors dans les quartiers du Mirail, et de grandes difficultés techniques voir l'impossibilité à rendre les logements des immeubles Candilis accessibles malgré de lourds travaux de réhabilitation ;
- La création d'une offre adaptée aux ménages monoparentaux en forte surreprésentation au Mirail, dans un contexte de sous-représentation des petits logements dans le parc de logements actuel ;
- La création de logements neufs en accession sociale ou libre pour ceux qui souhaitent s'inscrire dans un projet d'achat immobilier et qui sont actuellement obligés de quitter le quartier faute d'offre attractive et diversifiée pour satisfaire ces ménages ;
- Le programme de réhabilitation pour poursuivre le travail de sécurisation et satisfaire les ménages qui souhaitent rester dans le quartier (entre 40 et 50% des demandes observées dans les campagnes de relogement en cours sur les immeubles Gluck et Grand d'Indy).

\*2.2- Une mise en lumière du patrimoine toulousain représenté par le jardin, le lac et le château de la Reynerie viendra couronner le tout.

### **Réponse 2.2 :**

Dans le cadre de la valorisation du parc du lac, la mise en lumière du pigeonnier est prévue, ainsi que la remise à neuf de tous les mâts d'éclairage. Toutefois, une diminution de l'intensité lumineuse sera demandée afin de limiter l'impact sur la faune du parc.

Dans le cadre de la réhabilitation du parc du château, le changement des mâts d'éclairage est aussi prévu, selon les mêmes principes.

\*2.3- Il m'arrive régulièrement d'aller faire des permanences à la maison de justice et du droit. Je vois le quartier changer positivement : de nouveaux immeubles, des nouveaux aménagements très qualitatifs. Je crois que la qualité de vie des habitants doit passer par la démolition d'immeubles actuels d'une conception de qualités il y a 50 ans mais trop désuets désormais, pour permettre la reconstruction de logements plus performants et adaptés aux normes d'aujourd'hui. C'est donc pour cela que ce projet me paraît aller dans le bon sens. Le projet porte un lieu culturel dédié à la danse. C'est une excellente idée qui permettra de faire venir des publics qui ont une perception négative du quartier. Projet porté de façon consensuelle et partagée par l'Etat et toutes les collectivités territoriales quelles que soient leurs étiquettes politiques. Cela traduit me semble-t-il une volonté partagée de mieux «répartir» le logement social sur la métropole. Je suis ainsi convaincue que si chacun accepte d'accueillir des habitants du logement social, la vie des quartiers et donc de Reynerie n'en sera qu'améliorée. C'est là une idée très humaniste (de gauche diraient certains).

### **Réponse 2.3 :**

Les principales intentions du PRU Reynerie sont bien restituées dans cette contribution :

- Rééquilibrage de l'offre résidentielle sur le quartier pour répondre aux besoins de tous les habitants du quartier et de la métropole toulousaine (cf. réponse 2.1) ;

- Rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à très bas loyer à l'échelle de la métropole toulousaine, par une politique de soutien à la création d'une offre hors QPV ;
- Promouvoir une mixité fonctionnelle en créant des équipements attractifs dans le quartier (Cité de la Danse, base nautique et de loisirs, château et parc historique,...), susceptibles d'attirer des usagers de toute la métropole toulousaine, et qui puissent participer à l'amélioration de l'image de Reynerie.

\*2.4- Une personne du quartier, voyant les dégradations depuis des années, est favorable à la destruction des barres d'immeubles et de la place Abbal pour reconstruire un habitat individuel.

#### **Réponse 2.4 :**

Cf. réponse 2.1, le PRU Reynerie porte un programme d'intervention équilibré sur le quartier de Reynerie, avec 5 résidences réhabilitées et 5 résidences démolies. La future offre de maisons individuelles sera implantée sur le secteur Est, sur les îlots les plus à l'Est, en résonance avec le tissu urbain voisin du quartier de Lafourquette (Cité des Combattants).

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 18 et pièce EIII page 29), la Place Abbal ne sera pas démolie mais requalifiée dans le cadre du PRU, avec notamment le souhait de végétaliser la partie Ouest, de renforcer ou créer de nouveaux alignements d'arbres de haute tige pour apporter de l'ombre, et d'installer des fontaines au cœur de la place pour rafraîchir l'espace.

Cf. dossier d'enquête (pièce C pages 18 et 37), ce sont les dalles Abbal, bâtiments fortement dégradés et objets de l'enquête parcellaire tranche 1, qui sont vouées à être démolies dans le cadre du projet.

\*2.5- Quelle insalubrité, quelle honte ces bâtiments. Des rats partout dans les caves, le trafic de drogue dans les coursives, l'état des murs et du sol, la solution serait de détruire ces bâtiments et repartir sur du neuf !

#### **Réponse 2.5 :**

L'enjeu est aussi de poursuivre la réhabilitation des résidences d'habitat social en cœur de quartier, pour les sécuriser avec l'objectif d'un retour de la tranquillité résidentielle due aux habitants. En effet, ces immeubles subissent pour un certain nombre d'entre eux un vandalisme intense lié à la prégnance du trafic de drogues sur le quartier. Les bailleurs sociaux œuvrent au quotidien pour réparer ces dégradations fréquentes et donner à leurs résidents les conditions d'habitabilité dues.

Toulouse Métropole coordonne régulièrement, dès que la situation l'impose, des campagnes de dératissage sur l'ensemble du quartier, en coordination avec les bailleurs sociaux et copropriétés.

\*2.6- Construire de nouveaux immeubles à 4 étages pour éviter les trafics de tout.

#### **Réponse 2.6 :**

Le fait de construire des unités résidentielles plus petites, avec comme indiqué dans le dossier d'enquête (cf. pièce C page 23) un maximum de 30 logements par unité résidentielle pour maîtriser les coûts de construction et les charges de fonctionnement) que les résidences dites « Candilis » (regroupant chacune de 99 à 268 logements à Reynerie), est vu comme un moyen d'améliorer la qualité résidentielle des futurs habitants. Le fait de les inscrire dans un îlot résidentielisé (c'est-à-dire avec une délimitation de l'espace privé de la résidence clairement marquée, fonctionnelle et qualitative comme prescrit par l'ESSP du PRU Reynerie) permettra de sécuriser les espaces résidentiels, et donc les futurs logements.

\*2.7- Habitant depuis longtemps, il serait bien de détruire les bâtiments vétustes et refaire de nouveaux logements.

**Réponse 2.7 :**

Comme indiqué dans le dossier d'enquête, le programme de démolition vise les bâtis souffrant d'une grande dégradation, notamment les bâtis visés par l'enquête parcellaire tranche 1 (cf. pièce C page 37). Les fonciers libérés par ces démolitions sont principalement dévolus à la construction de logements diversifiés.

\*2.8- Au vu de l'insalubrité et le vieillissement des immeubles du quartier de la Reynerie, un renouvellement urbain est indispensable. Démolition et reconstruction des bâtiments de la Reynerie est de nécessité publique.

**Réponse 2.8 :**

Cf. réponses 2.1 et 2.7

\*2.9- Un renouvellement du parc urbain me semble indispensable.

**Réponse 2.9 :**

Cf. réponses 2.1 et 2.7

\*2.10- Un renouvellement des bâtiments de la Reynerie est obligatoire.

**Réponse 2.10 :**

Cf. réponses 2.1 et 2.7

\*2.11- Le Groupe Casino : le magasin se situe à 600m environ du quartier Reynerie, et il est accessible directement pour les habitants du quartier via la traversée du Parc de la Reynerie, qui relie le quartier Reynerie et le quartier de Basso Cambo. Une part importante de notre clientèle habite le quartier Reynerie. Nous soutenons par la présente contribution, le projet de renouvellement du quartier Reynerie :

- par l'amélioration du maillage, qui va permettre de mieux connecter la Reynerie à ses avoisinants, le projet va permettre d'ancrer la Reynerie dans les principes de la ville de demain : plus moderne, plus ouverte, plus résiliente, plus respectueuse des enjeux climatiques.
- Nous espérons, grâce au projet, la construction d'un quartier plus diversifié, inclusif, accueillant à la fois les habitants actuels dans de meilleures conditions, et une nouvelle population, jeune, mais aussi familiale et active, qui viendra dynamiser le quartier.

**Réponse 2.11 :**

Le Casino Supermarché à Basso Cambo, est la principale enseigne commerciale du quartier, située de l'autre côté du lac de la Reynerie. Les habitants de La Reynerie représentent une part importante de sa clientèle mais il est aussi fréquenté par les usagers du Pôle d'échanges Multimodal de Basso Cambo et les riverains et habitants des quartiers alentours.



Les équipes qui gèrent le supermarché, ouvert 7 jours / 7, connaissent parfaitement le quartier, ses atouts et ses difficultés. La contribution du groupe Casino est donc celle d'un acteur économique du quartier, impliqué dans son fonctionnement au quotidien.

Sa contribution pointe les enjeux et les perspectives positives que représentent le Projet de Renouvellement Urbain pour le quartier et ses habitants actuels et futurs. La dynamique du projet viendra renforcer le pôle de Basso Cambo, son offre commerciale de proximité et ses liens avec le quartier.

\*2.12- l'état des Bâtiments de la Reynerie est catastrophique, squat, saleté. A démolir.

### Réponse 2.12 :

Cf. réponses 2.1 et 2.7

\*2.13- Habitant du quartier voisin Bellefontaine depuis ma naissance et connaissant la Reynerie sur le bout des doigts, le projet de réaménagement urbain me paraît essentiel et vital sur ce secteur. L'architecte Candilis avait un beau projet mais, aujourd'hui le phénomène sociétal du vivre en masse ensemble s'est fait une raison avec une ghettoïsation. Les gratte ciels des États-Unis et le rêve américain a tourné à la catastrophe avec toutes les problématiques connues des habitants et d'ailleurs où j'ai eu ouïe dire que le Mirail était devenu Chicago. Aussi pour rebondir et trouver une quête de mixité sociale, repartons de «zéro» et reconstruisons des logis à dimension humaine. Il en est de l'avenir de nos enfants, futurs habitants et anciens pour redonner des titres de noblesse à la Reynerie. Le PRU est un projet qui a tout son sens et redonnons le sourire à «La Reine qui rit». Dé-bitumé, revégétaliser, reloger à nouveau pour un nouveau monde et en finir avec les souffrances du passé.

### Réponse 2.13 :

Cette contribution pointe en termes imagés (« Chicago », « ghettoïsation ») l'image extérieure d'un quartier comme le Mirail, stigmatisé par son architecture de grands ensembles et pour les problématiques socio- économiques qui s'y concentrent.

En réponse au souhait exprimé de « repartir de zéro », Toulouse Métropole nuance en insistant à nouveau ici sur le fait que le PRU Reynerie porte un programme équilibré sur l'habitat, et n'a pas pour logique de faire « tabula rasa ». Le projet s'appuie sur les atouts du quartier pour améliorer son fonctionnement et lui donner une attractivité via son offre résidentielle rééquilibrée, la requalification de l'offre commerciale et de services, le développement d'activités ludiques, sportives et culturelles.

\*2.14- Le projet de démolition / reconstruction du quartier de La Reynerie est un véritable plus pour le secteur. Il va permettre une véritable diversification de l'habitat et surtout, nous espérons une nouvelle mixité sociale qui a fui le quartier depuis longtemps. Le secteur Basso Cambo - Reynerie - Bellefontaine est devenu une zone sinistrée année après année. Il est temps que ces quartiers se banalisent et arrêtent de faire parler d'eux pour leurs problèmes sociaux ou d'intégration.

### Réponse 2.14 :

Basso Cambo – Reynerie – Bellefontaine ont été conçus et réalisés à une échelle globale. Ils sont donc très liés dans leur organisation urbaine mais aussi dans leur trajectoire sociale.

La contribution met en avant cette échelle globale en liant le devenir des 3 quartiers. Il s'agit de l'approche adoptée par la collectivité qui met en œuvre concomitamment 3 projets de renouvellement urbain à La Reynerie, à Bellefontaine et à Basso Cambo.

L'objectif commun à ses trois projets, qui se déroulent dans des contextes différents est bien, comme le souligne la contribution, d'inverser les processus de dégradation et de proposer un nouveau cadre de vie, plus apaisé et plus mixte.

La place Bouillières et le centre commercial de Basso Cambo font l'objet d'un projet de requalification porté conjointement par le groupe Casino, la foncière Magellan, la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole. Ce projet, en proposant une nouvelle offre de logements à proximité des transports en commun, s'inscrit dans la continuité et en cohérence urbaine et programmatique avec les PRU de La Reynerie et de Bellefontaine et ceci, dans une approche globale du renouvellement urbain et de la cohérence urbanisme - transport à l'échelle du Grand Mirail.

\*2.15- J'approuve le projet qui contribuera à redynamiser le quartier, permettra de le désenclaver et permettra à ses habitants de profiter de logements et d'infrastructures plus adaptées à leurs besoins actuels.

**Réponse 2.15 :**

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 10), cette contribution renvoie aux grands objectifs du PRU Reynerie.

\*2.16- USH : habitat social en Occitanie dépose un courrier de trois pages de présentation et de justification du projet, des axes d'action et des résultats attendus.

- Un projet équilibré.
- Un fonctionnement social et urbain normal de quartier.
- L'apport de nouveaux services dans le quartier.
- La reconstruction d'une offre de logements locatifs sociaux adaptée sur le quartier.
- Il est fait mention de la satisfaction du relogement de 83 % des ménages ayant répondu à un sondage dont la participation a été de 53 % des relogés.

**Réponse 2.16 :**

La contribution de l'USH met notamment en exergue les résultats de l'enquête de satisfaction des ménages relogés dans le cadre du NPNRU sur la métropole toulousaine, enquête qui a permis de rassurer sur le fait que la politique de mixité sociale impulsée à l'échelle métropolitaine était favorablement vécue par une large majorité des principaux intéressés : les ménages relogés (cf. réponse 1.3).

L'ensemble des partenaires, les bailleurs sociaux en première ligne, œuvre pour offrir une solution de relogement qui soit acceptée par le ménage, car en lien avec leurs besoins et souhaits exprimés (cf. réponses 1.10 et 4.30).

\*2.17- Dépôt d'un dossier de Toulouse Métropole Habitat de 14 pages présentant ses actions à Reynerie et sur la métropole.

**Réponse 2.17 :**

Toulouse Métropole Habitat, opérateur du PRU Reynerie, a mis en avant les éléments suivants dans leur contribution :

- Leur parc construit dans les années 60-70 voué à être conservé a été ou sera réhabilité et résidentialisé dans le cadre du PRU Reynerie :
  - Résidence Petit Varèse: le bailleur dresse un bilan de la réhabilitation lourde et coûteuse, avec un rapport coût/efficacité très défavorable (avec un coût moyen de travaux actualisé à 160 000 € par logement proche du coût d'un logement neuf) : peu d'attractivité résidentielle, pas ou peu de gain sur la tranquillité résidentielle, et des faiblesses structurelles immuables : 5% des logements seulement accessibles aux personnes à mobilité réduite, confort acoustique et thermique et ce malgré de nouveaux travaux programmés (une nouvelle résidentialisation verticale et en pied d'immeuble). Une nouvelle opération de résidentialisation verticale et de traitement du pied d'immeuble est programmée.
  - Résidence Petit D'indy : nouvelle tentative de rénovation des halls aux prises aux logiques délinquantielles en cours. Une opération de résidentialisation verticale et de traitement du pied d'immeuble est programmée.
  
- Résidence Grand d'Indy : la démolition de cette résidence s'inscrit dans les objectifs de re-composition urbaine du secteur Est de Reynerie, à savoir libérer des emprises foncières pour permettre la reconstruction d'habitats aux normes actuelles et mixtes, tant au niveau architectural que par leur statut d'occupation, composés de petites unités à taille humaine permettant l'interconnaissance des habitants. Sur la résidence Grand d'Indy, le relogement des ménages lancé en 2019 a permis de reloger 228 familles. A ce jour, il reste donc une solution de relogement à trouver aux 15 familles encore présentes dans la résidence.
  
- Reconstruction de LLS : les nouvelles constructions de Toulouse Métropole Habitat sont et seront adaptées à tous les âges de la vie, notamment au vieillissement de la population avec des logements neufs accessibles aux personnes à mobilité réduite ce que ne permettent pas actuellement les réhabilitations. L'objectif est également de mettre en œuvre un changement d'image de la Reynerie qui pourra être valorisant pour ses habitants qui subissent au quotidien la mauvaise réputation de leur quartier :
  - Résidence Lizop construite en 2012 : une résidence à petite unité résidentielle (55 logements), novatrice à énergie positive et dont la qualité architecturale et la faible hauteur parviennent à attirer des populations nouvelles, facteur de mixité sociale.
  - Îlot 10 en cours de travaux : une performance thermique ambitieuse, une architecture et des matériaux de qualité, l'ensemble des logements sont desservis par des ascenseurs et le bâtiment comporte de nombreux commerces en RDC pour une mixité d'usage.
  - 29 logements sociaux seront construits sur l'emprise des bâtiments démolis : une forme urbaine attractive sera recherchée et une ambition en adéquation avec les nouvelles normes thermiques, acoustiques et de confort.

- Le projet urbain et les programmes de Toulouse Métropole Habitat intégrant sans cesse des logiques de prévention situationnelle devrait permettre aux habitants de mieux s'approprier leur quartier en réduisant le sentiment d'insécurité.
- Globalement, avec l'objectif de rester un quartier populaire (50% de logement social au terme du projet), la Métropole et ses partenaires, pour réduire les écarts entre ce Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et les autres, a choisi de ne plus concentrer les personnes les plus précaires au sein de ce quartier tout en permettant aux habitants qui le souhaitent de bénéficier de logements neufs. Il s'agit de mettre en œuvre une "dé-spécialisation" du quartier initialement pensé avec une majorité de logements social (75% lors de la programmation de la ZUP en 1961 et jusqu'à 85% dans les années 1990).

\*2.18- Mes confrères, Paris et Marguerit, ont très clairement mis en évidence les difficultés relatives à un projet inabouti dès l'origine, puis aux interventions successives qui ont définitivement déstructuré le plan de composition originel. Ils ont également mis en évidence les difficultés engendrées par le maintien de certains bâtiments, relativement à des défauts d'accessibilité majeurs et à des coûts de réhabilitation exorbitants. Le projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie, propose une réelle réorganisation de l'espace urbain, permettant d'introduire une diversification des formes d'habitat (intermédiaires et individuels), comme initialement envisagés dans le projet Candilis. L'objectif de favoriser de nouveaux parcours résidentiels nécessite de réorganiser le quartier en profondeur. Son attractivité en dépend grandement.

### **Réponse 2.18 :**

Cette contribution relate les difficultés du quartier du Mirail issues notamment des choix urbains, architecturaux et économiques faits au moment de la construction du Mirail ; difficultés pointées dans le dossier d'enquête (cf. pièce C page 5) et qu'il faut traiter aujourd'hui.

\*2.19- Patrimoine SA est favorable au projet urbain Reynerie dans sa globalité, au titre du potentiel de renouvellement de l'image qu'il offrira à ce quartier et le caractère d'utilité publique qu'il revêt. Dépose un exposé de 3 pages.

### **Réponse 2.19 :**

PATRIMOINE SA, opérateur dans le cadre du PRU Reynerie, a notamment mis en exergue dans cette contribution :

- la possibilité donnée par le programme de démolition de logements en locatif social de reconstruire une offre adaptée aux habitants de la Reynerie (l'ensemble des logements sociaux démolis étant reconstruits au 1 pour 1), et notamment la production d'une nouvelle offre adaptée aux catégories d'habitants les plus fragiles : les seniors et les personnes en situation de handicap, pénalisés dans l'habitat existant par le nombre d'étage non desservis par l'ascenseur et l'absence d'accessibilité ;
- les programmes neufs au bénéfice de la diversification des statuts (accession sociale, logement libre...) afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages et la construction d'une offre adaptée au confort d'usage attendu (accessibilité, normes énergétiques...);
- une déconcentration du logement social sur ce quartier, amenant l'ensemble des acteurs à proposer une offre locative élargie dans un but de mixité sociale, avec un quartier de la Reynerie qui restera un quartier d'accueil populaire, où les habitants participent à une vie associative et citoyenne riche ;

- une clarification des parcelles résidentielles permettant la valorisation d'unités de gestion plus adaptées à l'appropriation des usages par les habitants.

PATRIMOINE SA s'inscrit également comme le porteur du projet de résidence sociale seniors sur l'îlot 17 du PRU Reynerie, à proximité de la résidence Satie, au sud du quartier.

Face à une population vieillissante avec plus de 15% de ménages de 65 ans et plus sur le quartier de la Reynerie et à la fragilité structurelle de leurs résidences, PATRIMOINE SA, en partenariat avec Toulouse Métropole, a souhaité proposer aux habitants de ce quartier une alternative locale et la possibilité de continuer leur parcours résidentiel à l'échelle du quartier et d'offrir des logements adaptés notamment dans le cadre du relogement avec la création de cette résidence. Fort de leur connaissance des résidences intergénérationnelles et grâce à l'accompagnement de leur structure spécialisée dans les publics fragiles, l'AMANDIER, cette résidence permettra d'accompagner le vieillissement des seniors dans des typologies adaptées (T2/T3) avec des équipements de nature à permettre le maintien à domicile. Le programme s'attachera également à favoriser la cohésion sociale dans des pièces de vie communes au sein de la résidence et de créer un réseau de services avec les structures déjà existantes sur le territoire : restaurant seniors, Pôle Médical et de Services réalisé dans le cadre du 1er projet urbain, etc.... Afin de répondre aux attentes et besoins des seniors du quartier, une enquête vient d'être réalisée sur l'ensemble du quartier, sous forme de questionnaire. Le traitement des données issues des questionnaires retournées permettra la conception d'un habitat senior plus en accord avec les besoins des seniors du Mirail.

\*2.20- Les membres et les adhérents de l'association Générations Réunies soutiennent le projet de renouvellement urbain dans le quartier Reynerie à Toulouse.

**Réponse 2.20 :**

Ce soutien affiché au PRU Reynerie n'appelle pas de réponse de Toulouse Métropole.

\*2.21- Groupe les Chalets soutien le projet. Dossier identique déposé 3 fois.

- Un projet global et collectif d'intérêt général.
- Une recomposition urbaine au temps long.
- Un projet déjà engagé.
- Permettre le déploiement du projet urbain et de ses objectifs.
- Accompagner les habitants concernés par les relogements.
- Répondre aux besoins des habitants du quartier par les constructions nouvelles. Un bâti futur adapté aux besoins des habitants et de la population.
- Malgré ces investissements, des dysfonctionnements très forts sont toujours persistants dans deux résidences.
- Cite en exemple la résidence « Les Balcons du Lac » construite dans le cadre du PNRU.

**Réponse 2.21 :**

Le Groupe des Chalets présente l'enjeu de continuité des actions déjà engagées dans le cadre du PNRU, qui impactent visiblement et favorablement la vie des habitants du quartier, avec notamment l'exemple de la résidence des Balcons du Lac qui connaît un fonctionnement résidentiel satisfaisant (cf. réponse 1.7), contrairement aux autres résidences de configuration Candilis gérées à proximité.

Le Groupe des Chalets insiste sur leur rôle d'accompagnement des habitants, de présence de proximité, dans l'objectif de réponse aux besoins des locataires du quartier. Leur contribution conclut que

le projet de renouvellement urbain de Reynerie permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier avec l'apport de nouveaux services et avec une offre de logements adaptés aux besoins et aux attentes de la population en général (logements accessibles notamment).

Le Groupe des Chalets est particulièrement impacté par le projet de renouvellement urbain Reynerie dans le cadre de la cessibilité de la parcelle sur laquelle est située la résidence Messenger. Cet immeuble présente une dégradation du bâti inhérente à la sous-occupation existant depuis une dizaine d'années et la gestion du vide dans cette résidence est complexe et impacte négativement le fonctionnement général du quartier (cf. réponse 3.46).

\*2.22- je suis pour la démolition des tripodes et la reconstruction d'immeubles plus petits pour redynamiser le quartier.

**Réponse 2.22 :**

Cf. réponses 2.1 et 2.7

\*2.23- Habitant depuis longtemps il serait bien de détruire les bâtiments vétustes et refaire de nouveau logement.

**Réponse 2.23 :**

Cf. réponse 2.1 et 2.7

\*2.24- Je suis d'accord avec le projet de supprimer tous les HLM. En les remplaçant par des petits immeubles pour les étudiants et des maisons avec jardins. Mise en valeur du château avec des vi-sites. Très bien la base nautique.

**Réponse 2.24 :**

Cf. réponse 2.1, Toulouse Métropole porte un programme sur l'habitat équilibré, entre réhabilitation d'une partie des immeubles originels du Mirail en centralité de quartier, et démolitions-reconstructions de l'habitat sur le secteur Est. L'objectif est de rééquilibrer l'offre résidentielle sur le quartier, pour satisfaire l'ensemble des besoins des habitants de Reynerie, et retrouver une attractivité résidentielle pour les ménages extérieurs.

\*2.25- Madame Jaillet, directrice de recherches au CNRS et habitante du quartier, propose une analyse de 4 pages très détaillée et argumentée en faveur du projet.

- Elle s'étonne de l'actuelle mobilisation des architectes contre le principe de la démolition/ reconstruction fondé des projets de « rénovation » urbaine développés suite au vote de la loi Borloo s'appuyant sur le constat d'un échec des politiques de réhabilitation, (qui ont été largement déployées dans les quartiers toulousains, dont ceux du Mirail). Si le projet Candilis méritait d'être préservé, c'est plutôt à préserver le quartier de Bellefontaine que celui de Reynerie qu'il aurait fallu s'attacher, car c'est bien le seul quartier qui a mis en œuvre la totalité des principes du projet Candilis : dissociation entre les circulations piétonne et automobile, urbanisme de dalle, étagement des hauteurs, etc. Le cœur du quartier (dalle et immeubles « Candilis ») y a été démoli sans susciter l'émoi ou la révolte des architectes.

- La volonté des habitants de rester dans leur logement et immeuble, à Messenger en particulier. Je voudrais faire remarquer que cette volonté n'est pas celle de tous les habitants du quartier. Beaucoup aspirent à quitter ces quartiers y habiter dans la société telle qu'elle fonctionne aujourd'hui c'est être stigmatisé. La démolition peut aussi être une opportunité de sortir du quartier

alors qu'ils ne parvenaient pas à obtenir une mutation, dans un contexte de fort déséquilibre entre l'offre de logements sociaux et la demande. Ensuite, parce qu'habiter un immeuble d'une certaine hauteur et comportant un grand nombre de logements est loin de répondre au cadre de vie auquel aspirent nombre d'habitants de ces quartiers qui, comme une majorité de français, souhaiteraient plutôt un pavillon avec jardin.

- Le quartier de Reynerie fait l'objet, depuis près de 30 ans, de projets successifs, revus, corrigés, arrêtés, repris, modifiés. Le projet actuel, porté par une équipe d'architectes urbanistes retenue au terme d'un concours, a sa cohérence. À le regarder de près, il reprend certains des principes de Candilis (étagement des constructions) et il est grand temps que la place Abbal, centre du quartier, fasse enfin l'objet d'un réaménagement permettant aux habitants de disposer d'une place de plus grande qualité.

- La comparaison du coût de la démolition/reconstruction (intégrant la question importante de l'empreinte carbone et du réemploi) et du coût de la réhabilitation (intégrant confort d'hiver et d'été et habitabilité des espaces communs et de circulation) donne lieu à des chiffrages qui ne convergent pas, les partisans de la réhabilitation avançant des chiffres qui lui sont favorables. Sur une question complexe qui oblige à intégrer les coûts directs mais aussi indirects et induits, sans doute aurait-il été nécessaire d'avoir un débat contradictoire qui aurait supposé que lors du colloque organisé dernièrement, l'ensemble des parties prenantes et des « deux bords » (demande d'un moratoire d'un côté, poursuite du projet de l'autre) aient été invitées, ce qui ne semble pas avoir été le cas.

- Si la transformation du cadre bâti est loin de répondre aux attentes des habitants, en particulier en matière de tranquillité et de sécurité, néanmoins, la configuration de l'espace n'y est pas étrangère : les coursives dans les tripodes ont été fermées, il y a déjà longtemps, pour tenter de reformer des unités résidentielles plus faciles à gérer ; des ascenseurs ont été rajoutés en façade pour faciliter la desserte des appartements.

- Les difficultés sociales auxquelles sont confrontées une grande partie des habitants ne seront pas résolues par le projet urbain. Il convient de veiller :

- A ce que les logements reconstruits sur place (logements sociaux locatifs, en accession sociale) soient de qualité et répondent aux attentes de leurs futurs habitants (en termes de surface et de coût, mais aussi pour certains d'entre eux d'accès à la propriété, une moindre charge foncière et un cahier des charges exigeant, imposé aux opérateurs pour s'assurer de la qualité de l'offre et de son accessibilité ;

- Surtout à ce qu'une offre de logements sociaux locatifs de qualité et bon marché soit reconstituée et développée à l'échelle de l'ensemble des quartiers et communes de la métropole. La question sous-jacente ne tient pas simplement à la plus ou moins grande volonté politique des élus locaux, mais tout autant à la capacité des habitants (qui sont aussi leurs électeurs) à accepter comme voisins, dans leur cadre de vie, les équipements, les écoles, les ménages qui habitent aujourd'hui « à distance » ces quartiers. Au regard des nouveaux enjeux de la fabrique urbaine, en rapport à la fois à la lutte contre le réchauffement climatique et la nécessité d'une sobriété (dans la consommation foncière, comme dans la mobilisation des matériaux de toute nature nécessaire à la construction et l'aménagement urbain), il est peut-être temps de revisiter les modèles d'urbanisation (aller vers davantage de densité... mais comment la rendre « désirable » ?) et de revenir sur les principes de la loi Borloo et de la politique de l'ANRU (au passage dans la négociation entre la métropole toulousaine et l'ANRU sur le contenu du PRU 2, c'est du côté de l'ANRU qu'il faut rechercher la position la plus affirmée quant à la démolition), ce débat doit se tenir au niveau national et non local. Le porter au niveau local, à l'occasion d'une enquête publique portant sur une DUP dans le quartier de Reynerie, c'est lui faire supporter un enjeu national dont la mise en débat demandera du temps, et à nouveau le mettre en « stand-by », « en attente », « détricotant » une fois de plus le projet dont il est l'objet.

## Réponse 2.25 :

- Sur la mobilisation récente du collectif de défense du patrimoine architecturale : Toulouse Métropole confirme que le collectif mobilisé durant cette enquête publique contre le programme de démolition du PRU Reynerie ne s'était pas positionné durant la concertation préalable à la mise en œuvre du PRU Reynerie dont le bilan a été approuvé en 2019. Cf. dossier d'enquête (pièce AC pages 14 et 15 du bilan de la concertation préalable), il y a bien eu un débat sur le programme de démolitions proposé par Toulouse Métropole et ses partenaires, mais il n'a pas pris la forme d'une opposition massive à ce programme, avec des retours pour et contre qui s'équilibraient, et avec en parallèle un plébiscite donné aux formes urbaines proposées pour la reconstruction de logements sur le secteur Est. Le PRU Reynerie a défini sa feuille de route en fonction de ces résultats.

- Sur la volonté de certains ménages de « rester dans leur logement et immeuble » :  
L'enquête de satisfaction des ménages relogés dans le cadre du NPNRU menée récemment a confirmé que les parcours résidentiels créés par la déconcentration du parc LLS sont majoritairement ressentis comme une opportunité par les ménages concernés.

- Sur le comparatif des coûts de démolitions-reconstructions et de réhabilitations : Toulouse Métropole renvoie au dossier d'enquête (cf. pièce EIII pages 21 et 22) qui regroupe l'ensemble des données chiffrées, données fiabilisées par les études et le retour d'expérience des opérations de réhabilitation réalisées sur le patrimoine en question dans le cadre du PRU Reynerie.

- Sur le questionnaire « aller vers davantage de densité... mais comment la rendre désirable ? » :

- Cf. dossier d'enquête (pièce EIII page 11), la concertation réglementaire de 2018 dont le bilan a été approuvé le 11 avril 2019 par le Conseil de la Métropole a plébiscité les formes urbaines proposées alors par Toulouse Métropole et ses partenaires, propositions issues des études préalablement menées avec l'ensemble des acteurs de la construction (promoteurs privés, bailleurs sociaux, USH, Action Logement...).

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 34) :

### **« Répondre à la croissance démographique de l'agglomération toulousaine tout en prenant en compte les contraintes du marché immobilier sur le territoire »**

*Au vu des prévisions démographiques sur l'agglomération toulousaine, les différents documents de planification soulignent à la fois la nécessité d'accueillir une population croissante, le besoin de rééquilibrer la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire métropolitain tout en limitant l'étalement urbain.*

*Compte tenu de sa localisation privilégiée au sein de l'agglomération toulousaine et de sa faible densité, le territoire de Reynerie est identifié au SCOT comme un territoire d'intensification. Le projet de renouvellement urbain ne prévoit toutefois qu'une légère augmentation de la densité de logements par rapport à l'existant. Cette augmentation est limitée, pour ne pas créer de rupture brutale avec l'existant ou grever la commercialisation des nouveaux logements sur un marché immobilier encore fragile sur le secteur.*

*Les constructions prévues sur le quartier (projet Reynerie et constructions d'opérations diffuses) permettent une densité globale du quartier de 59 logements/ha sur un périmètre de 38 ha, excluant le parc de Reynerie et les voiries structurantes (Reynerie et Tabar). Cette densité est aussi à relativiser du fait de la forte présence d'équipements et espaces publics d'emprise importante (écoles, place Abbal,...). Le projet entraîne une mutation profonde du secteur Est avec la construction de*



*845 nouveaux logements sur un périmètre de 11 ha soit une densité d'environ 77 logements /ha. Dans ce secteur complètement renouvelé, le projet respecte donc les objectifs de 70 logements à l'hectare du SCOT. »*

En synthèse de ces 2 éclairages, Toulouse Métropole retient que, sur le secteur Est du quartier de la Reynerie, secteur où la stratégie de démolitions-reconstructions portée par le PRU Reynerie permet de créer un nouveau tissu urbain, la densité créée sera supérieure aux objectifs fixés par le SCOT sur ce territoire.

De plus, le PRU Reynerie traduit la volonté de concilier densité urbaine, attractivité résidentielle et préservation et amélioration du cadre de vie. La densité ne peut être acceptée que si elle s'inscrit dans une logique d'augmentation de la qualité de vie et si elle propose un mode d'habiter qui réponde aux souhaits actuels des ménages. Ainsi, accessibilité, confort d'été, espaces extérieurs généreux, intimité sont au cœur du cahier des charges des futures reconstructions (cf. pièce C p.22 et 23).

En ce sens, le PRU Reynerie s'est bien saisi de ce questionnement, et porte une réponse adaptée au particularisme du quartier Reynerie, définie en concertation avec les habitants.

\*2.26- Pour la construction d'un nouveau centre place Abbal et destruction des grands immeubles ; mettre à la place des petites maisons.

### **Réponse 2.26 :**

**Cf. réponses 2.1, 2.4 et 2.7**

#### **Avis du CE**

Les contributions 17 à 22 sont prises en compte dans le PV de synthèse et l'analyse bien que similaires. La mise en valeur du patrimoine du parc et du château est un plus pour le quartier, dont la rénovation est nécessaire. Le CE note que bon nombre de contributions souhaitent la démolition des immeubles caractéristiques du quartier pour des raisons de vétusté, de saleté, d'insalubrité, de la présence de rats, de l'état des murs, du sol et du trafic de drogue dans les coursives. Tout un assortiment n'ayant pas de relation directe avec la forme d'urbanisme. D'autres souhaitent simplement déménager, avec un espoir d'une plus grande qualité de vie dans du neuf. Le CE note et approuve le positionnement de la métropole sur la nécessité d'un plan mesuré et non d'une table rase. Le souhait d'habiter dans des immeubles plus petits, voir des petites villas, pour fuir le modèle du grand bâtiment devenu invivable est parfaitement exprimé dans les contributions et compréhensible. La métropole répond de manière concrète et complète aux contributeurs favorables au projet.

Sur le respect des 70 logements à l'hectare préconisé par le SCOT, le CE estime qu'il s'agit d'un minimum pouvant être dépassé ce qui d'ailleurs est légèrement le cas du projet avec 77 logements à l'hectare.

### 3-Démolition reconstruction avis défavorables

R1/1@ et 9@--R3/11@-24@-R5/26@--31@-37@-38@-40@-41@-42@-43@-49@-50@-53@-55@-57@-59@-60@-67@68@-69@-70@-73@-74@-75@-78@-79@-80@-82@-83@-84@-85@-86@-89@-91@-92@-93@-96@-97@-98@-101@-103@-108@-109@-110@-111@-112@-115@-117@-125@-R7/129@-R14/134@-R16/139@-R17/140@-

\*3.1- Le collectif de défense du patrimoine architectural de l'équipe Candilis Mirail, dépose un dossier de contribution.

Il propose un contre-projet alternatif aux démolitions pour repenser certains espaces extérieurs pour de nouveaux usages privés et communs.

Il demande un bilan rapport coût démolition reconstruction contre réhabilitation.

Il est mis en avant les qualités des immeubles tant au niveau des structures, de l'environnement et du logement fonctionnel et spacieux.

Il propose la mise en place d'un concours d'urbanisme et d'architecture pour des solutions de réhabilitation et de requalification sans démolition.

Dénonce la démolition des tripodes, notamment Messenger. Les immeubles répondraient parfaitement aux préconisations du rapport de septembre 2021 de Messieurs Girometti-Leclerc, commandé par la ministre déléguée chargée du Logement en ce qui concerne :

- Les qualités structurelles exemplaires, qui assurent à ce jour une longue durabilité des bâtiments.
- Une implantation des bâtiments « tripodes » en forme de « Y » sagement étudiée pour maximiser leur ensoleillement, empêcher le vis-à-vis, tout en respectant les éléments naturels existants des terrains (pas un seul arbre fut coupé ou déraciné pour leur mise en œuvre).
- Une qualité environnementale exceptionnelle pour Toulouse, à travers l'abondance des espaces verts paysagés non artificialisés et des terrains de sport et de jeu pour enfants au pied des logements « tripodes ».
- Un réseau de parcours piétonniers, qui permet l'accessibilité de tous les services et équipements du quartier (écoles, administrations, loisirs, etc.) et limite l'usage des voitures.
- La faible épaisseur des bâtiments, les dimensions avec les hauteurs sous plafond permettant un volume et une surface importants des logements. Toutes ces caractéristiques étant négligées dans les constructions récentes appelées à remplacer les immeubles Candilis.

*Le volume et la densité des observations et propositions en deux contributions du collectif ne permet de l'insérer entièrement dans cette synthèse sans l'alourdir démesurément. Ce document est joint en annexe de la présente synthèse pour analyse et réponse de Toulouse Métropole.*

#### Réponse 3.1 :

- [Sur la posture du collectif de défense du patrimoine Candilis au Mirail avant et pendant l'enquête publique :](#)

Cette contribution émane d'un groupe d'architectes de métier qui s'oppose publiquement depuis 2022 au programme de démolitions des immeubles Candilis porté par les PRU Reynerie et Bellefontaine.

Cette opposition se traduit notamment par une demande de moratoire sur ces démolitions.

Dans le contexte de cette enquête publique, Toulouse Métropole met en avant le fait que cette demande de moratoire vient contredire les attentes exprimées lors de la concertation préalable à la mise en œuvre du PRU Reynerie (cf. pièce AC du dossier d'enquête).

Or, pour rappel, les conclusions du commissaire enquêteur de 2017 pointaient le fait qu'une concertation préalable, conduite auprès des habitants, faisait défaut pour obtenir un avis favorable à la demande de DUP du PRU Reynerie. La collectivité a organisé la concertation préalable en 2018 et 2019, et le programme équilibré sur l'habitat porté par le PRU Reynerie (cf. réponse 2.1) est l'une des traductions du bilan de la concertation réglementaire approuvé en 2019 (cf. dossier d'enquête – pièce AC).

Certes, une partie des participants s'était alors exprimée contre les démolitions et pour les réhabilitations des immeubles Candilis ; mais cette position était (et reste) le fait de personnes qui majoritairement n'habitent pas ces immeubles, et elle ne résume pas l'ensemble des avis exprimés sur cet aspect du PRU Reynerie. L'enquête de satisfaction des ménages relogés dans le cadre du NPNRU (cf. annexe) est venue corroborer les attentes exprimées lors de cette concertation réglementaire par les principaux concernés : les résidents de ces immeubles visés par les démolitions sont majoritairement satisfaits de leur relogement.

Dans leur contribution, le collectif se positionne fortement en disant que « *or, la lecture du dossier du PRU Reynerie nous amène à considérer que le projet envisagé ne fournit pas les éléments d'information probants démontrant son utilité publique et ce pour plusieurs raisons...* ».

Le projet de renouvellement urbain de La Reynerie qui fait l'objet d'un large partenariat public associant l'Etat, le Département de Haute Garonne et la Région Occitanie, a permis d'améliorer significativement le cadre de vie des habitants de Reynerie (au travers un investissement massif sur les immeubles Candilis, les espaces publics, ou encore les équipements publics). Le projet est par ailleurs, soutenu par 20 partenaires, dont l'ensemble des collectivités territoriales, a été concerté largement avec ses habitants et acteurs de quartiers, et son financement est établi et contractualisé.

Avant de répondre point par point à l'argumentation du collectif, Toulouse Métropole souhaite indiquer qu'elle n'a pas refusé le dialogue avec celui-ci, l'exécutif de la collectivité ayant reçu ses représentants les 22 juin 2022 (élue déléguée à l'urbanisme et aux projets urbains) et 15 février 2022 (élu délégué au renouvellement urbain et maire de quartier, accompagné des architectes urbanistes du PRU Reynerie). Par ailleurs, ce collectif ne s'est pas exprimé lors des nombreuses étapes de concertation volontaire et réglementaire en 2018 et 2019 ou lors de l'enquête publique de 2021.

- Sur la prise en compte des conclusions des commissaires enquêteurs de 2017 et 2021 :

Cf. ci-avant, la demande de concertation préalable auprès des habitants a bien été organisée par Toulouse Métropole dès 2018. Également, le périmètre de DUP a été resserré suite à la demande de Monsieur Jones. De plus, le dossier d'enquête comporte bien une étude des avantages et des inconvénients d'une réhabilitation « lourde » de ces immeubles (cf. dossier d'enquête – pièce EIII, pages 21 et 22), éclairée par le bilan évaluatif des opérations menées dans le cadre du PNRU qui a porté une telle ambition, comme le demandait Monsieur Jones.

Enfin, Toulouse Métropole a complété le dossier d'enquête de 2021 avec une demande de DUP, là-aussi pour répondre à la demande de Monsieur Olivier, commissaire enquêteur en 2021.

- Sur la complétude de l'Etude d'Impact Environnemental :

Cf. avis de la MRAE, pièce AB du dossier d'enquête, synthèse page A-2, l'Etude d'impact Environnemental est jugée « globalement satisfaisante » :

Le projet soumis à l'avis de la MRAE concerne le projet de renouvellement urbain du quartier la Reynerie à Toulouse (31).

À ce stade de définition du projet, l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie est globalement satisfaisante et permet d'identifier les principaux impacts environnementaux du projet ainsi que les mesures environnementales générales visant à y répondre.

Elle appelle cependant des précisions et compléments sur différents sujets.

Pour la bonne information du public, l'Autorité environnementale recommande que l'étude d'impact soit complétée avant l'enquête publique relative à la demande de déclaration d'utilité publique, afin d'apporter des précisions sur :

- le développement des énergies renouvelables envisagé sur le périmètre du projet au regard des potentialités énergétiques offertes par les nouveaux bâtiments ;
- les mesures envisagées pour réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- l'offre de stationnement au regard de l'excellente desserte en transport en commun du site ;
- les mesures envisagées pour réduire l'exposition des populations à la pollution de l'air ;
- les mesures retenues en matière de réduction des nuisances sonores afin de garantir leur mise en œuvre ;
- les mesures prévues dans le cadre de la charte « chantiers verts », notamment sur la valorisation des déchets issus des démolitions ;

L'ensemble des recommandations de la MRAE sont détaillées dans le corps de l'avis

Cf. mémoire de réponse de Toulouse Métropole à l'avis de la MRAE, pièce AB du dossier d'enquête, pages 6 à 9 : L'ensemble des précisions demandées par la MRAE y sont traitées, dont l'exposé des solutions de substitutions raisonnables (cf. pièce AB page 7), et des mesures envisagées pour réduire les émissions de GES (cf. pièce AB page 8).

Cf. pièce A du dossier d'enquête, page 29, la MRAE n'a pas émis de nouvelle observation sur le PRU Reynerie.

L'Etude d'Impact Environnemental du PRU Reynerie réalisée en 2019 est conforme à l'article R 122-2 du code de l'urbanisme et aux dispositions des articles R 122-4 à R 122-5 du code de l'environnement. Dans l'analyse des effets des réhabilitations, des démolitions et reconstructions, elle a bien entendu pris en considération les dispositions réglementaires s'appliquant spécifiquement aux constructions de bâtiments.

Cf. dossier d'enquête (pièce EIV – pages 24 et 25, et pièce A0), l'Etude d'Impact Environnemental du PRU Reynerie s'inscrit parfaitement dans les différents schémas et plans applicables (SCOT et PLU). De plus, le PRU Reynerie produit une densité suffisante au regard des objectifs du SCOT (cf. dossier d'enquête, pièce C, page 34).

Dans le cadre de l'étude d'impact, les réglementations environnementales ont bien été pris en compte avec notamment la mise en évidence des émissions de gaz à effet de serre (GES) des constructions, des déchets et des transports en se basant sur les données de la base ADEME (cf. dossier d'enquête - pièce EIV pages 49 et 50). Ces estimations ont été réalisées avec un avancement

du projet au stade du plan guide, et avec les connaissances du projet à ce moment-là ; elles sont suffisantes pour donner une approche globale cohérente des enjeux de GES du projet. Les données liées aux constructions sont issues de retours d'expériences sur des opérations de constructions ; elles pourront être réduites, en lien avec les prescriptions liées à la RE2020 et les objectifs carbone des nouvelles constructions. Dans l'avis de la MRAe (cf. dossier d'enquête - pièce AB page 5), il est indiqué que l'étude d'impact environnemental du PRU Reynerie comprend bien une estimation des émissions et quelles pourrait proposer des mesures de réduction adaptées. Ces éléments ont ainsi été complétés dans le mémoire en réponse à cet avis (cf. dossier d'enquête - pièce AB page 8) : « Les émissions de GES sont principalement issues de la phase de construction des bâtiments. Pour réduire ces émissions, il est envisagé plusieurs mesures permettant une approche Carbone dans le choix des matériaux et dans la construction des bâtiments conformément à la RE2020 en cours de réflexion :

- Stratégie d'approvisionnement des matériaux par voie fluviale ou produits locaux,
- Utilisation de matériaux biosourcés,
- Réemploi des matériaux de démolitions,
- Mesures de chantier vert : utilisation du réseau électrique et non de groupes électrogènes, plans de circulations de chantier, limitations de vitesse, entretien et niveau de performance des engins de chantier, ...

De plus, au niveau de la phase d'exploitation, le projet permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre avec :

- L'utilisation forte du réseau de chauffage urbain dans les constructions (taux de raccordement de plus de 95%)
- La réduction de la place de la voiture dans le quartier (zone 30 sur l'ensemble des voiries du quartier, développement des modes actifs cycles et piétons et l'attractivité des transports en commun, ...). ».

Ces mesures s'inscrivent dans la démarche ERC liée au gaz à effet de serre et des précisions en cours pour une amélioration du projet dans ces phases opérationnelles.

Au niveau des consommations énergétiques, l'étude d'impact étant rédigée en 2019 s'est basée sur les estimations de consommations liées aux réglementations en vigueur. De plus, la RE2020 ou la réglementation en vigueur fixe ou fixera les nouvelles exigences qui seront obligatoirement respectés par l'ensemble des porteurs de constructions en fonction des dates de dépôt des autorisations d'urbanisme adéquates (permis de construire notamment). Ces éléments permettront de réduire les consommations envisagées dans le cadre de l'étude d'impact environnemental du PRU Reynerie. Par ailleurs, ces éléments avaient bien été indiqués dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale (cf. dossier d'enquête – pièce AB page 8) : « il est rappelé qu'une approche bioclimatique des constructions sera réalisée sur le secteur Est du quartier, permettant de limiter les consommations énergétiques des logements et autres locaux créés, et assurer ainsi une sobriété énergétique à l'échelle du quartier. Les constructions respecteront également la réglementation en vigueur (RT2012 ou RE2020). »

Enfin, le raccordement de l'ensemble des logements reconstruits au réseau de chauffage urbain existant est bien présenté et étudié dans l'étude d'impact environnemental du PRU Reynerie : cf. pièce EIV pages 51 à 59.

De la même manière, la qualité de l'air a bien fait l'objet d'un traitement dans l'étude d'impact environnemental du PRU Reynerie (cf. dossier d'enquête – pièce EIV pages 49 à 59). Il est par ailleurs précisé que le procédé de déconstruction suivi par les opérateurs de démolitions permet de limiter la diffusion de poussières. Sur les phases de déconstruction les plus génératrices de poussières (phase de « grignotage » des structures bâties), un arrosage en continu est prescrit pour limiter la diffusion de ces poussières sur le site et aux abords du chantier.

- Sur l'opposition du collectif au programme de démolitions des immeubles Candilis et la contre-proposition d'un programme de réhabilitations exclusivement, pour réussir la diversification des statuts d'occupation et la mixité sociale :

Toulouse Métropole rappelle en premier lieu que le PRU Reynerie porte un programme sur l'habitat défini en cohérence avec le diagnostic urbain établi (cf. dossier d'enquête – pièce C page 6), et avec la concertation préalable menée auprès des habitants (cf. dossier d'enquête – pièce AC). Ce programme sur l'habitat est marqué par la recherche d'un équilibre, avec notamment 5 résidences Candilis réhabilitées, et 5 démolies pour permettre la construction de 971 nouveaux logements dont 845 sur le secteur Est (cf. dossier d'enquête – pièce C pages 10 22, 23 et pièce EIII pages 20 et 33). Ce programme équilibré vise à répondre à l'ensemble des besoins résidentiels des habitants du quartier identifiés (cf. réponse 2.1).

De plus, cf. réponse 3.41, le PRU Reynerie s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de mixité sociale métropolitaine avec un objectif de production de logements à bas loyers pour répondre à la demande, et de meilleure répartition de cette offre sur l'ensemble du territoire métropolitain. En cela, le PRU Reynerie ne vient pas aggraver une situation, mais au contraire participe pleinement à la politique menée pour résorber cette situation.

Il est totalement erroné de dire que Toulouse Métropole et ses partenaires bailleurs sociaux n'ont pas étudié la solution d'une réhabilitation ambitieuse de ces immeubles, le PRU Reynerie ayant d'ores et déjà permis la réhabilitation de 1 537 logements dans le cadre du programme mis en œuvre entre 2007 et 2021 - PNRU (cf. dossier d'enquête : pièce EIII page 21).

Malgré les qualités non contestées de ces logements (traversants, raccordés au chauffage urbain, sans vis-à-vis direct), le bilan peu favorable de la réhabilitation lourde de la résidence Petit Varèse présenté factuellement dans la contribution 2.17 de Toulouse Métropole Habitat vient éclairer les raisons qui ont conduit Toulouse Métropole et ses partenaires à porter un nouveau programme de démolitions d'immeubles Candilis dans le cadre du PRU Reynerie et dans le contexte du NPNRU. En synthèse, il est rappelé ici que la réhabilitation lourde ne parvient pas à résoudre les problématiques d'accessibilité des logements, de sécurisation des dispendieuses parties communes de ces immeubles, et aux souhaits de la grande majorité des ménages d'habiter un logement individuel, intermédiaire ou dans un petit collectif avec des surfaces extérieures privatives plus généreuses (balcons, loggias ou jardins). En la matière, le PRU Reynerie traduit les aspirations de ces ménages.

- Sur le comparatif des coûts de réhabilitation lourde et de démolition reconstruction : Toulouse Métropole renvoie ici au dossier d'enquête.

Plus qu'un comparatif des coûts de réhabilitation et de démolition-reconstruction, ce dossier d'enquête présente un comparatif détaillé de ces 2 stratégies sur l'aspect financier, mais en étendant cette analyse à l'impact de ces deux stratégies sur les problématiques socio-urbaines du quar-

tier, notamment dans leur capacité à répondre aux enjeux et objectifs d'amélioration de l'image du quartier, de retour de la mixité sociale, de rééquilibrage de l'offre résidentielle sur le quartier (cf. pièce EIII – pages 20 à 22) et de façon plus globale d'amélioration du quotidien et du cadre de vie des habitants du quartier. Par là-même, Toulouse Métropole souhaite prioritairement répondre aux besoins du quartier et de ses habitants, et donc être efficient dans l'utilisation des deniers publics.

Toulouse Métropole précise également que l'approche des coûts de réhabilitation « lourde » évoquée ci-avant et développés dans le dossier d'enquête répond aux demandes exprimées lors des 2 précédentes enquêtes publiques de 2017 et 2021, relayée récemment par le Conseil Citoyens. Ils ne correspondent évidemment pas à ceux des réhabilitations plus « légères » effectuées dans le cadre du PNRU ou à venir dans le cadre du NPNRU, bien que le cumul de l'ensemble des interventions passées et à venir sur ces immeubles s'en rapprochent naturellement, et même le dépasse dans le cas de la résidence Petit Varèse (cf. contribution de Toulouse Métropole Habitat et réponse 2.17 de Toulouse Métropole).

- Sur l'impact environnemental du PRU Reynerie :

Cf. réponses 6.11, 6.14 et 11.5 sur le bilan coût / avantages au niveau écologique des réhabilitations lourdes et des démolitions – reconstructions.

Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts dans le quartier.

Sur l'artificialisation des sols, Toulouse Métropole tient à souligner que l'approche du collectif pour tenter de démontrer que l'artificialisation des sols liée au PRU Reynerie sera plus importante qu'annoncée est tronquée.

Cf. réponse à la question Q3 du commissaire enquêteur dans la partie C de ce mémoire, cette approche omet l'ensemble des nappes de parkings résidentiels publics en enrobé, les cours d'école en enrobé ou béton, ou encore les espaces publics minéraux existants qui seront supprimés dans le cadre du PRU Reynerie.

- Sur la proposition du collectif d'un concours d'urbanisme et d'architecture « pour des solutions de réhabilitation et de requalification sans démolition » :

Toulouse Métropole renvoie :

- au concours d'urbanisme de 2009 qui a légitimé l'équipe d'urbanistes – architectes conseil pilotée par les Ateliers Paris & Marguerit de par son approche raisonnée du quartier et équilibrée du projet proposé ;
- à la concertation préalable de 2018 qui a permis d'actualiser le projet dans le contexte du NPNRU en fonction des besoins et souhaits exprimés par les habitants du quartier et autres participants.

\*3.2- le contributeur dépose un document de 3 pages dans lequel il constate la volonté de changer la population du quartier en diminuant le logement social. Déclare injustifié la démolition de l'immeuble Cambert qui a été réhabilité récemment. Il approuve le projet du collectif d'architectes en faveur d'un concours d'architecture de réhabilitation. Il dénonce le remplacement des bâtiments actuels par du « clapier tout neuf » immeubles resserrés contigus dans des espaces fermés qui n'attire-

ront pas les classes moyennes et met en avant l'expérience de l'îlot 9 près du lac qui n'a fait l'objet que d'une acquisition sur les 32 prévues. Il déplore l'absence de centralité du projet dont le seul embryon place Abbal est voué à la démolition.

### **Réponse 3.2 de Toulouse Métropole :**

Comme indiqué dans le dossier d'enquête (cf. pièce C page 35), la recherche de mixité sociale à l'échelle du quartier s'inscrit dans une politique métropolitaine de rééquilibrage de l'offre de logement social. Le NPNRU prévoit la reconstitution de 30% des logements sociaux sur le quartier et 70% des logements à bas loyers à l'échelle de la métropole en secteur urbain et proches des commodités. Avec près de 50% de logement social à l'issue du projet urbain, le quartier de la Reynerie conservera une vocation d'accueil et de quartier populaire bénéficiant d'une vie associative riche.

Le développement de constructions neuves permet à la fois d'accueillir des habitants souhaitant muter dans des résidences offrant des services plus adaptés aux attendus actuels (ascenseur à tous les étages, distribution classique des logements, meilleure isolation, meilleur confort de chauffe...) mais également de nouvelles populations, avec des niveaux de revenus assez similaires ou légèrement supérieurs. La structure architecturale et la programmation des nouveaux bâtiments ambitionnent à la fois un meilleur confort d'usage mais également des volumes permettant de créer des unités de gestion mieux maîtrisée.

La centralité de quartier de la Place Abbal va bénéficier dans le cadre du PRU Reynerie d'une forte requalification. Le programme dédié, ayant pour objectifs de recréer un appareil commercial, des locaux d'activités et une maison de santé, ou encore d'amener de nouvelles fonctions comme l'équipement culturel Cité de la Danse sur l'îlot 14 et de nouveaux logements sur l'îlot 13, est détaillé et justifié dans le dossier d'enquête (cf. pièce C pages 18 à 20).

La justification de la démolition de la résidence Cambert, PATRIMOINE SA, est développée à la réponse 3.17 de Toulouse Métropole.

Le bilan de l'opération de construction de la résidence Balcons du Lac, CHALETS, est développé à la réponse

1.7 de Toulouse Métropole.

\*3.3- Ce quartier dans lequel je vis depuis 32 ans, où mes enfants ont grandi, suivi leur scolarité du primaire jusqu'au secondaire, où j'ai rencontré diverses personnes riches de leurs cultures colorées, de voisins pleins d'une énergie revigorante possède une histoire sociale riche d'évènements heureux et malheureux; l'architecture novatrice de l'équipe Candilis en a été l'âme fondatrice ! Grands ensembles, qualité des logements, je me souviens de bus remplis de japonais qui venaient voir cette réalisation architecturale novatrice. Tout cet ensemble a en partie disparu : dalles avec ses passages piétonniers pour aller jusqu'à Bellefontaine, immeubles, collèges, écoles, tous ces bâtiments démolis. Le quartier a déjà bien changé. Je ne peux me prononcer sur la dégradation actuelle des grands immeubles encore debout, de la lassitude des occupants en proie aux dictats de réseaux mafieux. Je comprends leur détresse et leur sentiment d'abandon ! Mais je doute que les raisons invoquées pour ce projet de renouvellement urbain améliorent leur cadre de vie.

En fait il s'agit de :



- Rompre le désenclavement du quartier par la création de nouvelles voiries qui accompagneront les nouveaux îlots résidentiels : cela revient à plus de routes bitumées, de parkings, plus de voitures que l'on croise sur son chemin quotidien, la disparition de 3 ha d'espaces verts
- Démolir 5 immeubles de grande hauteur pour introduire la maison individuelle ou des petits immeubles : cela revient à détruire 701 logements sociaux grands, de qualité (Gluck, Grand d'Indy, Poulenc et Cambert) ainsi que l'immeuble Messenger (260 logements) dont la démolition est déjà décidée.

Dans ce projet, sera perdu l'aspect social des HLM, homogénéité du parc immobilier au profit de maisons ou d'appartements en accès à la propriété individuelle dont la construction sera laissée au bon vouloir de promoteurs et de leurs profits. Fini la vue sur les Pyrénées vous aurez celle de la voiture du voisin !

Quant à l'évaluation de cette opération, elle est bien mince : 2 pages du document C44-c45 ; il y est fait mention du coût de la démolition mais aucune mention du coût des constructions à venir ! Bien sûr puisque c'est du domaine du privé mais le CO2 qui va en découler, lui il est pour tout le monde. De plus en plus d'exemples de bâtiments rénovés existent ! Pourquoi ne pas s'en inspirer !

Il existe des zones contaminées (présence de métaux cu-hg-zn-pb-cd) sur la surface du PRU : ces zones sont-elles destinées à la construction ? (voir carte localisation des sondages EII-13).

Il est prévu de construire des logements ou maisons le long de l'avenue de Reynerie alors qu'y sont localisés des taux de décibels supérieurs à 65db le jour et 55db la nuit !

### Réponse 3.3 :

Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les espaces verts du quartier. Cf. réponse 2.1, le PRU Reynerie porte un programme équilibré sur l'habitat, avec 5 résidences d'habitat social sur lesquelles sera poursuivi l'effort de réhabilitation. Avec 50% de logements sociaux à réalisation du projet, le quartier conservera donc une forte vocation d'accueil des ménages à faible revenu.

Concernant la pollution des sols, il y a effectivement 4 emprises sur le périmètre du PRU Reynerie où une pollution des sols a été constatée suite aux diagnostics préalables menés. Il s'agit de terrains de remblai effectués à la construction du quartier de Reynerie dans les années 70, et qui comportent des pollutions. Ces pollutions identifiées permettront de traiter spécifiquement ces sols, avec notamment la possibilité de les araser sur quelques dizaines de centimètres, et de faire un apport de terres non polluées pour créer des espaces verts ou un terrain de construction, avec également la possibilité d'un apport de matériaux de remblai issus des chantiers de démolition (qui seront préalablement conditionnés et purgés de toutes pollutions) pour constituer la sous-couche d'un aménagement minéral.

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 29), entre autres mesures possibles, la mise en place d'une protection à la source le long de l'avenue de Reynerie limitera l'impact des nuisances sonores liées au trafic sur cet axe vis-à-vis des futurs habitations.

L'estimation sommaire des dépenses n'intègre pas les bilans financiers des opérations de construction, car ces opérations ne sont pas sous maîtrise d'ouvrage Toulouse Métropole, et il s'agit par nature de bilans financiers propres à chaque opérateur non encore désigné à ce stade de l'avancement du projet.

Concernant la décision de démolir l'immeuble Messenger : une procédure Plan de Sauvegarde a été engagée en 2008 pour remédier aux dysfonctionnements existants de cette copropriété. Dans ce cadre, des études de réhabilitation ont été conduites et seuls quelques travaux urgents de sécurité ont

été réalisés, les travaux conservatoires ayant été refusés par les propriétaires au regard des investissements nécessaires.

Le Plan de Sauvegarde a conclu à la non pertinence d'engager la réhabilitation de la résidence au regard de son état dégradé, de la restructuration nécessaire de parties habitables pour mettre en place des ascenseurs, des coûts importants induits qui ne sont pas finançables par les copropriétaires, et de la contribution de longue date de la résidence au dysfonctionnement du quartier. En effet, sa position de tour de guet à l'entrée du quartier et la structure même du bâtiment avec 135 points de passage font de la résidence un lieu propice à l'intranquillité résidentielle (que l'on peut mesurer par exemple avec le coût élevé du vandalisme), et à l'insécurité car il s'agit d'un lieu névralgique pour les trafics. Aussi la décision de démolition a été formalisée en 2014 dans le cadre du PNRU à l'issue du Plan de Sauvegarde et la validation officielle est intervenue via l'avenant 5 de la convention Reynerie-Bellefontaine en date du 19 mars 2015.

Concernant les services publics du quartier, celui-ci est l'un des mieux doté en équipements et services publics de la commune de Toulouse. Pour preuve, les structures suivantes y sont implantées :

- Centre social Reynerie
- CAF
- Maison de la citoyenneté : formalités administratives, services de la démocratie locale et du contrat de ville, accueils jeunes, services de la réussite éducative
- Club de prévention
- CARSAT
- Centre culturel de quartier
- Médiathèque Grand M
- Service des Impôts
- Groupes scolaires Daurat, Faucher, Simone Veil, Gallia
- Maison de Justice et du Droit
- Ecole Régionale du Numérique
- Mission Locale
- Maison des Solidarités et Service des Impôts en très grande proximité, à Basso Cambo

Il n'est absolument pas envisagé, dans le cadre du PRU Reynerie ou par ailleurs, que ces structures soient relocalisées ou dissoutes. Au contraire, l'offre vient d'être renforcée (ouverture récente de la nouvelle base nautique et de loisirs du lac de la Reynerie) et le sera encore avec l'équipement culturel dédié aux pratiques de la Danse.

\*3.4- Une dame est contre les démolitions d'immeubles avec des logements traversants sans vis à vis. Demande une rénovation. Cambert et Poulenc sont le siège de nombreuses associations qui font du lien social et un travail formidable qu'il ne faut pas détruire.

#### **Réponse 3.4 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre et les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Le travail de lien social des associations est une dimension très importante pour le quartier et il est bien entendu qu'un travail d'accompagnement des structures impactées par les démolitions est à l'œuvre en accompagnement du PRU Reynerie.

Chaque association a été informée de la situation et un travail de recensement des besoins en vue d'une relocalisation a été fait.

Sur Cambert, ce sont les associations de Ludimonde et de TO7 qui sont impactées ; sur Poulenc, il s'agit de Sport In Kub.

Au-delà de ces associations, d'autres sont encore et seront encore présentes sur le territoire, soit parce que leur local n'est pas impacté par les démolitions, soit parce que l'immeuble dans lequel elles sont logées a été réhabilité ; nous pouvons prendre l'exemple de Petit Varèse avec les associations de Egalité, le Point Info Jeunes, Générations Réunies, l'épicerie Solidaire ou encore Défi prod.

A l'autre bout du quartier, sur la résidence Satie, ce sont les associations Vivre au Satie, Parle avec Elles, et Défi Prod qui continueront d'être au service des habitants.

Pour compléter ce diagnostic, il est important aussi de prendre en compte le fait que nombre d'associations se sont installées dans la dalle Abbal, au départ des services de la Mairie de Toulouse en 2021, et ce, dans le cadre d'une occupation transitoire\* et que certaines de ces structures, de par le lien qu'elles ont pu développer dans et avec le quartier, pourraient se voir proposer des solutions de relogement pérenne dans le quartier.

A ce titre, et malgré les démolitions envisagées, aucune association n'est vouée à disparaître et le PRU Reynerie a même permis d'en accueillir de nouvelles, avec de nouveaux services, de nouvelles propositions toujours pour répondre au plus près des attentes des habitants du quartier.

\*occupation transitoire : les associations qui sont actuellement hébergées au sein des locaux de la dalle Abbal ont signé un contrat de bail précaire ; il s'agit d'occuper de façon ponctuelle des locaux vacants, dans l'attente de leur démolition. Chaque partie est informée qu'il s'agit d'une solution transitoire et, pour les structures qui le souhaitent, un accompagnement à la recherche d'autres locaux dans le quartier ou au-delà du quartier peut être proposé par le gestionnaire actuelle de ces locaux sur la dalle Abbal, l'agence Intercalaire.

\*3.5- La question que je me pose est : pourquoi démolir des immeubles pour en reconstruire d'autres ? Dans une époque où l'on doit éviter le gaspillage à tous les niveaux je trouve ça indécent ! Comment va-t-on traiter les déchets de ces démolitions ?

### **Réponse 3.5 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre et les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie. Cf. réponse 6.14 sur le remploi des matériaux issus des chantiers de démolitions.

\*3.6- L'ensemble du projet est contraire au sens de l'histoire actuelle qui préconise des économies d'énergie : chauffage, transports, mise en commun et mutualisation des biens et moyens, sobriété.

Les immeubles déjà construits avec une faible emprise au sol permettent d'avoir de nombreux espaces verts qui sont accessibles à tous y compris aux habitants extérieurs au quartier. En rénovant et en les rendant accessibles, plutôt qu'en les détruisant, on conserve des logements sociaux dont le manque est crucial et le sera de plus en plus avec l'augmentation du coût de la vie. On souhaite densifier autour des sorties de métro et l'on y construit paradoxalement des pavillons avec jardins privés sur des espaces auparavant publics. N'est-ce pas une privatisation de biens publics ?

### **Réponse 3.6 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie et réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie en matière d'espaces verts.

Cf. réponse 3.41 sur l'intégration du PRU Reynerie à la politique de production de logements sociaux à l'échelle de la métropole toulousaine.

En complément, le PRU Reynerie porte effectivement un objectif de clarification du statut de l'espace extérieur en fonction de son usage principal. Aujourd'hui, seules les emprises bâties sont propriétés privées. Or, les abords immédiats des résidences, jusqu'aux parkings résidentiels sont principalement utilisés par les résidents, et d'ailleurs avec des services qui leur sont destinés (parkings résidentiels, aire de présentation des bacs poubelles et encombrants...). Cette absence de clarté entre usages et statut des espaces génèrent de nombreux dysfonctionnements.

\*3.7- On a démoli le collège pour envoyer les enfants plus loin, ils sont souvent mal vus dans les nouveaux collèges. C'est dommage de démolir des bâtiments sains, de grands appartements, spacieux et lumineux. De nombreux architectes le reconnaissent. On a de nombreux espaces verts, le lac, le parc et de la convivialité. On nous fait partir dans des endroits moins bien où on est souvent mal accueillis, mal acceptés. Nos vies sont bouleversées !

### Réponse 3.7 :

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre et les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie. Cf. réponses 1.10 et 4.30 sur le relogement des ménages.

En complément, ce sont 2 nouveaux collèges qui ont récemment ouvert leurs portes, l'un le long de l'avenue Eisenhower, l'autre sur le quartier de Guilhermy. Au regard des résultats très encourageants, et des bons retours des élèves et parents d'élèves (ce retour d'expérience est reconnu nationalement), le Conseil Départemental de Haute-Garonne poursuit l'objectif d'amélioration de la mixité sociale dans les collèges de la métropole toulousaine. Aussi, les collégiens de Reynerie sont scolarisés, pour une part dans ces 2 nouveaux collèges, et pour une autre part dans d'autres collèges toulousains.

\*3.8- Journal de quartier. La Métropole manque de logements sociaux et il est prévu d'en démolir plus de 900. Nous n'avons pas d'éléments sur qui va construire ces nouveaux bâtiments et combien cela va coûter. Ajouté au montant des démolitions (60 millions d'euros), cela nous semble complètement démesuré et absolument pas d'intérêt général.

Les espaces collectifs sont la richesse du quartier. Ils sont présentés dans le dossier comme un problème. Or, ce n'est pas en privatisant l'espace public que l'on va rendre le quartier attractif. Pour toutes ces raisons, nous demandons au minimum à ce que Cambert et Poulenc ne soient pas détruits et que la collectivité présente un nouveau projet avec moins de démolitions et plus de solutions collectives. Nous ne voulons pas d'un chantier permanent et inutile !

### Réponse 3.8 :

Le PRU Reynerie prévoit la démolition de 701 logements sociaux (et non 900), ainsi que les 260 logements privés de la copropriété Messenger. Les équilibres et objectifs du programme habitat du PRU Reynerie sont repris dans la réponse 2.1 de ce mémoire de réponse.

Cf. dossier d'enquête (pièce EIII page 20), sur les 971 logements construits d'ici 2030 :

- 207 logements sociaux (PLUS) permettront de renouveler l'offre de logements sociaux du quartier et en partie de constituer une offre de relogement au bénéfice des ménages issus des démolitions. Une résidence sociale senior (env. 40 lgts) est programmée et sera construite par Patrimoine SA Languedocienne. Elle permettra de répondre à la demande

soutenue sur ce segment. Au besoin, d'autres résidences sociales seniors pourront être programmées ; Toulouse Métropole Habitat a démarré la construction de 44 logements sociaux sur l'îlot 10 en avril 2023 ; les autres logements sociaux seront construits sur le secteur Est ;

- 146 logements fléchés pour le compte d'Action Logement (AFL et 3F Occitanie) qui s'adresse à des salariés du secteur privé ;
- 224 logements en accession sociale qui s'adressent en priorité à des primo-accédants, propriétaires occupants ;
- 394 logements en accession libre dont le profil social des acquéreurs sera plus varié et porteur de mixité sociale.

Le coût moyen d'un logement reconstruit est présenté dans le dossier d'enquête (cf. pièce EIII page 21).

Loin de considérer les espaces collectifs comme un problème, le PRU Reynerie soutient et développe fortement les usages collectifs par l'entremise de son programme d'aménagement des espaces publics.

Seuls les espaces résidentiels, c'est-à-dire dont l'usage est majoritairement le fait des résidents d'un immeuble, seront privatisés. Cela permet de développer les services aux résidents et la tranquillité résidentielle.

\*3.9- Non à l'obligation faite à des familles modestes de devoir payer loyers et charges plus élevés pour un moindre confort (perte du réseau de chauffage urbain). Non à l'hypocrisie de dire que ces nouveaux logements permettront la mixité sociale !

### **Réponse 3.9 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

\*3.10- Ce projet n'amène rien de positif pour une grande partie de la population déplacée et pour celle qui reste. Quand on fait le solde des démolitions/reconstructions prévues on est à plus 10 ou 20 logements par rapport à aujourd'hui. On a envie de dire : « tout ça pour ça ?! ».

On peut restructurer, dynamiser le quartier, créer de nouvelles structures, commerces etc... sans détruire les logements actuels. Y compris, on peut construire de manière raisonnable de nouveaux immeubles. Cela évitera un gâchis social, écologique, financier, architectural et patrimonial.

### **Réponse 3.10 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

\*3.11- Quand des immeubles s'effondrent à Marseille ou ailleurs, par manque d'entretien, pourquoi détruire des immeubles qui ont résisté sans soucis à l'explosion d'AZF ? En conclusion, nous pensons que ce projet est obsolète au vu de la transition écologique qui s'impose à nous aujourd'hui, trop coûteux financièrement et écologiquement parlant, pour un intérêt social incertain et sans doute faible.

### **Réponse 3.11 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

\*3.12- Des destructions d'immeubles alors que l'ensemble de la profession architectes et des conservateurs du patrimoine prônent aujourd'hui la sauvegarde du bâti et sa réhabilitation. Ceci est d'autant plus important au Mirail qu'il s'agit d'immeubles de qualité (surface, luminosité, solidité) dont la dégradation n'est que le résultat du désinvestissement des bailleurs locaux.

### **Réponse 3.12 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponses 1.9, 2.17, 2.19 et 2.21 sur les actions des bailleurs sociaux sur ces immeubles.

\*3.13- J'habite le quartier Mirail-Université et j'ai assisté à la « Journée universitaire, architecturale et urbaine

» organisée mardi 4 avril à l'initiative du Collectif pour Candilis dans les murs de l'ENSA.

La richesse et la variété des interventions a permis d'étayer la thèse que l'avenir du Mirail se trouve dans son passé, dans le projet de l'équipe Candilis qu'il faut prolonger et achever, et non pas rayer d'un trait à l'image des immeubles que l'ANRU projette de démolir.

Non pas que toute démolition soit à bannir en soi – il ne s'agit pas d'être dogmatique – mais d'abord parce que le contexte dans lequel la décision initiale a été prise n'est plus du tout le même aujourd'hui (avec la crise énergétique et l'inflation, le défi et l'urgence de la crise climatique, le nouveau paradigme de la densification urbaine à l'opposé de l'étalement,...) et ensuite parce que le patrimoine Candilis jouit d'une modernité qui n'a pas pris une ride (par la qualité des logements construits, par la préservation des espaces verts, par la pensée de ce que doit être un espace public partagé. Autant d'arguments pour faire rimer « rénover » avec réhabiliter et non pas avec raser pour remplacer !

### **Réponse 3.13 :**

A l'image de ce qui continue de fonctionner sur le quartier de Bellefontaine, seul quartier dont la conception a réellement suivi le schéma directeur de Candilis, le PRU Reynerie souhaite réhabiliter les formes urbaines prônées par Candilis, et plébiscitées par les habitants lors de la concertation de 2018 sur le PRU Reynerie, sur les franges de la centralité constituée par les immeubles de grande hauteur (jusqu'à 15 étages). Les villas Candilis des Mûriers et de Tourasse, les petits collectifs de Van Gogh et Rouault à Bellefontaine sont des sources d'inspiration pour introduire les formes urbaines attractives pour les ménages du quartier et d'ailleurs. Il s'agit également de rééquilibrer l'offre résidentielle sur le quartier de Reynerie. La diminution des espaces verts produite par cet objectif est contenue à 4%, avec une marge de progression pour être encore plus contenue, à mettre en rapport avec les 10 logements supplémentaires, l'apport d'un nouvel équipement comme la cité de la danse notamment.

Certes les résidences Candilis ont des qualités, mais également des défauts majeurs qu'une réhabilitation lourde ne parvient pas à résoudre.

\*3.14- Pourquoi :

-Ne pas rénover les bâtiments existants alors que cela a déjà été fait pour deux bâtiments ?

-Remplacer les immeubles par des villas dont les caractéristiques sont bien en dessous telles que celles construites plus loin par les HLM ?

-Remplacer les rapports collectifs des copropriétés par pavillonnaire ?

-Remplacer les immeubles par des pavillons alors qu'en ville, on préconise le contraire, ne sommes-nous pas toulousains ?

**Réponse 3.14 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

En complément, Toulouse Métropole rappelle que le quartier du Mirail a toujours eu vocation à accueillir des maisons individuelles. C'est le cas à Bellefontaine, avec les villas Candilis des Mûriers et de la Tourasse qui fonctionnent très bien et sont des points d'attractivité de ce quartier. Sur la commune de Toulouse, les secteurs pavillonnaires n'ont pas vocation à tous disparaître.

\*3.15- Je suis enseignante et je travaille dans les établissements scolaires de ce quartier depuis plus de dix ans. Les élèves qui ont grandi dans ce quartier y sont très attachés et le fait de parler de démolition est particulièrement angoissant pour celles et ceux qui y ont toujours vécu. Je ne comprends pas pourquoi un programme de rénovation n'est pas envisagé pour ces immeubles qui font partie d'un véritable patrimoine architectural. Démolir puis reconstruire est un processus qui va à contrecourant des enjeux écologiques et urbanistiques actuels, et qui méprise la mémoire des habitants de ce quartier.

**Réponse 3.15 :**

Le PRU Reynerie envisage bien un programme de rénovation, puisque le projet porte la réhabilitation de 5 résidences d'habitat social dans le périmètre de projet.

Concernant les enfants du quartier : à la demande de l'équipe pédagogique, un agent de Toulouse Métropole a pu intervenir dans 3 classes du groupe scolaire Héritier pour venir présenter et échanger sur le PRU Reynerie avec les élèves. Ces moments ont été l'occasion de présenter le projet à ce jeune public, abordant aussi le sujet des démolitions et des relogements. Toulouse Métropole a pu mesurer l'attachement de certains élèves pour le quartier, et vérifier que les parcours résidentiels intraquartier étaient bien vécus par ces enfants. Les élèves ont également énormément apprécié le programme de valorisation du site du lac de Reynerie : base nautique et de loisirs, aires de jeux et « parcours ninja » prévus autour du lac ont été appréhendés avec un très fort enthousiasme. Ce très fort enthousiasme s'est d'ailleurs concrétisé dès la livraison début juillet 2023 de la base nautique et de loisirs, adoptée instantanément par les jeunes habitants du quartier. Cela vient confirmer que les souhaits exprimés en 2016 par des élèves du groupe scolaire Faucher rencontrés dans le cadre de la concertation organisée par Toulouse Métropole pour définir le programme de valorisation du site du lac et du château Reynerie ont bien été traduits dans la mise en œuvre de ce projet.

\*3.16- Savez-vous que le concept des appartements traversants est celui recommandé par les architectes et urbanistes. Les appartements de ces résidences qu'on veut détruire sont majoritairement traversants. Avez-vous vu les immeubles construits à la place du Grand Varèse ? Des blocs de béton fermés par des grilles qui les font ressembler à des prisons.

De plus où va-t-on loger les grandes familles quand les promoteurs ne savent pas aller au-delà des T4 ? Bref il faut se poser et réfléchir en prenant en compte l'économie, l'écologie et le social, avec les yeux et les cerveaux de 2023 et non plus de 2003. Cela veut donc dire qu'il nous faut un moratoire d'urgence.

**Réponse 3.16 :**

Les bilans des opérations de construction des résidences Les Balcons du Lac (Chalets) et Domaine du Parc (Mésolia) sont décrits à la réponse 1.7 de Toulouse Métropole.

En complément : sur 74 logements, la résidence les Balcons du Lac présente 5 T5 et 1 T6. 80% des logements sont bi-orientés ou traversants (les 20% restants sont pour l'essentiel des T2 pour lesquels ce n'est pas toujours réalisable). Certains logements ont été adaptés avant la livraison pour répondre au besoin des habitants du quartier avec la mise en place de cuisines fermées (pièce fermée, demi cloison, porte coulissante).

\*3.17- Les raisons invoquées pour les destructions de masse sont à mon sens irrecevables. Si je me réfère aux travaux menés par des architectes, le bâti se porte bien. Les habitants s'y plaisent, beau cadre, beaux logements spacieux et en bon état, loyers modérés. Le relogement des personnes et des structures associatives se fait dans de très mauvaises conditions. Appartements plus petits, plus isolés, plus chers. Reconstruire des petits logements ou des petites maisons mais pour qui ? Est-ce la population actuelle du quartier qui pose problème ?

Le quartier est de toute beauté avec beaucoup d'espaces verts. Ces espaces sont également menacés, est-ce à cause de la mixité ??

### **Réponse 3.17 :**

Cf. réponse 1.10 sur les résultats de l'enquête satisfaction des ménages relogés. Cf. réponse 1.10 sur le processus de relogement des ménages.

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 3.4 sur l'accompagnement du relogement des associations par la collectivité. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie en matière d'espaces verts.

\*3.18- Contre la démolition des immeubles. Réhabilitation de tous. Pour se faire une idée et mesurer le gâchis, il est vraiment utile de se rendre à l'immeuble Cambert rénové récemment (photo prise à la conférence de presse du 22 juin 2023 du député de la circonscription et où nous étions invités à ce titre) et destiné à démolition dans le PRU.

« La personne ayant déposée cette contribution joint deux photographies. Le commissaire ne joint que celle représentant l'immeuble, la seconde représente des personnes parfaitement identifiables dans le hall d'entrée ».

### **Réponse 3.18 de Toulouse Métropole :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

En complément :

La résidence Cambert, propriété de Patrimoine SA Languedocienne, regroupe 99 logements en locatif social. La résidence a été construite en continuité avec le bâtiment Auriacombe appartenant au même bailleur social, créant une continuité bâtie importante qui bouche toute perspective vers le lac et son parc depuis le square Gallia, poumon vert du sud du quartier. Un seul passage sous immeuble, très confidentiel, permet de passer d'un côté et de l'autre de cette continuité bâtie importante.

Cet immeuble ayant bénéficié d'un ravalement de façade en 2017, sa démolition est programmée en dernière phase de la mise en œuvre du PRU Reynerie.

Cette démolition doit permettre d'ouvrir le square Gallia sur le parc du lac de la Reynerie, offrant ainsi une nouvelle perspective visuelle et fonctionnelle. Le foncier libéré permettra d'étendre sur



l'Ouest l'espace vert du square Gallia, avec la création d'un cœur d'îlot vert arboré offrant aux habitants du secteur un îlot de fraîcheur au cœur des résidences conservées (objectif de lutte contre les îlots de chaleur urbaine).

La démolition permet enfin d'agir sur la mutation urbaine en remaillant le réseau viaire du quartier et en ramenant les circulations sur la rue ; un objectif de trame urbaine simplifiée est recherché. Le programme urbain permet de clarifier les parcelles résidentielles et leur attractivité au bénéfice de l'ensemble des habitants du quartier.

Engagé dans les démarches de réemploi des matériaux et signataire de la Charte d'économie circulaire de la métropole toulousaine, PATRIMOINE poursuivra son engagement dans la valorisation des matériaux dans un second cycle de vie afin de maîtriser l'impact environnemental de la déconstruction. Les démolitions du PRU Reynerie s'inscrivent pleinement dans l'objectif gouvernemental prescrit par la loi anti-gaspillage pour une économie circulaire en valorisant les déchets de chantier comme de véritables ressources.

\*3.19- La rénovation urbaine de la Reynerie comme d'autres quartiers concernés par les projets ANRU mérite que l'on ait la sagesse de faire une pause sur des démolitions d'immeubles qui sont rendues absurdes face aux enjeux contemporains.

L'accès aux droits communs : les démolitions-reconstructions prévues n'ont pas fait la preuve ces dernières années dans de nombreux autres quartiers de leur efficacité à lutter contre la précarité, l'insécurité, l'accès aux services publics, à l'éducation et à tant d'autres droits communs. La rénovation ne peut être envisagée par le seul prisme de l'urbanisme.

### Réponse 3.19 :

- Sur les enjeux environnementaux : si par enjeux contemporains, il est fait référence à la nécessité de maîtriser l'impact environnemental du PRU Reynerie, Toulouse Métropole souhaite mettre ici en avant toute la considération donnée par la collectivité pour cette nécessité :

- le PRU Reynerie porte un programme ambitieux de reconfiguration des espaces verts au cœur du quartier d'habitat social. Aujourd'hui morcelés en espaces de pelouses porteuses de peu de biodiversité, les aménagements prévus permettront de créer des continuités écologiques plus importantes (cf. allée Dubarry, agrandissement du square Gallia, coulée verte nord-sud au cœur des îlots de reconstruction du secteur Est de Reynerie), et bien plus riches en termes de biodiversité. Pour cela, les bosquets et alignements d'arbres seront renforcés et une troisième strate végétale constituée notamment de buissons et arbustes, très importante pour la biodiversité, sera développée ;
- le PRU Reynerie porte également un axe d'intervention prioritaire d'ores et déjà à l'œuvre : la valorisation des parcs autour du lac et du château de Reynerie ;

Le mémoire de réponse de Toulouse Métropole à l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'Etude d'Impact Environnemental du PRU Reynerie a permis de répondre à l'ensemble des enjeux mis en exergue par cette autorité en 2020. Preuve de la qualité de ces réponses, l'autorité n'a pas émis de deuxième avis sur cette étude dans le cadre de l'instruction officielle du dossier d'enquête publique de 2022, dossier en partie identique et simplement complété par Toulouse Métropole avec la demande de mise en compatibilité du PLU.

En parallèle du PRU Reynerie, Toulouse Métropole œuvre également en faveur de la renaturation des espaces minéraux et au rafraîchissement des îlots de chaleur urbain. Les balades vertes organisées sur le territoire métropolitain, dont celle organisée en 2023 sur le quartier de Reynerie, sont des marches exploratoires invitant les habitants à orienter des opérations de végétalisation du quartier

(plantation d'arbres, végétalisation, débitumisation). Elles permettent aux habitants de mieux connaître leur environnement, de participer à l'amélioration de leur qualité de vie et de favoriser l'appropriation des espaces publics du quartier. Sur le quartier Reynerie, ce dispositif a permis de programmer la plantation de haies, massifs de vivaces, micro-foret, et de lancer la mise en œuvre de l'extension du Parc Messenger à l'Ouest, opération inscrite dans le PRU Reynerie.

- Objectifs et actions contrat de ville : Le PRU Reynerie n'a pas vocation à œuvrer seul contre la précarité et l'insécurité, mais il a bien pour objectif de participer pleinement aux objectifs du Contrat de Ville de la métropole toulousaine.

Le Contrat de Ville 2014-2023 s'articule autour de 16 axes de travail dont un spécifique sur les problématiques de tranquillité et de sécurité, l'axe 4 : "Améliorer la tranquillité et la sécurité des habitants en luttant contre les trafics, en régulant les usages, en prenant en compte la sécurité dans la gestion urbaine et dans la conception des projets"

Cela induit que des actions et groupes de travail spécifiques sont mis en œuvre, de façon partenariale.

Sur ce sujet plus précisément, ce sont les services de l'Etat, les bailleurs et les services du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance qui sont les plus sollicités.

Des temps de travail sont par exemple initiés régulièrement autour de l'Adjoint à la sécurité de la Mairie de Toulouse, en présence des services de Police Nationale et Municipale ; c'est à cette occasion que des éléments d'ambiance et des faits sont partagés et que des actions peuvent être engagées (surveillance accrue, contrôle, aménagements publics ...).

Plus ponctuellement et en fonction des événements et des ambiances qui peuvent être parfois très différentes d'un immeuble à un autre, des réunions en présence du bailleur, des services de l'Etat, des associations et d'autres partenaires impactés, sont organisées afin de partager les informations et proposer des actions communes.

L'occupation de l'espace public est aussi un réel enjeu du contrat de ville ; l'objectif étant que tout un chacun doit pouvoir se sentir libre d'aller là où il le souhaite. C'est à ce titre que le contrat de ville subventionne un certain nombre d'associations qui proposent des temps d'animation sur l'espace public ainsi que des actions d'aller vers, afin de créer du lien avec les habitants. Le programme de valorisation du site du lac et du château Reynerie offre des lieux propices à ces actions. Il en va de même pour l'objectif de requalification de la centralité de quartier Abbal.

Dans le cadre des actions d'aller vers et sur le thème de la tranquillité publique, une équipe de médiateurs sociaux (3 personnes) a été mise en place il y a maintenant 2 ans, en lien avec les services de la préfecture (au titre de l'expérimentation des cordées de la Prévention) afin d'aller à la rencontre des jeunes sur l'espace public et de proposer des temps de rencontre et d'animation, sur des horaires décalés et/ou de week-end. Ce travail vient compléter le travail effectué par les éducateurs des clubs de prévention, dont les effectifs ont aussi été renforcés (2 personnes) présents sur les quartiers et dont l'équipe pluridisciplinaire permet d'aller auprès des publics jeunes pour les accompagner vers des dispositifs de prise en charge individuel ou collectif. Il est également important de noter que la question de l'accès aux services publics dans les Quartiers Prioritaires de Toulouse est très différente d'autres Quartiers prioritaires de France. En effet, les QPV toulousains, notamment la Reynerie, ne sont pas exempts de services publics : Centre social, CAF, Mairie de Quartier, Centre Culturel, Accueil Jeunes 11-17ans, Annexe de la Maison des Solidarités sont tous implantés dans ce quartier grâce aux opérations du PRU Reynerie. Prochainement, la Maison de Justice et du Droit actuellement basée dans des locaux vétustes sur la dalle éponyme, va bénéficier de nouveaux locaux en cœur de quartier, au rez-de-chaussée de la résidence Domaine du Parc construite dans le cadre du PRU Reynerie.

La connexion au métro permet également de bénéficier rapidement des autres aménités du territoire métropolitain. Le Contrat de Ville prête une attention spécifique au recours aux droits : un exemple probant est le financement de postes d'écrivains publics dans les associations de proximité et leur mise en réseau, pour permettre d'augmenter l'accès aux droits pour les habitants les plus en difficulté.

\*3.20- Ce projet de renouvellement urbain dans le cadre de l'ANRU qui est de démolir les immeubles conçus par les architectes : Candilis, Josic et Woods est incompréhensible et inacceptable car il s'agit d'appartements de très grande qualité, spacieux, traversants, lumineux, fonctionnels créés pour le bien être de chacun. Ils ont résisté à l'explosion d'AZF en 2001.

Ce projet de démolition est d'autant plus inconcevable qu'il y a pénurie de logements sociaux en Haute- Garonne. Au 1er février 2023, la presse locale titre : «Il y a 50 000 demandeurs de logements sociaux en Haute-Garonne, le plus haut niveau jamais enregistré ».

### **Réponse 3.20 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 3.42 sur l'intégration du PRU Reynerie à la politique de production de logements sociaux à l'échelle de la métropole toulousaine.

\*3.21- J'habite à la Reynerie depuis 1978, je connais donc bien le quartier, et je suis totalement opposée à ce projet que j'estime dépassé, immoral et inadapté par rapport aux contraintes environnementales imposées par le changement climatique.

### **Réponse 3.21 :**

Le PRU Reynerie s'est donné comme objectif de revaloriser le quartier dans un total respect des règles en faveur de la protection de l'environnement. Cf. dossier d'enquête (pièces E0, E1, EII, EIII, EIV, EV, EVI), le projet a fait l'objet d'une étude d'impact environnemental, et l'avis de l'autorité environnementale sur ce document a fait l'objet d'un mémoire de réponse de Toulouse Métropole qui a levé toutes les demandes d'informations complémentaires de la MRAE (cf. dossier d'enquête – pièce AB).

L'exécution de l'ensemble des mesures dites « ERC » dans le cadre de la mise en œuvre du projet permettra d'en maîtriser l'impact écologique, de déboucher sur un renforcement et une pérennisation du patrimoine arboré (cf. réponse 6.5), sur un renforcement de la biodiversité (cf. réponse 3.18).

\*3.22- J'appartiens au journal de quartier et j'adhère à 100% à la contribution du comité de rédaction (Reynerie Miroir). Mais je n'adhère absolument pas au dernier projet qui est un gâchis financier, social, écologique et doit être revu. Non aux démolitions qui effacent l'entraide entre les habitants, la solidarité tissée depuis de longues années, au mépris de leurs vies et leurs histoires avec une grande violence.

De plus, les déménagements forcés mettent les plus précaires dans une situation encore plus difficile. Ce projet n'amène rien de positif pour une grande partie de la population déplacée et pour celle qui reste.

### **Réponse 3.22 :**

Cf. réponses 1.10 et 4.30 sur le relogement des ménages.

En complément, Toulouse Métropole rappelle que le déménagement est pris totalement en charge financièrement par le bailleur social.

\*3.23- Je souhaite que les tours de la Reynerie ne soient pas détruites mais rénovées. En effet, il serait d'une part moins coûteux, et d'autre part, plus écologiques que ces immeubles soient rénovés. Les appartements sont spacieux, éclairés et très bien conçus. Ce serait vraiment dommage de les remplacer par de nouvelles constructions, qui changeraient le paysage de la Reynerie pour le remplacer par des immeubles communs, sans cachet, avec des loyers supérieurs.

### Réponse 3.23 :

Cf. réponse 2.1, le PRU Reynerie porte un programme sur l'habitat équilibré, avec 5 résidences réhabilitées et 5 résidences démolies.

Cf. réponse 2.25, les formes urbaines portées par le PRU Reynerie sont les formes urbaines plébiscitées durant la concertation préalable à la mise en œuvre de ce projet.

Sur l'approche bilan coûts / avantages, d'un point de vue écologique voir les réponses 6.11, 6.13 et 6.14, et économique 11.5.

\*3.24- Que serait la Reynerie sans ses immeubles en tripodes et ses grands parcs? Immeubles d'ailleurs reconnus internationalement par de nombreux architectes. Vous avez déjà détruits nombres d'immeubles ainsi que beaucoup de passerelles, ce qui a déjà détruit une bonne partie du sens que Candilis voulait donner à ce quartier, un quartier où la rencontre avec l'autre est au cœur de la vie.

Ensuite, vous voulez «réaménager» la dalle de la Place Abbal, supposant dans le même temps le départ de tous les commerçants de cette place. En dehors de l'aspect pratique que ces commerces représentent pour le quartier, ils sont aussi très utiles à la vie sociale car permettent aussi la rencontre quotidienne des gens en allant acheter une baguette, déguster un café, acheter des légumes, etc. Détruire ces commerces, qui en plus sont gérés par des habitants, pour les remplacer par d'autres ça serait juste casser le tissu social du quartier ce qui nuirait aux habitants.

La destruction qui va toucher la majorité des immeubles Candillis va aussi détruire tout le tissu associatif, de commerces et de services de bas d'immeubles, alors qu'on peut y trouver des associations qui animent des activités pour les enfants, qui donnent des cours numériques, ou même des services médico-sociaux ou des commerces, qui sont donc des biens de première nécessité pour les habitants et encore plus pour les plus fragiles. Une fois les immeubles détruits et les nouveaux reconstruits, cela veut dire que les nouveaux habitants vont devoir aller loin pour faire leurs courses, pratiquer des activités culturelles ou sportives (car le COSEC et les stades vont aussi être détruits) ou se soigner ?

En parlant de nouveaux habitants, rien ne dit que ce que vous voulez arrivera. Le quartier est déjà mixte, on y trouve beaucoup de nationalités et de professions variées, mais tout ce que vous voyez, c'est le taux de pauvreté. C'est normal non qu'il y ait principalement des gens en difficultés financières dans des HLM non ? Vous vous attendez vraiment à attirer des ingénieurs Airbus ou entrepreneurs de la Côte Pavée à la Reynerie, quartier autour duquel vous avez construit une réputation tout en démantelant ce qui le rendait bon à vivre? Car oui au final votre projet veut casser notre quartier, ce qu'il est, nos liens sociaux, notre qualité de vie pour nous envoyer plus loin en nous relogant à Blagnac, Colomiers, Beauzelle, parfois de force comme à Gluck, pour un projet dont vous êtes pas sûr qu'il réussisse? On dirait que vous êtes obligés de le faire, car sinon il va se passer une catastrophe. Peu importe ce dont la Reynerie advient, vous voulez qu'on parte, sauf que nous sommes contre ce projet.

### Réponse 3.24 :

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme sur l'habitat du PRU Reynerie : 5 résidences Candilis démolies, 5 résidences réhabilitées.

Cf. réponse 1.10 et 4.30 sur le relogement de ménages.

Cf. réponse 1.6 sur le manque de mixité sociale sur le quartier de Reynerie.

Cf. réponse 4.22 sur la localisation des relogements des ménages effectués à ce jour dans le cadre du NPNRU.

En complément, le COSEC ne sera pas démoli mais bénéficiera au contraire de nouveaux équipements sportifs en accès libre aménagés sur le square Gallia.

La maison de santé sur la place Abbal constituera une offre de santé de proximité très large, avec le regroupement dans ce lieu de praticiens très divers.

Les locaux commerciaux sur les îlots 10 et 13 offriront des commerces de proximité à destination des habitants du quartier principalement. Des commerçants actuels pourront selon leurs souhaits et possibilités y être transférés.

\*3.25- A l'heure où le changement climatique nous impose de réduire la production de gaz à effet de serre, il m'apparaît que ce projet de rénovation urbaine initié il y a plus de 10 ans doit être revu au fond. Alors qu'on manque de logements sociaux en détruire 961 paraît une aberration. Et le déplacement de population que cela implique n'améliorera pas leur situation. Il est donc urgent de créer un moratoire pour revoir ce projet.

### **Réponse 3.25 :**

Sur l'approche bilan coûts / avantages d'un point de vue écologique voir les réponses 6.11 et 6.14.

\*3.26- Pour détruire ces bâtiments encore faudrait-il être sûrs que les futures constructions soient plus qualitatives que les existantes. Hors si ces bâtiments pèchent par leur manque d'isolation thermique, ils possèdent le luxe d'offrir de l'espace pour de petits budgets. Si la ville de Toulouse veut végétaliser le centre-ville pour des soucis écologiques, alors qu'elle soit cohérente et impose la réhabilitation de son parc de logements existant, tant il est clair pour tous que réutiliser permet de réduire notre impact sur la planète.

### **Réponse 3.26 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 6.11 et 6.14 sur l'approche bilan coûts / avantages d'un point de vue écologique.

\*3.27- l'artificialisation des sols sous-jacente au relogement sur des surfaces au sol plus importantes, le bilan carbone/ constructions neuves rénovation, une projection de l'habitat du futur n'est certainement pas la maison individuelle compte tenu de l'accroissement de la population, sachant que ces appartements ont souvent déjà été rénovés. Ce projet est aberrant.

### **Réponse 3.27 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 6.11 et 6.14 sur l'approche bilan coûts / avantages d'un point de vue écologique.

\*3.28- Je suis contre la destruction des immeubles. Ce projet est obsolète : il est injuste pour les familles à petits revenus et il va à l'encontre des mesures qu'il faut prendre contre le réchauffement climatique.

**Réponse 3.28 :**

Cf. réponse 1.10 sur le processus de relogement des ménages.

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 6.11 et 6.14 sur l'approche bilan coûts / avantages d'un point de vue écologique.

\*3.29- le faible intérêt économique et les atteintes au réchauffement climatique ne justifient pas la démolition de 961 logements qui manquent par ailleurs sur Toulouse.

**Réponse 3.29 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 3.42 sur l'intégration du PRU Reynerie à la politique métropolitaine de production de logements sociaux.

Cf. réponse 6.11 et 6.14 sur l'approche bilan coûts / avantages d'un point de vue écologique.

\*3.30- Plusieurs études démontrent que rénovation et réhabilitation sont plus judicieuses à tous niveaux que démolition et reconstruction. Aujourd'hui plus que jamais.

**Réponse 3.30 :**

Cf. réponse 6.11 et 6.14 sur l'approche bilan coûts / avantages d'un point de vue écologique.

\*3.31- Pourquoi repartir d'une table rase alors que l'on peut rénover.

**Réponse 3.31 :**

Toulouse Métropole et l'ensemble des partenaires du PRU Reynerie ne soutiennent aucunement un projet de « Tabula Rasa » qui nierait les qualités urbaines du quartier de Reynerie. Le PRU Reynerie cherche à corriger les défauts hérités de choix économiques réalisés à l'époque de la construction du quartier de Reynerie, avec notamment l'objectif de rééquilibrer l'offre de logements. Cette stratégie hybride doit permettre :

- de poursuivre la réhabilitation des immeubles originels du Mirail, avec des opérations de réhabilitation et résidentialisation prévues sur 5 résidences de grande hauteur en centralité de quartier, sur un axe nord-sud. La priorité donnée dans les interventions est de sécuriser les parties communes afin d'améliorer la tranquillité résidentielle, et de revaloriser les pieds d'immeuble avec notamment la réfection de locaux d'activités
- de diversifier l'offre résidentielle avec un programme de démolition de 5 immeubles de grande hauteur, libérant une emprise foncière permettant la reconstruction de 971 logements diversifiés. Ces nouveaux logements, par leurs typologies variées réhabilitant le schéma directeur originel de Candilis que la collectivité a approuvé à l'époque.

\*3.32- Ce projet est injustifiable, sauf à vouloir faire des cadeaux aux promoteurs et aux grosses sociétés de construction. De plus, la rénovation nécessite plus de main d'œuvre et un projet intelligent pourrait être couplé à la formation de personnes en ré-insertion. Je m'oppose vigoureusement contre ce projet d'un autre temps !

**Réponse 3.32 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 3.8 sur la ventilation par types d'opérateurs du programme de reconstruction de logements.

En complément, les clauses d'insertion qui s'appliquent sur l'ensemble des marchés de maîtrise d'œuvre ne sont pas cloisonnées aux seules opérations de rénovation.

\*3.33- En tant que membre de l'assemblée citoyenne de la région, je suis surprise du choix de la démolition. Tous les experts actuels recommandent fortement d'améliorer l'existant. Comment justifier le choix de la démolition ? Les décideurs sont-ils bien conseillés et par qui ?

**Réponse 3.33 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Toulouse Métropole a lancé un concours d'urbanisme en 2009 pour définir les objectifs et le programme du PRU Reynerie. C'est le groupement piloté par les Ateliers Paris & Marguerit qui a été sélectionné à l'issue du processus de concours (jury). Ils travaillent depuis 2009 à la définition du schéma directeur, à son actualisation régulière pour répondre aux évolutions du contexte urbain, social, écologique, économique... et également à la concertation régulière avec le public. Sur ce dernier aspect, Toulouse Métropole rappelle que ce projet est le fruit d'un large partenariat avec 21 signataires de la convention NPNRU qui porte ce projet, dont la région Occitanie, et qu'il a fait l'objet d'une large concertation ayant permis de recueillir l'avis de plus de 500 personnes en 2018. Sans compter les 1000 avis recueillis en 2016 sur la concertation organisée spécifiquement sur le projet de valorisation du site du lac et du château Reynerie. Le processus de concertation se poursuit d'ailleurs sur le projet, avec notamment une consultation des acteurs culturels locaux sur le projet de cité de la danse, ou encore une enquête auprès des habitants sur le projet de résidence sociale séniors proposé sur l'îlot 17 au sud du quartier.

\*3.34- Je suis contre les démolitions des immeubles de bonne qualité (assez bonne isolation et appartement traversant idéal avec la canicule).

**Réponse 3.34 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

\*3.35- Je suis scandalisée par ce projet qui ne tient pas compte des difficultés engendrées à tous les niveaux. Je dis non à ce projet.

**Réponse 3.35 :**

Toulouse Métropole ne peut répondre à cette contribution qui ne cible pas d'objet suffisamment précis.

\*3.36- Même si le Projet de Renouvellement Urbain de Reynerie peut avoir des aspects intéressants, comme la construction d'une maison de la santé ou un équipement culturel dédié aux pratiques de la danse, en tant qu'habitant de Reynerie depuis 38 ans je veux déclarer mon désaccord total avec le projet de continuer les démolitions des bâtiments construits par Georges Candilis, l'héritier du grand architecte Le Corbusier. Malgré quelques rares aspects positifs, je suis radicalement opposé à ce projet de renouvellement urbain.

**Réponse 3.36 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

\*3.37- Ce qui a tout changé, c'est ce projet de démolition. Ils ont commencé à faire partir les gens, tout le monde a été dispaçché, ils ont cassé quelques immeubles, et ensuite d'autres, et maintenant d'autres encore. Pour l'instant je ne suis pas touchée, mais on se dit que notre tour va venir. Je ne vois pas l'utilité de ce projet. Ils veulent détruire nos beaux appartements pour construire quoi ? Des petites villas, des petits cubes. A l'intérieur, nos appartements sont beaux, ils sont propres, il suffit de rénover l'extérieur et de bien entretenir.

### Réponse 3.37 :

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

\*3.38- Ce projet est absurde et j'y suis opposée. Énorme coût environnemental d'une destruction puis d'une reconstruction. Appartements grands, pratiques et agréables à vivre. Il faut les rénover Je m'oppose à ce projet complètement dépassé.

### Réponse 3.38 :

Cf. réponse 6.11 sur le bilan coûts / avantages environnemental.

\*3.39- J'ai vécu à la Reynerie dans ma jeunesse et j'en garde un très bon souvenir, les logements étaient clairs et spacieux. Sans doute y a-t-il besoin maintenant de travaux pour rénover l'existant. Pourquoi ne pas consulter les habitants ? Encore une fois « ce qui est fait pour nous sans nous est contre nous ».

### Réponse 3.39 :

Cf. pièce AC du dossier d'enquête reprenant l'ensemble des éléments de la concertation préalable à la mise en œuvre du PRU Reynerie qui a permis de recueillir l'avis de plus de 500 personnes sur ce projet.

\*3.40- Le PRU actuel ne semble pas pertinent. La destruction des immeubles à La Reynerie ne fera pas disparaître les problématiques de délinquance ni les trafics, que ce soit de drogues ou d'autres choses, mais les déplacera.

Plusieurs cas de relogement semblent avoir été très mal menés dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain : intimidations, détériorations volontaires des conditions de vie pour accélérer le départ, appartements non-conformes aux demandes des habitants, travaux pas ou mal effectués, traitements «indélicats» de personnes âgées ou vulnérables avant, pendant et/ou après leur déménagement.

### Réponse 3.40 :

Cf. réponses 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement.

Les bailleurs sociaux à l'œuvre sur le processus de relogement et sur la gestion des immeubles durant ce processus proposent un accompagnement social, administratif et logistique des ménages à reloger, et notamment des plus fragiles.

L'enquête de satisfaction des premiers ménages relogés dans le cadre du NPNRU a largement pu démontrer la qualité de leur travail, la grande majorité des ménages qui ont répondu ayant témoigné de leur satisfaction voire de leur grande satisfaction.



Pour autant, la collectivité ne nie pas le ressenti de certains ménages d'un choix subi et donc plus mal vécu. L'ensemble des partenaires, les bailleurs sociaux en première ligne, font tout leur possible pour offrir une solution de relogement qui soit acceptée par le ménage, car en lien avec leur souhait exprimé. La MOUS récemment mandatée par Toulouse Métropole aura parmi ces missions, un accompagnement social renforcé des ménages dans leur processus de relogement, en appui du bailleur social. Il s'agit pour les familles en situation complexes (rencontrant des problématiques sociale et/ou médico-sociale, ayant des difficultés financières, dont une solution de relogement n'a pas pu être formulée depuis plus de 6 mois, etc..) de proposer des solutions de relogement qui peuvent, selon la situation de la famille, prendre les formes suivantes :

- accompagner les bailleurs sociaux dans l'organisation des visites de logements et/ou de quartiers avec les ménages concernés par un relogement ;
- assister le ménage pour réaliser les démarches liées à son installation (demande d'aide personnelle au logement, abonnements, démarches administratives...), accompagnement aux premiers pas dans le logement, traitement des éventuelles difficultés locatives et suivi préventif des ménages ;
- favoriser la vie sociale en dedans et au-dehors du logement.

Les modes d'intervention sont fondés sur la proximité (« aller vers »), une temporalité adaptée (récurrence des rencontres) et une adaptation aux besoins des ménages (des visites régulières au domicile, rendez-vous programmés dans les bureaux de l'opérateur, accompagnements physiques pour favoriser la découverte et l'appropriation de l'environnement et s'assurer de l'ancrage dans le droit commun, ateliers collectifs...).

\*3.41- Démolir 961 logements sociaux sur la Reynerie alors qu'il y a 50.000 demandeurs de logements sociaux en Haute-Garonne, le plus haut niveau jamais enregistré, est une aberration !

### Réponse 3.41 :

Les objectifs de production de logements sociaux sont inscrits par le « Pacte métropolitain pour l'habitat » qui reprend les objectifs du PLUiH de 2019 avec notamment l'objectif de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années (7 000 logements par an) et de maintenir le cap des 35 % minimum de logements locatifs sociaux. Cet engagement politique est réitéré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu le 6 avril 2023.

Ci-dessous un extrait du POA (Plan d'Orientations et d'Action) qui donne à voir les objectifs annuels de production de logements sociaux :

«Toulouse Métropole se fixe pour objectif de maintenir la très bonne dynamique de la livraison de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des communes pour répondre à la demande importante de logements locatifs sociaux et rattraper les retards – plus ou moins importants selon les communes – vis-à-vis des obligations de la loi SRU/Duflot.

Avec un objectif total de 7 000 logements, la feuille de route métropolitaine propose une diversification des logements grâce à la production de 2 450 logements locatifs sociaux dont l'objectif de répartition est le suivant :735 logements locatifs très sociaux (PLAI Ressources) au minimum,

- 1 365 logements locatifs sociaux « classiques » (PLUS),
- 350 logements locatifs de type PLS au maximum.»

De plus, dans le cadre du volet « habitat » de la stratégie foncière portée par Toulouse Métropole, des actions sont envisagées pour soutenir la production de logements sociaux, dans la perspective

de réaliser les objectifs de production de logement sociaux du Pacte Métropolitain, en attente de l'approbation du PLUiH.

Elles visent à identifier des fonciers dans des secteurs en « renouvellement urbain » (100 actions de recyclage urbain).

Afin de répondre aux objectifs globaux de production de logements sociaux et de reconstitution de l'offre de logements sociaux au titre du NPNRU, Toulouse Métropole s'est engagée à flécher des logements sociaux hors quartiers prioritaires en priorité pour les bailleurs sociaux du programme ANRU.

15 sites ont été identifiés à l'échelle de la ville de Toulouse. Ils représentent un potentiel de logements sociaux qui correspond au volume total des logements à reconstituer hors QPV (1 792 PLAI) dans le cadre du NPNRU (hors ville de Colomiers). La répartition entre chaque bailleur est proportionnelle à leur effort de reconstitution au sein de la convention.

Dans l'avenant n°1 à la convention NPNRU, Toulouse Métropole s'est engagée à flécher les 474 PLAI restants dans le cadre des opérations identifiées au titre de la stratégie foncière habitat. Ces opérations seront intégrées en 2023 par voie d'ajustement mineur.

\*3.42- Habitant depuis peu la Reynerie, je ne comprends pas le parti-pris de la démolition massive.

Pourquoi détruire plutôt que réhabiliter ? Le coût écologique, humain, social, financier de la destruction est lourd. Le bénéfice escompté est incertain. Le dossier ne contient pas non plus de bilan étayé des opérations précédentes sur le quartier. Les personnes relogées sont-elles satisfaites ?

Les logements récemment construits ont-ils facilement trouvé preneurs ? Dans quelles conditions ?

#### **Réponse 3.42 :**

Cf. réponse 1.7 sur l'enquête de satisfaction réalisée auprès des ménages relogés dans le cadre du NPNRU et sur la réorientation de la stratégie de diversification du PRU Reynerie.

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre et les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 2.17 sur le bilan de l'opération de réhabilitation lourde de la résidence Petit Varèse par Toulouse Métropole Habitat.

\*3.43- Il est indéniable qu'il faut faire quelque chose pour le quartier Reynerie car de nombreuses personnes, parmi les plus pauvres de la Métropole, vivent dans des conditions indignes.

La principale raison est le développement de trafics en tous genres et particulièrement de drogues Reynerie étant devenu un point de vente à rayonnement régional bien connu des consommateurs et le manque d'entretien des bâtiments et des espaces publics. J'aimerais adhérer au projet de renouvellement urbain, mais malheureusement, il n'est pas à la hauteur, et j'en suis désolée.

S'appuyer sur l'histoire du quartier et le confort des logements traversants et sans vis à vis. Pour attirer de nouveaux habitants de classes plus aisées, qui viendront plus facilement s'installer dans un quartier qui respecte son histoire, son environnement et sa sociabilité, que dans un quartier tout neuf, bâti sur une image dégradée, sans histoire positive à valoriser. A quoi va s'ajouter la réputation d'un gaspillage financier et écologique monumental. Il faut que la collectivité revoie son projet.

#### **Réponse 3.43 :**

Cf. réponse 2.17, le retour d'expérience de la réhabilitation lourde de l'immeuble Petit Varèse par Toulouse Métropole Habitat a malheureusement démontré qu'une réhabilitation lourde des résidences Candilis ne parvenait pas à les rendre plus attractives.

\*3.44- Il est important de reprendre ce projet et de ne pas démolir tous les immeubles. Plutôt penser à les rénover. Conserver les arbres et espaces verts me semble être essentiel. Conserver également la passerelle du Mirail.

**Réponse 3.44 :**

Cf. 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie en matière d'espaces verts.

La passerelle entre le parc Jean Gilles et la dalle Mirail U, passant au-dessus de l'Avenue de Tabar, est conservée dans le cadre du PRU Reynerie (cf. pièce C page 16 – flèche jaune sur le plan principes de modes doux). L'aménagement de l'avenue de Tabar cherchera à proposer une alternative sécurisée pour traverser l'avenue.

\*3.45- 971 logements seront reconstruits à la place de 961 démolis sur le foncier ainsi libéré (ce projet ne reconstruira que 10 logements de plus). Du foncier public sera libéré après des démolitions financées par des subventions publiques et ce foncier sera vendu à des promoteurs privés qui privatiseront l'espace public et au passage, des centaines d'arbres pour certains centenaires, la majorité ont au moins 60 ans (plus de 700) seront arrachés.

**Réponse 3.45 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponses 1.7 et 2.6 sur la stratégie de résidentialisation des futures résidences.

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré.

\*3.46- Me Bellemare dépose un dossier d'avocat sur la démolition de l'immeuble Messenger (joint)

**Réponse 3.46 :**

La contribution de Madame Bellemare comprend un compte-rendu de réunion de Commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété du 17/11/2014, un courrier de Toulouse Métropole du 22/05/2018 à l'attention du Conseil Syndical, un courrier du 16/06/2016 co-signé par la Mairie de Toulouse et le Groupe des Chalets sur la vente des logements privés, un courrier d'invitation à une réunion publique du 06/06/2018 co-signé par Toulouse Métropole et le Groupe des Chalets, et un courrier d'avocat non daté à l'attention du Commissaire Enquêteur de la précédente enquête publique menée en 2021.

Ces documents n'étant pas accompagnés d'un courrier précisant l'avis de la copropriétaire, Toulouse Métropole rappelle en réponse à cette contribution le contexte et la situation actuelle de la copropriété Messenger, tel que précisé en réponse à la contribution de Madame Evano (cf. réponse 4.1).

La copropriété Messenger, gérée par le syndic SCIC HLM de la Haute-Garonne, société du Groupe des Chalets, opération mixte de 175 logements locatifs sociaux et de 85 logements privés, est effectivement située dans un quartier qui présente de très importantes problématiques de sécurité. Au terme de l'échec du plan de sauvegarde de cette copropriété mené entre 2008 et 2014, la démolition de la résidence a été validée via l'avenant n°5 de la convention Reynerie-Bellefontaine du PNRU en date du 19 mars 2015.

Depuis 2014, date à laquelle le Groupe des Chalets a été désigné porteur de projet/gestionnaire aux côtés de Toulouse Métropole, les opérations de relogement des locataires des logements dont la SA des Chalets était originellement propriétaire ont été effectuées. Par ailleurs, sur les 85 logements privés, 71 logements ont déjà été achetés par la SA des Chalets, seuls 14 logements privés restent à ce jour à acquérir. Le Groupe des Chalets effectue donc un travail complexe de gestion de l'attente et gestion du vide depuis près d'une décennie. Dans ce contexte, rappelé dans la réponse 3.3, il s'efforce de maintenir au mieux le cadre de vie des habitants.

Le syndic de la copropriété intervient quotidiennement afin de maintenir les parties communes au mieux et préserver autant que possible la jouissance des lieux par les occupants. Toutefois, pour chaque réparation faite, de nouvelles dégradations interviennent en suivant. Concernant l'hygiène et la propreté, des prestations quotidiennes (WE compris) de nettoyage des parties communes sont mises en œuvre par le syndic de copropriété, ainsi que des prestations d'enlèvement des encombrants et des opérations de dératisation et désinsectisation. Concernant le chauffage, il a été tenu compte des préconisations techniques de la société CORIANCE effectuées fin 2020, gestionnaire du réseau de chauffage urbain, afin d'essayer de réduire les coûts de chauffage. En effet l'installation de chauffage urbain ne permet pas d'individualiser les logements à chauffer. Afin de remédier à cette situation, la SA HLM DES CHALETS a proposé à la copropriété lors de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2020 de prendre en charge l'installation de convecteurs électriques dans tous les logements légalement occupés. La résolution ayant été acceptée, les travaux ont été effectués lors du dernier trimestre 2022. Lors de l'Assemblée Générale du 26/11/2020 et de l'Assemblée Générale du 23/12/2021, la SA des chalets s'est engagée à prendre à sa charge, de façon forfaitaire, le delta théorique entre le coût de chauffe avec le chauffage urbain et le coût de chauffe avec le passage aux convecteurs électriques. Lors de la dernière Assemblée Générale du 29 juin 2023, a été présentée l'analyse menée par un bureau d'études indépendant pour déterminer le delta théorique et il a été voté le remboursement de l'écart constaté par la SA des Chalets au syndicat de copropriétaires pour le compte de chaque copropriétaire d'un logement légalement occupé dans lequel les travaux de remplacement des équipements de chauffe ont été réalisés. Concernant l'éclairage des parties communes : les luminaires sont régulièrement vandalisés. Pour des raisons de sécurité, il est procédé à leur réparation systématique dans les meilleurs délais, ce qui génère des frais récurrents. Concernant les ascenseurs, 2 ascenseurs sur 3 fonctionnent, suite à des travaux de réparation sur 1 ascenseur votés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/01/2023. Les pannes ne sont pas le fait du syndic ni de la société qui les entretient mais sont dues à des actes de vandalismes liés aux trafics présents sur cette résidence.

Enfin, concernant l'insécurité, un passage est effectué quotidiennement (week-end compris) par un prestataire pour vérifier l'absence de logements squattés (prestation exclusivement financée par la SA des Chalets), et les logements vides sont fermés et sécurisés (plaque soudée sur la porte et démontage des équipements de confort sanitaire à l'intérieur des logements) pour éviter toute tentative de squat. Par ailleurs, suite à la vente récente à la SA des Chalets de 2 logements, des travaux de fermeture de coursives ne distribuant pas d'appartements ont pu être effectués en janvier 2023. Le syndic de la copropriété a saisi par courrier le Préfet de la Haute-Garonne à deux reprises en 2023 (janvier et juin) afin de l'alerter sur la problématique d'insécurité grandissante constatée sur la résidence. Le coût de ces charges et travaux est majoritairement pris en charge financièrement par la SA des Chalets, au prorata de la part de tantièmes, soit 94 105/100 000de copropriété, soit 94%. La SA des Chalets prend aussi intégralement à sa charge certaines dépenses décrites ci-avant afin de gérer au mieux cette situation complexe.

Cf. réponse 11.9, Toulouse Métropole rappelle que la SA des Chalets a été mandatée pour conduire un processus amiable de rachat des 85 logements privés de la copropriété Messenger du fait de son statut majoritaire dans la copropriété avec 175 logements détenus à l'origine sur les 260 de la co-

propriété. 84% des logements privés ont été rachetés, seuls 14 logements privés restent à acquérir par la SA des chalets. Le prix de rachat est de 1 200 €/m<sup>2</sup>. Chaque vente est soumise au Pôle d'Évaluation Domaniale de l'État (ex France Domaine) qui donne un avis sur la valeur vénale du bien, par méthode de comparaison avec les cessions de biens de nature et de standing équivalents constatées au sein du quartier. Les prix proposés pour les rachats n'ont pas suscité d'observation de la part du Pôle d'Évaluation Domaniale.

Cette phase amiable semble aujourd'hui avoir atteint ses limites. Pour les 14 logements privés restants, les derniers copropriétaires attendent la formalisation de l'utilité publique ou contestent les valeurs de rachat. Pour achever ces acquisitions, l'intervention du juge de l'expropriation dans le cadre de la DUP semble nécessaire afin de fixer les indemnités dues.

\*3.47- Il ne peut y avoir d'utilité publique à démolir des bâtiments alors qu'une pénurie de logement existe, qui, rénovés, pourraient offrir des logements de qualité à des gens modestes, qu'une rénovation de qualité serait plus économe en CO<sub>2</sub>. A démolir sur fonds publics des logements à loyer modéré pour les remplacer par des logements inaccessibles aux habitants, chassés de leur quartier, pour une opération immobilière de laquelle ils ne profiteront pas et offrir des terrains à des promoteurs privés. A démolir des établissements d'enseignement et des terrains de sport.

Il y aurait une utilité publique à élaborer un projet de réhabilitation ambitieux, respectueux de l'environnement et de la population. Je vous demande respectueusement de conclure au rejet de l'utilité publique du projet.

### **Réponse 3.47 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

En complément, Toulouse Métropole indique que les équipements publics voués à la démolition ont tous été refaits ailleurs dans le quartier ou à proximité, afin que l'offre de services publics soit maintenue.

Un collège a été reconstruit au sud du quartier de Bellefontaine.

Les classes de l'ex école Gallia élémentaire ont été remplacées numériquement par les classes du groupe scolaire Simone Veil au sud de Reynerie.

**L'offre du terrain multi-sports Satie, dévolue initialement au collège Badiou, sera renouvelée à proximité du COSEC Reynerie sur le square Gallia.**

### **Avis du CE**

L'exposé du collectif bien argumenté avec des exemples de cas similaires ne peut être ignoré. Que ce soit sur le volet patrimonial des immeubles, sur la qualité structurelle évidente des constructions ou la qualité intrinsèque des logements concernés. Le nombre de signataires de la pétition jointe ne signifie pas la pertinence de la démarche. La qualité de certains pétitionnaires mérite un regard attentif sur la proposition déposée et les griefs au projet. Il est particulièrement notable que l'étude comparative du coût de la démolition reconstruction en rapport d'une rénovation, ne permet pas de réaliser un bilan, ne serait ce que par l'absence du coût des reconstructions des opérateurs, dont certains seront des bailleurs sociaux avec de l'argent public. Il ne s'agit que d'une estimation. L'état actuel du projet et son calendrier rend difficile un changement de pied. Il est regrettable que le collectif ne soit pas venu plus en amont présenter un dossier étayé dans une démarche constructive avec la métropole. Le CE ne peut que recommander d'avoir cette démarche pour les immeubles devant faire l'objet d'une réhabilitation.

L'immeuble Cambert ci-dessous rénové en 2017 sera démoli pour permettre d'ouvrir le square Gallia sur le parc du lac de la Reynerie, offrant ainsi une nouvelle perspective visuelle et fonctionnelle. Le coût de l'opération au regard du but recherché semble disproportionné, pour il est dit, réaliser un îlot de fraîcheur alors qu'il existe déjà avec l'espace vert accompagnant l'immeuble qu'il suffirait d'arborer.



Le CE prend note de la réponse de la métropole concernant la démolition de l'immeuble Messenger suite à la procédure Plan de Sauvegarde engagée en 2008 formalisée en 2014 dans le cadre du PNRU et n'a pas de commentaire. Il s'étonne de l'argumentation selon que « *le retour d'expérience de la réhabilitation lourde de l'immeuble Petit Varèse par Toulouse Métropole Habitat a malheureusement démontré qu'une réhabilitation lourde des résidences Candilis ne parvenait pas à les rendre plus attractives* ». Cette affirmation devrait conduire à la destruction de l'ensemble des tripodes ce qui n'est pas le cas.

La métropole répond de manière complète aux observations trop souvent avec des principes généraux alors que les contributeurs sont plus accés sur la spécificité du quartier. Mais globalement le commissaire estime que les réponses sur ce thème montrent le choix du type d'urbanisme envisagé par la métropole.

#### **4-Qualité de vie lien social des habitants équipements et sécurité**

2@-3@-4@-7@-R2/9@-13@-14@-15@-23@-25@-26@-C2/T1/30@-35@-37@-38@-41@-42@-43@-44@-45@-48@-53@-54@-64@-68@-70@-73@-74@-76@-78@-87@-89@-92@-93@-95@-96@-97@-101@-107@-110@-115@-127@-R9/132@

\*4.1- La contribution n°30@ parvenue en AR au siège de l'enquête décrit le désarroi d'une habitante propriétaire dans l'immeuble Messenger. Ce courrier est joint en annexe au PV

**Réponse 4.1 :**

Cf. réponse 3.46 à Mme Bellemare, la copropriété Messenger, gérée par le syndic SCIC HLM de la Haute-Garonne, société du Groupe des Chalets, opération mixte de 175 logements locatifs sociaux et de 85 logements privés, est effectivement située dans un quartier qui présente de très importantes problématiques de sécurité. Au terme de l'échec du plan de sauvegarde de cette copropriété menée entre 2008 et 2014, la démolition de la résidence a été validée via l'avenant n°5 de la convention Reynerie-Bellefontaine du PNRU en date du 19 mars 2015.

Depuis 2014, date à laquelle le Groupe des Chalets a été désigné porteur de projet/gestionnaire aux côtés de Toulouse Métropole, les opérations de relogement des locataires des logements dont la SA des Chalets était originellement propriétaire ont été effectuées. Par ailleurs, sur les 85 logements privés, 71 logements ont déjà été achetés par la SA des Chalets, seuls 14 logements privés restent à ce jour à acquérir. Le Groupe des Chalets effectue donc un travail complexe de gestion de l'attente et gestion du vide depuis près d'une décennie. Dans ce contexte, rappelé dans la réponse 3.3, il s'efforce de maintenir au mieux le cadre de vie des habitants.

Le syndic de la copropriété intervient quotidiennement afin de maintenir les parties communes au mieux et préserver autant que possible la jouissance des lieux par les occupants. Toutefois, pour chaque réparation faite, de nouvelles dégradations interviennent en suivant. Concernant l'hygiène et la propreté, des prestations quotidiennes (WE compris) de nettoyage des parties communes sont mises en œuvre par le syndic de copropriété, ainsi que des prestations d'enlèvement des encombrants et des opérations de dératisation et désinsectisation. Concernant le chauffage, il a été tenu compte des préconisations techniques de la société CORIANCE effectuées fin 2020, gestionnaire du réseau de chauffage urbain, afin d'essayer de réduire les coûts de chauffage. En effet l'installation de chauffage urbain ne permet pas d'individualiser les logements à chauffer. Afin de remédier à cette situation, la SA HLM DES CHALETS a proposé à la copropriété lors de l'Assemblée Générale du 26 novembre 2020 de prendre en charge l'installation de convecteurs électriques dans tous les logements légalement occupés. La résolution ayant été acceptée, les travaux ont été effectués lors du dernier trimestre 2022. Lors de l'Assemblée Générale du 26/11/2020 et de l'Assemblée Générale du 23/12/2021, la SA des chalets s'est engagée à prendre à sa charge, de façon forfaitaire, le delta théorique entre le coût de chauffe avec le chauffage urbain et le coût de chauffe avec le passage aux convecteurs électriques. Lors de la dernière Assemblée Générale du 29 juin 2023, a été présentée l'analyse menée par un bureau d'études indépendant pour déterminer le delta théorique et il a été voté le remboursement de l'écart constaté par la SA des Chalets au syndicat de copropriétaires pour le compte de chaque copropriétaire d'un logement légalement occupé dans lequel les travaux de remplacement des équipements de chauffe ont été réalisés. Concernant l'éclairage des parties communes : les luminaires sont régulièrement vandalisés. Pour des raisons de sécurité, il est procédé à leur réparation systématique dans les meilleurs délais, ce qui génère des frais récurrents. Concernant les ascenseurs, 2 ascenseurs sur 3 fonctionnent, suite à des travaux de réparation sur 1 ascenseur votés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/01/2023. Les pannes ne sont pas le fait du syndic ni de la société qui les entretient mais sont dues à des actes de vandalisme liés aux trafics présents sur cette résidence.

Enfin, concernant l'insécurité, un passage est effectué quotidiennement (week-end compris) par un prestataire pour vérifier l'absence de logements squattés (prestation exclusivement financée par la SA des Chalets), et les logements vides sont fermés et sécurisés (plaque soudée sur la porte et démontage des équipements de confort sanitaire à l'intérieur des logements) pour éviter toute tentative de squat. Par ailleurs, suite à la vente récente à la SA des Chalets de 2 logements, des travaux de

fermeture de coursives ne distribuant pas d'appartements ont pu être effectués en janvier 2023. Le syndic de la copropriété a saisi par courrier le Préfet de la Haute-Garonne à deux reprises en 2023 (janvier et juin) afin de l'alerter sur la problématique d'insécurité grandissante constatée sur la résidence.

Le coût de ces charges et travaux est majoritairement pris en charge financièrement par la SA des Chalets, au prorata de la part de tantièmes, soit 94 105/100 000 de copropriété, soit 94%. La SA des Chalets prend aussi intégralement à sa charge certaines dépenses décrites ci-avant afin de gérer au mieux cette situation complexe.

\*4.2- Demande espace France services.

#### **Réponse 4.2 :**

Une offre de type « Maison Toulouse Services » complémentaire à l'offre existante est en cours de réflexion sur la Maison de la Citoyenneté de Reynerie.

\*4.3- Un avis favorable argumenté par l'espoir de permettre aux foyers l'accession à la propriété, la mixité et pouvoir enfin sortir d'une stigmatisation qui perdure depuis des années.

#### **Réponse 4.3 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

\*4.4- Demande d'inscrire l'obligation d'installer des énergies renouvelables dans le cahier des charges et d'ajouter l'obligation de dispositifs de récupération et d'usage des eaux de pluie. Installer des toilettes publiques autonettoyantes sur cet espace, ainsi qu'à côté du lac et du parc. Prévoir des points d'eau aux zones utiles, des sanitaires de ville automatiques

#### **Réponse 4.4 :**

Cf. réponse 6.14 sur la démarche « quartiers résilients » pour laquelle s'est engagée Toulouse Métropole pour le PRU Reynerie.

Cf. réponse 12.2 sur le cahier des charges imposé aux futures constructions dans le cadre des principes prescrits d'urbanisme bioclimatique.

\*4.5- Depuis quelques années, le quartier change positivement : de nouveaux immeubles, des nouveaux aménagements très qualitatifs. Je crois que la qualité de vie des habitants doit passer par ces changements et par la démolition d'immeubles actuels, d'une conception de qualités il y a 50 ans, mais trop désuets pour permettre la reconstruction de logements plus performants. Le projet porte un lieu culturel dédié à la danse. C'est là une excellente idée le projet porté de façon consensuelle et partagée par l'Etat et toutes les collectivités territoriales une volonté partagée de mieux «répartir» le logement social sur la métropole si chacun accepte d'accueillir des habitants du logement social, la vie des quartiers n'en sera qu'améliorée. C'est là une idée très humaniste (de gauche diraient certains), la seule façon d'améliorer réellement la vie dans le quartier ».

#### **Réponse 4.5 :**

Cette contribution très favorable au PRU Reynerie n'appelle pas de réponse de Toulouse Métropole.

\*4.6- Une dame est d'accord tout ce qui peut embellir le quartier, le rendre attractif, améliorer la qualité de vie des habitants, elle reconnaît les efforts et la réussite de l'aménagement du Lac.

#### **Réponse 4.6 :**

Cette contribution très favorable au PRU Reynerie n'appelle pas de réponse de Toulouse Métropole.



\*4.7- Demande plus de salles municipales et l'ouverture de la maison de la danse à d'autres activités pour les habitants. Mettre un plan du quartier à la sortie du métro.

### Réponse 4.7 :

Cf. réponse 1.5 et 4.8 sur le projet de Cité de la Danse. Cf. réponse 4.8 sur la gestion des salles municipales.

En réponse à la signalétique dans le quartier :

- un plan des équipements autour du lac sera installé sous forme de panneau d'information, en août 2023 (localisation : base nautique, château, aire de jeux, toilettes publics, métro, parking, école, maison de la citoyenneté, etc.)
- une étude sur une meilleure signalisation est en cours par les services : signalisation piéton pour faciliter le déplacement sur le quartier (Ex : signalisation de la base nautique, du château).

\*4.8- La cité de la danse sera-t-elle une source d'activités pour les habitants ? Il est vraiment très bien de l'implanter dans le quartier, à la condition qu'en plus d'activités prestigieuses, s'y déroulent des activités pour les habitants du Mirail à des tarifs abordables. Qu'elle puisse être un lieu polyvalent avec des salles à la disposition des associations.

La seule grande salle de la Maison de la Citoyenneté est pilotée du centre-ville (chauffage, clim), fermée le WE, et l'ascenseur est au seul usage des professionnels. Le délai de 3 semaines pour la réserver est dissuasif. Que deviendra le quartier quand la «dalle Abbal» ne compensera plus la déficience en salle ? Que deviendront les associations actuellement logés dans les immeubles visés par les projets de démolition ? Il faut conserver tous les immeubles et les rénover.

Notre quartier est riche en initiatives citoyennes et le sera beaucoup moins après l'application du GPV tel qu'il est conçu, sans maison de quartier, ni maison pour les jeunes et les ados qui doivent particulièrement être encadrés face à la tentation du deal et de l'argent facile. Le trafic ne disparaîtra pas du fait des démolitions.

La maison de la santé est une excellente chose et j'espère que le laboratoire d'analyses restera présent à la Reynerie, ainsi qu'une offre commerciale diversifiée. Une vraie halle serait un excellent projet. Protégeant des intempéries. Des WC publics sont également attendus dans le parc pour un quartier propre.

### Réponse 4.8 :

- Sur la question de la Cité de la Danse :

Cf. réponse 1.5, l'opération de la cité de la danse a fait l'objet de deux temps de concertation, auprès des acteurs de proximité, et auprès des acteurs de la danse (2nd trimestre 2022).

Ces consultations ont permis de :

- confirmer les possibilités d'investir l'espace public : exploiter les abords du bâtiment (dedans- dehors) ;
- proposer de « faire autrement » pour faciliter les interactions et coopérations culturelles, dans et hors quartier, entre les acteurs de proximité et ceux du champ chorégraphique ;
- construire une offre culturelle accessible au plus grand nombre, qui inscrit l'équipement dans la dynamique du territoire.

- Sur la question de l'accès aux salles municipales à destination des associations du quartier :

La gestion de l'usage des salles municipales sur le quartier de Reynerie est actuellement confiée au « pôle Locaux Associatifs » de la Mairie de Toulouse, permettant une harmonisation des conditions d'accès à l'échelle de la ville.

Suite aux retours récents qui ont été fait par les utilisateurs, des améliorations seront mises en œuvre dès 2024, avec par exemple une gestion des réservations à nouveau territorialisée, et donc facilitée et plus rapide pour les associations et structures intéressées.

L'ouverture de la Maison de la Citoyenneté de Reynerie a offert 3 salles polyvalentes en remplacement de l'offre actuelle sur les dalles Abbal. D'autres opportunités sur des rez-de-chaussée actifs sont à l'étude pour étoffer cette offre, notamment sur les 5 résidences (Jean Gilles, Auriacombe, Satie, Petit Varèse et Petit d'Indy) qui vont bénéficier d'une nouvelle opération de requalification (résidentialisation et/ou réhabilitation) dans le cadre du PRU Reynerie qui pourra revaloriser les locaux d'activités actuellement non affectés.

- Sur l'accès des locaux au public jeune :

Dans le cadre du PRU Reynerie, la livraison de la Maison de la Citoyenneté en 2021 a permis de livrer des locaux neufs aux accueils-jeunes 11-17 ans, en rez-de-chaussée de cet immeuble, avec un accès indépendant et direct depuis l'espace public.

- Sur le relogement des associations : Cf. réponse 3.4.

- Sur l'offre commerciale et de santé sur le quartier :

Les 800 m<sup>2</sup> de commerces dont la construction a démarré en avril 2023 sur l'îlot 10 du PRU Reynerie porte bien un programme commercial diversifié et en adéquation avec les besoins de proximité (moyenne surface alimentaire, boulangerie, boucherie, offres de restauration, etc.). Le linéaire commercial prévu sur l'îlot 13 avec une construction plus tardive permettra de compléter l'offre sur le rez-de-chaussée de l'îlot 10. Ces 2 offres sont adressées place Abbal, de la même manière que la maison de santé qui va regrouper sur plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des praticiens de santé. Des négociations sont en cours avec le laboratoire d'analyses médicales de la dalle Jean Gilles pour son transfert dans un autre local ; ces négociations sont sous la discrétion qui s'impose encore à ce stade entre la collectivité et le laboratoire.

- Sur l'installation de sanitaires dans le parc du lac :

Des toilettes sèches ont été installées à proximité du boulo-drome du lac et de l'aire de jeux des Douves (parc Churchill), au sud du lac. Elles sont en service dans le parc du lac depuis juillet 2023.

\*4.9- J'habite le quartier depuis 23 ans, dans une copropriété de 1973, et depuis que je suis à la retraite, je redécouvre toute la vie sociale du quartier, où nous avons tout ce qu'il faut : boulanger, pharmacies, laboratoire, services publics, métro.

Combien d'espaces verts seront détruits ? (même si l'on plante quelques arbres pour remplacer).

De plus, ces constructions des années 70 sont beaucoup plus solides (elles ont résisté à l'explosion d'AZF) que les nouvelles constructions que l'on fait aujourd'hui, sans compter que les appartements de l'époque étaient beaucoup plus spacieux et lumineux. Ne serait-il pas plus opportun de réhabiliter et isoler ces anciens battis plutôt que de les détruire ? On nous dit que les bâtiments sont dégradés, oui c'est vrai mais y a-t-il eu suffisamment de moyens financiers et en personnel pour les entretenir ? est-ce la faute des immeubles s'il y a du trafic de drogue ? On a supprimé la police de proximité qui avait un rôle très important.

Beaucoup d'associations contribuent à la vie sociale et culturelle en rapprochant les habitants qui viennent de tous les horizons. D'ailleurs, a-t-on prévu des locaux pour qu'elles puissent continuer d'agir sur le quartier?

Notre quartier doit rester un lieu de vie agréable, il doit être amélioré et non détruit. Fin de l'abondance, évitement des gaspillages, sobriété, bilan carbone, prise en compte de l'énergie grise qui se cache derrière les propositions innovantes, tout cela semble ne pas avoir été entendu.

Inutile donc de multiplier les arguments contre. Car les donneurs d'ordre s'en fichent, au nom de l'intérêt général. En l'occurrence, l'intérêt général est compris par de nombreux politiques comme celui du BTP en premier lieu, dans ce projet comme dans beaucoup d'autres (exemple : le plan de relance, puis le plan initiative et copropriété).

#### **Réponse 4.9 :**

##### Sur les espaces verts du quartier et les enjeux environnementaux :

Cf. réponse 3.18 sur les enjeux environnementaux

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

Cf. réponses 3.12 et 6.7 sur le traitement des espaces verts dans le cadre du PRU Reynerie

##### - Sur le programme habitat du PRU Reynerie :

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme sur l'habitat, avec 5 résidences réhabilitées et 5 résidences démolies. Il ne s'agit aucunement d'une stratégie de tabula rasa.

##### - Sur le relogement et le soutien de la collectivité aux associations du quartier :

Cf. réponses 3.4 et 4.8.

- Sur la maîtrise de l'impact environnemental du PRU Reynerie : Cf. réponse 3.18.

##### - Sur le plan initiatives copropriétés :

D'après les recoupements effectués, cette contributrice habite vraisemblablement Résidence du Lac, copropriété bénéficiaire du Plan Initiatives Copropriétés.

Dans le cadre de ce plan, un accompagnement à la carte de toutes les copropriétés du QPV du Grand Mirail, selon leurs besoins ; et notamment, des financements d'une ampleur inédite (au moins 65 % de subventions sur le montant HT des travaux, auxquelles peuvent s'ajouter des primes collectives et individuelles), pour permettre aux syndicats des copropriétaires, maîtres d'ouvrage et donc décisionnaires de l'adhésion et des orientations du projet, de réaliser des travaux de réhabilitation globale (portant sur la sécurité des occupants, la conservation du bâti, l'amélioration de la performance énergétique), souvent rendus nécessaires par le défaut d'entretien dont ont souffert ces résidences alors qu'elles arrivent en fin de cycle technique au bout de 5 décennies. Ceci afin d'éviter ou d'enrayer une spirale de dégradation, et au contraire restaurer l'attractivité de ces copropriétés, dans un contexte d'évolution du quartier et de réhabilitation globale des autres résidences, notamment HLM.

\*4.10- C'est dommage de démolir, mes enfants sont nés ici et ils ont été sur le quartier de la crèche au collège, ils n'ont jamais eu de problèmes, et mes 4 enfants ont réussi leurs études.

Je ne comprends pas qu'on mette une mauvaise étiquette sur tout le monde dans le quartier.

On vit bien dans le quartier, on se connaît entre voisins et on se respecte. Les enfants ont des jeux, des espaces verts, tout cela va disparaître !

On a démoli le collège pour envoyer les enfants plus loin, cela a entraîné de la fatigue, et ils sont souvent mal vus dans les nouveaux collèges. En plus le nouveau collège de Saint Simon n'est pas pour eux...On recommence avec les parents maintenant. Ils sont envoyés plus loin, où ils ne connaissent personne, ce qui crée de grandes difficultés. Le loyer et les charges sont bien souvent plus élevés, certains ont des problèmes pour payer. On ne nous dit pas la vérité sur les nouveaux prix. On nous fait partir dans des endroits moins bien où on est souvent mal accueillis, mal acceptés. Nos vies sont bouleversées !

#### **Réponse 4.10 :**

Cf. réponse 1.3 sur les résultats de l'enquête satisfaction des ménages relogés. Cf. réponse 1.10 sur le processus de relogement.

Cf. réponse 3.7 sur la politique du Conseil Départemental de Haute-Garonne sur la mixité sociale dans les collèges.

\*4.11- En tant que journal de quartier, nous sommes inquiets de ce qui est mis en perspective.

Les surfaces bétonnées : malgré les promesses que nous avons pu entendre, il nous semble que l'emprise au sol des futurs bâtiments va être bien plus importante, avec entre autres les petites maisons qui vont s'étaler sur le secteur sud-est, à la place de Messenger et Grand d'Indy. De plus, ces maisons individuelles ne seront pas reliées au chauffage collectif, c'est un grand recul en termes de transition énergétique, alors que l'urgence est là !

Le quartier manque de locaux associatifs, le projet de Cité de la danse peut avoir un intérêt mais il ne faut pas oublier ceux qui sont déjà implantés dans le quartier. A commencer par notre journal qui n'a pas de locaux pour fonctionner correctement, mais aussi de nombreuses associations dont les locaux actuels vont être détruits. Les démolitions vont créer un déficit qui ne semble pas être anticipé. Concernant la dalle Jean Gilles, qu'en est-il du laboratoire ? Il en faut un dans le quartier et il ne semble pas prévu dans la futur Maison de Santé.

Sont joints à cette contribution les témoignages d'habitants publiés dans ce journal.

#### **Réponse 4.11 :**

- [Sur les surfaces perméabilisées et imperméabilisées :](#)

Cf. réponses Q3 et Q4 dans la partie C/ réponses aux questions du commissaire enquêteur.

- [Sur la question du local demandé par l'association Reynerie Miroir, journal du quartier :](#)

Dans un souci de gestion des dépenses pour la collectivité qui paie les loyers (et donc indirectement les contribuables), les associations n'utilisant que sporadiquement un local (ou salle de réunion) ne se voient pas attribuer un local en propre mais uniquement des créneaux au sein des locaux mutualisés, en l'occurrence ici, une des salles polyvalentes de la Maison de la Citoyenneté.

Plus précisément, Reynerie Miroir a pu bénéficier gracieusement pendant quelques années d'un local géré par le service du Domaine Senior de la Mairie de Toulouse. Cependant, et pour des raisons de réorganisation des activités, il a été demandé à l'association de quitter le local l'année dernière. Suite à cela, des propositions de relogement ont été faite et, à ce jour, les membres de l'association ont accès à 1 salle, 1 bureau et 1 rangement au sein de la Maison de la Citoyenneté de Reynerie.

\*4.12- Certains croient ou font semblant de croire, qu'en refaisant le quartier tous les problèmes vont disparaître : qu'ils aillent voir du côté de la Cartoucherie, où habitants et commerçants n'en peuvent déjà plus des incivilités et de la « petite » délinquance : vols de vélos, intrusions dans les immeubles, voitures vandalisées dans les parkings d'immeubles.

#### **Réponse 4.12 :**

La Cartoucherie est un éco-quartier, situé à Casselardit, commune de Toulouse, sur des fonciers précédemment occupés par des industries de défense (GIAT). Les deux premières tranches du projet ont été livrées et la troisième, et dernière tranche, du projet est en développement. Le projet représente à terme 3000 logements.

Les Halles de La Cartoucherie (10 000 m<sup>2</sup>) qui associent des espaces de restauration, de loisirs et de services seront inaugurées début septembre 2023. Le quartier disposera ainsi d'un équipement de centralité, participant à son rayonnement et à son identité. L'implication d'investisseurs importants dans ce projet montre l'attractivité du quartier.

Les habitants et les commerçants sont mobilisés dans la vie du quartier et en particulier l'aménagement des espaces publics. L'installation récente d'un marché de plein vent a été un succès, animant la place centrale de La Cartoucherie.

\*4.13- Ce projet de démolition des immeubles et de 960 logements a comme conséquence de démolir tout un quartier, toute une vie sociale, tous les réseaux de solidarité et d'entraide qui existent entre de nombreux habitants. C'est pour cela que j'y suis opposé.

La Métropole s'appuie sur 2 points importants pour justifier ce projet de démolitions : Eradiquer le trafic de drogue - Apporter de la mixité sociale sur le quartier. Il suffit de regarder Bellefontaine où le projet est plus avancé. Qu'en est-il ? Le trafic s'est déplacé de quelques mètres et il y est plus important qu'avant. Ce ne sont pas les immeubles et l'urbanisme qui créent le trafic, cela se saurait et il n'existerait plus à Bagatelle, Empalot ou les Izards vu les nombreuses démolitions qui ont eu lieu ! C'est le contraire que l'on voit.

#### **Réponse 4.13 :**

Le trafic de drogues est un problème multifactoriel et persistant, un sujet d'économie parallèle à une échelle mondiale, qui est souvent enraciné dans des questions socio-économiques plus larges, telles que la pauvreté, le chômage, les inégalités et les problèmes de santé mentale. Par conséquent, même si les projets de rénovation urbaine peuvent contribuer à atténuer le trafic de drogue, ils doivent être accompagnés d'autres initiatives telles que des programmes de prévention, d'éducation, de traitement et de réinsertion sociale pour aborder le problème de manière globale. C'est à ce titre que le contrat de ville, en lien étroit avec les associations de quartier et les partenaires institutionnels, finance et suit des actions permettant de répondre aux besoins des habitants et de les accompagner dans le même temps que leur quartier change.

L'enclavement des quartiers, la présence importante d'impasses, et les difficultés d'accès par les forces de l'ordre favorisent le développement du trafic de drogues. Les démolitions, l'ouverture des quartiers, la réalisation de nouvelles rues viennent perturber l'organisation des trafics. Le contexte urbain devient nettement moins favorable au trafic.

Le trafic ne disparaît pas avec les opérations de renouvellement urbain. Il se réorganise et se repositionne au gré des démolitions et des aménagements des espaces publics. Ce sont ces phénomènes

qui s'observent actuellement dans les quartiers de Bagatelle, d'Empalot et des Izards. Le trafic quitte les secteurs en cours de requalification pour se concentrer sur les derniers secteurs enclavés du quartier. Chaque chantier, chaque opération réduit les territoires des trafics, améliorant l'intervention des forces de l'ordre et la gestion au quotidien des quartiers.

Le PRU Reynerie a fait l'objet d'une Etude de Sûreté et de Sécurité Publique, confidentielle, dont les prescriptions sont à l'œuvre sur les opérations de renouvellement urbain du quartier pour sécuriser les lieux, actuels ou futurs, favoriser les interventions des services de Police, et au contraire rendre plus inconfortable le trafic de drogues. De plus, les opérations d'aménagement et de construction en cours dans le cadre du PRU Reynerie font l'objet de points d'information et de coordination avec les services de Police Nationale et le Comité Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD pour le volet prévention situationnelle : cela permet d'améliorer l'espace public pour prévenir les problématiques de sûreté et faciliter les interventions des services d'ordre et de secours).

Nous pouvons prendre aussi pour exemple la mise en place du GITeS (groupement inter bailleur de tranquillité et de Sécurité) qui assure la tranquillité résidentielle des habitants ou encore les projets de réaménagement des halls d'immeuble visant à diminuer les squats et à sécuriser les accès aux logements.

Le PRU Reynerie tend à réduire le nombre de zones propices aux activités illicites, comme le trafic de drogue :

- Par l'utilisation transitoire des espaces, comme par exemple la création du collectif Abbal en centralité, afin d'occuper les espaces laissés vacants lorsque les services municipaux ont été déplacés vers la Maison de la Citoyenneté, ou encore les jardins de Daurat et plus récemment les jardins maraîchers Badiou, et éviter ainsi une utilisation négative d'espaces délaissés
- Par la création d'espaces publics plus accueillants, mieux équipés (branchements, fontainerie...) et adaptés (ombre, développement des accès PMR, des modes doux...) pour favoriser les usages positifs de ces lieux

Le contrat de Ville est engagé dans une démarche d'accompagnement des habitants et mobilise ses partenaires pour proposer des animations ouvertes au plus grand nombre sur ces espaces transitoires ou définitivement traités par les PRU Reynerie et Bellefontaine. A titre d'exemple, à Bellefontaine, le travail d'animation sur le petit Bois ou dans le cadre de l'appel à projet « Animons Bellefont » qui permet d'avoir des activités au pieds des immeubles du Tintoret, Titien et Goya ; de la même façon, des « Aprem Pro », le Marché des Créatrices, les animations d'été de l'été au Bord Du Lac, concentrées autour de la place Abbal et du Parc permettent d'animer, d'occuper positivement les espaces publics du quartier de la Reynerie.

\*4.14- J'ai travaillé longtemps au Mirail, une période en tant qu'assistant social de secteur et plus de 30 ans comme cadre de la sécurité sociale. J'ai vu l'abandon progressif de l'entretien des immeubles et du quartier, la fermeture des services publics de proximité, des commerces. J'ai connu un quartier dynamique, respirant la vie, des familles manifestement heureuses dans ces appartements à dimension humaine, clairs, confortables. Les mots de l'architecte Candilis résument ce que l'on ressentait alors : « Je ne conçois pas des logements sociaux, mais des logements humains ». C'est bien cette dimension qui est désespérément, dramatiquement absente du projet d'expulsion et de démolition actuelle : l'humain.

#### **Réponse 4.14 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponses 1.9, 2.17, 2.19 et 2.21 sur les actions des bailleurs sociaux sur ces immeubles.

\*4.15- Sans parler du coût social habitants du Mirail, nous y sommes bien! Et ceux qui ont accepté le relogement imposé se sentent de plus en plus mal perte de surface habitable pour toujours une augmentation des loyers et charges sans parler de la perte des amis et de la solidarité reconnue.

Aucun bilan réel de la dégradation du quartier et du vécu des habitants dû uniquement au désengagement des acteurs institutionnels qui ont fait le choix il y a des années de laisser aller.

Défaut de maintenance des immeubles par les bailleurs sociaux, destruction des services publics existants, destruction du service de proximité exercé par les îlotiers et donc développement des dealers d'autant que les associations existantes voient fermer leurs locaux, diminuer leurs subventions. Délaissement volontaire de ce quartier pour pouvoir justifier de sa destruction au profit des promoteurs.

Prenez en compte les demandes des habitants et celles du collectif des architectes (des professionnels!) qui correspondent aujourd'hui avec ce qui est mis en avant pour cesser de dégrader inutilement ce qu'il nous reste de nature et de lien social.

#### **Réponse 4.15 :**

Les partenaires du Projet de Renouvellement Urbain n'ont pas abandonné le quartier de La Reynerie, avec l'objectif de le détruire au seul profit des promoteurs.

A l'inverse, depuis 20 ans, et le démarrage du projet de renouvellement urbain, les partenaires ont investi dans le quartier pour aménager les espaces publics, créer des espaces de loisirs, réhabiliter ou reconstruire les équipements scolaires, réhabiliter et résidentialiser les immeubles résidentiels. Le quartier a fait l'objet d'un investissement public conséquent partagé entre l'État, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, les collectivités locales (Ville de Toulouse, Toulouse Métropole, Conseil Régional d'Occitanie, Conseil Département de Haute-Garonne) et les bailleurs (Toulouse Métropole Habitat, Les Chalets, Patrimoine Languedocienne).

Ces investissements sont accompagnés d'une implication au quotidien des agents publics et des bailleurs, pour proposer aux habitants un service de qualité et ceci malgré un développement des incivilités. Les agents publics et des bailleurs se sont mobilisés lors des récentes émeutes urbaines pour limiter les dégradations des équipements et services publics, qui sont fréquentés au quotidien par les habitants.

Les associations, qui participent à la vie sociale du quartier aux côtés des services publics, bénéficient d'un soutien continu des partenaires du Contrat de Ville. Les montants alloués au titre du Contrat de Ville ont été maintenus au cours des dernières années permettant aux associations et acteurs du quartier de réaliser leurs activités avec les habitants.

Par ailleurs, les associations qui se trouvent dans les rez-de-chaussée des immeubles qui doivent être démolis, elles bénéficient d'un accompagnement de la part des bailleurs et de la collectivité pour leur trouver une solution de relogement, et ceci à l'instar des équipements publics. L'objectif des partenaires est de maintenir le tissu associatif dans le quartier, et de proposer des rez-de-chaussée animés par la présence d'activités.

En matière de sécurité, le Mirail est un quartier de reconquête républicaine (QRR), dispositif initié par l'État qui vise à renforcer la sécurité au quotidien et lutter contre le trafic de stupéfiants et qui se

traduit par un renforcement des moyens dans le quartier. La présence accrue de la Police s'est traduite par des tensions sur les principaux points de trafic du quartier.

Les opérations de reconstruction relèvent majoritairement de l'accès social à la propriété, portées et développées par les bailleurs et s'adressant à des ménages avec de faibles ressources, souhaitant devenir propriétaires de leur logement. Ce modèle immobilier est assez éloigné d'un modèle spéculatif qui voudrait que des promoteurs achètent des fonciers à des prix très bas pour revendre des logements à des prix très élevés. Le modèle actuel est à l'inverse, il vise à proposer des prix de vente adaptés aux ressources limitées des acheteurs.

\*4.16- Insalubrité, trafic de drogue, agressions.

#### **Réponse 4.16 :**

Ces 3 qualificatifs ne résument pas le quartier de la Reynerie, mais il s'agit effectivement de problématiques repérées dans le diagnostic du territoire, autant sur les espaces publics que privés, et pour lesquels une réponse doit être apportée par le PRU Reynerie, mais aussi le Contrat de Ville et les autres dispositifs à l'œuvre sur le quartier.

Cf. réponses 1.9, 2.17, 2.19 et 2.21 sur les actions des bailleurs sociaux sur ces immeubles. Cf. réponse 4.13 sur les actions contre le trafic de drogues.

Cf. réponses 1.7, 3.18 et 11.5 sur la sécurisation des espaces publics et résidentiels.

\*4.17- Les habitants ont été déplacés (Gluck, Grand d'Indy) avant le résultat de l'enquête d'utilité publique et cela me gêne. De plus, ceux qui habitent des immeubles qui doivent rester comme Petit d'Indy ne sont pas prioritaires pour un relogement s'ils le souhaitent. Un paradoxe qui signifie que l'intérêt dit «général n'est pas celui des habitants.

#### **Réponse 4.17 :**

Cf. réponses 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement.

Afin de répondre aux souhaits de relogement des ménages et notamment des souhaits de relogement sur site, les bailleurs sociaux, maîtres d'ouvrage à la démolition, et en partenariat avec Toulouse Métropole, sollicitent les autres bailleurs sociaux (solidarité interbailleurs), ayant du patrimoine sur le QPV pour satisfaire les souhaits des ménages.

Par ailleurs, les bailleurs sociaux ont répondu aux demandes de mutations des ménages souhaitant quitter le quartier (celles-ci devant être justifiées par une évolution de la composition familiale ou des ressources par exemples) pour libérer les logements et reloger les familles souhaitant rester sur le quartier.

Enfin, plusieurs familles ont pu bénéficier de la livraison d'une résidence sociale neuve pour être relogées sur site et à proximité immédiate de leur logement voué à la démolition.

\*4.18- Démolir, c'est détruire non seulement un quartier, mais aussi la vie des habitants, contraints de partir dans d'autres quartiers, dans d'autres communes et d'accepter des appartements plus petits avec des loyers plus élevés.

#### **Réponse 4.18 :**

L'enquête satisfaction menée en juin 2022 pointe que pour les 69% de familles qui ont été relogées en dehors des QPV, le nouveau quartier leur procure un sentiment de sécurité, propreté, calme et



tranquillité. Ils sont également satisfaits des services à proximité de leur logement comme les commerces, les écoles ou les transports en commun.

Cf. réponses 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement.

\*4.19- J'habite la Reynerie depuis 45 ans, je suis venue en 1978. J'ai d'abord habité un appartement Candilis au "petit Satie", premier immeuble qui a été détruit dans le cadre de ce qui s'appelait alors le Grand Projet de Ville. Nous avons alors acheté un appartement dans une des résidences privées du quartier. Je suis tout à fait opposée à ce projet qui me semble complètement obsolète et qui méconnaît totalement la réalité de notre quartier. En effet, ce projet déplace de force des habitants "historiques", des personnes qui vivent dans le quartier depuis 1 à 4 décennies, qui connaissent beaucoup de gens et sont impliquées dans la vie du quartier. Cela ne se voit pas, mais par leurs interventions, elles calment les tensions, apaisent des colères, trouvent des solutions pour améliorer l'entente entre les gens et éviter des conflits. Pendant les vacances, il n'y avait pas d'animation sur le quartier, seuls les dealers proposaient des activités aux enfants : piscine gonflable, tours de moto sur la place. Les parents se sont inquiétés de la situation, et avec leur association "L'Assemblée des Parents" Ils ont été entendus, et la mairie a mis en place "un été au bord du lac" et des activités nombreuses, gratuites et ouvertes à tous les enfants du quartier au grand soulagement des parents et au grand bonheur des enfants. Notre quartier est très riche de nombreuses associations, ce projet est en train de déchirer totalement ce tissu associatif.

#### **Réponse 4.19 :**

Cf. réponse 1.2 sur l'offre à destination des jeunes du quartier et sur les propositions d'animations faites tout au long de l'année. En complément, cette contribution pointe qu'une demande habitants a été entendue par la collectivité, et que « l'été au bord du lac » est une réponse viable au désœuvrement de certains jeunes du quartier l'été. Dans le cadre du PRU Reynerie, la livraison récente de la base nautique et de loisirs renforce encore cette réponse.

Cf. réponses 3.4 et 4.8 sur le relogement et le soutien de la collectivité aux associations du quartier

Cf. réponse 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement et la possibilité donnée aux ménages qui le souhaitent, d'être relogés sur le quartier.

\*4.20- Nous soutenons par la présente contribution, le projet de renouvellement du quartier Reynerie par l'amélioration des abords, qui va offrir un cadre de vie plus apaisé et plus agréable aux habitants.

#### **Réponse 4.20 :**

L'un des objectifs transversaux du PRU Reynerie est bien d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier, avec un programme important de revalorisation et de sécurisation des espaces publics.

\*4.21- J'aimerais déjà mettre en lumière le comportement inhumain des Chalets envers les habitants de l'immeuble Gluck, immeuble voué à la destruction. Ils ont exercé une pression psychologique sur les habitants en commençant des travaux alors que des gens, des familles et personnes fragiles y habitaient toujours, c'est dire à tel point ce projet montre le peu de considération qu'ont les pouvoirs publics à l'égard de nos quartier. Sous-prétexte de vouloir «améliorer le quartier», ce projet fait tout l'inverse en détruisant les liens sociaux des habitants et l'identité du quartier.

#### **Réponse 4.21 :**

A ce jour, 95 % des ménages ont été relogés sur 208 logements constituant l'immeuble. La SA HLM des Chalets effectue donc sur cette résidence un travail complexe de gestion du relogement et de

gestion du vide, en s'efforçant de maintenir au mieux le cadre de vie des habitants. Les entrées vides de toute occupation ont été fermées et sécurisées afin d'empêcher toute occupation abusive, squat de parties communes, dégradations et donc entrave au cadre de vie des locataires restants.

Cf. réponse 1.9, les travaux décrits dans la contribution ne sont pas des travaux de démolition, mais des travaux de déconstruction sélective, qui ont été menés uniquement dans les cages inoccupées de l'immeuble (évacuation de tout mobilier restant, éviers, composants, menuiseries, plinthes ... dans les logements inoccupés des zones vides de toute occupation). Ces travaux de déconstruction ont eu lieu tout en maintenant pour les habitants leur lieu de vie avec les mêmes usages qu'auparavant et en assurant leur sécurité : accès à leur logement maintenu, aucun impact sur les fluides, véritable séparation des flux entre les habitants et les travaux (zones de chantier identifiées et condamnées).

Le Groupe des Chalets, engagé auprès de la Métropole et de la Région, est signataire de la charte d'engagement dans l'économie circulaire dans le BTP «Life Waste2Build». Il a ainsi fait le choix de s'engager dans une démarche vertueuse pour l'environnement et déconstruit de manière sélective les logements inoccupés en permettant ainsi le réemploi et recyclage des matériaux. Cette démarche implique que les travaux de déconstruction soient sélectifs et dans un temps plus long.

Concernant les relogements, à ce jour, 197 ménages ont accepté les propositions de logement qui leur ont été faites. Parmi eux, 61% ont accepté la première proposition de logement effectuée par la SA des Chalets et 39% ont été relogés dans le quartier du Grand Mirail. Enfin, une enquête menée par un prestataire externe en mai-juin 2022 a montré que 81% des répondants sont satisfaits de leur logement et 88% sont satisfaits du travail d'accompagnement des équipes de logement de la SA HLM des Chalets.

\*4.22- Résidant à Cornebarrieu où de nombreuses populations précédemment déplacées suite aux premières démolitions, se retrouvent isolées sans transport public, sans commerces de proximité et bien souvent sans lien social, on assiste de plus en plus à des actes d'incivilité et l'on a simplement reporté en dehors de Toulouse des problèmes sociaux non résolus.

Pour avoir résidé en HLM au Mirail dans les années 70, je sais par ailleurs qu'il y existe d'excellents bâtiments pour lesquels il serait vraisemblablement plus opportun de procéder à des réhabilitations plutôt qu'à des démolitions.

#### **Réponse 4.22 :**

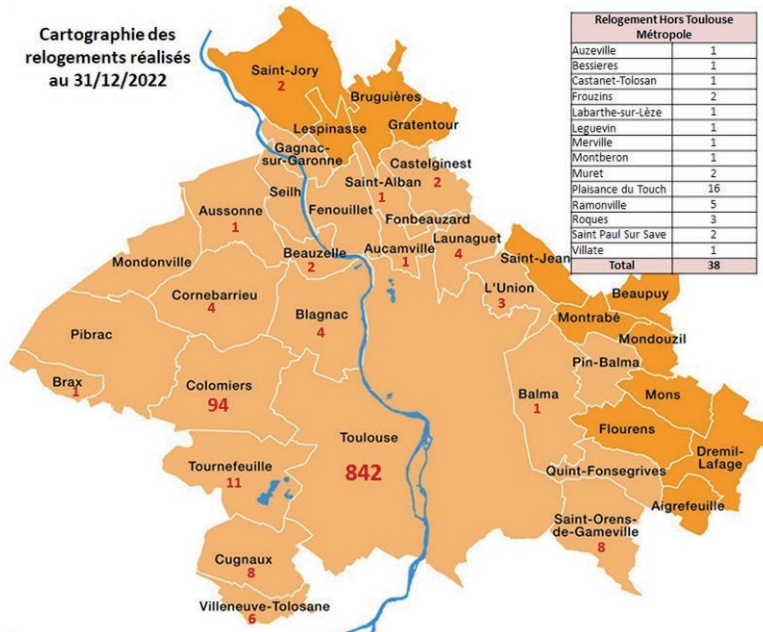
Les conditions d'accueil dans le nouveau logement et nouveau quartier font partie de l'accompagnement social du ménage qui est assuré par le bailleur dans le cadre du logement. Le rôle du chargé de logement est de faire également le lien avec des dispositifs de droit commun pouvant « prendre le relai » auprès des familles les plus fragiles (travailleurs sociaux, maisons des solidarités, dispositifs d'insertion par l'emploi...)

Les données cartographiques relatives au logement des familles NPNRU au 31 décembre 2022 mettent en exergue 3 éléments :

- 48% des familles a été relogé en QPV et 32% dans un logement neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans
- 96% des familles ont été relogées dans la ville centre, prioritairement dans des secteurs bien desservis par les transports en commun et bénéficiant d'une offre commerciale et de services bien supérieure à celle de Reynerie (quartiers Borderouge, Saint-Cyprien – Patte d'Oie, Bonnefoy...)
- Sur les 1 033 familles relogées (depuis 2015 et jusqu'au 31 décembre 2022), seulement 4 familles « ANRU » ont été relogées sur la commune de Cornebarrieu (cf. cartographie communale).

## Bilan des relogements NPNRU au 31 décembre 2022

Cartographie des relogements réalisés au 31/12/2022



Depuis le démarrage des opérations de relogement du NPNRU jusqu'au 31 décembre 2022 (2015 à 2022) :

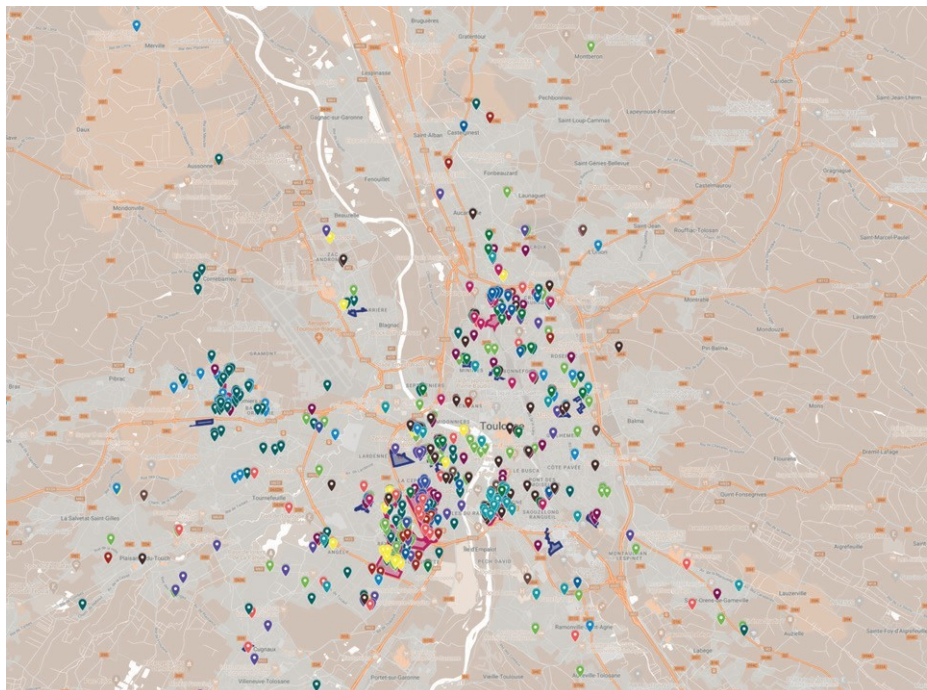
**1 033 familles relogées** dont :

- 995 familles relogées dans la métropole de Toulouse soit 96%,
- 38 familles relogées hors Toulouse Métropole soit 4%

**Sur Toulouse Métropole :**

- 936 relogées dans les communes de Toulouse et Colomiers soit 90%
- 59 familles relogées sur Toulouse Métropole hors communes de Toulouse et Colomiers soit 5%

toulouse métropole



Bilan des relogements NPNRU au 31 décembre 2022 (2015 à 2022) :

LEGENDE :

- Grand D'Indy (180)
  - Gluck (152)
  - Goya (38)
  - Tabar Bat C (47)
  - Enzo Godéas (29)
  - Tabar Bat F (29)
  - Gard 28-30 (14)
  - Papus Ile de France (5)
  - 17 Antibes (129)
  - 19 Cannes (128)
  - 26 Menton (30)
  - 27 Menton TR1 (17)
  - 27 Menton TR2 (19)
  - 27 Menton TR3 (29)
  - Izard Bat D (40)
  - Cité les violettes (21)
  - Izard Bat E (15)
  - Gascogne Nord (58)
  - Pyrénées 1 (45)
  - 12 Allées du Tourmalet (8)
- Quartier prioritaires de la politique de la Ville (QPV)  
  Dont QPV conventionnés par l'ANRU

\*4.23- Ces appartements étaient grands, pratiques et agréables à vivre. Il faut, si nécessaire, les rénover, et mettre des moyens pour rendre les parties communes agréables pour les habitants, ce qui limitera les dégradations.

Réponse 4.23 :

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie, qui priorise bien dans le cadre des opérations de réhabilitation des 5 résidences Candilis conservées une sécurisation des halls et parties communes.

\*4.24- Je suis scandalisée par ce projet qui ne tient pas compte des difficultés engendrées à tous les niveaux : humain et social, déplacement de populations en grand nombre sans solutions pérennes ni concertées avec les personnes concernées, sacrifiées au profit d'une population aisée qui va s'imposer dans ce lieu convoité. **Réponse 4.24 :**

Cf. réponse 1.3 sur l'enquête de satisfaction et le processus de relogement, et réponse 1.10 sur les objectifs de mixité sociale.

\*4.25- Mon désaccord total avec l'expulsion de familles et personnes qui habitent encore dans ces bâtiments et qui se retrouveront dans des nouveaux logements plus réduits, sans le réseau chauffage et eau chaude de la SETMI, avec un énorme coût d'électricité, pour ne citer que trois nuisances parmi d'autres. L'idée que les graves problèmes sociaux du quartier (chômage, pauvreté, drogue) seront résolus à coup de démolition de vieux bâtiments au lieu de les traiter avec des éducateurs de rue, l'alphabétisation, la propreté, une police de proximité, plus de services publics et de locaux pour les jeunes.

#### **Réponse 4.25 :**

Cf. réponse 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement, il n'est aucunement question d'expulsion.

Cf. réponse 3.18 sur les actions du Contrat de Ville sur les problématiques d'insécurité et de délinquance, actions pilotées en parallèle de la mise en œuvre du PRU Reynerie par la collectivité.

Cf. réponse 1.2 sur les actions du PRU Reynerie et du Contrat de Ville à destination du public jeunes.

\*4.26- Ces appartements étaient grands, pratiques et agréables à vivre. Il faut, bien sûr, les rénover si nécessaire. C'est un gaspillage injustifiable et la destruction d'un quartier. Non à ce projet.

#### **Réponse 4.26 :**

**Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.**

\*4.27- J'habitais à Bellefontaine dans l'immeuble Maurois, et en 2006, je suis venue à Glück parce que ils démolissaient Maurois, c'était le début du projet.

Au début, c'était vraiment une bonne ambiance. Il y avait encore le gérant dans l'entrée du bâtiment, je n'ai jamais eu de problèmes avec les voisins, il y a toutes sortes de gens, des maghrébins mais aussi des hindous, des religieuses catholiques, des gens originaires d'autres régions de France, etc... On s'entend bien, on se respecte, pas de problème.

La plupart des gens ne veulent pas quitter le quartier. Certains préfèrent partir, changer, mais souvent c'est parce qu'on ne leur donne pas de mutation pour un appartement plus grand ou plus petit. Ici, on a tout à côté, c'est un quartier très vivant. Il y a le métro, les écoles (sauf le collège qu'ils ont cassé), le centre social, le centre d'animation, le supermarché, les médecins, l'université, le marché, la piscine. C'est venu petit à petit, on s'est battus pour ça et maintenant que tout est là, ce n'est plus pour nous, les anciens habitants, ils veulent nous faire partir pour y mettre d'autres gens. Mon amie qui habite au 13ème, elle voit plus loin que Basso Cambo. D'autres voient les Pyrénées. Tout ça, on ne le trouve pas ailleurs à Toulouse. Quand on n'est pas bien, on ouvre la fenêtre, on regarde la vue, on se sent mieux.

Chez nous, il ne faut pas grand-chose pour que l'extérieur soit aussi bien que l'intérieur. Pareil à la Cartoucherie, c'est un quartier neuf, mais il n'y a pas d'arbres, les appartements ne sont pas traversants, il y a des petites cuisines, etc... Ce n'est pas comparable avec nos appartements et en plus c'est beaucoup plus cher, et les charges plus élevées.

On voit partir les amis, ce n'est plus la même ambiance. On est dans l'inquiétude, on ne sait pas ce que l'avenir nous réserve. Depuis qu'on est allés voir le maire de quartier pour demander des activités l'été, il nous a écoutés et maintenant, l'été ici, c'est très bien, c'est plus calme, les enfants ont des occupations variées, les parents sont plus tranquilles. Pareil avec le jardin partagé de la CAF. Si on veut donner une belle image du quartier, c'est avec ses habitants, en valorisant les gens qui ont choisi de vivre ensemble dans le quartier, en les aidant, pas en cassant leurs bâtiments. Nous, nos voisins, nos enfants, on aimerait bien faire partie ce changement, en être acteurs, on est prêts pour ça.

#### **Réponse 4.27 :**

Cf. enquête de satisfaction des ménages relogés dans le cadre du NPNRU (annexe), le processus de relogement a su majoritairement rassurer les résidents concernés, aussi bien ceux qui ont fait le choix de partir du quartier que ceux qui ont souhaité y rester.

La Cartoucherie est un éco-quartier avec une présence très importante des espaces verts. Les espaces naturels et les parcs représentent 2 hectares. 2 grandes promenades (promenade jardinée et promenade des sports) traversent le quartier. Par ailleurs, le quartier se trouve à proximité immédiate du parc du Barry. S'agissant d'un éco-quartier, une attention particulière est portée à la qualité des logements et à leur confort thermique (appartements traversants). Il est important de noter que le quartier de La Cartoucherie est, à l'instar de La Reynerie, relié au réseau de chaleur du Mirail.

Le quartier de La Cartoucherie et le quartier de La Reynerie ne s'opposent pas. On y retrouve des espaces verts, des services, des activités économiques, des commerces et une très bonne desserte en transport en commun. Les logements sont neufs et les charges locatives sont maîtrisées par la qualité thermique des bâtiments et le raccordement au réseau de chaleur urbain du Mirail.

\*4.28- Catastrophe pour les habitants et pour le lien social.

#### **Réponse 4.28 :**

Cette observation, sans désignation claire de l'objet de la « catastrophe », ne peut bénéficier d'une réponse adéquate de Toulouse Métropole.

\*4.29- les nouvelles constructions envisagées entraîneront la disparition de nombreux espaces publics qui remplissent aujourd'hui un rôle social important : les enfants et les jeunes peuvent profiter d'un extérieur relativement protégé (la vitesse des véhicules est limitée, les voies sont à sens uniques...), plusieurs équipements publics sont installés (city stade, terrain de basket) et de nombreuses associations, importantes pour la vie de quartier, mènent des actions sur ces espaces publics. La privatisation de ces espaces entraînera la destruction de nombreux liens sociaux, avec la difficulté d'en créer de nouveaux après la finalisation du PRU.

La destruction des immeubles à La Reynerie ne fera pas disparaître les problématiques de délinquance ni les trafics, que ce soit de drogues ou d'autres choses, mais les déplacera.

#### **Réponse 4.29 :**

- Sur la question des espaces publics actuelles et futurs :

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 44), le PRU Reynerie porte un projet de valorisation des espaces publics très conséquent avec un programme global évalué à plus de 46 millions d'euros sur ce poste. La jeunesse est et sera une des principales bénéficiaires de ce programme (cf. réponse 1.2).

La privatisation des espaces résidentiels a pour principal objectif de rationaliser le statut des espaces extérieurs : lorsque ces usages sont liés à une résidence ou une construction (équipements publics, locaux commerciaux ou d'activités...), ils ont vocation à être privatisé pour éviter des dérives comme constatées aujourd'hui.

-Sur la question du trafic de drogues : Cf. réponse 4.13

\*4.30- Directement impactée par ce projet, j'ai pu constater de près les conséquences néfastes des procédures de relogement sur les personnes âgées en particulier. Devoir quitter, contre son gré, son logement où l'on a vécu 30 ou 40 ans, est une épreuve douloureuse et injuste. Mis à part les locataires qui ont pu trouver, enfin, une réponse à leur demande de mutation.

Démolir 1400 logements sociaux de qualité, spacieux, dans un contexte de crise du logement gravissime, est scandaleux. Des équipements " précieux " du quartier vont également disparaître, tels que le city-stade et le COSEC; sans oublier les espaces verts et de nombreux arbres.

C'est pourquoi je soutiens la demande de moratoire du Collectif d'architectes qui s'élèvent contre la démolition des bâtiments Candilis. Ils assurent qu'un projet, en phase avec les préoccupations économiques, sociales, architecturales et environnementales actuelles, est possible sans démolition. Et ce, en réhabilitant et en valorisant le patrimoine existant.

**Réponse 4.30 :**

En complément à la réponse 1.10.

En matière de relogement, Toulouse Métropole, en tant que porteur de projet, a proposé aux partenaires un objectif ambitieux formulé dès 2010 : faire du relogement un tremplin pour chaque ménage. La mobilité résidentielle contrainte par les démolitions n'a de sens que si elle apporte objectivement un plus aux ménages, sur au moins un des critères suivants : localisation, taille, taux d'effort, voisinage, décohabitation...

De manière générale, la démarche de relogement est en premier lieu l'affaire du bailleur concerné, mais elle s'inscrit aussi dans un partenariat plus large sans lequel elle ne peut aboutir. Ce partenariat concerne notamment les bailleurs sollicités dans le cadre de la solidarité interbailleurs, les partenaires publics (collectivités locales, service de l'État), les autres réservataires, les associations impliquées ; il est impulsé par le porteur de projet, Toulouse Métropole.

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 35, et pièce EIII pages 21 et 22), les objectifs de relogement sont inscrits dans la Charte Relogement Parcours Résidentiels de Toulouse Métropole annexée à la Convention NPNRU et déclinées dans le document cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).

Pour rappel, le processus de relogement est encadré et suivi scrupuleusement par les services de l'État et de Toulouse Métropole dans le cadre de la loi du 1er septembre 1948 qui veille au respect

des conditions de relogement pour les locataires . Les bailleurs sociaux mènent une enquête sociale et rencontrent individuellement les familles à reloger pour faire un point sur leur situation financière, leur souhait de relogement et les modalités d'accompagnement. Aussi, les bailleurs sociaux complètent les outils de reporting du relogement : le Fichier RIME et la grille qualité qui permettent d'analyser l'avancement du relogement et la situation des ménages avant et après le relogement. Ce fichier contient toutes les informations sur l'ancien et le nouveau logement, les niveaux de loyer, les niveaux de ressources de la famille et le taux d'effort. Il mesure ainsi l'impact financier du relogement pour les ménages. La règle de base étant qu'à «surface égale du logement, le loyer doit rester constant».

Il s'agit de transformer un parcours subi en un parcours choisi.

Par ailleurs, depuis 2019, Toulouse Métropole subventionne les bailleurs sociaux contraints d'accorder une minoration de loyers pour reloger les familles en dehors des quartiers prioritaires. Il s'agit de la « bonification des aides à la pierre pour minoration de loyer de Toulouse Métropole » cette subvention varie de 3500€ pour une minoration de moins de 40€/mois et 5000€ pour une minoration de plus de 40€/mois. Toulouse Métropole proposera d'ici la fin de l'année une extension de ce dispositif à l'offre en locatif social neuf sur les QPV de la métropole toulousaine (ce dispositif ne concernant actuellement que les territoires hors QPV).

Les droits des locataires sont définis dans le Code de l'Habitation et de la Construction, dans le Code de l'urbanisme, l'article 13 de la loi du 1er septembre 1948, et dans le Règlement général de l'ANRU :

- Le logement doit être en bon état d'habitation et remplir les conditions d'hygiène normales ;
- Le logement doit correspondre à la situation personnelle et financière du locataire ;
- Les frais de déménagement et la caution sont pris en charge par le bailleur ;
- Formuler jusqu'à trois propositions de relogements aux ménages en fonction du souhait et de la situation du ménage avant de prendre des mesures coercitives ;
- Au cours du processus de relogement, le bailleur maintiendra la qualité de service du bâtiment jusqu'au départ du dernier locataire.
- Concernant l'interrogation relative au déficit de logements sociaux, se référer à la réponse 3.41

Ce n'est qu'à l'issue de ces 3 propositions que le bailleur peut entamer une phase plus coercitive, de la simple injonction à choisir une des trois propositions effectuées, à la possibilité d'entamer une procédure d'expulsion afin de ne pas empêcher l'opération de relogement des ménages d'un immeuble d'aboutir. L'enjeu pour les bailleurs sociaux mères d'ouvrage d'une opération de relogement des ménages d'un immeuble est d'éviter de faire durer indéfiniment des situations de sous-occupations d'un immeuble très difficile à gérer avec notamment des risques importants de squats et de dégradation des logements vacants et des parties communes. Dans la pratique et pour les situations les plus complexes, les bailleurs sont parfois allés jusqu'à 8 propositions avant d'entamer la phase d'expulsion, l'enjeu étant de reloger chaque ménage à l'amiable et dans de bonnes conditions.

\*4.31- Les habitants ne critiquent pas la qualité de leur logement mais les conditions de vie autour. Est-ce que le fait de démolir des logements de qualité va améliorer les conditions de vie ? Rien n'est moins sûr, d'autant que c'est ce qui a été fait jusqu'à présent (depuis 2004, ont déjà eu lieu les démolitions de la résidence Grand Varèse, et d'une partie des résidences Satie, Petit d'Indy, Glück

et Poulenc) et la situation n'a fait qu'empirer. L'attractivité des nouveaux logements construits jusqu'à présent (Mésolia etc) n'a pas fait ses preuves.

#### **Réponse 4.31 :**

Cf. réponse 1.7 sur la réorientation de la stratégie de diversification du PRU Reynerie.

\*4.32- Parmi les éléments de requalification, la Maison de Santé et l'équipement culturel dédié aux pratiques de la danse sont mis en avant. L'équipement culturel dédié aux pratiques de la danse vient remplacer un autre équipement "La Maison de l'Image" qui était prévu dans le projet de renouvellement urbain de 2011 à 2014. Ce projet de "Maison de l'Image" devait rendre plus attractif notre quartier et faire venir des personnes extérieures au quartier. Ce projet a été tout simplement abandonné lors d'un conseil municipal en 2014, avec toutes les conséquences financières liées à l'abandon de ce projet très avancé.

#### **Réponse 4.32 :**

A l'instar de la Maison de l'Image, la Cité de la Danse a pour objet de conforter l'attractivité et le dynamisme culturels de Reynerie. Privilégiant l'accès à la culture du plus grand nombre, cet équipement déploiera une offre culturelle qui s'adressera tout autant aux habitants du quartier qu'à ceux de l'ensemble des autres quartiers toulousains, voire métropolitains.

La vocation de cet équipement structurant s'inscrit dans un objectif d'attractivité et de dynamisme culturel à l'instar du précédent projet de « La Maison de l'Image » ; la volonté de créer un équipement rayonnant à vocation métropolitaine est un objectif porté depuis 2011, dont les conditions de réalisation ont conduit la Métropole à revoir sa destination et son programme.

Partant d'une « Maison de l'Image » dont le cœur de l'activité s'inscrivait dans la thématique « audiovisuel », le choix a été fait de réinterroger cette thématique et de réorienter le programme de cet équipement vers une activité culturelle danse pour les raisons suivantes :

- Une analyse des besoins du territoire qui a conforté cette destination,
- Un porteur de projet au travers du CDCN en capacité de développer et gérer ce futur équipement contrairement à la Maison de l'Image pour laquelle l'identification d'un porteur gestionnaire n'a pas abouti,
- Un coût d'investissement plus réduit pour une capacité de rayonnement plus importante avec des espaces d'expression et de diffusion,
- Un lieu dont le programme est totalement inscrit dans le territoire avec le développement d'une espace de vie de quartier, contrairement au précédent projet.

\*4.33- Habitant du quartier Reynerie depuis 5 ans il me semble très optimiste de considérer que c'est en détruisant un héritage Candilis pour le remplacer par de nouveaux logements que nous allons répondre à des problèmes de précarité sociale, de deals, et autre mixité sociale. Comme si Candilis, en son temps, n'avait pas pris en compte les problèmes qui nous occupent aujourd'hui. Un peu facile de faire supporter à des bâtiments laissés à l'abandon des responsabilités qui sont d'abord humaines. Car je pense que le problème est bien plus social que matériel, même si évidemment, l'un ne va pas sans l'autre.



### Réponse 4.33 :

Cf. réponses 1.9, 2.17, 2.19 et 2.21 sur les actions des bailleurs sociaux sur ces immeubles, qui ne sont certainement pas laissés à l'abandon.

Cf. réponse 3.18 sur les actions du Contrat de Ville et du PRU Reynerie sur la sécurisation du quartier.

\*4.34- Odette Justeau, habitante de Poulenc, âgée de 91ans, souhaitant rester dans le quartier à qui il aurait été proposé un logement en EHPAD alors qu'elle est parfaitement autonome.

### Réponse 4.34 :

**La SA HLM des Chalets, propriétaire bailleur de la résidence Poulenc, signale ne pas avoir reçu de demande de mutation pour cette locataire et qu'aucune demande de logement n'est en cours la concernant. Par ailleurs, la SA HLM des Chalets n'est pas gestionnaire d'EHPAD et n'a donc pas pu proposer un logement dans ce type d'établissement.**

### Avis du CE

Le CE prend note de la réponse apportée à Mme Bellemare sans commentaire.

La prise en compte du volet associatif semble très correct avec plusieurs salles à disposition selon le besoin. La demande d'une salle attitrée de manière permanente est contraire à une bonne gestion des moyens, le commissaire est de l'avis de la métropole.

Sur la qualité de vie des habitants, il existe deux approches. D'une part certains habitants inquiets de la disparition d'espaces verts et de logements de bonne facture, d'autres certains que de nouveaux bâtiments et la démolition des tripodes apporteront confort et sécurité. La métropole affirme que la solution se trouve chez ces derniers, le commissaire estime qu'il y aura une amélioration sur la qualité de vie dans des immeubles neufs. Concernant la sécurité le résultat sera plus nuancé la drogue ne quittera pas le quartier. Ce marché fonctionne avec les mêmes ressorts que le commerce. Chez les nouveaux arrivants il y aura inévitablement une proportion de nouveaux clients, les dealers seront là pour eux aussi. Les autres problèmes de sécurité se déplaceront forcément vers d'autres immeubles mais les nouvelles constructions si elles sont sécurisées seront plus au calme.

La réponse de la métropole sur les commerces et services paraît satisfaisante. Il n'y a aucun intérêt à diminuer l'offre puisque dans ce domaine aucune volonté de départ n'a été identifiée durant l'enquête. La nouvelle offre de locaux commerciaux devrait répondre aux besoins, bien que la centralité des services reste assez vague dans sa structuration.

La maison de la danse est un pari pour redynamiser le quartier, il est difficile ici de juger du résultat, le projet a le mérite d'exister et montre une volonté d'avancer.

Le CE prend note de la réponse de la métropole sur le traitement des relogements, ce volet est délicat particulièrement avec les personnes âgées domiciliées depuis longtemps sur le quartier. L'approche très sociale doit primer.

Le CE estime que sur ce thème la métropole présente un projet volontaire. Il souffre d'une mauvaise image auprès de certains habitants reprochant la privatisation d'espaces au profit de résidences nouvelles. Le reproche est justifié mais largement explicable par le besoin de sécurité. Il n'est pas normal de devoir en quelque sorte fortifier les immeubles, mais la réalité du quartier et en règle générale du fonctionnement de notre société provoquent ces replis regrettables. Il conviendra de prendre garde à ne pas communautariser les résidences et garder un pourcentage de logements sociaux acceptable par immeuble.

La proposition d'EHPAD pour la dame âgée aurait été effectuée selon elle par le maire de quartier.

## 5-Patrimoine

R1/9@-14@-25@-45@-55@-69@-74@-80@-93@-101@-124@-R16/139@-

\*5.1- Le patrimoine mis en avant dans de nombreux diplômes de fin d'études d'architecture, porte sur la préservation et la réhabilitation des bâtiments Candilis-Josic-Woods en France et à l'étranger. Le collectif demande le classement des immeubles comme patrimoine remarquable SPR (2 courriers adressés au ministère de la culture).

### Réponse 5.1 :

En effet, le collectif de défense du patrimoine Candilis a sollicité le classement du patrimoine Candilis au Label « Architecture Contemporaine Remarquable » et son intégration au « plan de sauvegarde et de mise en valeur ».

Pour rappel, le seul édifice classé de Candilis au Mirail est l'ENSAT (école nationale supérieure d'architecture de Toulouse). Aucun autre immeuble du quartier n'a été classé par la Ministère sur avis de la DRAC depuis plus de 20 ans.

Or, saisi par le Ministère de la Culture, la DRAC a fourni un avis négatif sur la demande du collectif d'octroyer le label « Architecture contemporaine remarquable » au Mirail et un classement PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur).

La position de la DRAC repose sur le fait que toutes les œuvres d'architectes de renom ne peuvent pas être conservées, seules celles qui ont réellement une valeur patrimoniale sont protégées, c'est le cas pour plusieurs bâtiments de l'architecte Candilis qui a construit le Mirail mais également plusieurs autres bâtiments en France et dans le monde.

De même la position de la DRAC est fondée sur le constat qu'il n'est pas possible de tout conserver des constructions de Candilis au risque de remettre en cause toutes les politiques de renouvellement urbain visant à faire la ville sur la ville (voir en ce sens, l'affaire CHEMETOV, CA Paris 16 octobre 2013, n°13/14995), ce qui permet aussi de répondre à des enjeux écologiques et sociaux et de s'inscrire dans le cadre de la loi Climat et Résilience qui prône le développement de la ville par le renouvellement urbain.

Cela étant, l'œuvre de Candilis a bien été étudiée et protégée en région Occitanie et tout ce qui méritait d'être protégé a été identifié : 3 bâtiments de ont été inscrits au titre des monuments historiques et 9 ont été retenus au titre du Label « Architecture Contemporaine Remarquable » (9) en région Occitanie.

Sur ce point, il est important de rappeler que le Tribunal Administratif a rejeté par ordonnance du juge des référés le 13 avril 2023 la requête des époux Bensaha et Bujan visant à faire annuler le permis de démolir de l'immeuble Glück, en indiquant que : « l'immeuble Glück concerné par le permis de démolir, tripode de 11 étages qui est donc l'une des composantes de l'ensemble architectural structuré et homogène du Mirail, ne présente pas un intérêt architectural propre, l'architecte des bâtiments de France ayant donné un avis favorable à cette démolition, n'est pas unique en son genre dans la mesure où plusieurs bâtiments en tripode avec une architecture semblable sont implantés à quelques centaines de mètres, et ne peut dès lors être qualifié de remarquable. »

Cf. annexes : ordonnance du Tribunal Administratif déboutant la demande de référé suspensif du permis de démolir de l'immeuble Gluck, propriété des Chalets.

\*5.2- Valorisation du cadre patrimonial (lac, parc, château), important, car même des habitants du quartier ne connaissent pas l'existence du château.

#### **Réponse 5.2 :**

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 21), le PRU Reynerie porte bien une attention toute particulière à la valorisation du site du parc, du lac et du château de Reynerie méconnu des Toulousains.

Cf. réponse 4.7, une signalisation sera prochainement installée pour mieux le signaler depuis la centralité de quartier.

\*5.3- Une dame met en avant la qualité des constructions Candilis, espaces vert, surface des logements avec vue sans vis à vis et souhaite garder les bâtiments lorsque cela est possible. L'existant est déjà très appréciable: verdure, un parc, le bâti, des appartements spacieux, construit par des architectes pensant l'homme dans la cité et non des promoteurs, des équipements de qualité, je pense à la médiathèque, le centre social, les écoles la proximité avec basso cambo, les rocade accessibles, le métro reliant le centre-ville, la gare, l'aéroport, autant d'atouts majeurs, et plus que ça. Petit à petit, il ne va pas rester grand-chose du passé des réalisations de Candilis. J'espère que l'on garde trace des strates de ces projets et constructions qui font l'histoire du quartier.

#### **Réponse 5.3 :**

Cf. réponse 2.1 sur le programme habitat du PRU Reynerie qui prévoit la réhabilitation de 5 résidences existantes sur le quartier.

Cf. réponse 2.13 sur la logique du PRU Reynerie qui s'appuie sur les atouts du quartier pour réussir ses objectifs.

\*5.4- Deux habitantes témoignent par courriers de leur expérience. La première habitant un T5 rénové à qui le bailleur demande de partir pour un T4 de moindre qualité, 10 m<sup>2</sup> plus petit, au loyer et charges plus élevés. La seconde a quitté un T5 rénové et ne comprend pas les raisons. Elles se sentent bien dans le quartier qui ne présente que des avantages. Elles ne comprennent pas les raisons des démolitions.

#### **Réponse 5.4 :**

Cf. réponses 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement.

\*5.5- Gâchis architectural comme l'ont si bien démontré des architectes Toulousains, nationaux et internationaux. Le Conseil National de l'Ordre des Architectes le dit, les prix Pritzker de 2021 le disent, et tant d'autres !

#### **Réponse 5.5 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 45), la convention NPNRU fait apparaître que le PRU Reynerie prévoit 9,17 M€ TTC d'investissements pour rénover le parc social du quartier (836 logements sociaux).

L'objectif affiché du projet d'aménagement d'ensemble qui repose sur un équilibre entre rénovation du bâti existant, démolitions et reconstructions, est d'améliorer le cadre de vie des habitants, de revaloriser l'image du quartier, d'améliorer la cohésion sociale et de contribuer au développement économique du secteur. Les investissements majeurs à la fois portés par les bailleurs sociaux, l'Etat et Toulouse Métropole (près de 300 M€ TTC), Toulouse Métropole étant aménageur public, concourent à valoriser l'architecture des immeubles Candilis conservés, à révéler leur singularité, comme cela a pu être réalisé sur l'immeuble Petit Varèse qui peut être qualifié de réussite architecturale en matière de réhabilitation. Toutefois, comme rappelé par Toulouse Métropole Habitat dans la réponse 2.17, cette réussite esthétique très coûteuse ne permet pas de résoudre les nombreux dysfonctionnements relatifs aux circulations dans l'immeuble qui restent très défavorable aux personnes à mobilité réduite, à la gestion et à la sécurisation de l'immeuble toujours déficientes et qui justifient une nouvelle intervention dans le cadre du NPNRU (résidentialisation). Face à l'absence de résultat sur le fonctionnement et l'attractivité de l'immeuble, le bailleur évoque même un « gâchis financier », puisque ses fonds propres auraient pu être mobilisés à la construction de logements sociaux aux normes, bien localisés, dans des résidences à taille humaine et mieux concourir à l'objectif de mixité sociale.

\*5.6- Le patrimoine Candilis jouit d'une modernité qui n'a pas pris une ride par la qualité des logements construits, par la préservation des espaces verts, par la pensée de ce que doit être un espace public partagé. Autant d'arguments pour faire rimer « rénover » avec réhabiliter et non pas avec raser pour remplacer !

L'avenir n'est pas dans la démolition des 7 tripodes de l'équipe Candilis ni dans la politique de la table rase. Au-delà de la violence faite aux habitants et à la mémoire de tout ce qui s'est construit de positif depuis la naissance du Mirail, c'est la destruction d'un patrimoine architectural unique et exemplaire qui n'est pas acceptable.

Réponse 5.6 :

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie qui ne porte aucunement une stratégie de « tabula rasa ».

Pour complément, 5 résidences Candilis sont concernés par les démolitions dans le cadre du PRU Reynerie, et non 7.

\*5.7- Un patrimoine architectural de notre ville: les immeubles menacés de démolition font partie intégrante du patrimoine de notre ville. L'œuvre des architectes/urbanistes de Candilis est reconnue par de nombreux architectes de renoms dont des Prix Pritzker. Les démolir serait porter atteinte à l'identité urbaine de Toulouse. **Réponse 5.7 :**

Cf. réponse 5.5 sur les principes urbains qui permettront de mieux révéler les immeubles Candilis conservés et réhabilités dans le PRU Reynerie.

Comme souligné dans la contribution 2.25 de Madame Jaillet, « le projet actuel, porté par une équipe d'architectes urbanistes retenue au terme d'un concours, a sa cohérence. À le regarder de près, il reprend certains des principes de Candilis (étagement des constructions) et il est grand temps que la place Abbal, centre du quartier, fasse enfin l'objet d'un réaménagement permettant aux habitants de disposer d'une place de plus grande qualité. »

En reprenant les principes mêmes de composition urbaine de Candilis, le projet conçu par les architectes urbanistes Paris et Marguerit introduit notamment les formes urbaines plus mixtes sur le secteur est, allant jusqu'à l'individuel comme cela est le cas sur le quartier Bellefontaine (Cité des Bosquets). Ce parti pris permet de faire évoluer le tissu urbain du quartier existant de Reynerie en conservant et en valorisant des constructions de Candilis en centralité de quartier (axe Nord-Sud passant par la Place Abbal) et en introduisant de nouveaux éléments supports de fonctions multiples (habitat, équipements, commerces...). Par ailleurs, le projet de réaménagement de la centralité Abbal en accueillant de nouvelles fonctions structurantes (Cité de la Danse, offres commerciales et de services renouvelées) permettra de construire progressivement et sans brutalité – le temps du projet étant par essence le temps long – une identité urbaine du quartier tournée vers son avenir et mieux connectée au reste de la ville de Toulouse par les nouveaux équipements culturels et de loisir notamment.

\*5.8- Qui font fi de l'avis éclairé de l'ensemble de la profession architecte et des conservateurs du patrimoine qui prônent la sauvegarde du bâti et sa réhabilitation plus économique et plus écologique.

### Réponse 5.8 :

Cf. réponses 5.1, 5.5 et 5.7

En complément, Toulouse Métropole rappelle que « L'ensemble de la profession d'architecte » n'a pas d'avis unanime et tranché concernant les principes d'intervention en matière de renouvellement urbain, à l'échelle des quartiers de grands ensembles. Il semble périlleux d'adopter une pensée dogmatique et unique, à l'heure où seule l'approche contextuelle d'un territoire permet d'en comprendre l'histoire et le fonctionnement social et urbain et de construire un projet qui lui est adapté. Tout bon projet urbain part avant toute chose d'un bon diagnostic. C'est notamment ce que souligne la contribution 2.18 émanant d'un architecte. Les défauts structurels du Mirail qu'ils touchent à l'urbanisme ou au bâti ont été largement objectivés dans le cadre du projet de renouvellement urbain (phase étude du protocole de préfiguration du NPNRU, étude d'impact). C'est précisément sur cette base que les ateliers Paris & Marguerit, lauréat du concours d'urbanisme de 2009 et dont le groupement a la compétence d'architecte-conseil sur le PRU Reynerie, a construit ses propositions.

Afin que la ville demeure une matière vivante et non muséifiée, l'évolution du bâti qui peut parfois aller jusqu'à la démolition et à la reconstruction sont des processus indispensables : « Tout est éphémère et rien n'est pérenne. Cette loi propre à l'être humain s'applique aussi à la construction. Il n'existe un récit de l'architecte que si ce récit s'appuie sur d'autres. Lorsqu'on construit, on ne sait pas si nos projets garderont leur même usage ou pas. Beaucoup de constructions, que l'on croyait pérennes, se voient souvent transformées pour répondre à de nouveaux besoins. L'atemporalité et la monumentalité ne sont donc pas un sujet qui se décide en amont par l'architecte mais a posteriori par la société. Voilà pourquoi je suis plus pour une légèreté dans les propos de la construction et pour un détachement de la forme qui reste pour moi un paramètre réversible, ouvert à une multitude de solutions. En m'inscrivant dans un temps long, je remets en mouvement et en synergie la commande, la préparation du chantier, le chantier, la préparation pour l'usage et l'usage de l'architecture.» Patrick Bouchain, architecte.

\*5.9- A vouloir faire table rase pour faciliter la vie des promoteurs, Toulouse est en train de gâcher son patrimoine culturel, dont l'architecture du Mirail est un symbole. Pour se souvenir des dérives de l'architecture du XXème siècle, il faut aussi en garder des échantillons.

### Réponse 5.9 :

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie, avec 5 résidences Candilis conservées et réhabilitées.

\*5.10- Je suis partisan d'une rénovation de ces bâtiments qui ont une grande valeur historique et architecturale.

**Réponse 5.10 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie, avec 5 résidences Candilis conservées et réhabilitées.

Cf. réponse 5.1, 5.5 et 5.7 sur la valeur historique et architecturale des immeubles Candilis du Mirail.

\*5.11- De nombreux architectes soulignent l'importance de ces édifices dans le patrimoine architectural et urbain du XXème siècle. L'intelligence de la conception permettant des conditions de vie très privilégié pour un logement collectif de cette taille, appartements spacieux, traversants, circulation de l'air etc ... et un état structurel tout à fait satisfaisant.

**Réponse 5.11 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie, avec 5 résidences Candilis conservées et réhabilitées.

Cf. réponse 5.1, 5.5 et 5.7 sur la valeur historique et architecturale des immeubles Candilis du Mirail.

\*5.12- je suis désolée de ce projet, non seulement pour les arbres, mais aussi pour les immeubles de Candilis qui mériteraient d'être rénovés, bien sûr conservés, non seulement pour une mémoire architecturale mais pour leur qualité.

**Réponse 5.12 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie, avec 5 résidences Candilis conservées et réhabilitées.

Cf. réponse 5.1, 5.5 et 5.7 sur la valeur historique et architecturale des immeubles Candilis du Mirail.

La question du patrimoine arboré dans le cadre du PRU Reynerie fera l'objet d'éléments de réponse dans le thème 6 « espaces verts et environnement » qui suit le traitement de ce thème (cf. réponse 6.5 notamment).

\*5.13- Il faut sauver le Mirail c'est le patrimoine de Toulouse.

**Réponse 5.13 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie, avec 5 résidences Candilis conservées et réhabilitées.

Cf. réponse 5.1, 5.5 et 5.7 sur la valeur historique et architecturale des immeubles Candilis du Mirail.\*

**Avis du CE**

Le CE estime que le patrimoine architectural de l'équipe Candilis n'est pas en danger dès l'instant que les démolitions ne concernent pas l'ensemble des tripodes. Ce type de bâtiment n'ayant fait l'objet

d'aucun classement et reçu un avis défavorable de la DRAC à cette éventualité, la réponse de la métropole est parfaitement justifiée. Il est important de noter que M Candilis revenu sur les lieux 20 ans plus tard reconnaissait lui même la démesure du projet trop vaste. Il semble raisonnable aujourd'hui d'en réduire l'importance, ce qui est le cas sans détruire l'ensemble.

## 6-Espaces verts environnement

6@-14@-15@-25@-R5/26@-38@-43@-45@-49@50@-53@-55@-57@-60@-69@-70@-73@-74@-78@-89@-92@-94@-96@-97@-98@-101@-109@-110@-122@-124@-127@-R11/134@

\*6.1- Demande de plus d'espaces verts

### Réponse 6.1 :

Cf. réponse 6.7

\*6.2- Sécuriser les bords du lac coté métro ; supprimer la circulation voiture ; prévoir place Abbal des arbres de haute tige et/ou des ombrières, car difficile de traverser la place l'été, et encore moins de s'y arrêter. Au plan général, préférer des arbres aux buissons. Réaliser des cours de récréation oasis dans les écoles du quartier et des espaces oasis dans la résidence senior.

### Réponse 6.2 :

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 18 et pièce EIII page 29), la requalification des berges du lac côté place Abbal prévoit une mise à distance des cheminements piétons par rapport à l'eau avec la création de gradins végétalisés. La présence du métro en sous-sol nécessite un remblaiement en matériaux légers, et interdit la plantation d'arbres aux systèmes racinaires trop importants. Une grande zone arbustive et enherbée sera donc plantée.

La plantation d'arbres est prévue sur le Nord et l'Est de la place, et l'intégration de fontaines et de bassins permettront d'apporter de la fraîcheur.

De manière générale, il est intéressant de prévoir la plantation de massifs arbustifs en complément des arbres, car même si l'ombre est moins importante, leurs contributions paysagères et environnementales sont très importantes. Ces zones contribuent, entre autres, à la désimperméabilisation des sols et au développement de la biodiversité, elles récupèrent les eaux de ruissellement, et implantées le long des trottoirs, elles forment une barrière vis-à-vis de la circulation routière.

Sur le quartier de la Reynerie, c'est la cour de l'école élémentaire Françoise Héritier qui va être réaménagée en cours « Oasis » dans le cadre de la promotion 2023-2024.

Cf. dossier d'enquête (pièce EIV page 5), comme pour les autres constructions nouvelles, le constructeur de la résidence sociale seniors se verra imposer environ 30% d'espaces verts sur l'emprise privée.

\*6.3- Ne pas hésiter à renforcer la plantation d'arbres ayant une ramure à l'horizontal pour favoriser l'ombre (fraîcheur) sur les lieux de passage et les places (en particulier la Place Abbal, afin de ne pas renouveler l'erreur de la conception de la place de la Médiathèque Grand M).

### Réponse 6.3 :

L'un des objectifs du projet d'aménagement de la place Abbal est bien de ramener de l'ombre et de la fraîcheur, afin de retrouver de nouveaux usages tout au long de l'année. Cela passe bien-sûr par la plantation d'arbres à la ramure importante, mais aussi la création de zones arbustives, de fontaines ou encore la mise en œuvre d'un revêtement clair (cf. réponse 6.2). Toutefois, des contraintes techniques très fortes, comme la présence du tunnel et de la station Reynerie, vont limiter les espaces de plantation d'arbres.

\*6.4- J'avais très peur avec l'aménagement de la base nautique : de beaux arbres ont été sacrifiés, beaucoup de béton... mais force est de constater que ce n'est pas trop mal.

### Réponse 6.4 :

Dans le cadre du chantier de la base nautique, 4 arbres ont été abattus, en accord avec les services de la Ville et de l'écologie en charge du suivi du chantier. Un arbre était en mauvais état sanitaire et 2 cépées étaient de vigueur moyenne, un peu chétif. Les autres solutions pour le chantier de la base nautique (implantation des équipements et aménagements, pistes chantier pour les engins de BTP) impactaient un plus grand nombre d'arbres, dont un alignement de platanes. Des mesures compensatoires ont été prises en compte avec la plantation de 6 arbres supplémentaires aux abords du lac de la Reynerie.

De plus, le projet a permis de planter 19 nouveaux arbres, des massifs arbustifs (3 200 arbustes d'espèces diverses et adaptées au site), et des zones humides (plus de 3000 plantes aquatiques). Après quelques années de confortement et d'entretien, ces nouvelles zones vont se densifier, apporterons de la fraîcheur, le renouvellement de la biodiversité et le développement de la faune et flore du lac.

L'inauguration de la base nautique le 12 juillet 2023 a permis de mesurer l'engouement des familles du quartier pour cet équipement, et notamment pour les bassins et fontaines qui bordent maintenant le lac, offrant un spot de fraîcheur très attractif pour les familles et les jeunes qui ne peuvent partir en vacances estivales.

\*6.5- Contre la coupe de 900 arbres et la perte des espaces verts des immeubles. Ce projet ne va pas dans le sens de l'histoire, écologie, économie, mutualisation dé-bétonisation. Le bétonnage a déjà fait mourir des arbres autour du lac et va supprimer 3,7 ha d'espaces vert.

### Réponse 6.5 :

Cf. réponse 6.4 sur l'impact du chantier de la base nautique sur le patrimoine arboré.

En complément, comme indiqué dans le dossier d'enquête publique (cf. pièce EIV – pages 5 et 13 à 18), 780 arbres seront abattus au maximum dans le cadre du PRU Reynerie, et non pas 900 comme indiqué dans cette observation. Ces abattages seront très progressifs, suivant la mise en œuvre du projet, avec des plantations qui pourront précéder les abattages pour limiter leur impact. De plus, les études de conception des futurs aménagements et constructions permettront d'identifier les mesures (adaptations des implantations bâties ou des voiries, ou encore des tracés des coulées vertes par exemple) permettant de réduire le nombre d'arbres abattus en s'inscrivant dans une démarche d'amélioration continue du projet et aussi dans la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser). Ainsi, les sujets les plus remarquables, en bonne santé et adaptés au changement climatique, seront soit conservés, soit transplantés dans le quartier.

En parallèle, avec 1100 jeunes arbres plantés dans le cadre du PRU Reynerie (sans compter le plan 100 000 arbres en cours de mise en œuvre sur l'ensemble des quartiers de la commune de Toulouse), le patrimoine arboré dans le quartier va augmenter. Les arbres replantés seront sélectionnés



pour être plus résistants et adaptés au réchauffement climatique. De plus, leur implantation a été réfléchie pour s'inscrire dans la trame verte urbaine du quartier avec une diversification des espèces plantées pour éviter des contaminations de grandes échelles en cas de maladie, et ainsi favoriser une fonctionnalité écologique de ces nouvelles plantations. Toulouse Métropole a mis en place dans les cahiers des charges des entreprises de travaux publics une période de confortement de 2 à 3 ans selon les chantiers pour s'assurer de la bonne prise des jeunes sujets dans leur environnement, et de leur remplacement le cas échéant.

Les enjeux sont grands face au vieillissement des arbres actuels, peu adaptés au changement climatique pour certains et en proie aux maladies. Sans cela, ce patrimoine risque de fortement périlcliter. Le PRU Reynerie porte à cet effet une véritable stratégie de régénération du patrimoine arboré, fort de l'expérience de l'Atelier Marguerit en charge de la maîtrise d'œuvre des espaces publics dans le cadre du PRU Reynerie ; ils officient dans de nombreuses villes du sud de la France (Nîmes, Aix en Provence, Montpellier,...), fort de leur savoir-faire. Les arbres abattus ne le sont pas sans raisonnement. Il s'agira surtout de sujets avec un état phytosanitaire défavorable, peu adaptés au changement climatique ou en inadéquation avec les usages publics ou privés (allergènes).

Les 3,7 ha d'espaces verts évoqués ici semblent correspondre à la surface des 5 graphiques verts de détail concernés par la demande de mise en compatibilité du PLU associée à la demande de DUP. La modification de ces 5 graphiques verts de détail ne remet pas en cause la nature des sols à proprement dit. La réduction globale des espaces verts sur le périmètre de projet sera de l'ordre de 2,4 ha, dont une partie seulement sur ces 5 graphiques verts de détail.

De plus, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a indiqué que l'objet de la demande de Mise en Compatibilité du PLU ne nécessitait pas d'évaluation environnementale complémentaire, aux motifs que (cf. pièce G page 4) :

**Considérant** que le projet de mise en compatibilité vise à faire évoluer le règlement graphique en supprimant 5 espaces de type espaces verts (37 036 m<sup>2</sup>) accompagnant le bâti, qui limite la constructibilité ;

**Considérant** que la mise en compatibilité ne concerne aucun zonage d'inventaire et de protection du milieu naturel ;

**Considérant** que les secteurs concernés, constitués d'espaces verts urbains d'accompagnement des espaces publics, présentent un intérêt faible pour la biodiversité ;

**Considérant** que le projet de renouvellement urbain engendrera une diminution du taux d'imperméabilisation globale du site ;

**Considérant** que le projet prévoit une place importante des espaces verts dans le quartier et seront recréés en cohérence avec la nouvelle trame paysagère ;

**Considérant** que le projet renouvellement urbain du quartier de la Reynerie a fait l'objet d'une première évaluation environnementale ; que la MRAe a émis un avis rendu public sur la manière dont le projet prenait en compte l'environnement le 6 octobre 2020 sous la référence MRAe 2020APO70 ;

**Considérant**, par ailleurs, que le projet a reçu un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie

\*6.6- On a de nombreux espaces verts le lac, le parc et de la convivialité. On nous fait partir dans des endroits moins bien où on est souvent mal accueillis, mal acceptés. Nos vies sont bouleversées !

### Réponse 6.6 :

Cf. réponse 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement.

\*6.7- 780 arbres que le projet prévoit d'abattre. Ces grands arbres qui apportent la fraîcheur aux espaces et luttent contre la pollution ? Quelle ombre donneront les nouveaux arbres au cours des prochaines années ? Quelle pollution absorberont-ils ? Comment ces jeunes arbres supporteront-ils la sécheresse ? Les arbres jouent aussi un rôle sur la santé mentale des gens, aujourd'hui tout le monde le sait. Que dire de la perte de 4% d'espaces verts alors que ces espaces devraient au contraire augmenter ? Encore une fois ce projet est en décalage complet avec les préoccupations environnementales actuelles. Non à des projets qui préfèrent le béton à la nature !

### Réponse 6.7 :

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré.

Toulouse Métropole est pleinement conscient que la prégnance des espaces verts est un atout à conserver sur le quartier de Reynerie, au regard des enjeux écologiques et de qualité de vie des habitants. Sa situation sur la « Margelle de Garonne », identifiée comme un des 5 grands parcs de la métropole toulousaine par le Conseil Métropolitain du 6 avril 2023, donne d'ailleurs des gages de prise en compte de cette spécificité.

Comme indiqué dans le dossier d'enquête publique (cf. pièce EIV pages 5 et 13 à 18) et précisé dans la réponse Q4, le quartier Reynerie restera un quartier avec une forte prégnance des espaces verts publics, auxquels s'ajoutent les espaces verts prescrits sur les emprises privées (38 312 m<sup>2</sup> soit 6,5% de la surface du projet). De plus, Toulouse Métropole sera moteur pour augmenter les surfaces de pleine terre, avec une marge de progression identifiée dans les phases de conception des aménagements et constructions à venir (notamment grâce à une débitumisation plus importante des espaces publics tels que la Place Abbal ou encore le parking Gluck).

\*6.8- Je suis contre les démolitions et pour le maintien des espaces verts.

### Réponse 6.8 :

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.9- La loi impose aujourd'hui de réduire l'imperméabilisation des sols. Nous avons demandé que soient mises en avant dans le dossier, les surfaces qui seront bétonnées et celles qui seront débitumées, afin de savoir ce qu'il en est. Nous n'arrivons pas à trouver cette information, mais il semble évident que l'étalement des surfaces au sol pour remplacer la hauteur des bâtiments détruits ne va pas dans le bon sens.

### Réponse 6.9 :

Le Conseil Citoyens rencontré avant l'enquête publique avait effectivement demandé à ce que Toulouse Métropole puisse éclairer, via la notice d'information distribuée dans toutes les boîtes aux lettres du quartier et de ses franges (cf. réponse 1.1), les pièces et pages du dossier d'enquête renvoyant spécifiquement aux informations portant sur les surfaces bétonnées et celles qui seront débitumées. Cette demande a été respectée (cf. [notice d'information sur l'enquête publique unique en annexe](#), page 11).

\*6.10- Je ne peux que constater que ce projet ne tient aucunement compte des objectifs et préconisations des experts en matière des nécessités impérieuses et urgentes en matière de sauvegarde écologique.

Le coût des destructions du point de vue écologique est grave et les reconstructions programmées de maisons individuelles et petits collectifs en contradiction totale avec la nécessité de préserver au maximum les sols, la végétation existante.

### Réponse 6.10 :

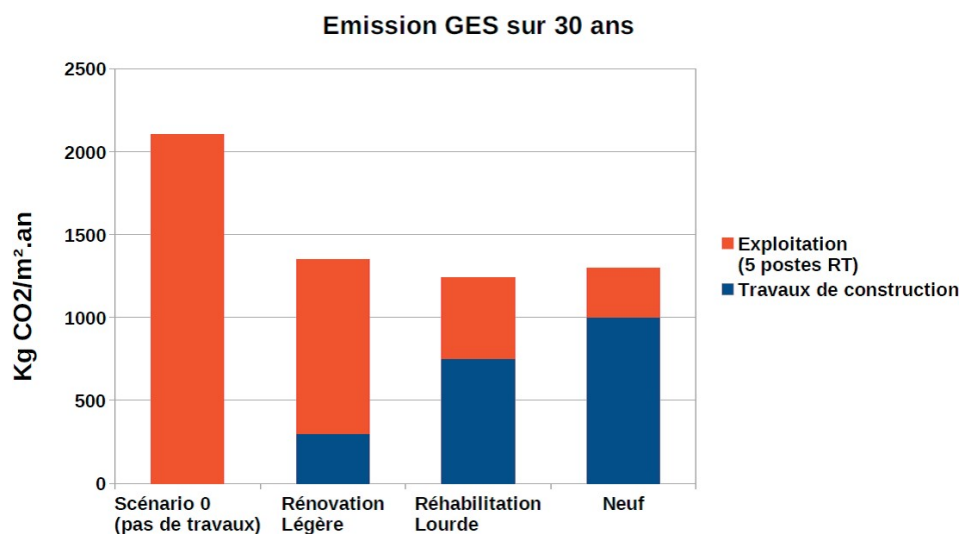
Cf. réponses 3.1, 6.11 et 6.14 sur l'approche environnementale du PRU Reynerie.

\*6.11- La gabegie de moyens et l'impact environnemental d'une démolition / reconstruction comparée à une réhabilitation bien plus économique et écologique !

### Réponse 6.11 :

Cf. réponse 11.5 concernant l'approche coûts/ avantages sur le volet économique.

Il est avéré que les travaux de réhabilitation d'un bâtiment sont moins consommateurs d'énergie grise que les travaux de construction d'un bâtiment neuf identique. Toutefois, l'écart entre les deux configurations se réduira au fil du temps du fait des meilleures performances énergétiques du bâtiment neuf. Aux alentours de 30 ans de service, ils auront émis environ la même quantité de GES et au bout de 50 ans de service, le bâtiment neuf aura émis moins de GES.



(source : Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France Service de la politique immobilière et du bâtiment - Octobre 2020)

\*6.12- Pourquoi remplacer des espaces verts collectifs ? Pourquoi abattre plus de 700 arbres en bonne santé pour les remplacer en espace privatif par des plants jeunes sans apport immédiat d'oxygène ?

### Réponse 6.12 :

Cf. réponses 6.5 sur la stratégie du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré.

Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU sur les espaces verts, dont les 30% d'espaces verts prescrits sur les futures emprises privées.

\*6.13- Le plan Candilis. Le respect de la planète ne peut pas permettre de mettre des moyens financiers colossaux pour démolir des bâtiments contenant des grands appartements dont nous avons tant besoin pour loger tout le monde. Démolir c'est créer des montagnes de déchets, c'est faire tomber des arbres qui procurent des îlots de fraîcheur.

Aujourd'hui les espaces verts à l'aplomb de l'immeuble, c'est trop coûteux sans doute pour la métropole qui préférerait mettre l'entretien des espaces verts à la charge des habitants. C'est toute la démarche de la «résidentialisation» qui se finit par du béton enfermé dans des grilles pour la «sécurité».

### **Réponse 6.13 :**

Cf. réponses 6.5 sur la stratégie du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré.

Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU sur les espaces verts, indiquant que 30% d'espaces verts seront prescrits sur les futures emprises privées pour qualifier les futures résidences et éviter les phénomènes d'îlot de chaleur urbain.

Cf. réponses 1.7 et 2.6 sur les enjeux de la résidentialisation.

\*6.14- L'urgence climatique : nous ne pouvons plus continuer des opérations d'urbanisme sans prendre en compte cette donnée. Des architectes mobilisés pour préserver les immeubles ont fait une étude montrant que les démolitions projetées seraient d'environ 80 000 m<sup>2</sup> de plancher pour 961 logements. En ne prenant en compte que la phase de construction, ce projet aboutirait donc à un rejet de 72 000 tonnes de CO<sub>2</sub> auquel il faut ajouter 24 000 tonnes de rejet pour la démolition. Cela ferait un total minimum de 96 000 tonnes de CO<sub>2</sub> émis dans l'atmosphère. Les architectes estiment qu'une réhabilitation des logements représenterait deux fois moins d'émissions de CO<sub>2</sub>. Aucune étude à notre connaissance ne vient contredire ces chiffres. A ces arguments s'ajoutent la nécessité de prendre en compte les objectifs du Zéro Artificialisation Nette.

### **Réponse 6.14 :**

Cf. réponse 3.1 sur le bilan GES du PRU Reynerie.

Cf. réponse 6.11 sur le comparatif des différentes stratégies de réhabilitation et de reconstruction sur la consommation de GES.

La question environnementale est au cœur de la démarche de projet conduite par la collectivité comme le démontre l'étude d'impact du PRU de Reynerie qui permet de mesurer les effets du PRU sur l'environnement au sens large et démontre que le projet développe une stratégie d'évitement, de réduction et de compensation des effets négatifs induits notamment par une phase chantier d'ampleur, s'inscrivant dans une démarche de lutte contre le changement climatique.

L'approche environnementale globale des projets de renouvellement urbain vient accompagner le programme de démolitions :

- 836 logements sociaux feront l'objet de travaux de rénovation ou de mise en sécurité au sein du PRU Reynerie ;
- Inscription de la trame urbaine dans une trame écologique à l'échelle des deux PRU, prenant en compte la grande qualité des espaces verts existants au Mirail (site du lac et du

château de Reynerie). Pour Reynerie, l'étude d'impact environnemental indique que 1100 arbres seront nouvellement plantés, ce qui viendra compenser la suppression de 780 arbres (au maximum) et porter à 4 170 arbres (à minima) la strate arborée. Dans le cadre de la mise en œuvre du projet, les arbres et espaces verts existants qui s'avèrent qualitatifs seront prioritairement conservés et valorisés dans les aménagements futurs avec la création de continuités écologiques pertinentes et multi-strates (surface du sol végétalisée, strate intermédiaire, canopée) ;

- Application des principes de l'urbanisme bioclimatique, avec des logements traversants ou à minima bi-orientés pour favoriser la ventilation naturelle et donc le confort d'été, des écrans d'arbres feuillus en façade Sud et Ouest pour optimiser le confort thermique des futurs logements (en protégeant les façades du soleil l'été et inversement l'hiver), et des cœurs d'îlots verts constituant des îlots de fraîcheur l'été ;
- Application de la RE2020 qui favorise des modes constructifs innovants et évolutifs dans le temps, le choix de matériaux biosourcés ou brut, la ventilation naturelle ;
- Recherche de l'indépendance énergétique du quartier du Mirail qui dispose de la proximité du Réseau de Chaleur Urbain (RCU) alimenté par l'unité de valorisation énergétique SETMI (Société d'Exploitation Thermique du Mirail). Un raccordement au RCU présente un enjeu double :
  - o Limiter les émissions de GES pour le chauffage des bâtiments par la valorisation de la chaleur émise par la combustion de déchets ménagers.
  - o Limiter et stabiliser les prix de chauffage pour les habitants.
  - o Sur ce volet environnemental déjà ambitieux, Toulouse Métropole va plus loin avec son engagement récent dans la démarche «Quartiers Résilients».

Annoncée par le ministre délégué à la Ville et au Logement, Olivier Klein, le 12 septembre 2022, la démarche « Quartiers Résilients » vise à répondre aux besoins actuels et futurs des quartiers face au changement climatique. La candidature de Toulouse Métropole qui propose de renforcer l'ambition environnementale pour le QPV du Grand Mirail a été retenue en avril 2023 par l'ANRU sur la base d'un dossier présentant les orientations suivantes :

- 1 Développer une économie circulaire à partir des matériaux de déconstruction des chantiers du PRU du Grand Mirail
- 2 Promouvoir l'aménagement et l'urbanisme durable dans le cadre des PRU
- 3 Développer un programme de prévention situationnelle innovant sur le parc de logements conservé Lauréate du dispositif « Quartiers Résilients », Toulouse Métropole développe l'économie circulaire à partir des matériaux de déconstruction des chantiers du PRU du Grand Mirail. L'objectif est de développer une démarche coordonnée de réemploi des matériaux en mobilisant l'ensemble des acteurs du NPNRU (direction métier de la collectivité, bailleurs sociaux, aménageurs, architectes urbanistes, opérateurs privés, acteurs des QPV...) menant à la création d'un groupe de travail dédié à cette démarche résiliente.

Face aux nécessités économiques et environnementales, l'objectif de mobiliser une ressource locale, comme le béton issu des opérations de démolition est un enjeu majeur. Une approche expérimentale permettant de mobiliser la ressource béton, de la reconditionner et de la réutiliser dans les travaux d'espaces publics, voire dans la construction constitue un sujet sur lequel Toulouse Métropole sou-

haite travailler dans le cadre de Quartiers Résilients. Cela permet également d'anticiper les besoins futurs et les évolutions réglementaires liées au domaine du BTP, principal producteur de déchets et émetteur de GES.

La création d'une boucle circulaire de réemploi des matériaux repose sur l'aménagement d'une plate-forme locale de stockage, de tri et de revalorisation des matériaux. Le volet foncier de ce projet est actuellement à l'étude en lien avec les directions de l'environnement et de l'action économique.

Au titre du dispositif « Quartiers Résilients », Toulouse Métropole souhaite également enrichir les schémas directeurs et sectoriels afin d'accentuer l'ambition environnementale des projets de renouvellement urbain du Grand Mirail. Les pistes d'améliorations sont nombreuses : lutte contre l'effet îlot de chaleur urbain par l'emploi de matériaux drainants pour éviter / réduire l'imperméabilisation des sols, renforcement des plantations, création d'espaces ombragés, gestion des orientations des bâtiments pour une meilleure circulation des vents, valorisation des déchets organiques...

Le renouvellement du quartier du Grand Mirail figure en projet pilote de la Métropole du point de vue de la résilience. Son évolution s'articule également avec le plan rafraîchissement de la ville et le programme 100 000 arbres portés par la Métropole.

La construction de nombreux logements neufs dans le cadre du renouvellement du Grand Mirail (1 200 logements à l'échelle du Mirail) est une opportunité pour le développement résilient du quartier. Toulouse Métropole souhaite mettre en place avec ses partenaires des cahiers des charges pragmatiques d'un point de vue écologique et financier. Plusieurs options à développer sont aujourd'hui évoquées pour ces futures constructions : utilisation de matériaux biosourcés, végétalisation, récupération des eaux de pluie, gestion des eaux grises, valorisation de la chaleur latente...

Pour favoriser la qualité et la résilience des opérations de constructions neuves et viser une baisse des coûts de construction, Toulouse Métropole souhaite de surcroît organiser un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). La mise en concurrence de différents acteurs permettrait de répondre à la nécessité de soutenabilité financière tout en promouvant l'innovation : architecture modulaire, béton bas carbone...

\*6.15- Les immeubles ont été construits en préservant les espaces arborés, en respectant la nature. De qualité exceptionnelle.

#### **Réponse 6.15 :**

Implantée sur d'anciennes terres agricoles (maraîchage notamment), la Zone d'Urbanisation Prioritaire du Mirail a su préserver le parc historique du château de Reynerie notamment et le caractère vert et arboré de la Margelle de Garonne. Il en est de même pour le PRU Reynerie qui s'appuie également sur ses atouts de l'attractivité du quartier.

\*6.16- La Reynerie (et le Mirail en général) est un des poumons de Toulouse, un quartier très vert pas seulement par le lac et le parc de la Reynerie mais aussi en raison des nombreux espaces verts qui se trouvent entre les bâtiments. Or, ce projet prévoit non une densification, mais un étalement, avec des constructions qui vont empiéter sur ces espaces publics. Donc, là où maintenant, il y a des aires

de jeux ombragées, des bancs sous des arbres, des parkings ombragés, dont chacune et chacun peut profiter, il va y avoir d'abord des arbres coupés, des chantiers, des nuisances sonores et physiques (poussière, etc...) pour aboutir à des résidences privatisées, qui ne seront plus accessibles au public.

C'est donc une privatisation de l'espace public, qui s'opérera avec de l'argent public. Cela ne me semble pas normal. Ce projet est obsolète, il a été rédigé il y a une quinzaine d'années et ne prend pas du tout en compte la situation actuelle et la nécessité de sobriété écologique et financière. Par exemple, ce projet nécessite de couper 780 arbres adultes (dans quel autre quartier peut-on donner de tels chiffres ?) pour nous assure-t-on en replanter autant. D'accord, sauf que c'est une véritable hérésie écologique : actuellement, alors qu'on nous parle de verdir la ville, de créer des "oasis de fraîcheur" par des plantations nouvelles, comment est-il possible d'envisager un tel massacre ? Des arbres adultes font déjà de l'ombre, captent le CO2, créent de la fraîcheur, sont mieux armés pour résister aux canicules que des arbrisseaux "à venir", qu'il faudra arroser pendant plusieurs années et qui ne feront aucune ombre et n'apporteront pas de fraîcheur avant des années!

### Réponse 6.16 :

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.17- Je dénonce le projet ambitieux (opération de prestige dont on pouvait se passer pour ne pas subir les travaux et leurs nuisances qui n'en finissent pas) de la base nautique. Le béton en plus, l'empiétement sérieux sur le lac avec la réduction de l'espace naturel (dont des arbres) en faisant fi de la transition écologique nécessaire aujourd'hui. La perspective de la disparition de 780 arbres (que le projet prévoit d'abattre) est inadmissible. Pourvu qu'ils supportent la sécheresse et les «nouveauautés» climatiques, je ne bénéficierai jamais de leur ombre.

### Réponse 6.17 :

Cf. réponse 6.4 sur l'impact du chantier de la base nautique sur le patrimoine arboré : le projet a certes nécessité l'abattage de 4 arbres, mais a permis de planter 19 nouveaux arbres, des massifs arbustifs et des zones humides. Après quelques années de confortement et d'entretien, ces nouvelles zones vont se densifier et apporterons de la fraîcheur et le renouvellement de la biodiversité. Afin de garantir leur bonne prise dans leur nouvel environnement, les plantations seront toutes suivies par une entreprise spécialisée missionnée sur une période de 3 ans de confortement des espaces verts. Les végétaux montrant des difficultés d'adaptation trop grandes seront remplacés.

Le projet a repris en grande partie le tracé des anciens cheminements, en s'adaptant à la topographie du site et à la demande d'agrandissement de la base nautique par les utilisateurs. Le traitement des allées en béton a pour objectif de rendre le site accessible à tous.

Dans le cadre des travaux d'aménagement des abords de la base nautique, la construction des 2 bassins de fontaines, et du ponton a diminué la surface du lac de 2,87 %, en augmentant pour autant l'accès concret et réel pour chaque habitant du quartier et au-delà, à un espace aquatique et rafraîchissant. Ceci n'était pas possible avec l'aménagement précédent.

\*6.18- Vous voulez remplacer ces immeubles par des maisons individuelles et des résidences fermées toutes blanches, toutes lissées et sans identité, avec son lot de bétonisation. L'artificialisation des sols joue sur l'évacuation de la chaleur. Aussi, vous voulez abattre des centaines d'arbres. Est-ce

que la nouvelle population que vous voulez attirer appréciera de ne plus pouvoir bénéficier d'espaces épargnés l'été par un soleil de plomb ?

**Réponse 6.18 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.19- Au niveau écologique, ce projet est absurde. Outre la suppression de centaines d'arbres (mais comment peut-on accepter l'argument «on les remplacera » ?), le coût environnemental d'une destruction puis d'une reconstruction est colossal.

**Réponse 6.19 :**

Cf. réponse 6.5 sur le plan d'intervention sur le patrimoine arboré. En complément, la plantation de 1100 arbres nouveaux ne vient pas « remplacer » mais « compenser » l'abattage de 780 arbres au maximum dans le cadre du PRU Reynerie. Ces abattages et plantations se feront très progressivement, de manière raisonnée, et comme précédemment indiqué, les arbres présentant un réel intérêt écologique seront maintenus ou transplantés.

Cf. réponse 6.11 sur le bilan coûts / avantages sur le volet écologique.

\*6.20- Coût environnemental catastrophique, destruction d'arbres , bétonisation à outrance, projet entre les mains des promoteurs et du BTP, soutien de la Métropole et de tous les acteurs institutionnels jouant double jeu, etc., au mépris du bien-être des citoyens, des associations de défense et du réchauffement climatique qui s'abat sur notre ville.

**Réponse 6.20 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.21- Mon désaccord avec un projet qui prévoit l'incompréhensible abattage de 780 arbres, atour du lac et des immeubles actuels. Cela constitue un crime écologique ! Je parle de certains arbres magnifiques plus que centenaires dont la disparition serait indispensable pour pouvoir construire, je cite : « de nouveaux logements plus attractifs (maisons individuelles, habitat intermédiaire et petits collectifs) ... ». D'autant plus que les nouvelles plantations d'arbres prévues par la campagne de « 100.000 arbres nouveaux » à Toulouse est en partie un échec : ils crèvent les uns après les autres à cause, peut-être, du réchauffement climatique. Mon désaccord avec la réduction des espaces verts au profit du béton. En effet avec la construction de 971 logements neufs, 36.000 mètres carrés seront « artificialisés » : encore une nouvelle absurdité écologique à contre-courant de tous les discours actuels.

**Réponse 6.21 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.22- Quand j'entends qu'ils veulent couper plus de 700 arbres pour faire ce projet, ça me fait mal. Je n'arrive pas à comprendre. Pendant la période du COVID, c'était vraiment agréable de pouvoir sortir sur le balcon et de voir le lac, de respirer, d'entendre les oiseaux dans les arbres... Ca aidait vraiment à supporter le confinement. Il y a quelques années, le centre social avait proposé d'utiliser



un terrain entre Cambert et Auriacombe pour un jardin partagé. Pour cela, il fallait couper les arbres. Ils ont demandé l'avis des gens, et tout le monde a dit non, on garde les arbres, on attendra de trouver un autre endroit sans arbres pour faire le jardin.

**Réponse 6.22 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. patrimoine arboré.

\*6.23- Suppression de centaines d'arbres (un arbre abattu ne peut pas être «remplacé»).

**Réponse 6.23 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.19 complémentaire à la réponse 6.5 au regard de cette observation.

\*6.24- Toujours pas de prise de conscience de l'impasse climatique dans laquelle nous sommes, on rajoute du béton au béton et on abat des arbres. Le profit est toujours le moteur au détriment de la réelle vie des gens et de nous tous d'ailleurs.

**Réponse 6.24 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.25- Le coût écologique sera important, puisque la destruction des bâtiments provoquera beaucoup de déchets de construction et de consommation d'énergie, donc de pollution. L'argument de l'amélioration écologique futur est trompeur puisque d'une part les objectifs sont rarement tenus et qu'ensuite l'évolution climatique étant très rapide, nous ne pouvons anticiper la situation dans 30 ou 50 ans. De plus, ce projet nécessitera l'abattage de nombreux arbres et donc des situations estivales encore plus difficiles pour les populations, et augmentera encore l'artificialisation de sols alors même que notre pays s'est engagé à limiter celle-ci.

**Réponse 6.25 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

Cf. réponse 6.11 sur le bilan coûts / avantages sur le volet écologique.

Cf. réponse 6.14 sur le remploi des matériaux issus des chantiers de démolitions.

\*6.26- L'arrachage de 780 arbres matures ne peut pas être compensé par la plantation de jeunes arbres. Les espaces verts publics ombragés de grands arbres ne peuvent pas être compensés par des cours intérieures d'immeubles fermées plantées d'arbustes où les habitants ne font que passer.

**Réponse 6.26 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.27- La MRAE a dispensé le projet d'évaluation environnementale. Elle n'émet pas d'avis, néanmoins, dans ses questions préalables, elle pointe le manque d'ambition environnementale du projet et l'absence d'évaluation d'une autre solution (la réhabilitation par exemple).

Une dérogation a été accordée pour la destruction d'habitats de 16 espèces protégées. Ce chantier a déjà commencé avec les travaux de la base nautique et nous en voyons déjà les effets : plus de grenouilles, de pic-verts, de hérons, de bihoreaux. Des dizaines d'arbres sont morts suite à la sécheresse et à la baisse du niveau du lac pour les travaux, mais qui aurait pu prévoir que l'effet cumulé des deux leur serait fatal.

### **Réponse 6.27 :**

- Sur l'absence d'avis formulé par la MRAE en 2022 dans le cadre de l'instruction officielle du dossier d'enquête publique :

Cf. réponse 3.18, le mémoire de réponse de Toulouse Métropole à l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'Étude d'Impact Environnemental du PRU Reynerie a permis de répondre à l'ensemble des enjeux mis en exergue par cette autorité en 2020. Preuve de la qualité de ces réponses, l'autorité n'a pas émis de deuxième avis sur cette étude dans le cadre de l'instruction officielle du dossier d'enquête publique de 2022, dossier en partie identique et simplement complété par Toulouse Métropole avec la demande de mise en compatibilité du PLU.

- Sur les mesures ERC mises en place dans le cadre de la construction de la nouvelle base nautique et l'aménagement de ces abords :

Dans le cadre des études de construction et d'aménagement des abords de la base nautique, des impacts potentiels sur l'environnement et les espèces protégées avaient bien été identifiés.

Des inventaires des espèces protégées (faunes et flores) ont été réalisés dans le périmètre de projet dans le cadre de la réalisation de l'Étude d'Impact Environnemental du PRU Reynerie. Plusieurs diagnostics phytosanitaires des arbres impactés par le projet ont été effectués. Les prescriptions de la Direction des Jardins et des Espaces Verts concernant la protection des arbres, les élagages, les abattages, les replantations ont été intégrées dans le dossier de consultation des entreprises.

Ainsi, en phase chantier, les mesures suivantes ont été mises en œuvre : constitution d'un hibernaculum, espace refuge pour les reptiles, implantation de nichoirs à oiseaux et à chiroptères. Ces éléments seront conservés à la fin du chantier. Un filet anti-contaminant a été installé dans le lac, pendant les travaux de génie civil et de terrassement, afin de préserver la qualité de l'eau et la non altération des milieux naturels et de la faune associée, en limitant la propagation des particules fines.

Enfin, un suivi écologique a été réalisé pendant toute la durée du chantier afin de s'assurer que les mesures mises en œuvre ont été bien respectées.

\*6.28- Je suis contre la suppression de 780 arbres prévue dans ce projet.

### **Réponse 6.28 :**

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré.

\*6.29- Pour faire un arbre, Dieu que c'est long....Pour faire un urbaniste, ça doit être moins long. Alors je suggère de conserver précieusement les arbres qui ont mis du temps pour donner ce paysage de verdure à la Reynerie et de changer des urbanistes capables de dire (sans rire) «pas de problème on coupe des arbres mais on en replante le double! «

### Réponse 6.29 :

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré. Cf. réponse 6.7 sur le bilan du PRU Reynerie sur les surfaces d'espaces verts.

\*6.30- De même, comment justifier auprès de nos enfants que l'on abatte près de 1000 (!) vieux arbres, quand notre pays entier est sous le coup de sécheresses devenues régulières et désastreuses.

### Réponse 6.30 :

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré.

\*6.31- La mise en compatibilité du PLU doit sauvegarder les 3,7 ha verts.

### Réponse 6.31 :

Cf. avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur la demande de Mise en Compatibilité du PLU (cf. pièce G page 4) indiquant l'absence d'enjeu écologique majeur sur ces 3,7 ha d'espaces verts.

Cf. réponse 6.5, seule une partie des 3,7 ha d'espaces verts concernés par la demande de Mise en Compatibilité du PLU est destinée au programme d'aménagement du secteur Est du PRU Reynerie.

\*6.32- Ce projet est aussi un gâchis écologique : il est prouvé aujourd'hui que détruire et reconstruire émet 3 fois plus de CO2 que de rénover. De plus dans le projet est prévu la destruction d'espaces verts, l'arrachage de 780 arbres qui sont historiques, c'est à dire qui sont là depuis les années 1960 ou avant. Ce ne sont pas les replantations prévues qui vont le compenser.

### Réponse 6.32 :

Cf. réponse 6.5 sur la stratégie d'intervention du PRU Reynerie sur le patrimoine arboré.

Cf. 6.11 et 6.13 sur l'approche environnementale plus globale mise en œuvre à l'échelle du PRU.

## Avis du CE

La perte de 3,7 hectares de verdure est compensée en superficie, mais il s'agit de petites surfaces qui pourront être privatisées. Il existe une perte d'usage pour une partie de la population.

Le plan rafraîchissement de la ville et le programme 100 000 arbres portés par la Métropole sonne comme un slogan. La coupe d'arbres en grand nombre est pourtant compensée très faiblement avec un ratio de 1,4 arbre replanté pour un coupé c'est insuffisant. La baisse du taux global d'imperméabilisation relevé par la MRAE dans son avis ne remplace pas les arbres matures coupés en nombre.

Concernant les GES le graphique montre un bénéfice quasi nul entre la reconstruction en rapport à une réhabilitation lourde. La projection d'un gain sur 50 ans reste une hypothèse de modèle informatisé qu'aucun constat n'est en mesure aujourd'hui de démontrer formellement. Le CE estime le bilan GES très sujet à débat.

Le CE estime que la boucle circulaire du réemploi des matériaux doit faire l'objet de mesures contractuelles avec les opérateurs pour un réemploi majoritairement et prioritairement sur site.

## 7-Le Lac la base nautique le parc le château

8@-R6/28@-43@-94@-115@-

\*7.1- Dénonce un fantasme du projet d'une allée Dubarry vers le Lac qu'il souhaite remplacer par une déambulation à taille humaine avec des petits stands, artisanats, services et espaces d'exposition.

### Réponse 7.1 :

Le dossier d'enquête publique décrit les principes d'aménagement retenus par Toulouse Métropole pour cet espace : cf. document C pages 25 et 26, et document EIII pages 36 et 37. Ces principes ont été établis en cohérence avec les attentes et besoins exprimés lors de l'atelier de co-construction organisé lors de la phase de concertation de 2018 sur le PRU Reynerie.

Il s'agit en priorité de créer un espace d'agrément pour les riverains, avec une offre d'équipements de proximité (aires de jeux, assises, parcelles de jardins partagés, promenade arboré) ; elle pourra attirer les promeneurs sillonnant le parc du château ou les bords du lac Reynerie qui désirent poursuivre leur déambulation sur cet espace paysager.

\*7.2- Je trouve ce projet très valorisant pour le quartier et une plus-value car ce quartier a du potentiel avec le pigeonnier et le château d'eau et le lac. Très belle initiative.

### Réponse 7.2 :

Cf. dossier d'enquête (pièce C page 21), le PRU Reynerie considère également le pigeonnier, le château et le lac comme des atouts à valoriser dans le projet, au bénéfice des habitants du quartier et des Toulousains.

\*7.3- Nous comprenons la construction de cette nouvelle base nautique qui permettra d'accueillir plus d'enfants pendant l'année scolaire et l'été. Nous comprenons moins bien tout ce béton, la réduction de l'espace naturel. Est-il prévu un enlèvement régulier des débris qui flottent sur le lac ? Et qu'a-t-on prévu pour empêcher quads et motos d'utiliser les espaces piétons ? Non à des projets qui ne se soucient pas des conséquences (sécurité du lac et motos) !

### Réponse 7.3 :

Suite à la concertation de 2018, et aux remarques émises concernant le projet de reprise des berges du lac, Toulouse Métropole confirme que le projet a été révisé pour limiter les espaces de remblaiement à la seule partie en contact avec le lac (dite « façade est du Lac », côté Place Abbal) et à une partie de la berge nord en lien direct avec la base nautique, pour permettre la création des bassins de fontaine et le ponton.

Les remblais initialement envisagés autour de la presqu'île du pigeonnier ont été abandonnés. D'autres méthodes de reprise des berges y seront mises en œuvre pour pallier aux dégradations structurelles constatées (effondrement des dalles de couronnement des palplanches).

Concernant le projet de la base nautique, le projet a repris en grande partie le tracé des anciens cheminements, en s'adaptant à la topographie du site et à la demande d'agrandissement de la base nautique par les futurs utilisateurs. Le traitement des allées en béton a pour objectif de rendre le site accessible à tous, et notamment aux personnes à mobilité réduite, ou aux familles avec poussettes.

Le projet a permis de planter 19 nouveaux arbres, des massifs arbustifs et des zones humides. Après quelques années de confortement et d'entretien, ces nouvelles zones vont se densifier et apporteront de la fraîcheur et le renouvellement de la biodiversité. C'est toute la plus-value du projet sur le volet

environnemental : amener une troisième strate moyenne (3 200 arbustes d'espèces diverses et adaptées au site), très importante pour la biodiversité, en plus des arbres et pelouses pré-existants. Par ailleurs, un des principes fondateurs de ce projet consiste en une renaturation des berges. A titre d'exemple, la roselière existante côté Ouest sera confortée, et une zone végétale aquatique sera ajoutée à l'est de la base nautique.

Enfin, ce projet de reprise des berges du lac vient répondre à un besoin de sécurisation du site (l'ouvrage étant vieillissant) mais également au souhait de conforter le Parc de Reynerie dans son ensemble comme partie intégrante de la Margelle de Garonne et donc d'un corridor écologique majeur.

Sur le secteur dit « bras mort du lac », à l'ouest de la Résidence du Lac, la sécurisation du site induit un traitement en remblai de la berge à l'est du plan d'eau. Celui-ci sera limité à son strict minimum, l'objectif poursuivi ici étant également de pérenniser et mettre en valeur la faune et la flore de ce secteur, l'une des plus riches du site (notamment avec des mesures de conservation de l'île au centre de ce plan d'eau).

Enfin, une meilleure appropriation du site, à laquelle participe l'augmentation des activités nautiques, permettra de lutter contre les usages négatifs du site, en limitant par exemple les problématiques de pollution telles que les jets d'ordures et d'objets en tout genre dans l'eau ou sur les espaces verts. Ainsi, dans un esprit de prévention situationnelle, et compte tenu du contexte très urbain de ce parc, la mise en œuvre d'usages positifs sera de nature à valoriser le site dans son ensemble.

\*7.4- Je vous invite à venir voir de près les petits arbres plantés le long de la nouvelle base nautique, pas encore inaugurée : ils sont déjà en train de périr... Quel gâchis !

#### **Réponse 7.4 :**

Cf. réponse 6.17, le marché de travaux de plantation d'arbres et d'arbustes réalisés aux abords de la base nautique prévoit une période de confortement de 3 ans. Durant cette période, l'entreprise est responsable de l'entretien de toutes les plantations réalisées, et leurs surveillances régulières permettront d'adapter l'arrosage, les soins, et si cela s'avère nécessaire, la replantation de nouveaux sujets.

\*7.5- Le lac a vu sa surface initiale diminuée de 30% au profit de la nouvelle base nautique avec l'arrachage d'arbres pour permettre l'accès aux engins de chantier et qui sont remplacés en partie par du béton. Le parc du Château Reynerie a subi la perte de haies centenaires arrachées au moment de la rénovation de son château.

#### **Réponse 7.5 :**

Cf. réponse 6.17, les aménagements des abords de la base nautique n'ont empiété que sur 2,87% de la surface du lac, pour créer qui plus est une zone de fraîcheur utilisable pour les familles du quartier et d'ailleurs.

Cf. réponse 6.4, le chantier de la base nautique a nécessité l'abattage de 4 arbres, mais a permis d'en planter 19 nouveaux.

Les haies supprimées dans le cadre du projet de restauration du parc du château de Reynerie étaient des haies de buis souffrant d'une maladie mortelle pour eux : la pyrale du buis.

## Avis du CE

La population semble en majorité apprécier ce qui a été réalisé sur l'espace du lac et du château. Le CE estime que sur ce volet la métropole réussit assez bien dans ses objectifs avec toutefois la nécessité de porter une grande attention aux arbres replantés qui souffrent pour certains de la chaleur. Une plus grande adaptation des espèces doit être recherchée.

## 8-Energie

15@-R5/26@-37@-40@-43@-50@-57@-76@-

\*8.1- Installer des panneaux solaires sur les toits.

### Réponse 8.1 :

L'énergie solaire (thermique et photovoltaïque) a été mise en évidence dans l'étude d'impact et l'étude de potentiel en énergies renouvelables comme une énergie avec un potentiel sur le quartier : ensoleillement favorable, rayonnement solaire correct à cette latitude, site bien exposé et reliefs éloignés, contraintes de masques solaires à prendre en compte,...

Les besoins non réglementaires d'électricité en forte augmentation imposent des capacités de production locale. Le solaire photovoltaïque permet de répondre en partie et localement aux besoins en électricité qui est important.

Le photovoltaïque pourra être employé sur les bâtiments neufs à hautes performances thermiques pour une production d'électricité sur site à l'échelle du bâtiment, de l'îlot voire sur les espaces publics.

Même si le PRU Reynerie imposera le raccordement des logements au Réseau de Chaleur Urbaine (RCU), l'emploi de l'électricité s'impose en parallèle pour tous les usages ménagers. Il sera donc cohérent et utile de générer dans le même temps des possibilités de production locale d'électricité via tous types de systèmes tels que panneaux photovoltaïques voire éolienne urbaines, tout en respectant les contraintes d'implantation qui s'appliquent. L'évolution récente des techniques, notamment le développement des batteries solaires pour l'habitat devraient permettre à courts termes de proposer des capacités de stockage dans les nouveaux logements pour une autoconsommation sur site de l'électricité produite.

8.2- Demande que tous les nouveaux logements soient raccordés au réseau de chaleur urbain.

### Réponse 8.2 :

Le projet d'aménagement va engendrer une consommation d'énergie en liaison avec le mode de chauffage des bâtiments qui constitue un des enjeux environnementaux importants en matière de rejets atmosphériques et de valorisation des ressources locales. De plus, le chauffage représente également un enjeu social au travers des charges locatives.

D'une manière générale, d'importantes réductions des consommations énergétiques peuvent être attendues avec un renforcement de la performance des bâtiments (jusqu'à 40 à 50 % d'économie pour des bâtiments très performants voire plus sur le volet thermique).

Le projet de renouvellement urbain de Reynerie a fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables selon l'article L128-4 du code de l'urbanisme.

L'opportunité de raccordement au réseau de chaleur urbain est développée dans les pages 52 à 55 de la pièce IV de l'étude d'impact : « Dans le cadre du GPV (Grand Projet de Ville), qui intègre pour le quartier de la Reynerie une restructuration importante de l'urbanisation et des voies de desserte, les intentions au regard du raccordement au réseau de chaleur sont claires : les orientations du schéma directeur de la Reynerie ont prévu d'imposer le raccordement au réseau de chaleur à tous les nouveaux bâtiments construits.

Pour l'ensemble des îlots du quartier de la Reynerie, c'est le raccordement au chauffage urbain qui sera demandé par le Maître d'Ouvrage.

En 2012, une étude technique de faisabilité a été menée par le Bureau d'Etudes BETEM pour définir les différentes adaptations à prévoir sur le réseau de chauffage urbain dans le cadre du GPV. Elle a également eu pour objectif de prévoir les contraintes fixes données par le réseau à prendre en compte dans le GPV. Cette étude a permis de définir toutes les hypothèses de travaux qui permettraient d'acheminer la chaleur sur tous les îlots du projet de renouvellement urbain Reynerie.

Depuis 2012, des modifications significatives du programme de la Reynerie ont été effectuées (nombre et position des îlots, nombre de logements et surfaces de plancher par îlot). Sans remettre fortement en cause les éléments de cette première étude, ces modifications nécessitent une mise à jour des travaux à réaliser. Le Bureau d'Etudes BETEM réalise actuellement une mise à jour de l'étude 2012. »

\*8.3- Ces logements ne seront pas reliés au réseau de chaleur (chauffage écologique et collectif), comme c'est d'ailleurs déjà le cas de ceux construits depuis 10 ans (maison de la citoyenneté, Balcons du lac) obligeant les habitants à un chauffage électrique et individuel.

### **Réponse 8.3 :**

Cf. réponse 8.2 sur le raccordement des futures constructions au réseau de chaleur urbain.

Cf. réponse 1.7 qui indique le raccordement des logements de la résidence les Balcons du Lac au réseau de chaleur urbain.

\*8.4- Sur le fond, un premier argument contre me vient immédiatement à l'esprit : c'est l'enjeu du chauffage collectif. Supprimer des barres d'immeubles chauffées par le réseau de chauffage pour créer à la place des douzaines de petits blocs avec du chauffage individuel électrique ou aux énergies fossiles, c'est évidemment une erreur. Alors même que l'usine d'incinération va être, elle, judicieusement réhabilitée et modernisée.

### **Réponse 8.4 :**

Cf. réponse 8.2 sur le raccordement des futures constructions au réseau de chaleur urbain.

8.5- Que dire encore de l'obligation faite aux gens de quitter des logements spacieux et bien chauffés qu'ils aiment, pour leur faire intégrer des appartements dont la qualité est bien inférieure : exigüité des pièces, murs de « papier », chauffage électrique... C'est en tous cas la situation de ceux qui ont déjà quitté les grands bâtiments.

### **Réponse 8.5 :**

Toulouse Métropole produira les cahiers des charges qui imposeront aux constructeurs une bonne qualité des futurs logements : efficacité énergétique, connexion au réseau de chaleur urbain, sur-

faces intérieures et extérieures généreuses, charges maîtrisées, sécurité résidentielle. La demande de DUP a également cet objectif puisqu'elle conférerait à la collectivité un véritable outil prescriptif complémentaire au PLU. L'équipe d'urbanistes en charge du PRU Reynerie, les Ateliers Paris & Marguerit lauréat du concours d'urbanisme de 2009, est d'ores et déjà missionnée pour constituer ces cahiers des charges.

Les principes de l'urbanisme bioclimatique seront affirmés, avec notamment la recherche d'un confort thermique optimisé par la bi-exposition des logements (logements traversant ou en angle), favorisant l'aération naturelle de ceux-ci, les écrans végétaux de feuillus protégeant les façades sud de l'ensoleillement en été, ou encore les cœurs d'îlot verts.

Les surfaces des pièces ne devront pas être exigües et les espaces extérieurs privatifs seront généreux.

Les coûts de construction devront être maîtrisés pour offrir des biens immobiliers accessibles au plus grand nombre.

\*8.6- Les nombreuses maisons individuelles qui vont s'étaler sur le secteur sud-est ne seront pas raccordées au réseau de chaleur alors que les bâtiments voués à destruction le sont. C'est un recul vis à vis des objectifs de transition écologique qui n'est pas d'intérêt public.

#### **Réponse 8.6 :**

Cf. réponse 8.2 sur le raccordement des futures constructions au réseau de chaleur urbain.

\*8.7- Pourquoi prévoir un chauffage électrique à côté d'une production de chaleur collective?

#### **Réponse 8.7 :**

Cf. réponse 8.2 sur le raccordement des futures constructions au réseau de chaleur urbain.

\*8.8- Nous soutenons par la présente contribution, le projet de renouvellement du quartier Reynerie : par la destruction d'ensembles bâtis énergivores, construits selon un urbanisme daté, très différent des principes de l'urbanisme contemporain, et qui sont difficiles à faire fonctionner et à entretenir en raison de structures de copropriété sclérosées et de niveaux de charges élevées.

#### **Réponse 8.8 :**

Cf. réponse 2.1 sur l'équilibre du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. contributions 2.17, 2.19 et 2.21 des bailleurs sociaux qui confirment le niveau de charges élevées spécifiques aux immeubles Candilis du fait de l'importance des parties communes (en comparaison à une résidence lambda) liée au schéma de circulations très complexes à l'intérieur de l'immeuble notamment.

#### **Avis du CE**

Le CE estime que sur le sujet de l'énergie et particulièrement du chauffage, la réponse de la métropole est argumentée et réaliste, il en prend acte sans observation particulière.



## 9-Circulation stationnement

**R3/10@-14@-16@-99@-104@-110@-R10/133@**

\*9.1- Que faire du stationnement des nombreux fourgons d'artisans attirés par la zone franche ?

### Réponse 9.1 :

La présence des fourgons d'artisans est liée à la présence d'artisans sur le quartier, en tant qu'habitants. Toulouse Métropole ne peut interdire le stationnement de ces fourgons sur les stationnements publics.

Néanmoins, si ces stationnements publics ont une vocation résidentielle forte, et qu'ils sont déjà fortement sollicités, Toulouse Métropole peut mettre en place des portiques aux entrées qui limitent le gabarit des véhicules pouvant y accéder.

Le PRU Reynerie propose une offre de stationnement publique et privée adaptée aux besoins identifiés lors de l'élaboration du plan directeur du projet (habitants actuels et futurs, visiteurs, clientèle des commerces, usagers des équipements et espaces publics, etc), en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur qui tiennent notamment compte de l'influence des réseaux structurants de transports en commun (ligne A du métro toulousain notamment).

Les parkings privés sous dalle, peu attractifs et donc sous-occupés (dalles Jean Gilles, Abbal et Cambert), seront remplacés par une offre de stationnement recalibrée au regard, par exemple, d'études de motorisation des ménages concernés, et revalorisée dans leurs formes.

Le stationnement résidentiel privé sera traité en rez-de-chaussée des futurs immeubles d'habitat, pour éviter les sous-sols peu attractifs et très coûteux à créer.

Le stationnement public sera quant à lui principalement géré le long des voiries existantes ou créées, et sur des poches de stationnement aux abords de la centralité de quartier de la Place Abbal également.

\*9.2- Axe Nord Sud : il sécurise les déplacements sur les autres voies internes au quartier. Le tracé des pistes cyclables sur cet axe n'est pas mentionné. Est-il partagé avec les piétons ?

### Réponse 9.2 :

Le dossier d'enquête donne à voir les études de circulation qui ont nourri l'élaboration du schéma directeur du PRU Reynerie : cf. document C pages 16 et 17, et document EIII page 41 à 45. L'ensemble du quartier Reynerie est classé en Zone 30 ce qui, conformément aux stipulations du Code de la Voirie Routière, permet un positionnement des cycles sur les mêmes espaces circulés que les véhicules légers. Par ailleurs, les trottoirs de larges dimensions permettent la circulation des cyclistes en bas-âges au sein du flux piéton.

Le maillage inter-quartier relève du schéma directeur du réseau cyclable de Toulouse Métropole. Les choix techniques de connexion font l'objet d'échange à ce titre avec les services dédiés. Les axes périphériques, tels que l'Avenue de Reynerie ou l'Avenue de Tabar, disposeront de pistes cyclables dédiés.

\*9.3- Le président du conseil syndical de la copropriété Garages Soleil est en opposition à la démolition des garages sous la dalle de la maison de la justice, pour ouvrir la perspective vers le château et parc de la Reynerie avec l'aménagement de l'allée Dubarry. Les 30 garages situés sous la dalle de la Maison de la Justice font partie de la copropriété les GARAGES SOLEIL la résidence Soleil, qui est constituée de 120 appartements, ne dispose même pas d'une place de stationnement par appartement (80 garages : les 30 de la dalle Soleil + les 50 de la dalle E à côté de la pharmacie, et environ 30 places de stationnement de l'impasse Abbé Salvat). Le remplacement par 30 garages boxés privés à proximité au pied de l'immeuble Jean Gilles» est inacceptable pour la majorité des occupants des garages de la dalle de la Maison de la Justice comme le projet de démolition.

### **Réponse 9.3 :**

La démolition de cette offre de stationnement sécurisée qualifiant les logements associés (pour les garages détenus par des propriétaires occupants) ne se fera pas sans l'accord des copropriétaires, soit pour la reconstitution d'un garage équivalent à proximité de leur habitation, soit pour une indemnité correspondant à la valeur de leur bien.

En parallèle, Toulouse Métropole étudiera la solution proposée de maintien de la dalle (et donc de ces garages boxés), avec l'enjeu de son intégration paysagère au corridor vert proposé depuis le parc du château de Reynerie à l'ouest, jusqu'au parc Messenger à l'est (cf. parti d'aménagement de l'allée Dubarry). Cette solution pourra être mise en œuvre si Toulouse Métropole ne parvient pas à trouver un accord avec les propriétaires de garage habitant le quartier.

\*9.4- Page 94 du document E4, on évoque l'accidentologie dans le quartier. Rien n'est dit concernant les rodéos des véhicules circulant à toute vitesse sur la place et les zone normalement piétonne du quartier. Nombre de personnes en sont victimes, mais n'en parlent pas car la loi du silence règne. Les aménagements du quartier pourront-ils limiter ces rodéos ? La rue de Kiev, bien droite, présente des spectacles d'artistes du guidon très régulièrement. Espérons que l'axe nord-sud n'en donnera pas d'autres.

### **Réponse 9.4 :**

Les accès aux zones piétonnes telles que la place Abbal ou le parc de la Reynerie seront étudiés afin de réduire les accès véhicules aux seuls véhicules d'entretien ou de service, grâce à la mise en place de mobiliers particuliers (épingles par exemple). Toutefois, la charte d'accessibilité de Toulouse Métropole, nous oblige à laisser un passage libre de 1,5 m de largeur, afin de permettre les accès aux Personnes à Mobilité Réduite, mais aussi aux poussettes.

Dans le cadre des aménagements de voirie, les largeurs des rues sont réduites à 5,00 mètres, des plateaux inversés ou traversant sont créés, et du stationnement longitudinal est mis en œuvre. De plus, grâce à la mise en place de la Zone 30 et le partage de la voirie avec les vélos, les vitesses des véhicules sont contraintes.

Ces dispositifs sont relayés par la mise en place de la vidéoprotection sur l'ensemble du quartier en accompagnement des aménagements du PRU Reynerie pour dissuader ou contrôler les usages délicieux.

\*9.5- Sur l'avenue de Reynerie réaménagée il est prévu 8 nouvelles sorties dont trois avec feux tricolore, les risques de heurts piétons - bicyclette - voitures sont augmentés.

L'axe Nord Sud passe devant l'école Simone Veil : la sécurité des enfants des piétons ne sera plus assurée. Le doublement de la rue 'Dubarry' est superflu.

Aucune contrainte pour éviter l'imperméabilisation de sols pour les parkings.

### Réponse 9.5 :

Le tronçon Est de l'avenue de Reynerie sera requalifié : recalibrage de la voirie pour accueillir les modes doux de type pistes cyclables et trottoirs ou allées piétonnes, les transports en commun avec une voie dédiée, une offre en stationnement public. Les carrefours et les interfaces avec le secteur de la zone d'activités Babinet et du secteur résidentiel autour de la copropriété Milan, au nord-ouest du quartier de Lafourguette, seront revus afin de faciliter et sécuriser les traversées pour les piétons et la desserte des futurs îlots de reconstruction du secteur Est de Reynerie notamment. Dans le cadre de cette étude d'aménagement des espaces publics et de la voirie, le devenir des contre-allées telles que la rue Jacques Babinet sera interrogée (possibilité de suppression ou d'aménagement).

L'imperméabilisation des sols pourra être évitée ou réduite par la mise en œuvre de différents dispositifs :

- le traitement des places de stationnement de surface en matériaux drainants (béton alvéolaire engravillonné ou engazonné, enrobé drainant)
- l'intégration des parkings privés au sein des futurs îlots de construction au niveau des RDC des résidences.

\*9.6- Une contribution opposée en termes très imagés à la démolition des box sous dalle.

### Réponse 9.6 :

Cf. réponse 9.3

### Avis du CE

En proposant des portiques pour limiter le stationnement des fourgons des artisans du quartier, la métropole ne répond pas au problème mais l'aggrave considérablement. En effet les fourgons sont la propriété des artisans installés dans le quartier, majoritairement pour des raisons fiscales instituées dans le but de les faire venir. Il n'est pas possible de vouloir les artisans et rejeter leur outil de travail. La métropole doit solutionner ce problème avec l'offre d'un stationnement adapté aux besoins, sinon le stationnement sera anarchique.

Il en est de même pour le stationnement sous les dalles qui devront être l'objet d'une compensation avec un niveau de sécurité équivalent. Le CE prend note de la volonté de la métropole de dialogue avec la copropriété concernée.

Le stationnement de surface est consommateur d'espace alors qu'il est possible de réaliser du stationnement en sous sol, surtout sur des petites résidences. Il est faux de le qualifier de peu attractif, c'est tout l'inverse, pour des raisons de sécurité et de confort. Il est rejeté pour des raisons de coût, ce qui laisse craindre la solution du moins disant.

Pour le CE le plan de circulation est satisfaisant. Le problème des rodéos ne concerne pas ce plan mais la délinquance routière qui par définition ne respecte ni le code de la route ni les règles locales.

## 10-Mixité sociale

7@45@-49@-53@-56@-63@-68@-73@-89@-93@-96@-99@-101@-107@-115@-116@-

\*10.1- Une mixité sociale est primordiale pour le bien vivre ensemble.

### Réponse 10.1 :

La loi Borloo de 2003, puis la loi Lamy de 2014 marquent 2 étapes importantes des politiques publiques initiées par l'Etat pour corriger le décrochage observé de certains territoires des aires urbaines et même rural. Suivant la logique d'une intervention forte sur la « géographie prioritaire », les Zones Urbaines Sensibles en 2003, puis les Quartiers Prioritaires de la Ville en 2014 ont constitué ou constituent encore les territoires de mise en œuvre des mesures visant à corriger les effets d'une concentration sur un ou des territoires restreints d'une aire urbaine des plus importantes difficultés sociales et économiques de cette aire urbaine.

Le projet de renouvellement urbain de Reynerie cherche à enrayer le processus qui a conduit à la concentration spatiale de ménages à faibles ressources à l'échelle du QPV Grand Mirail qui inclue le quartier Reynerie.

L'évaluation récente du contrat de ville a montré que le Grand Mirail se caractérisait par le plus faible revenu médian du territoire toulousain (13.260€) et que les ménages y vivent pour moitié sous le seuil de pauvreté. Le taux de logements sociaux sur le quartier Reynerie est de l'ordre de 85% et la concentration de logements à bas à loyer (PLAI ou loyers non revalorisés depuis le financement d'origine) y est particulièrement élevée (83% de l'offre de logements sociaux).

Comme indiqué dans le dossier d'enquête (cf. pièce C page 35), le PRU Reynerie vise à permettre un retour de la mixité sociale dans le quartier en mobilisant principalement deux leviers : une offre résidentielle renouvelée sur l'ensemble des segments du logement (privés et sociaux) et une politique d'attributions de logements sociaux répondant aux objectifs de la Convention Intercommunale des Attributions (politique de l'habitat métropolitaine). Toutefois, avec une cible de 50% de logements sociaux au terme du projet de renouvellement urbain, le quartier conservera son identité populaire et sa vocation d'accueil des ménages à faible revenu avec notamment la création de 207 logements sociaux neufs en plus des 836 rénovés, permettant un parcours résidentiel positif au sein même du quartier. L'offre résidentielle en accession (sociale et libre) s'adresse tout autant aux ménages du parc social issus du quartier, souhaitant et pouvant financièrement accéder à la propriété, qu'aux ménages bénéficiant de plus hauts revenus, issus d'autres quartiers de la métropole ou d'autres territoires. L'accueil de nouveaux résidents et usagers impulsé par la requalification du quartier et la nouvelle offre de logements et de loisirs est un enjeu fort pour dynamiser l'offre commerciale et de services du cœur de quartier.

\*10.2- La Métropole s'appuie sur 2 points importants pour justifier ce projet de démolitions : éradiquer le trafic de drogue ; apporter de la mixité sociale sur le quartier.

La mixité sociale, d'une part, elle existe déjà dans le quartier et dans les immeubles Candilis prévus à la démolition. Dans le quartier, il y a de nombreuses copropriétés avec des propriétaires occupants. Dans les immeubles Candilis, se côtoient des gens socialement différents : un maçon peut

avoir comme voisin une personne au RSA. Et tout le monde sait qu'aujourd'hui un bon maçon gagne bien sa vie, avec un salaire plus élevé qu'un enseignant par exemple.

D'autre part, il n'y a pas de nouveaux habitants qui viennent après les démolitions : l'immeuble construit par les Chalets sur la Place Abbal, les balcons du lac, était pour moitié prévu à la vente.

Personne n'est venu acheter, ils ont revu la hauteur du bâtiment à la baisse et tout mis en location !

Il en est de même à Bellefontaine pour les immeubles au Petit Bois : les panneaux alléchants de Kaufman et Broad pour la vente ne sont pas restés bien longtemps.

Il faut savoir faire un bilan honnête et reconnaître que l'on s'est trompé ! Il n'y a là rien de grave, ce qui est grave, c'est de s'obstiner dans l'erreur.

### **Réponse 10.2 :**

Cf. réponse 1.6 sur le manque de mixité sociale dans le quartier de la Reynerie.

Cf. réponse 1.7 sur le bilan des opérations de diversification du PNRU et sur la réorientation de la stratégie de diversification du PRU Reynerie suite à la concertation préalable à la mise en œuvre du projet.

\*10.3- Il faut garder des appartements sociaux qui manquent tant à Toulouse.

### **Réponse 10.3 :**

Dans le cadre du PRU Reynerie, 836 logements sociaux sont conservés et bénéficieront d'une réhabilitation ou résidentialisation visant à améliorer la qualité résidentielle. 207 nouveaux logements sociaux seront construits.

Globalement, avec 50% de logements sociaux à l'achèvement du PRU Reynerie, le quartier gardera une vocation forte d'accueil des ménages les plus modestes.

\*10.4- Ce quartier est un symbole de ce qu'est la mixité sociale. Rendez-nous nos services publics, réhabilitez nos immeubles. Arrêtez les destructions.

### **Réponse 10.4 :**

- Sur la question de la mixité sociale dans le quartier :

Cf. réponse 1.6 sur le manque de mixité sociale sur le quartier de Reynerie.

Du fait de la concentration sur un même territoire d'une offre de logements sociaux à très bas loyer représentant plus de 80% de l'offre résidentielle globale, le quartier Reynerie est un des quartiers où le revenu médian par habitant est le plus bas sur la métropole toulousaine.

Les données CAF 2019 montrent une forte augmentation des bénéficiaires des minimas sociaux (allocataires avec PPA, allocataires bas revenus, bénéficiaires des minimas sociaux, allocataires avec AAH, allocataires avec RSA) ; cela vient confirmer la paupérisation du territoire.

- Sur la question de la présence des services publics à Reynerie :

Le quartier est l'un des mieux doté en équipements et services publics de la commune de Toulouse. Pour preuve, les structures suivantes y sont implantées :

- Centre social Reynerie

- CAF
- Maison de la citoyenneté : formalités administratives, services de la démocratie locale et du contrat de ville, accueils jeunes, services de la réussite éducative
- Club de prévention / Accueil Jeunes / Réussite Éducative
- CARSAT (assurance maladie)
- Centre culturel de quartier
- Médiathèque Grand M
- Service des Impôts
- Groupes scolaires Daurat, Faucher, Simone Veil, Gallia
- Maison de Justice et du Droit
- École Régionale du Numérique
- Mission Locale
- Gymnase
- Maison des Solidarités et Service des Impôts en très grande proximité, à Basso Cambo

Il n'est absolument pas envisagé, dans le cadre du PRU Reynerie ou par ailleurs, que ces structures soient relocalisées ou fermées.

\*10.5- Le PRU met en avant l'objectif de mixité sociale dans l'habitat grâce à la démolition des tripodes et à la construction de nouveaux logements à la place. Il est permis de fortement en douter car qui pourra accéder à ces nouveaux logements ? N'assiste-t-on pas plutôt à un déplacement d'une population socialement défavorisée au profit de classes sociales plus aisées qui bénéficieront de tous les atouts du quartier (métro, rocade, espaces verts, lac de la ramée, ...) ? N'est-ce pas d'ailleurs là ce qui motive les promoteurs immobiliers : de la surface constructible à haut potentiel pour un rendement économique maximal ?

Profiter de la rénovation de l'existant pour redistribuer la part des logements qui relèvent du secteur privé et celle qui relève du secteur social. La bonne voie pour parvenir à une réelle mixité sociale ce n'est pas de raser les tripodes. « La contribution suivante peut paraître hors sujet, mais le constat d'un professionnel sur les effets à posteriori de la destruction d'une structure du quartier est intéressante à analyser ».

### **Réponse 10.5 :**

Cf. réponses 1.10 sur la politique de l'habitat de Toulouse Métropole qui permet un rééquilibrage du parc social à l'échelle métropolitaine, et 10.1

La programmation habitat inscrite à la convention NPNRU repose sur un équilibre de l'offre de logements au sein de l'opération d'aménagement, qui, à son terme, contribuera à atteindre 50% de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble du parc de logements du quartier.

Cf. dossier d'enquête (pièce EIII page 20), sur les 971 logements construits d'ici 2030 :

- 207 logements sociaux (PLUS) permettront de renouveler l'offre de logements sociaux du quartier et en partie de constituer une offre de relogement au bénéfice des ménages issus des démolitions. Une résidence sociale senior (env. 40 lgts) est programmée et permettra de répondre à la demande soutenue sur ce segment. Au besoin, d'autres résidences sociales seniors pourront être programmées
- ;

- 146 logements fléchés pour le compte d'Action Logement (AFL et 3F Occitanie) qui s'adresse à des salariés du secteur privé ;
- 224 logements en accession sociale qui s'adressent en priorité à des primo-accédants, propriétaires occupants
- 394 logements en accession libre dont le profil social des acquéreurs sera plus varié et porteur de mixité sociale.

Une étude récente confiée par Toulouse Métropole au bureau d'étude Adéquation a révélé les tendances suivantes : « les principales cibles de clientèles en accession à la propriété seront des ménages familiaux d'actifs locaux recherchant des biens du T3 au T5. Plus à la marge, une clientèle de jeunes ménages ou de ménages seniors d'une ou deux personnes pourront rechercher des biens T2 au T3. »

\*10.6- D'un plan de « rénovation urbaine », on attend légitimement un « mieux vivre » pour tous. Celui du Mirail est en cours. Il a coïncidé avec un autre plan dont les maîtres d'œuvre sont le conseil départemental de Haute Garonne et le rectorat de l'académie de Toulouse intitulé « projet (expérimental et reproductible) de renforcement de la mixité sociale ». On peut en résumer ainsi les grandes lignes: Fermeture puis démolition des deux collèges du quartier et dispersion des élèves vers des établissements dits « plus favorisés » dans un souci de meilleurs apprentissages.

Les arguments ayant justifié la fermeture de ces collèges, les méthodes utilisées, et les bilans qu'on peut tirer, présentent d'étonnantes similitudes avec le PRU: Discrédit, démolitions et dispersion.

Le collège Badiou connaissait une vraie mixité scolaire. Traduction de cette confiance des familles, le collège Badiou, avant sa fermeture, était l'un des collèges de Toulouse pour lequel il y avait le moins de demandes de dérogations afin de l'« éviter ». Aujourd'hui le collège a été démoli.

On constate que les élèves qui étaient scolarisés au collège REP+ Raymond Badiou avant sa fermeture en 2020 obtenaient de meilleurs résultats au brevet que n'obtiennent depuis deux ans les élèves du quartier dans le cadre du dispositif « mixité ». Ce qui vient d'être confirmé par le Conseil Scientifique de l'Éducation Nationale en avril 2023. La cour des comptes avait déjà relevé l'efficacité des réseaux d'éducation prioritaire et ce, pour une enveloppe budgétaire modeste...

Disperser les élèves d'un quartier vers des établissements dits « plus favorisés » est un échec en ce qui concerne les apprentissages.

### Réponse 10.6 :

Cf. réponse 3.7 sur la politique de mixité sociale dans les collèges portée par le Conseil Départemental de Haute-Garonne.

\*10.7- «dispenser les pauvres dans d'autres quartiers ne les rend pas plus riches et en plus, ils perdent toutes les solidarités de voisinage construites au fil les années ». La mixité culturelle est à la Reynerie bien plus grande que dans d'autres quartiers de Toulouse (ceux du centre-ville par exemple) où les prix des loyers ne permettent pas aux plus modestes de s'y loger.

### Réponse 10.7 :

Cf. 4.22 sur le relogement hors QPV et le dispositif d'accompagnement social.

Le PRU Reynerie s'inscrit en cohérence avec la politique de l'habitat métropolitaine qui vise à rééquilibrer la localisation et l'occupation du parc social.

La reconstitution de logements sociaux à 70% en dehors des quartiers de la politique de la ville dont 60% de PLAI permet de proposer aux demandeurs la possibilité d'accéder à un parc social à bas loyers à l'échelle de la Métropole.

Avec 50% de logements sociaux à échéance du PRU Reynerie, le quartier gardera une forte vocation d'accueil des ménages les plus modestes.

\*10.8- Tout le monde s'accorde sur le fait qu'il y a un manque crucial de logements sociaux sur Toulouse, je trouve impensable de détruire de vastes et beaux logements HLM, d'en déplacer de force les locataires vers d'autres logements sociaux, souvent plus petits et plus chers. On nous dit qu'il sera reconstruit 10 logements de plus que le total détruit, en sachant qu'une part non négligeable de ces nouveaux logements sera en accession à la propriété et donc pas pour les familles à petits revenus éligibles au parc social. Enfin, on nous dit, argument suprême, que le but est d'améliorer la mixité sociale. Je ne reviendrai pas sur le bilan très peu convainquant de projets plus avancés, comme à Bellefontaine, mais honnêtement, pourquoi acheter au Mirail un appartement ou une maisonnette comme il y a partout ? On voit bien que ça ne marche pas. Alors que des appartements Candilis dans des immeubles rénovés à la suite d'un concours architectural pourraient intéresser d'éventuels acquéreurs, surtout si les services suivent (écoles, collège, activités etc. ).

#### **Réponse 10.8 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie. Cf. réponse 1.10 et 4.30 sur le processus de relogement des ménages.

Cf. réponse 1.3 sur les résultats de l'enquête satisfaction des ménages relogés.

Cf. réponse 3.41 sur l'intégration du PRU Reynerie à la politique métropolitaine de production de logements sociaux.

En complément, Toulouse Métropole rappelle que la tentative de commercialisation des logements sur la résidence Petit Varèse par Toulouse Métropole Habitat s'est soldée par un échec, malgré des prix très attractifs et un immeuble lourdement réhabilités.

\*10.9- Pour les habitants et le lien social, c'est une catastrophe.

#### **Réponse 10.9 :**

Cette observation, sans désignation claire de l'objet de la « catastrophe », ne peut bénéficier d'une réponse adéquate de Toulouse Métropole.

\*10.10- Mon désaccord avec l'idée que la mixité sociale à la Reynerie adviendra grâce à la seule construction de petits immeubles et de maisons individuelles : il s'agit d'une vision très superficielle.

#### **Réponse 10.10 :**

La notion de « produits logements » est différente de celle de « forme urbaine ». Ce n'est pas la forme urbaine qui détermine la mixité sociale, mais plutôt les produits logements (logement locatif social, locatif libre, accession sociale à la propriété, accession libre) qui s'adressent à des ménages dont les ressources financières sont différenciées. Toutefois, une forme urbaine peut contribuer à l'attractivité du logement et du quartier. C'est tout le sens du travail mené par les architectes – urbanistes Ateliers Paris & Marguerit sur la qualité urbaine et architecturale portée dans le cadre du PRU Reynerie, qui laisse une large place à la trame verte et paysagère et à une densité douce.



Cf. réponse 2.25 sur les formes urbaines attractives

Cf. réponse 10.5 sur les statuts d'occupation des 971 logements reconstruits sur le quartier dans le cadre du PRU Reynerie.

\*10.11- On nous dit que ce projet, c'est pour « amener de la mixité », « changer les têtes », mais moi je dis « La Reynerie, c'est la France. La France, elle est comme ça. Le drapeau dit « Liberté, égalité, fraternité ». Il n'y a pas à trier les gens par rapport à leur tête.

### **Réponse 10.11 :**

Le PRU Reynerie s'inscrit dans le cadre de la loi Lamy de 2014 qui repose sur quatre grands objectifs :

- redéfinir et resserrer la géographie prioritaire à partir d'un critère unique, le revenu des habitants,
- instaurer un cadre contractuel à l'échelle intercommunal : le contrat de ville,
- lancer un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU),
- renforcer la participation des habitants des quartiers de la politique de la ville.

La géographie prioritaire de la politique de la ville définie par le législateur, repose sur un seul critère, celui du revenu des habitants. La politique de la ville et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ne reposent pas sur « la tête » des habitants qui habitent les quartiers mais sur leur situation économique.

La politique de la ville s'adresse à tous les habitants des quartiers prioritaires, qu'ils y habitent depuis longtemps ou qu'ils viennent d'y aménager. Le Projet de Renouvellement Urbain leur offre aussi la possibilité, s'ils le souhaitent, de trouver une solution de relogement dans d'autres quartiers de Toulouse et de la Métropole.

\*10.12- Concernant la mixité fonctionnelle et générationnelle, je ne vois pas pourquoi les étudiants de l'Université Toulouse Jean Jaurès viendraient plus souvent vers la Reynerie. La « frontière » de l'avenue de Tabar existera toujours quoi qu'on fasse pour l'aménager. Le lac c'est très joli, mais les cafés du centre-ville accessibles en 10 minutes de métro sont nettement plus attirants.

### **Réponse 10.12 :**

La valorisation du site du lac et du château Reynerie déjà à l'œuvre avec la livraison récente de la base nautique et de loisirs Reynerie notamment, renforcé par une offre de restauration accessible sur le parc du lac (foodtrucks) puis au rez-de-chaussée de l'îlot 13 sont des atouts pour faire venir les étudiants de l'Université Toulouse Jean Jaurès, mais également de l'école d'architecture de Toulouse, situées toutes deux sur le quartier Mirail Université. Ce sont d'ailleurs des demandes exprimées lors de la concertation de 2016 sur ce projet de valorisation du lac et du château qui avait permis d'échanger avec nombre d'étudiants.

\*10.13- les expériences de renouvellement urbain qui ont remplacé du logement social collectif par du logement individuel ou du petit collectif n'ont pas permis d'améliorer la mixité sociale, ils n'ont provoqué que la gentrification et le déplacement des populations les plus précaires, détruisant au passage les liens sociaux et de solidarité qui existaient.

### Réponse 10.13 :

Cf. réponse à la question 5 du commissaire enquêteur (cf. partie C du mémoire de réponse) sur les retours d'expérience.

\*10.14- Cela fait 20 ans qu'on démolit ce beau quartier, sa vocation sociale, son patrimoine architectural et sa mémoire au nom de la mixité... sans succès! Et on continue!

Je trouve inquiétant de stigmatiser la population du parc social et considérer qu'elle est en trop dans le quartier. Déloger les pauvres de leur quartier et les éparpiller, n'est pas une mesure politique digne et responsable. Cela ne fait qu'aggraver leur situation financière et leurs difficultés de mobilité, d'accès aux services publics et médico-sociaux.

Prétendre que ce projet va attirer dans le quartier une population aisée n'est plus crédible vu les problèmes d'insécurité qui sont allés crescendo au fur et à mesure des démolitions. Les expériences de Bagatelle et de Bellefontaine ainsi qu'à la Reynerie ont démontré que les logements destinés à la vente n'ont pas trouvé acquéreurs dans la population ciblée. Ce sont les mêmes personnes modestes qui sont venues louer ces nouveaux logements, plus petits et plus chers que ceux qui ont été démolis.

### Réponse 10.14 :

Sur l'appréhension des objectifs de mixité sociale du PRU Reynerie : cf. réponses 10.1, 10.5 et 10.11.

En complément : la stratégie du PRU Reynerie en termes de diversification de l'offre résidentielle a fortement évolué depuis 2017 et le projet soumis alors à l'enquête publique unique. Les échecs des opérations de commercialisation de logements dans des immeubles collectifs au cœur de Reynerie et Bellefontaine ont servi d'expériences très révélatrices du déficit d'image de ces quartiers auprès des ménages toulousains et même français, alors même que la métropole toulousaine jouit d'une forte attractivité. La stratégie de diversification de l'habitat par les franges proposée par Toulouse Métropole et validée lors de la concertation réglementaire de 2018 s'appuie sur l'attractivité de produits immobiliers fortement plébiscités par les ménages, affranchis des vis-à-vis directs avec les immeubles Candilis qui avaient constitué le motif principal du refus des ménages approchés dans le cadre de la commercialisation des logements proposés en cœur de quartier.

\*10.15- Le projet Candilis était novateur en son temps. Il répondait avec cinquante ans d'avance, à de nombreuses questions cruciales aujourd'hui : comment favoriser les modes de déplacement doux en limitant la place de la voiture, comment réduire la bétonisation des sols en construisant en hauteur, tout en favorisant l'ouverture, la convivialité et l'entraide...

### Réponse 10.15 :

En créant un sol artificiel avec un système de dalles en béton courant sur tout le quartier, en créant de grandes nappes de parkings publics en enrobé au pied des immeubles résidentiels pour répondre aux besoins en stationnement des résidents et visiteurs, le projet Candilis a au contraire produit une artificialisation forte des sols que le PRU Reynerie a corrigé au fil des années. Toulouse Métropole rappelle dans le dossier d'enquête (cf. pièce EIV « analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement » page EIV-18) que le PRU Reynerie depuis son lancement et jusqu'à son terme doit permettre d'augmenter la superficie d'espaces verts de 189 700 m<sup>2</sup> en 2005 à 251 600 m<sup>2</sup> en 2030, soit une augmentation totale de 32,6%.

De plus, le PRU Reynerie poursuit le travail de développement d'espaces publics partagés et conviviaux comme les aménagements de valorisation du site du lac et du château Reynerie, les jardins partagés prévus sur l'allée Dubarry à l'image de ceux aménagés au sud de la résidence Satie, ou encore les cœurs d'îlot verts à l'Est du quartier qui pourront revêtir cette fonction.

\*10.16- Depuis 2017, deux nouveaux immeubles ont été construits "Les Balcons du Lac" et "Le Domaine du Lac" qui devaient être au départ des immeubles en copropriété et qui au final, sont devenus des immeubles locatifs et dont les locataires sont issus du relogement des immeubles voués à la démolition. L'objectif de « mixité sociale » n'est pas atteint. La seule chose qui est sûre pour ces locataires, ce sont leurs loyers plus élevés et la surface de leur logement diminuée.

Cela fait plus de 20 ans que mon quartier subit les démolitions d'immeubles au motif de ramener de la mixité sociale en son sein. Mais de quelle mixité parle-t-on ? Les femmes et les hommes qui vivent dans les immeubles HLM ne sont pas arrivés là, par hasard. Ce sont les politiques de la ville successives qui les ont orientés dans ce quartier qui se situait à plus d'une heure du centre-ville avec l'unique bus 148. Depuis l'arrivée de la ligne A, mon quartier est maintenant à 10 minutes du centre-ville. Quel bilan a été fait depuis 20 ans sur les objectifs fixés par ces différentes phases de renouvellement urbain ?

Dans mon quartier, la moitié des immeubles ont déjà été démolis, ce qui représente des milliers de logements. Cela n'a pas résolu les difficultés sociales, d'emploi, de santé, de mixité scolaire et sociale et surtout le trafic de drogues. Pour l'instant, ces projets successifs ont dégradé la qualité de vie des personnes qui habitent dans mon quartier avec l'abandon d'entretien de l'espace public et de certains immeubles voués à la démolition. On ne résout pas ces problématiques en cassant des logements sains et spacieux.

#### **Réponse 10.16 :**

Le travail entrepris par les partenaires du Projet de Renouvellement Urbain de La Reynerie depuis 20 ans ne se limite pas à des opérations de démolition et ceci, sans aucun impact sur la qualité de vie dans le quartier.

Au préalable, il est important de noter, qu'il y a 30 ans, la mise en service de la Ligne A a permis de désenclaver le quartier et donner un accès direct en transport en commun au centre-ville et aux autres quartiers de Toulouse. Il s'agit là d'un bénéfice direct des choix et des investissements publics en direction du quartier, gommant la coupure physique et symbolique du périphérique.

Récemment, l'inauguration de la base nautique de La Reynerie permet d'offrir aux habitants du quartier, mais aussi, à l'ensemble des habitants de la métropole, un espace de loisirs de très grande qualité, mettant en valeur le lac de La Reynerie.



Les espaces publics ont aussi fait l'objet d'un investissement important de la collectivité avec l'objectif de redonner de la lisibilité dans le fonctionnement du quartier (aménagement de la rue de Kiev) tout en aménageant des espaces collectifs, paysagers, à taille humaine, permettant aux habitants de se retrouver. Une attention particulière a été portée aux espaces de jeux et de détente en direction des enfants et des familles. Ces espaces de proximité, domestiques, qui manquaient dans le plan masse initial de La Reynerie, conçu à la grande échelle ont été immédiatement appropriés par les habitants.

En parallèle de ces investissements, la collectivité a continué à mobiliser des moyens importants pour la gestion quotidienne du quartier. Elle a aussi adapté son organisation, à travers la désignation de référent pour la gestion urbaine de proximité, de manière à mieux identifier les dysfonctionnements (y compris les incivilités) dans l'entretien du quartier et proposer des réponses adaptées.

Par ailleurs, dans l'attente des aménagements définitifs, la collectivité développe depuis plusieurs années, des opérations d'urbanisme transitoire pour éviter l'installation de friches dans le quartier. Ces opérations sont l'occasion de mettre en place de l'agriculture urbaine (Daurat et Badiou avec la MILPA) ou des activités d'économie sociale et solidaire (collectif Abbal avec Intercalaires).

Le Projet de Renouvellement Urbain de La Reynerie repose, depuis son origine, sur un programme de démolition – reconstruction, partagé avec les bailleurs sociaux.

Les bailleurs sociaux se sont impliqués dans le projet en assurant le relogement de leur locataire tout en assurant la gestion au quotidien de leur patrimoine. Les bailleurs ont ainsi continué l'entretien et la gestion des immeubles pendant tout le processus de relogement, mobilisant proportionnellement, des montants importants pour les derniers résidents.

Les premières opérations de reconstruction, au cœur de quartier, à proximité du Lac de La Reynerie, ont rencontré des difficultés de commercialisation qui n'ont pas permis d'atteindre les objectifs d'accès à la propriété. Les projets n'ont pas, pour autant, été abandonnés et ont évolué vers du Logement Locatif Social.

Ces deux programmes ont apporté de nouvelles formes urbaines et architecturales dans le quartier, instaurant un nouveau rapport à l'espace public avec des rez-de-chaussée actif et des cœurs d'îlots plantés et paysagés. Les locataires de ces résidences, qui pour certains ont été relogés, bénéficient, dans ces résidences, d'espaces résidentiels et collectifs qui viennent prolonger et compléter leur logement. Ces résidences préfigurent la suite du projet en proposant dans le quartier, des constructions plus petites, à l'échelle d'une centaine de logements.

A l'appui de cette première expérience, et des difficultés de commercialisation de logements libres situés dans des programmes collectifs, d'une centaine de logement, le projet en 2018 a évolué pour proposer de nouvelles formes de diversification, de l'habitat individuel et intermédiaire, sur la partie Est du quartier. Il s'agit de revenir aux fondamentaux du projet de Candilis qui proposait, comme on le retrouve à Bellefontaine, un habitat plus individuel, plus intime sur les franges du quartier. En proposant une diversité de modes d'habiter, depuis les tripodes jusqu'à l'habitat individuel, le Projet de Renouvellement Urbain souhaite répondre à la diversité des habitants et de leur mode de vie, à l'appui d'espaces publics de qualité et de services et commerces de proximité.

\*10.17- Comment peut-on penser qu'il suffit de détruire, pour faire table rase des problèmes de délinquance engendrés par le manque de structures sociales comme les collèges, les centres sociaux, les éducateurs, voire la police de proximité bien formés pour ce type de public ?

La mixité sociale c'est à dire le mélange harmonieux des riches, moyennement riches et plus ou moins pauvres de toutes origines, tout le monde le souhaite mais il faut débloquer des moyens financiers pour encadrer socialement les catégories qui en ont le plus besoin et entretenir l'architecture existante ce qui n'a pas été fait au Mirail depuis longtemps.

Le projet actuel de renouvellement urbain du Mirail est coûteux, non écologique et répond à une logique de rentabilité bien éloignée d'un souci d'amélioration de ses habitants voilà pourquoi je ne le soutiens pas. **Réponse 10.17 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponse 3.18 sur la forte présence de services publics au sein du quartier. Cf. réponse 10.11 sur la politique de mixité sociale de la collectivité.

## **Avis du CE**

La recherche de mixité sociale sur le quartier a été un échec pour l'instant, malgré les efforts de la métropole et des bailleurs. La volonté de diversification de l'offre va dans le bon sens, le pourcentage de logements sociaux des nouvelles construction doit être contraint afin de ne pas reproduire les concentrations. A 50 % dans le même immeuble la bascule sera très rapide vers une grande majorité de logements sociaux. La réalité des expériences précédentes doit conduire les bailleurs à ne pas céder à la facilité du meilleur taux d'occupation des immeubles, mais faire le choix d'une mixité réelle.

Concernant les services envers les moins aisés le CE estime l'offre largement au dessus de la moyenne des autres quartiers de la métropole. Il ne partage pas l'idée d'abandon du quartier, qui est certainement proche de la vérité sur la sécurité mais certainement pas sur le social.

Parvenir à résoudre ce problème de mixité sociale est certainement le point le plus difficile à réaliser du projet. Le CE recommande à la métropole de bien tenir compte des pratiques qui ont conduit au taux de 85 à 90 % de logements sociaux indépendamment du modèle d'urbanisme du quartier.

## 11-Aspects financiers

40@45@-48@-49@-55@-57@-70@-73@-74@-79@-81@-89@-91@-93@-95@-97@-101@-103@-110@-

\*11.1- Le coût, déjà estimé à environ 160 millions, et qui va être très certainement exorbitant au final, tous coûts induits probablement bien au-delà de 200.000 euros par logement et loin des 90.000 de moyenne budgétés pour le lancement de l'opération pour les 1807 logements construits ou rénovés.

Soit probablement deux voire trois fois plus que le coût d'une restauration de l'ensemble existant. Et ça ne s'arrêtera pas là, statistiquement, même en évitant le pire (Musée des Confluences : dérive de 61 à 253 millions). Rappelons que les dérives des grands chantiers sont régulièrement dénoncées : dans Les Échos en 2014 (« Les trente mois de retard sont une moyenne et les écarts de budget dépassent souvent 30% »), dans Le Moniteur en 2015, dans Le Point en 2016, etc. Pour les chiffrages proposés sur Reynerie, c'est sans compter que modifier et reconstruire obligera à la re-fonte non seulement de la voirie, mais aussi des réseaux d'eau, d'évacuations, d'électricité, etc., et cela n'est pas chiffré semble-t-il.

### Réponse 11.1 :

Cf. réponses 6.11 et 6.13 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

Le PRU de Reynerie fait l'objet d'un suivi budgétaire très fin, rigoureux et régulier, d'une part par la direction du Contrat de Ville et du Renouvellement urbain et la direction des Finances qui pilotent le déploiement de la Programmation Pluriannuelle d'Investissement de la collectivité, et d'autre part, par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (revues de projet régulières, reporting via le système d'information de l'Agence).

Dans le plan de financement du programme, les recettes émanant notamment des subventions locales et nationales ont été optimisées afin de réduire le reste à charge de la collectivité et des maîtres d'ouvrage. Les concours financiers alloués par l'ANRU et plus globalement, les dépenses des collectivités font l'objet d'un contrôle régulier par la Cour des Comptes et des Cours Régionales des Comptes qui peuvent pointer les dérives de certains projets. La soutenabilité financière du NPNRU et du PRU Reynerie n'est pas problématique si on tient compte de son économie globale, validée par une vingtaine de partenaires institutionnels et opérationnels locaux et nationaux.

\*11.2- Ce projet sera responsable aussi d'un gâchis financier : ce sont des millions d'euros qui sont prévus pour la démolition d'immeubles sains (ils ont tous résisté, sans fissure, sans affaiblissement des structures à l'explosion de l'usine AZF en 2001), et de grands et beaux appartements spacieux, traversants, lumineux. Déjà, Toulouse Métropole a dû rajouter de l'argent (il y a 1,5 an) pour budgétiser la démolition de Messenger qui devait avoir lieu en 2017 ! Avec l'inflation, les coûts du BTP etc il va falloir encore faire une rallonge. A ce prix-là, on peut avoir une très belle et bonne rénovation de l'existant. Il en est de même sur le prévisionnel de l'ANRU annoncé pour les démolitions de Glück, D'Indy, Poulenc et Cambert à Reynerie et Le Tintoret et Goya à Bellefontaine. La démolition/reconstruction revient de 2 à 3 fois plus chère que la rénovation.

### Réponse 11.2 :

Toulouse Métropole rappelle que le Plan de Sauvegarde initié en 2008 sur la copropriété Messenger avait bien comporté une étude sur les travaux de réhabilitation à mener pour tenter de revaloriser cette copropriété. Cette étude a éclairé les travaux d'urgence à mener et les travaux dits « conservatoires » de l'immeuble qui auraient permis d'endiguer la déqualification du bâti et sa perte d'attractivité. Les travaux d'urgence ont été réalisés, mais les autres travaux « conservatoires » n'ont pas pu être menés faute d'accord trouvé avec l'ensemble des copropriétaires au regard de l'investissement à concéder par chacun notamment. En 2014, la Préfecture de la Haute-Garonne a mis fin au Plan de Sauvegarde, actant de l'impossibilité à engager l'ensemble des actions nécessaires à la sauvegarde de cette résidence, chiffré à 72 000 € par logement hors aides publiques, soit 18 720 000 € (étude du Plan de Sauvegarde Messenger de décembre 2010 Urbanis/ Beterem). Les partenaires du PRU Reynerie ont alors trouvé un accord pour l'intégration de l'opération de démolition de la résidence au Programme National de Rénovation Urbaine conduit sur le quartier Reynerie. C'est parce qu'aucune alternative viable pour la copropriété n'a pu émerger que la démolition a été actée.

Fort des bilans des opérations portées dans le cadre du PNRU, Toulouse Métropole a pu actualiser les coûts d'investissement relatifs à la réhabilitation des résidences Candilis, et les coûts de démolition-reconstruction (cf. pièce EIII page 21 du dossier d'enquête). Le dossier d'enquête démontre également qu'une approche uniquement économique n'est pas suffisante pour juger de l'efficacité de ces 2 stratégies sur les objectifs qui s'imposent au PRU Reynerie (cf. pièce EIII page 22 du dossier d'enquête).

Enfin, Toulouse Métropole souhaite indiquer que le contexte inflationniste actuel impacte aussi bien les opérations de réhabilitation que de reconstruction, et dans une bien moindre mesure la démolition).

\*11.3- Pour assombrir le tableau, si besoin était, tout le monde sait, dit et redit, habitants comme professionnels, que la réhabilitation des immeubles serait au bas mot deux fois moins chère et moins polluante que ce projet d'un autre temps. Hors l'entêtement de certains décideurs, rien ne s'oppose à l'abandon de ce projet onéreux et à privilégier le respect de la dignité humaine.

### **Réponse 11.3 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.4- Un chantier de mise aux normes est moins coûteux en argent et en déplacement des populations.

### **Réponse 11.4 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.5- Dans le cadre de la participation citoyenne à l'élaboration des politiques publiques, le Conseil Citoyen Reynerie Mirail-U a demandé à la collectivité que des éléments importants pour évaluer le projet de renouvellement urbain, soient clairement exposés dans le dossier d'enquête publique. Ce dossier répond partiellement à nos demandes.

Sur l'aspect financier de l'opération : nous avons souhaité avoir une réelle estimation des coûts des démolitions/ reconstructions en comparaison des réhabilitations. Nous voulions savoir ce qui était prévu pour :

- les démolitions de Gluck, Grand d'Indy, Messenger, Poulenc et Cambert : le dossier présente le chiffre de 59 775 000 €
- les nouvelles constructions : cela n'apparaît pas clairement : est-ce que ce sont les « dépenses des autres maîtrises d'ouvrages » : 85 505 000 € ? Et qui sont ces autres maîtres d'ouvrages ?
- les réhabilitations de Petit Varèse, Petit d'Indy, Jean Gilles, Satie et Auriacombe : le dossier présente le chiffre de 9 172 000 €

Nous comprenons que le projet démolitions-reconstructions-réhabilitations présenté va coûter aux alentours de 154,5 millions d'euros. Que ces chiffres sont peut-être déjà à revoir à la hausse du fait de l'inflation et des pénuries de matières premières, car nous ne savons pas de quand datent ces estimations, c'est énorme.

Nous pouvons également déduire de ces chiffres que la réhabilitation est largement moins coûteuse, financièrement et écologiquement : la réhabilitation de l'immeuble Jean Gilles qui est le plus dégradé des immeubles concernés est estimée à moins de 5 millions, et la démolition de Poulenc est estimée à plus de 10 millions. Sans compter le coût des reconstructions. Nous pourrions estimer qu'un projet qui ne comprendrait que des réhabilitations reviendrait à moins de 50 millions d'euros.

### Réponse 11.5 :

Cf. réponse 2.1, le PRU Reynerie repose sur un équilibre entre conservation et rénovation du parc social, et son renouvellement grâce aux démolitions reconstructions.

L'estimation sommaire des dépenses du dossier d'enquête a notamment repris les informations de la maquette financière de la convention NPNRU signée par l'ANRU et l'ensemble des mètres d'ouvrages et financeurs, indiquant les montants de chaque opération de réhabilitation ou résidentialisation notamment (idem pour les opérations de démolitions), avec le plan de financement (subventions octroyées par l'ANRU et les autres financeurs notamment). Ces enveloppes correspondent aux intentions données par les mètres d'ouvrages bailleurs sociaux quant à la poursuite de l'effort de réhabilitation de ces immeubles, avec une priorité donnée à la sécurisation des parties communes, telles que souhaitées par les résidents de ces immeubles qui en font la priorité n°1. Il n'est pas question ici de mise en accessibilité des logements ou de performances énergétiques dont les travaux s'élèveraient alors à plus de 140 000 € par logement (cf. ci-dessous).

Cf. dossier d'enquête (pièce EIII pages 21 et 22), la comparaison brute des coûts de démolition – reconstruction avec un programme de réhabilitation lourde du patrimoine Candilis, tel qu'il semble souhaité par ce contributeur, indique de prime abord qu'une stratégie de réhabilitation serait plus économique à court terme. Ce constat ne prend toutefois pas en compte les facteurs de durabilité de l'investissement, les sources de financement émanant de l'Etat, de ses agences ou des collectivités, ainsi que la durée d'amortissement qui peuvent fortement nuancer cette première approche.

### Coûts estimatifs de réhabilitation, démolition et reconstitution de l'offre sur les immeubles Candilis ayant vocation à être démolis dans le cadre du NPNRU :

Nom opération	Bailleur social	Nbre de lgt	Réhabilitations		Démolitions		Reconstitutions	
			Coût HT	Coût/lgt	Coût HT	Coût/lgt	Coût HT	Coût/lgt
Grand d'Indy	TMH	243	35 721 000 €	147 000 €	12 626 802 €	51 962 €	32 805 000 €	135 000 €
Cambert	Patrimoine	99	14 553 000 €	147 000 €	6 152 239 €	62 144 €	13 365 000 €	135 000 €
Gluck	Chalets	208	30 576 000 €	147 000 €	14 899 287 €	71 631 €	28 080 000 €	135 000 €
Poulenc	Chalets	151	22 197 000 €	147 000 €	10 444 384 €	69 168 €	20 385 000 €	135 000 €
Messenger (lgts sociaux)	Chalets	175	25 725 000 €	147 000 €	19 924 562 €	76 633 €	23 625 000 €	135 000 €
Messenger (lgts privés)		85	12 495 000 €	147 000 €				
<b>Sous total PRU Reynerie</b>		<b>961</b>	<b>141 267 000 €</b>	<b>147 000 €</b>	<b>64 047 274 €</b>	<b>66 308 €</b>	<b>118 260 000 €</b>	<b>135 000 €</b>
Goya	TMH	96	14 112 000 €	147 000 €	4 693 419 €	48 890 €	12 960 000 €	135 000 €
136/162	Chalets	283	41 601 000 €	147 000 €	16 907 210 €	59 743 €	38 205 000 €	135 000 €
Tintoret	Patrimoine	81	11 907 000 €	147 000 €	4 618 405 €	57 017 €	10 935 000 €	135 000 €
<b>Sous total PRU Bellefontaine</b>		<b>460</b>	<b>67 620 000 €</b>	<b>147 000 €</b>	<b>26 219 034 €</b>	<b>55 217 €</b>	<b>62 100 000 €</b>	<b>135 000 €</b>
<b>Total Mirail</b>		<b>1421</b>	<b>208 887 000 €</b>	<b>147 000 €</b>	<b>90 266 308 €</b>	<b>60 762 €</b>	<b>180 360 000 €</b>	<b>135 000 €</b>



**Nature des travaux de réhabilitation :**

**Travaux de remise en état :**

- rénovation des cabines d'ascenseurs
- création VMC
- remplacement menuiseries et volets
- rénovation des gaines techniques
- reprises diverses sur le gros œuvre
- remplacement des colonnes sèches

**Travaux de restructuration :**

- création d'ascenseurs desservant tous les étages
- revêtement des façades des cages d'ascenseurs
- alimentations électriques
- fermeture des coursives
- modification des appartements
- suppression des celliers

**Travaux qualitatifs d'amélioration :**

- sols et faux plafonds acoustiques dans les logements

**Eco-requalification**

- Isolation thermique des murs extérieurs et des toits terrasses en matériaux bio-sourcés
- Modification des systèmes de chauffage et de production d'eau chaude avec mise en place de réglage et comptage individualisé
- Production d'électricité pour l'alimentation des équipements communs
- Mise en place de protection passive solaire pour l'amélioration du confort d'été
- Remplacement des éclairages communs par des éclairages à led sur détection de présence

**Travaux de mise en sécurité**

- La fermeture des halls traversants et leur réfection
- La fermeture des coursives de RDC
- La mise en place de vidéoprotection sur les circulations horizontales, halls et abords privatifs
- la mise en place de porte de hall robuste, serrure spéciale et qualitative
- le renforcement des ascenseurs
- la mise en place d'unité résidentielle verticale

L'estimation du coût d'investissement relatif aux opérations de réhabilitation s'appuie sur la prise en compte des spécificités techniques du patrimoine Candilis. Les données de chiffrage établies dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre du plan de sauvegarde de l'immeuble Messenger ont été le point de départ (107 000 €/lgt). Ce coût ne comprend pas la réalisation d'un programme de travaux de réhabilitation thermique et de mise en sécurité. La comparaison des deux modèles n'a en effet de sens que si le niveau d'intervention en matière de réhabilitation soit comparable au neuf, notamment au plan énergétique. Dans cette hypothèse, le coût d'investissement s'élèverait plutôt à environ 147 000 €/lgt si on prend pour cible un programme de travaux visant la restructuration lourde des logements (reconfiguration de leur typologie, amélioration de l'accessibilité), une sécurisation des parties communes et des coursives, couplées à une rénovation thermique globale, avec une ambition renforcée en matière de performance énergétique permettant de passer d'une étiquette D ou C à A. Par ailleurs, il est absolument nécessaire de mettre en place, à l'occasion de la réhabilitation, un dispositif de mise en sécurité des immeubles pour lutter contre le trafic et les dégradations récurrentes auxquels les bailleurs ont du mal à faire face sur l'ensemble des résidences

du Mirail. Pour rappel, ce coût au logement s'élevait à 11 000 €/lgt pour l'immeuble Petit Varèse, sans toutefois régler les problèmes de trafic de stupéfiant qui sont concentrées aux pieds des tripodes.

On peut déjà souligner que le coût d'un projet de réhabilitation bioclimatique du patrimoine Candilis – modèle prôné par les partisans du moratoire – s'avèrerait très important et difficilement soutenable financièrement pour les bailleurs sociaux qui disposent d'aides limitées reposant en majorité sur des prêts bonifiés et un niveau de subvention faible (ANRU, FEDER) comparativement aux leviers financiers mobilisables dans le cadre de la démolition (prise en charge à 100% par l'ANRU).

Par ailleurs, la durée d'amortissement n'est pas identique selon la nature de l'intervention. Dans le cas d'une réhabilitation, il est de 25 à 30 ans et dans le cas d'une construction neuve, il en moyenne, de 40 à 50 ans. La durée de vie des composants serait plus limitée dans le cadre d'une réhabilitation et conduirait le bailleur à réinvestir sur le patrimoine réhabilité dans des délais plus courts que sur du neuf.

Enfin, l'approche en coût global qui cumule les dépenses liées à la phase travaux et aux frais d'exploitation et d'entretien du patrimoine qui incombent au bailleur dans la durée, est clairement défavorable au modèle de réhabilitation dans le cas du patrimoine Candilis. Outre le coût d'investissement de départ qui peut dépasser celui de la construction d'un logement neuf, il faut ajouter que la sécurisation des immeubles et leur entretien dans la durée est un problème de fond pour les bailleurs sociaux.

A titre d'exemple, les éléments détaillés par Toulouse Métropole Habitat sur les frais d'entretien courant des immeubles et de remise en état suite aux états des lieux font apparaître des différences notoires entre le patrimoine Candilis et le patrimoine hors QPV. En 2021, quand le coût moyen d'entretien courant du patrimoine hors QPV est de 164 €/an en moyenne par logement, il est de 208 € sur le patrimoine Candilis soit plus de 27% supplémentaires. Quant aux remises en état, suite à état de lieux, elles sont en moyenne de 1054 €/EDL en 2021 hors QPV et 3 567 €/EDL sur le patrimoine Candilis soit +238%.

\*11.6- La gabegie de moyens et l'impact environnemental d'une démolition / reconstruction comparée à une réhabilitation bien plus économique et écologique !

**Réponse 11.6 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.7- Le coût de construction est au total supérieur à la rénovation.

**Réponse 11.7 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.8- Gâchis sur le plan financier car une démolition/reconstruction d'un logement coûte deux fois plus cher qu'une réhabilitation. Ce projet va à l'encontre de tout ce que développent les architectes

de renommée internationale dont Anne Lacaton et Jean- Philippe Vassal, Lauréats du prix PRITZKER 2021. Et notamment : ne pas démolir les immeubles Candilis du Mirail mais réparer, réhabiliter, respecter l'existant, la vie qui est déjà là, et obtenir pour cela en premier lieu comme l'ont proposé les collectifs d'Habitants et d'Architectes : «un moratoire des démolitions programmées et un concours d'architectes et d'urbanistes pour évaluer une solution sans démolition au Mirail »

### **Réponse 11.8 :**

**Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.**

\*11.9- Sans revenir sur le coût de la démolition/reconstruction dont il est prouvé qu'il est au moins le triple d'une rénovation de qualité, ce projet constitue actuellement un gaspillage financier injustifiable : en effet, les bâtiments prévus à la démolition, bien que en partie vidés, doivent cependant être chauffés et entretenus (même si les locataires doivent régulièrement rappeler les bailleurs à leur devoir d'entretien et de sécurité des bâtiments). C'est stupide, et un gaspillage irresponsable de l'argent public, et cela d'autant plus que les bâtiments en question ont été rénovés il y a moins de 10 ans alors que le projet en projetait déjà la démolition !

La métropole et le CD justifient leur refus de moratoire et de concours par le fait que le projet est trop engagé, notamment au niveau financier. Sans parler à nouveau de la légèreté avec laquelle nos impôts sont gaspillés, je tiens à rappeler que lors de son investiture, M. Moudenc a fait arrêter le projet de Maison de la Musique initié par son prédécesseur, ce qui a eu un coût pour la collectivité, et cela sans le moindre état d'âme.

### **Réponse 11.9 :**

Cf. réponse 11.2, Toulouse Métropole renvoie au dossier d'enquête pour les coûts réactualisés de réhabilitation et de démolition-reconstruction (cf. pièce EIII page 22)

Cf. réponse 11.2, Toulouse Métropole rappelle que le Plan de Sauvegarde initié en 2008 sur la copropriété Messenger avait bien comporté une étude sur les travaux de réhabilitation à mener pour tenter de revaloriser cette copropriété. Cette étude a éclairé les travaux d'urgence à mener et les travaux dits « conservatoires » de l'immeuble qui auraient permis d'endiguer la déqualification du bâti et sa perte d'attractivité. Les travaux d'urgence ont été réalisés, mais les autres travaux « conservatoires » n'ont pas pu être menés faute d'accord trouvé avec l'ensemble des copropriétaires, qui pour certains n'avaient pas les moyens nécessaires pour financer cette revalorisation. En 2014, la Préfecture de la Haute-Garonne a mis fin au Plan de Sauvegarde, actant de l'impossibilité à engager l'ensemble des actions nécessaires à la sauvegarde de cette résidence, chiffré à 72 000 € par logement hors aides publiques, soit 18 720 000 € (étude du Plan de Sauvegarde Messenger de décembre 2010 Urbanis/Beterem). Les partenaires du PRU Reynerie ont alors trouvé un accord pour l'intégration de l'opération de démolition de la résidence au Programme National de Rénovation Urbaine conduit sur le quartier Reynerie. C'est parce qu'aucune alternative viable n'a pu émerger pour la copropriété que la démolition a été actée.

Cf. réponse 4.32, Toulouse Métropole rappelle l'analyse qui a conduit à abandonner le projet de Maison de l'Image et le remplace par le projet de Cité de la Danse.

\*11.10- un gaspillage, un gâchis financier : des millions d'euros pour détruire des immeubles sains et bien structurés (ils ont résisté à l'explosion d'AZF, les appartements sont spacieux, traversants,

lumineux, bien chauffés). La démolition/reconstruction revient de 2 à 3 fois plus chère que la rénovation).

**Réponse 11.10 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.11- La rénovation des bâtiments et leur réhabilitation thermique seraient réalisées avec une économie importante des dépenses énergétique et financière.

**Réponse 11.11 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.12- Il est trop coûteux en énergie et en finance de démolir pour reconstruire. Il faut rénover et arrêter le gaspillage.

**Réponse 11.12 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.13- Financièrement, c'est un gaspillage injustifiable : le coût de la démolition/reconstruction est au moins le triple d'une rénovation de qualité.

**Réponse 11.13 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.14- C'est donc un gaspillage irresponsable de l'argent public, et cela d'autant plus que les bâtiments en question ont été rénovés il y a moins de 10 ans.

**Réponse 11.14 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.15- Coût prohibitif de la démolition d'immeubles de qualité, reconnus et défendus par des architectes de renommée qui veulent protéger notre patrimoine architectural (Candilis) et proposent en accord avec les habitants une rénovation douce et beaucoup moins coûteuse aux contribuables.

**Réponse 11.15 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

11.16- De nombreux architectes considèrent que la restauration de ces immeubles coûterait moins que leur démolition et la construction de « villas » ou de « petits logements » privés. Réparer, restaurer, sauvegarder est plus écologique, plus rentable, plus de notre temps que démolir, détruire et jeter.

**Réponse 11.16 :**

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.17- Les coûts financier et écologique d'une démolition reconstruction sont bien supérieurs à la rénovation.

**Réponse 11.17 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.18- Gaspillage injustifiable, le coût de la démolition/reconstruction est au moins le triple d'une rénovation de qualité. Gaspillage irresponsable de l'argent public, les bâtiments concernés ont été rénovés il y a moins de 10 ans.

**Réponse 11.18 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.19- La rénovation serait selon les architectes à la fois plus simple, plus économique et écologique que la destruction.

**Réponse 11.19 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.20- Par ailleurs il est démontré que rénover et réhabiliter ces bâtiments qui le permettent est plus économique financièrement et produira moins de GES que la démolition /reconstruction.

**Réponse 11.20 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

\*11.21- Je ne reviens pas sur l'aspect financier du projet : cela coûte évidemment moins cher de rénover que de détruire et reconstruire, si ce n'est que les subventions de l'ANRU sont plus importantes pour les destructions que pour les rénovations. Mais il faut que l'ANRU évolue sur ce point et que ses subventions favorisent les rénovations. Un nouveau projet pourra profiter cette évolution des politiques au niveau national.

**Réponse 11.21 :**

Cf. réponses 6.11 et 6.14 et 11.5 sur le bilan coûts / avantages d'une réhabilitation lourde des immeubles Candilis.

En complément, l'ANRU n'a à ce stade pas fait évoluer les règles de financement propres aux opérations de réhabilitation.

Cf. Règlement Général de ANRU : « Conformément à la convention tripartite Etat-ANRU-Action Logement portant sur le NPNRU, l'ANRU attribue des concours financiers pour la requalification de logements locatifs sociaux sous forme de :

– prêts bonifiés mobilisables et distribués par Action Logement ;

–subventions distribuées par l'Agence (10% pour une tranche de coût supérieur à 10 k€/lgt et jusqu'à 20% si la réhabilitation est BBC. »

Toulouse Métropole souhaiterait que l'ANRU apporte des leviers de financement plus importants pour ces opérations.

## Avis du CE

Le CE prend note de l'étude sérieuse du projet et de la soutenabilité financière du NPNRU et du PRU Reynerie dans son économie globale, validée par une vingtaine de partenaires institutionnels et opérationnels locaux et nationaux.

Le sujet financier reproché vient plus de l'absence de prise en compte du coût des constructions nouvelles par les opérateurs dans l'estimation financière. Si l'on tient compte d'une estimation de 140 000euros par logement pour la rénovation, ce budget sera largement dépassé par la démolition les restructurations de voiries et autres réseaux, plus les constructions nouvelles.

Le souhait de voir l'ANRU relever sa participation ne résout pas le poids financier de l'opération pour le contribuable. La question étant de savoir si ce coût ne sera pas disproportionné aux enjeux.

## 12-Propositions de modifications du projet

**R6/28@-61@-69@-74@-93@**

\*12.1- La philosophie générale du plan de réaménagement urbain des 2/3 du quartier de Reynerie est bien exprimée dans la Notice contenant l'estimation sommaire des dépenses: «Le présent projet vise à répondre à l'un des objectifs majeurs de Toulouse Métropole qui est de modifier l'image aujourd'hui très dégradée de ce quartier et de le rendre attractif.»

Le premier moyen destiné à changer cette «image» construite est de donner plus d'attractivité touristique à la zone lac-parc-château.

Le moyen principal pour changer cette image est de changer la composition sociale du quartier par le départ de la population la plus pauvre, le plus souvent ascendance immigrée.

Le logement social locatif représente 85% de l'offre dans la zone du quartier concernée. Deux nombres sont donnés pour l'avenir: «207 logements sociaux sur 603 démolis», soit une réduction à 30% (A, page 67). Et sur ces 207 logements, seuls-50, sur l'îlot 10-, sont localisés. Pour ce qui sera construit à l'est, il est beaucoup question d'offre diversifiée et de qualité» mais rien en ce qui concerne l'offre sociale et/ou locative dans ces immeubles qui seront plus petits et plus chers.

Quant-aux bénéficiaires des logements très sociaux, on sait qu'ils seront - ou non - relogés hors QPV, on ne sait où.

Il est vrai que le PRU n'est qu'une étape d'un projet déjà engagé. Ses grandes lignes sont antérieures à 2018 et les premières étapes sont réalisées ou en cours de réalisation: îlot 10, maison «de la citoyenneté», embryon du centre de santé, base nautique, «axe Nord-Sud» à moitié réalisé. Mais aussi évacuation quasi complète de Messenger et de Gluck, très avancée ailleurs, « déconstruction » de Gluck.

Aussi mon avis ne se fait pas d'illusion sur sa portée, il souhaite surtout témoigner mais demande des réponses.

### Observation 1: Une destruction injustifiée.

On peut trouver des justifications à la destruction de plusieurs immeubles négligés, déjà partiellement dépeuplés ou constituant un obstacle à une réorganisation urbaine majeure. Ce n'est pas le cas de l'immeuble Cambert et de ses 99 logements. Il abrite des locaux d'associations et n'empiète sur aucun autre projet identifiable dans le PRU. Il a été réhabilité récemment. Il doit être définitivement maintenu.

D'autre part, un collectif d'architectes s'est prononcé pour un moratoire sur les démolitions programmées dans les quartiers de la Reynerie et Bellefontaine du Mirail à Toulouse et pour un concours d'architecture et d'urbanisme pour la requalification urbaine du quartier en la réhabilitation architecturale sans démolition des immeubles. Plus de 500 architectes et les enfants de Georges Candilis se sont prononcés pour cette demande que je soutiens à titre personnel en tant qu'habitant du quartier Reynerie.

### Observation 2: Un clapier tout neuf, gage de réussite?

Les dernières traces du projet urbanistique des années 1960, cheminements et dalles, disparaîtraient

Cinq grands ensembles espacés - Poulenc, Grand d'Indy, Gluck, Cambert et Messenger, seraient arasés. Tout le secteur sud-Est sera remplacé par des immeubles resserrés de quelques étages sans paysage avoisinant. La distance moyenne entre immeubles contigus sera de l'ordre de 15 mètres.

Une fermeture de l'espace nullement attractive, rien qui donne l'envie de rester longtemps pour les ménages jeunes de la classe moyenne qui sont la cible du projet. Les habitants de l'îlot 29 placé sur un actuel terrain de sport, situés à 700 mètres du métro et près d'une unique ligne de bus ralentie par trois feux supplémentaires resteront-ils longtemps sensibles aux attraits du château de Reynerie ? Ceci n'est nullement évident. Rappel : le quartier Reynerie s'est vidé de ses propriétaires voulant réaliser leurs rêves pavillonnaires.

A l'appui de cette idée, l'expérience de l'îlot 9 est parlante. Ce bâtiment pourtant situé près du lac a fait l'objet que d'une accession à la propriété sur 32 initialement prévues (données de 2021).

### Observation 3: Toujours pas de centre.

Cette observation est liée à la précédente. Tous les quartiers dignes de ce nom, s'ils veulent attirer, doivent avoir un centre, avec au minimum une place bien desservie, des magasins de proximité mais aussi des cafés, (éventuellement /unie halle, etc...). C'est le cas, plus ou moins achevé, des quartiers environnants, Bagatelle, Bellefontaine, Lafourguette, Cépière, St Simon».

Reynerie n'a pas eu de centre dans sa conception initiale. Actuellement un embryon de centre s'est constitué en bordure de la place Abbal. Cet embryon avec ses commerces est promis à la destruction. L'espace commercial prévu en rez-de-chaussée sur l'îlot 10 ne tiendra pas lieu de centre convivial, et est, excepté la moyenne surface alimentaire, promis au même sort que toutes les expériences de ce genre, il n'est pas nécessaire de visiter le quartier Halles de Paris pour s'en rendre compte.

En complément de ces constatations, je note que si l'expression «marché» est bien présente au sens de «marché immobilier» ou «démarche» ou autres, rien n'est dû du sort du marché en plein vent qui fait partie de l'identité de tout centre de quartier. Le début de la rue de Kiev ne suffit pas, où sera le marché sinon dans un cœur de quartier pas défini?

Créer un cœur de quartier demande de casser localement les modèles carrés et parallélépipédiques qui dominent le projet Sans aller loin, Bellefontaine ou la Cépière sont des exemples inspirants.

L'espace n'est pourtant pas absent, en particulier au niveau de l'îlot 14 qui pouvait être affecté à un meilleur usage; en particulier la «Maison de la danse» est aussi peu judicieuse dans ce centre que ne

l'a été le projet de «Maison de l'image» non loin de là. L'îlot 14, avec l'îlot 13, a été réaffecté à la construction en 2019, cette décision est éminemment contestable. L'église, qui n'est nullement un monument historique, peut être déplacée s'il existe une volonté de le faire. La mise en place d'un cœur de quartier aurait un impact bien plus important sur l'image de la Reynerie que toute autre initiative.

#### Observation 4. Lac de Reynerie.

La réhabilitation des contours du lac a fait l'objet de réelles améliorations par rapport au précédent. La réduction de surface est limitée, l'arrivée verte, depuis une place Abbal piétonne peut être une réussite, l'installation de gabions et roselières réduit assez peu la superficie et zones négligées, il est question d'un espace de plage qui serait extrêmement bienvenu si il est réalisé.

#### Observation 5. Château, parc et fantôme.

Le PRU développe l'idée d'aménager une «Allée Dubarry en forme de patate partant de nulle part à proximité de l'avenue de Reynerie puis faisant un virage et traversant trois voies pour arriver au parc (documents pages G24, C25, C26). Perpendiculairement aux deux sorties de métro, située au nord de la plupart des zones construites, située hors de l'axe du parc menant au château, cette allée qui n'est que des alignements de nouveaux arbres n'a aucun atout pour devenir un lieu attractif comme peuvent l'être les «Cours» de certaines villes bourgeoises. Y ajouter le qualificatif vendeur de «coulée verte» n'y change rien, ce n'est pas un espace naturel à valoriser. La seule idée à retenir est celle d'un accès direct au parc, à égale distance des deux stations de métro, au niveau approximatif de la Maison de la Justice et du Droit (l'allée menant au château n'étant pas elle-même en ligne droite, l'emplacement exact n'est pas important).

Quant à l'infameuse «Allée Dubarry», elle pourrait être remplacée par une déambulation à taille humaine. Inspirée plus par la partie Jardin à l'anglaise que par celle à la française du parc de Reynerie, c'est à dire plus naturelle, cassant avec les lignes droites, avec des «booths», petits stands, artisans, services, petite espaces d'exposition permanente ou provisoire, etc... comme il en existe dans toutes les grandes villes d'Europe à vocation touristique. Sans aller aussi loin, ce lieu offrirait une vraie attraction pour les Toulousains en quête d'un espace de loisirs.

Cette observation comme celles n° 1, 2 et 3; est une demande de modification du projet.

### Réponse 12.1 :

Observation 1 : la démolition de la résidence Cambert, sur la dernière phase de mise en œuvre du projet, est expliquée dans les pièces C (page 24) et E3 (page 34) du dossier d'enquête. Il s'agit notamment d'agrandir le square Gallia, poumon vert du secteur sud de Reynerie et de créer une continuité de la trame verte jusqu'au parc du lac de Reynerie ; il est question également de poursuivre la stratégie de rupture des continuités bâties très importantes créées par les principes d'urbanisation du Mirail de l'équipe de George Candilis.

La justification du programme de démolitions a également fait l'objet de nombreuses réponses dans ce mémoire (cf. réponse 2.1 notamment sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie).

Observation 2 : le PRU Reynerie, par sa stratégie de rééquilibrage de l'offre résidentielle qu'il porte, vise à introduire les typologies d'habitat recherchées par la grande majorité des ménages français, y compris « les ménages jeunes de la classe moyenne » : des maisons individuelles, de l'habitat intermédiaire, et des petits collectifs. Il est fait mention dans cette contribution que les ménages voulant devenir propriétaires ont fui le quartier faute d'une offre de maisons individuelles. C'est également pour éviter cela que Toulouse Métropole porte un projet de rééquilibrage de l'offre



résidentielle sur le quartier, s'inspirant des formes urbaines créés par Candilis sur les franges Est et Ouest du quartier de Bellefontaine.

Observation 3 : cf. dossier d'enquête publique (pièce C pages 18 à 20), la centralité de quartier Abbal renouvellera et développera les fonctions commerciales, de services et d'espaces de convivialité, en remplacement des offres actuelles très dégradées. L'offre commerciale sur l'îlot 10 a bien prévue d'accueillir une moyenne surface alimentaire et pourquoi 1 ou 2 cafés (l'attribution des commerces reste encore à définir). Les constructions au sud de la place Abbal ont vocation à animer ce côté de la place. La Cité de la Danse, par sa capacité à drainer un public large et varié venant du quartier et de l'extérieur, a toute sa place dans l'animation du « cœur de quartier Reynerie » (la place Abbal étant un des 40 « cœurs de quartier » labellisés par la Mairie de Toulouse). Le marché de plein vent de Reynerie a toujours vocation à occuper demain une partie de la place Abbal, dans le prolongement de l'installation d'étals sur la rue de Kiev.

Observation 4 : l'espace de plage proposé par ce contributeur fait effectivement partie des aménagements prévus dans le cadre du programme de valorisation du site du lac et du château de la Reynerie.

Observation 5 : Le dossier d'enquête publique décrit les principes d'aménagement de l'allée Dubarry retenus par Toulouse Métropole pour cet espace : cf. document C pages 25 et 26, et document EIII pages 36 et

37. Ces principes ont été établis en cohérence avec les attentes et besoins exprimés lors de l'atelier de co-construction organisé lors de la phase de concertation de 2018 sur le PRU Reynerie.

Il s'agit en priorité de créer un espace d'agrément pour les riverains, avec une offre d'équipements de proximité (aires de jeux, assises, parcelles de jardins partagés, promenade arboré) ; elle pourra attirer les promeneurs sillonnant le parc du château ou les bords du lac Reynerie qui désirent poursuivre leur déambulation sur cet espace paysager. Ce programme semble aller pleinement dans le sens des demandes de ce contributeur.

\*12.2- Tous ces points montrent la nécessité de revenir sur les projets de démolition, une autre rénovation est possible, de nombreux acteurs y sont prêts. C'est celle que je vous propose ici: il s'agit avec les habitants de faire de la Reynerie un quartier innovant et en pointe de la planification écologique.

Lancer une rénovation-réhabilitation des 961 logements concernés pour qu'ils soient à Haute Performance Ecologique, des entreprises locales du BTP sont prêtes à s'y investir, une filière de formation professionnelle peut être envisagée. Cette politique de rénovation thermique et phonique des logements doit s'accompagner d'une relance des droits communs dans le quartier, en réinjectant des services publics de qualité, avec des accueils physiques. Impliquer les habitants dans les réaménagements du quartier et partir de leurs besoins pour le rénover. Le Mirail dispose de possibilités exceptionnelles : des parcs arborés, un lac, une université de sciences humaines qui rayonne dans le monde, une école d'architecture, des associations très actives, des habitants qui s'intéressent à la vie de leur quartier.

Tout est réuni pour avoir de l'ambition pour ce quartier, le meilleur moyen aussi de le rendre attractif et à moyen terme d'y favoriser davantage de mixité.

## Réponse 12.2 :

Cf. réponse 2.1 sur les objectifs du programme habitat du PRU Reynerie.

Cf. réponses 6.11, 6.14 et 11.5 sur le bilan coût / avantages au niveau écologique des réhabilitations lourdes et des démolitions – reconstructions.

En complément, Toulouse Métropole souhaite mettre en avant que dans le cadre des études en cours sur le secteur Sud-Est du PRU Reynerie, où le projet prévoit la construction d'un peu plus de 400 logements. Deux Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) sont envisagés sur ce secteur :

- constructions avec éléments préfabriqués au niveau local
- structure de gestion des espaces publics et privés traités en parc permacole, avec à l'étude la possibilité d'implanter un centre de formation à la permaculture

Les reconstructions sur ce secteur suivront les principes de l'urbanisme bioclimatique décrits dans le dossier d'enquête (cf. pièce C – notice de l'enquête – page 23), avec un cahier des charges imposé au futur constructeur à cet effet.

\*12.3- Propriétaire d'un garage associé depuis toujours à la résidence du Soleil que j'habite, je dénonce le projet de démolition des garages sous la Maison du Droit et de la Justice conformément à la contribution de Mr COSTES à laquelle j'adhère entièrement.

Mes suggestions :

C'est un lieu de vie central (maison de quartier avec bar... etc ?) vivant et agréable qu'il est nécessaire de construire où les habitants (et extérieurs) pourraient se retrouver en toute convivialité et mixité, pour communiquer, échanger ; où ils pourraient consommer – mais pas seulement ! – des boissons alcoolisées actuellement bannies sur le quartier.

Construire aussi une maison des jeunes avec un encadrement sérieux pour pallier à la tentation du deal que les démolitions ne feront pas disparaître.

Il est par ailleurs indispensable de prévoir des locaux accessibles à toute association de mandeuse. Au lieu de détruire, réinstaurons :

- le gardiennage nécessaire du parc et du Château pour pallier aux dégradations (lions et autres) ;
- le rôle précieux abandonné d'une police de proximité.

Le renouveau du quartier ne passe pas par les démolitions mais par une autre politique dirigée en faveur des jeunes, des initiatives citoyennes, d'une prise en compte réelle et efficace des problèmes, mais pas par l'abandon (pour, au bout du compte, justifier les démolitions profitables aux promoteurs ???)

### **Réponse 12.3 :**

Concernant la demande de conservation de l'offre de garage sous dalle de la Maison de Justice et du Droit : cf. réponse 9.3.

Concernant la demande de création d'un lieu de vie central : cf. réponse 12.1 sur le programme sur la centralité de quartier Abbal.

Concernant la demande de gardiennage du parc du château : le gardiennage du parc du château est assuré, comme tous les parcs de la ville, par des agents mobiles de la collectivité. Leurs passages ont été renforcés depuis 2021 suite aux demandes des habitants.

Concernant la demande de réinstaurer la Police de Proximité : cette demande n'est pas du ressort de la collectivité. Les agents de la Police Municipale ont cependant renforcé leurs passages dans le quartier.

Concernant la demande de politique en faveur des jeunes : Cf. réponse 1.2.

\*12.4- Un « moratoire », comme le propose l'Ordre des architectes, permettrait de chiffrer le vrai coût d'une démolition et de le comparer avec le prix d'une restauration rigoureuse.

#### **Réponse 12.4 :**

Cf. réponse 3.1 sur la demande de moratoire.

Cf. réponses 6.11, 6.14 et 11.5 sur le bilan coût / avantages au niveau écologique des réhabilitations lourdes et des démolitions – reconstructions.

En complément, le dossier d'enquête comporte bien une analyse des coûts, mais aussi des effets, d'une démolition-reconstruction, et d'une réhabilitation (cf. pièce E3 « justification et présentation du projet » pages 20 à 22). Les coûts indiqués pour la réhabilitation sont issus des études menées sur les immeubles Candilis (copropriété Messenger notamment), complétés par le bilan de l'opération de réhabilitation lourde de la résidence Petit Varèse par Toulouse Métropole Habitat. Les coûts de démolition sont ceux indiqués par les mètres d'ouvrages bailleurs sociaux dans la maquette financière annexée à la convention NPNRU de Toulouse Métropole. Ces montants ont été estimés sur la base des bilans d'opération des démolitions réalisées dans le cadre du PNRU sur les immeubles Candilis.

\*12.5- Courrier reçu de Madame Evano joint en annexe du PV de synthèse

#### **Réponse 12.5 :**

Toulouse Métropole renvoie à la réponse 4.1 relative à la même contribution de Madame Evano sous forme de courrier.

### **Avis du CE**

Le CE prend note des réponses aux propositions de modifications du projet, que ce soit les propositions ou les réponses elles constituent souvent des redites pour lesquelles il n'a pas de remarques complémentaires.

### **Courrier**

**C30@**

\*12.5- Courrier reçu de Madame Evano joint en annexe du PV de synthèse

#### **Réponse 12.5 :**

Toulouse Métropole renvoie à la réponse 4.1 relative à la même contribution de Madame Evano sous forme de courrier.

### **Avis du CE**

Pris note

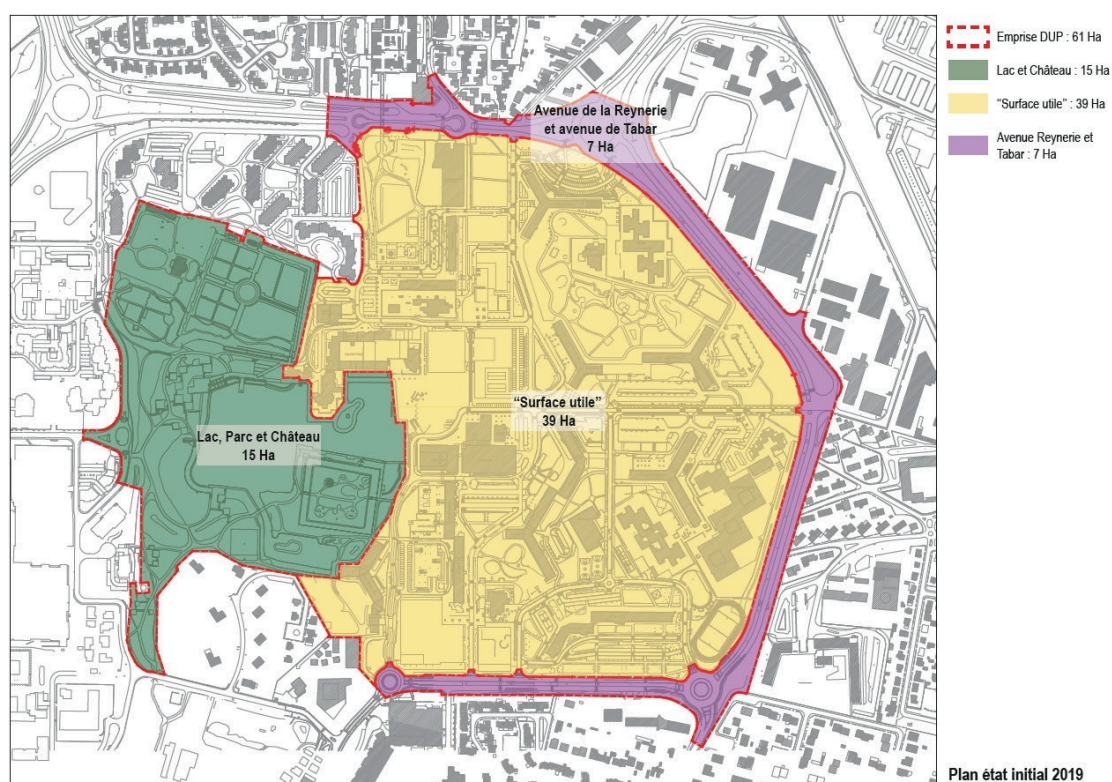
## 13 Questions du CE

**Q1-** Quelle est la surface «utile» disponible, c'est à dire l'emprise de la DUP moins l'emprise du Lac et du château ?

### Réponse Q1 :

Cf. dossier d'enquête (pièce C pages 37 et 38), le périmètre du PRU Reynerie identique au périmètre de DUP est de 60ha 96a 76ca arrondis à 61 hectares.

Si l'on retire les 7 hectares relatifs aux avenues de la Reynerie de Tabar, les 15 hectares comprenant le lac de la Reynerie et son parc (10.5Ha), et le château de la Reynerie et son parc historique (4.5Ha), la « surface utile » ainsi mesurée est de 39 hectares.



## QCE 2

Quelle est la densité actuelle de logements du quartier Reynerie.

### Réponse Q2 :

Sur ces 61 hectares, nous dénombrons aujourd'hui 2 226 logements, soit une densité de 36,5 logements / hectare.

Sur la surface utile calculée ci-avant (39 hectares), la densité est de 57 logements / hectare.

**Q3-** Combien couvre l'emprise au sol des immeubles à démolir ?

**Réponse Q3 :**

Cf. réponse 3.1 du mémoire de réponse de Toulouse Métropole, les emprises au sol des immeubles à démolir ne sont pas les seules emprises minéralisées aujourd'hui qui sont retraitées dans le cadre du PRU Reynerie. Il s'agit de considérer l'ensemble des emprises minéralisées suivantes :

1 Les emprises des résidences prévues à la démolition :

- Messenger : 1 880 m<sup>2</sup>
- Grand d'Indy : 2 325 m<sup>2</sup>
- Poulenc : 1 500 m<sup>2</sup>
- Gluck : 2 260 m<sup>2</sup>
- Cambert : 1 275 m<sup>2</sup>

Soit un sous-total de 9 240 m<sup>2</sup> de surface au sol.

2 Les emprises d'espaces extérieurs des résidences (parkings et pieds d'immeubles minéraux) :

- Messenger : 11 700 m<sup>2</sup>
- Grand d'Indy : 11 500 m<sup>2</sup>
- Poulenc : 5 475 m<sup>2</sup>
- Gluck : 4 100 m<sup>2</sup>

Soit un sous-total de 32 775 m<sup>2</sup> de surface au sol.

3 Emprises des dalles devant être démolies :

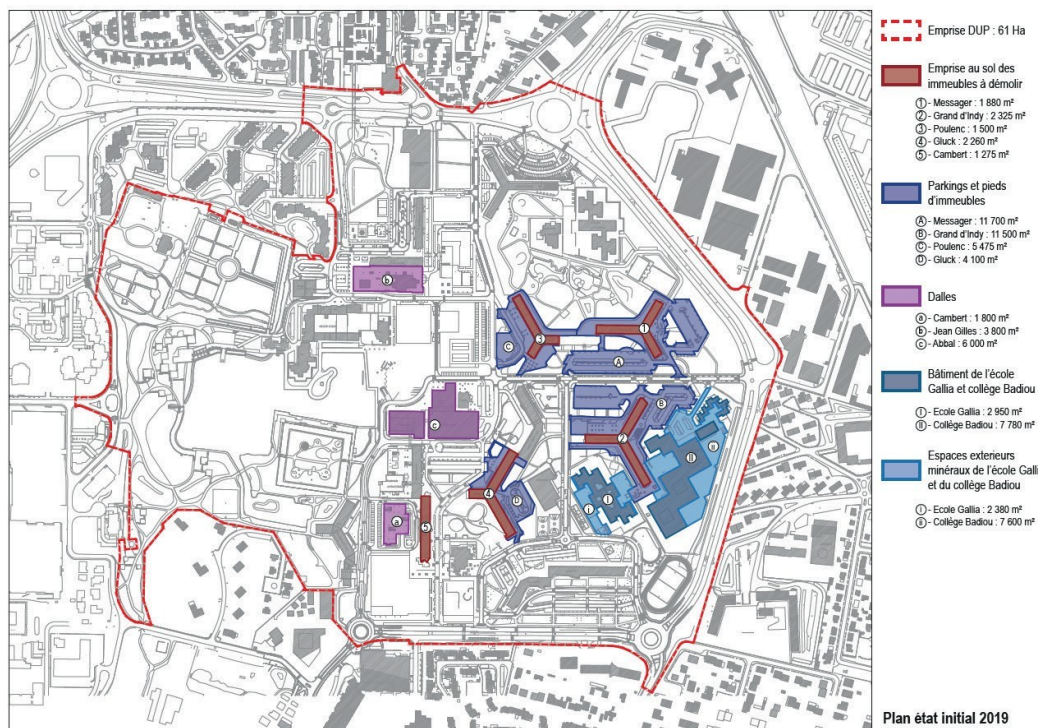
- Cambert : 1 800 m<sup>2</sup>
- Jean Gilles : 3 800 m<sup>2</sup>
- Abbal : 6 000 m<sup>2</sup>

Soit un sous-total de 11 600 m<sup>2</sup> de surface au sol.

4 Emprise des bâtiments et cours minérales de l'ex école Gallia élémentaire (actuelle Cité Alliance Educative) prévus à la démolition : Bâtiments 2950 m<sup>2</sup> + Cours 2380 m<sup>2</sup> soit un sous-total de 5 330 m<sup>2</sup> de surface au sol.

5 Emprise des bâtiments et cours de l'ex collège Badiou démolé en 2022 / 2023 : Bâtiments 7780 m<sup>2</sup> + Cours 7600 m<sup>2</sup> soit un sous-total de 15 380 m<sup>2</sup> de surface au sol.

La surface totale des espaces imperméabilisés existants concernés par les opérations de démolition / reconstruction du PRU de La Reynerie est de 74 325 m<sup>2</sup>.



*Illustration 1 : plan des emprises imperméabilisées concernées par le PRU Reynerie ( 74 325 m<sup>2</sup>)*

**Q4- Combien couvrira l’emprise au sol des nouvelles constructions ?**

**Réponse Q4 :**

L’emprise au sol des nouvelles constructions (bâti + stationnement + desserte) est de 41 343 m<sup>2</sup>.

Pour mémoire, la surface totale des îlots de reconstruction est de 79 655 m<sup>2</sup>, les espaces de pleine terre représentent donc 38 312 m<sup>2</sup> soit 48% des îlots de reconstruction.

La comparaison avec l’état initial (74 325 m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées démolies) montre une diminution de l’artificialisation des sols sur les emprises de projet concernées par des opérations de démolition / reconstruction (résidences et espaces de stationnement associés + dalles + équipements scolaires).

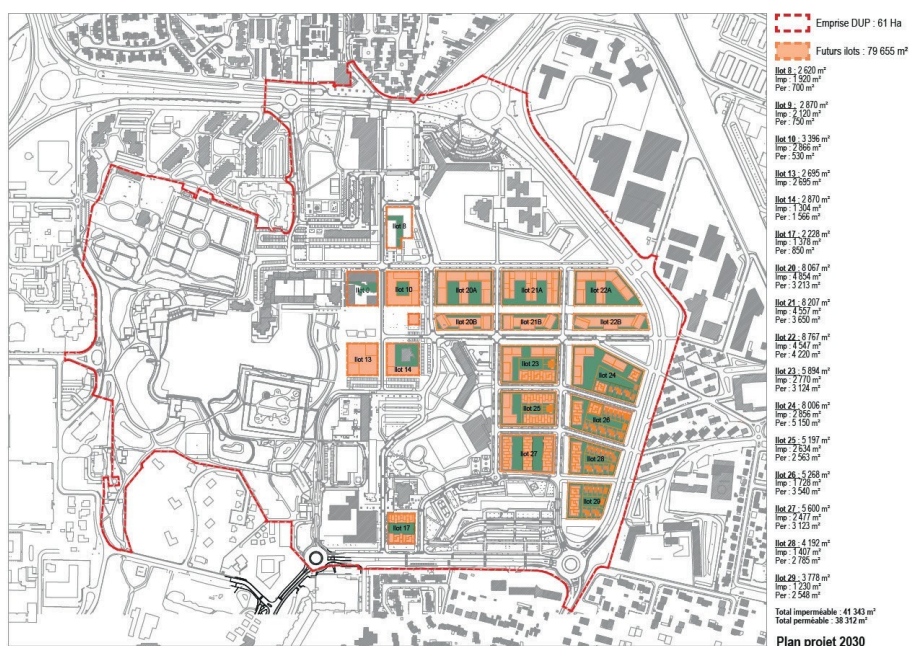
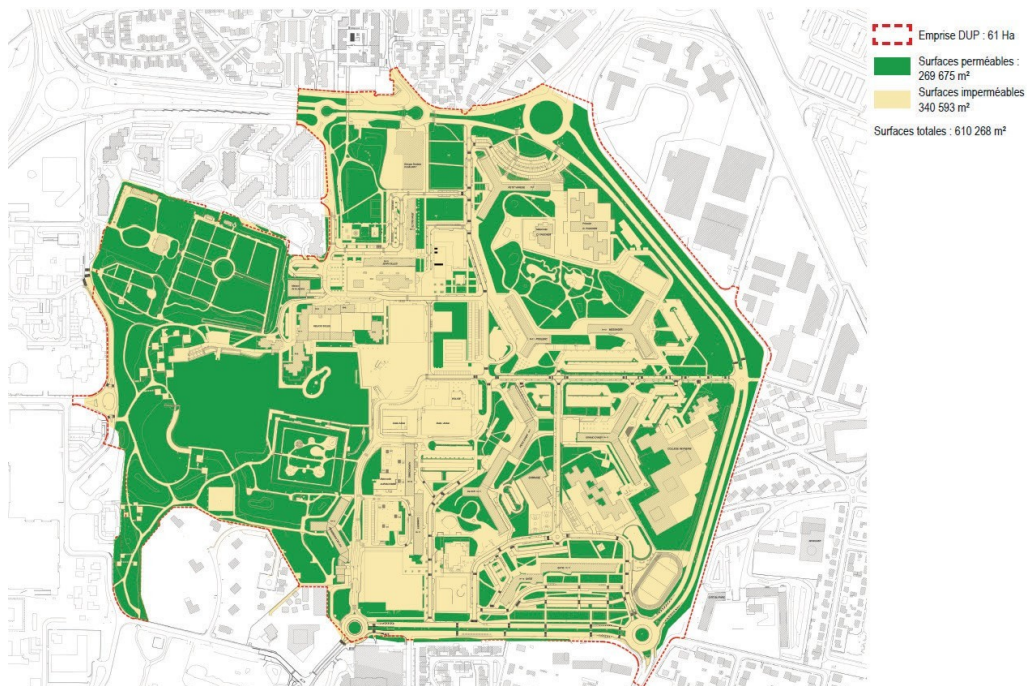


Illustration 1 : emprises bâties (41 343 m<sup>2</sup>) et espaces de pleine terre (38 312 m<sup>2</sup>) des îlots de reconstruction (79 655 m<sup>2</sup>)

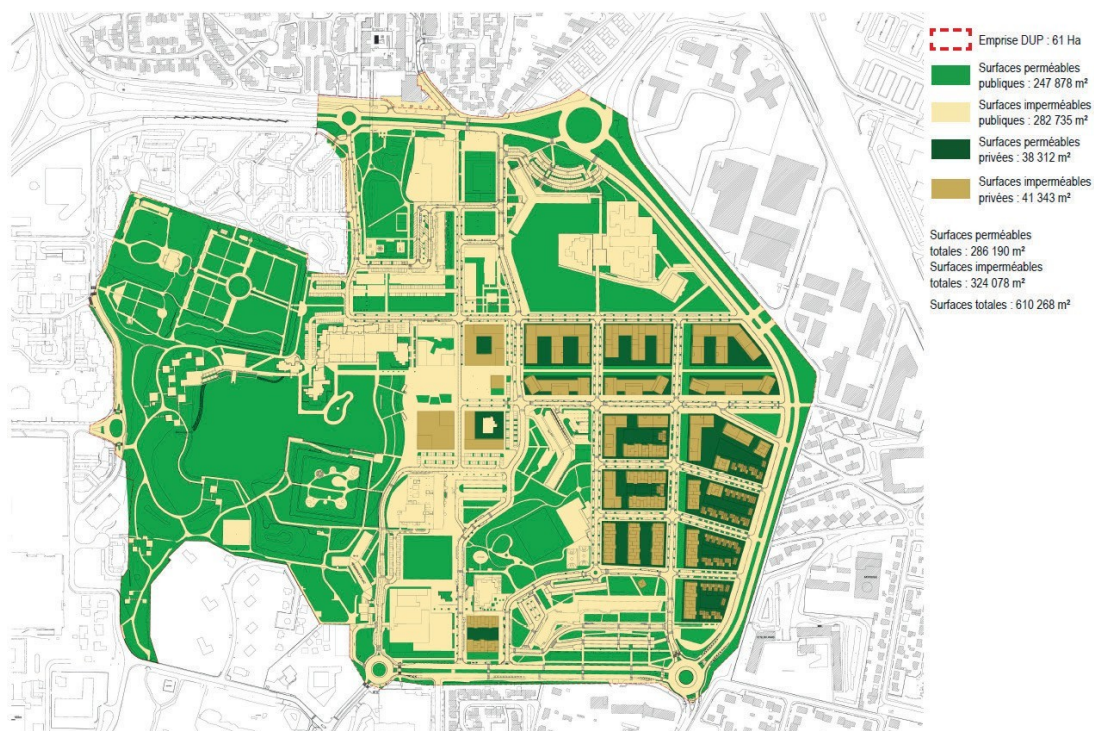
A l’échelle globale du quartier de La Reynerie, la comparaison entre l’état initial (2019) et l’état projeté (2030) montre aussi une désimperméabilisation nette d’environ 15 000 m<sup>2</sup>. La mise en œuvre opérationnelle du projet, plus fine dans la conception, doit encore permettre d’améliorer son impact sur le désartificialisation des sols que ce soit en termes d’espaces publics ou d’espaces privés.

	Etat initial (2019)	Etat projet (2030)
Surfaces perméables	269 675 m <sup>2</sup>	286 190 m <sup>2</sup>
Surfaces imperméables	340 593 m <sup>2</sup>	324 078 m <sup>2</sup>



Plan état initial 2019

*Illustration 1 : Etat initial 2019*



Plan projet 2030

*Illustration 2 : Etat projet 2030*



**Q5** Que dit le retour d'expérience sur les opérations similaires dans les quartiers voisins où des immeubles ont été démolis pour des constructions plus petites ?

Sur Bagatelle, Bellefontaine le Mirail. Quel est le taux d'occupation actuel en logement social et en accession à la propriété ?

### Réponse Q5 :

Le Projet de Renouvellement Urbain s'appuie sur un retour d'expérience à 3 échelles :

- Les opérations d'habitat individuel et collectif conçues initialement par Candilis dans le cadre du projet urbain et architectural du Grand Mirail ;
- les opérations de diversification réalisées dans le Grand Mirail ;
- les opérations développées dans d'autres métropoles françaises.

#### 1 Les opérations d'habitat individuel réalisées par Candilis.

Le projet conçu par Candilis pour le Mirail ne se limitait pas à l'habitat collectif et en particulier aux tripodes. Le projet incluait aussi de l'habitat individuel, en accession à la propriété sur les franges du quartier. L'objectif de Candilis était double : il s'agissait de développer un gradient de hauteur depuis les franges jusqu'au centre du quartier et de proposer une diversité typologique et programmatique depuis la maison individuelle en accession sociale à la propriété jusqu'au logement social vertical collectif en passant par du collectif de plus petite taille, plus horizontal.

Les immeubles Van Gogh, Rouault et les villas Tourasse, Les Muriers et le Hameau des Bosquets qui se situent dans le quartier de Bellefontaine, conçus par Candilis, sont des exemples pour le Projet de Renouvellement Urbain de La Reynerie tant en termes de forme architecturale que d'intégration urbaine et paysagère.

Les immeubles Van Gogh et Rouault sont des immeubles collectifs, en copropriété, de 4 étages, qui disposent d'un plan masse, simple et lisible, et d'espaces verts en cœur d'îlot, et qui offrent une qualité résidentielle pour ses habitants Ces ensembles immobiliers proposent majoritairement des grands logements (T3 et au-delà).



*Illustration 1 : Résidence Van Gogh*

*Illustration 2 : Résidence Rouault*



Ces ensembles immobiliers ne présentent pas de dysfonctionnements de gestion, d'entretien ou de dégradation. Les charges sont maîtrisées à travers le raccordement au réseau de chaleur urbain du Mirail. Le taux de revente des logements se situe autour de 5 %, ce qui montre une stabilité dans la structure des copropriétés.

Les villas Tourasse, Les Muriers et le Hameau des Bosquets sont des ensembles collectifs d'habitat individuel. Le projet proposé par Candilis ne se limite pas à juxtaposer de l'habitat individuel, chacun sur sa parcelle, comme on le retrouve dans les lotissements en extension urbaine. Le plan masse est conçu à une échelle globale, organisant le bâti, sous la forme de villas, disposant d'espaces individuels et collectifs, avec un enjeu très fort sur la qualité et l'usage des espaces verts.

Ces trois ensembles immobiliers, en accession à la propriété, ont été appropriés par leur habitant dès l'origine et ils restent, encore aujourd'hui, des espaces privilégiés dans le quartier de Bellefontaine.

Le Projet de Renouveau Urbain de La Reynerie propose, sur le secteur Est, de renouveler cette approche en proposant de l'habitat individuel, conçu et développé globalement à l'échelle de 20 / 30 logements, pour garantir la qualité architecturale et environnementale des logements, l'aménagement des espaces extérieurs et l'organisation des différentes fonctions résidentielles (stationnement, déchets, courrier, ...).



*Illustration 3 : lotissement Tourrasse*



*Illustration 4 : lotissement des Mûriers*

## 2 Les opérations de diversification dans le Grand Mirail.

Toulouse Métropole Habitat et Les Chalets ont construit de nouvelles opérations de logements dans le Grand Mirail, plus petites, moins hautes, plus résidentielles et plus performantes thermiquement et acoustiquement.

Toulouse Métropole Habitat a, par ailleurs, pour la résidence LIZOP située à proximité de la bibliothèque du Grand M (55 logements livrés en décembre 2012), travaillé sur une diversification typologique en proposant dans la même opération, de l'habitat individuel et de l'habitat collectif. Cette approche, permet de proposer plusieurs formes urbaines et architecturales et de diversifier l'offre de logements en direction des habitants au sein d'une même opération. Ce travail à l'échelle du programme immobilier est une réponse aux objectifs de mixité des formes urbaines et architecturales

dans le quartier. Le schéma d'aménagement proposé pour le secteur est de La Reynerie (taille et configuration des îlots), permettra de renouveler et de développer ce type de programme.



*Illustration 5 : Résidence LIZOP\_Bâtiment collectif*



*Illustration 6 : LIZOP\_Habitat individuel*

La résidence LIZOP est aussi le premier programme de logements à énergie positive du quartier associant isolation par l'extérieur, conception et inertie du bâti, isolation et ventilation des combles, volets à projection mais aussi installation de panneaux photovoltaïques et panneaux solaires thermiques sur les toits. Les logements sont aussi raccordés au réseau de chaleur urbain du Mirail ce qui permet une maîtrise des charges des locataires (- 35 % de charges par rapport à des installations au gaz).

En termes de performance énergétique et de stratégie bas carbone, cette opération préfigure les futurs programmes qui seront reconstruits à La Reynerie.

Le Clos d'Amilhau est l'une des premières opérations de diversification réalisée dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain de Bagatelle. Il s'agit d'une opération de 18 logements semi-individuels, en accession sociale à la propriété, qui a été labellisé Très Haute Performance Énergétique. L'ensemble des logements a été commercialisé.

Les appartements, du 2 au 4 pièces, sont tous traversants avec balcon ou terrasse, sécurisés, et trouvent leur adresse sur l'espace public.



L'habitat intermédiaire / semi-individuel est l'une des typologies qui doit se développer, en complément de l'habitat individuel et l'habitat collectif, sur le secteur est de La Reynerie dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain. Cette typologie permet d'introduire une nouvelle forme urbaine et architecturale dans le quartier et de proposer des logements de qualité, en général en duplex, disposant de terrasses ou de jardins et organisé autour d'espaces collectifs (espaces verts, accès, stationnement, ...).

#### *Illustration 7 : Clos d'Amilhau (Bagatelle)*

A Bellefontaine, en lien avec la création et l'aménagement d'un nouveau parc dans le quartier, Les Chalets ont construit la résidence du Petit Bois, qui comporte 92 logements, un jardin en cœur d'îlot et 2 locaux en rez-de-chaussée dont l'un d'entre eux accueille une crèche (il est intéressant de noter que cet équipement bénéficie du cœur d'îlot végétalisé dans une logique de mixité des usages et des fonctions).

L'ensemble se compose de 3 bâtiments alignés sur la rue au nord, à l'est et au sud. Les logements sont ouverts sur le parc de Bellefontaine et disposent de terrasse, dégagant les vues.

Cette conception se retrouve dans le Projet de Renouvellement Urbain de La Reynerie où les programmes proposeront une qualité résidentielle (balcons et cœurs d'îlots végétalisés) et une ouverture et des dégagements sur les espaces verts du quartier qui seront aménagées dans le cadre du projet.

Ce type de résidence constitue aussi la bonne échelle pour développer et mettre en place des actions collectives. L'association « Circuits verts », lauréate de l'appel à projets « Habitat & Initiatives Solidaires » du Groupe des Chalets, propose ainsi de mobiliser les habitants autour de la valorisation des espaces verts et du compostage.

### *Illustration 8 : Résidence du Petit Bois*



### 3 Les opérations réalisées dans d'autres métropoles.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain concerne 450 quartiers en France. Certains quartiers se trouvent dans des configura-

tions urbaines et sociales similaires à celles du Grand Mirail et de La Reynerie. Les réalisations liées à ces quartiers constituent des retours d'expériences importants pour le Projet de Renouvellement Urbain de La Reynerie.

L'enjeu majeur en terme de typologie urbaine identique à tous les projets est de faire évoluer les formes urbaines présentes dans les quartiers, marquées par de l'habitat collectif vertical, vers des formes urbaines de plus petite taille, proposant des espaces privatifs et résidentiels et en particulier des cœurs d'îlots plantés et paysagers. Il s'agit de proposer un nouveau rapport à la densité, moins verticale et plus horizontale, avec des limites plus claires et plus marquées entre les espaces publics et les espaces privés.

Ces nouveaux ensembles résidentiels viennent renforcer les espaces publics dans les quartiers concernés en leur redonnant de la lisibilité et en affirmant leur fonction de desserte, d'accès et d'espaces collectifs. Ainsi, des espaces indécis, sans fonctions et sans usages, coincés entre un bâtiment et un parking deviennent, avec le projet de renouvellement urbain, un parc public paysager, bordé et délimité par une rue et une nouvelle résidence. Le Projet de Renouvellement Urbain ne se traduit donc pas par un appauvrissement des fonctions urbaines des quartiers. Au contraire, il leur redonne de la lisibilité et une meilleure appropriation et de nouveaux usages par les habitants.

Ces nouvelles formes urbaines permettent aussi de rationaliser l'ensemble des fonctions de services (stationnement, ordures ménagères, ...) en les intégrant dans les espaces privés des ensembles immobiliers. Elles permettent aussi d'introduire de nouvelles fonctions, en particulier de mobilité, comme les locaux pour les vélos ou les prises de recharge pour voitures électriques, très difficiles à mettre en place dans de grands ensembles collectifs verticaux.

L'évolution de la verticalité vers l'horizontalité n'implique pas une diminution des espaces verts et des espaces de pleine terre. En effet, cette évolution s'accompagne aussi d'un modèle urbain plus intensif, plus compact et plus rationnel dans l'organisation des fonctions urbaines et résidentielles,

qui dégage des espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlots des résidences. Cette présence de cœurs d'îlot plantés offre des espaces de fraîcheurs limitant les îlots de chaleur urbains.

Ces différents principes se retrouvent dans le projet de Renouveau Urbain de la Duchère à Lyon, qui a débuté il y a 20 ans. Il a été conçu par la même équipe de maîtrise d'œuvre urbaine que celui de la Reynerie : Atelier Bernard Paris et l'Atelier des Paysages AS Marguerit. Il se situe aussi dans le territoire de la ville centre, bien desservi par les transports en commun tout comme le quartier de La Reynerie.

Le projet s'est traduit par la démolition de 1 711 logements et la construction de 1 850 logements, performant énergétiquement, dont 42 % en accession. Les programmes de reconstruction s'appuient sur des résidences de petite taille, structurées en îlot, et desservies par un nouveau maillage d'espaces publics.

L'investissement (80 M€) pour des espaces publics a permis de valoriser les atouts paysagers du site et de créer le parc du Vallon, 11ha, 4ème parc de Lyon.

Le Projet de Renouveau Urbain de La Reynerie reprend cette approche transversale et intégrée, qui associe urbanisme, architecture et paysage. Les nouvelles formes urbaines ont redonné de la valeur et des usages aux espaces et paysages existants.

#### *Illustration 9 : Quartier de la Duchère (Lyon)*

L'exemple de Meaux en Seine et Marne montre lui aussi que l'introduction d'opérations de logements, plus petites, plus compactes, redonne de la lisibilité et de la qualité à l'ensemble du quartier. Elle permet, comme à la Duchère, de créer de nouveaux espaces publics paysagers en complément des cœurs d'îlot plantés dans les nouvelles opérations.



*Illustration 10 : Quartier Beauval (Meaux)*

**Q6-** Quel est le nombre actuel de logements des immeubles suivants (liste des immeubles concernés par les démolitions et les réhabilitations).

**Réponse Q6 :**

Immeubles concernés par les démolitions (961 logements) :

- copropriété Messenger : 260 logements
- résidence d’habitat social Grand d’Indy (Toulouse Métropole Habitat) : 243 logements
- résidence d’habitat social Gluck (SA Chalets) : 208 logements
- résidence d’habitat social Poulenc (SA Chalets) : 151 logements
- résidence d’habitat social Cambert (Patrimoine SA Languedocienne) : 99 logements

Immeubles concernés par les réhabilitations (836 logements) :

- résidence d’habitat social Petit Varèse (Toulouse Métropole Habitat) : 134 logements
- résidence d’habitat social Jean Gilles (Patrimoine SA Languedocienne) : 238 logements
- résidence d’habitat social Auriacombe (Patrimoine SA Languedocienne) : 113 logements
- résidence d’habitat social Petit d’Indy (Toulouse Métropole Habitat) : 83 logements
- résidence d’habitat social Satie (Patrimoine SA Languedocienne) : 268 logements

**Q7-** Combien d’associations du quartier sont soutenues financièrement par la municipalité ou la métropole ?

**Réponse Q7 :**

39 structures associatives sont soutenues financièrement par la Ville de Toulouse et Toulouse Métropole sur le quartier de la Reynerie :

- AFEV
- APSEM
- ARIANA
- Association des professionnels de santé de Reynerie
- AUDIO ET VISUEL
- BAS D’IMMEUBLES
- CASA 93
- CONCORDIA
- DEFI PRODUCTION
- ENFANCE TOUTE CULTURE
- ENQUETE DE PATRIMOINE
- GENERATIONS REUNIES
- HABITANT-ES DE LA REYNERIE
- ICS
- LA GARGUILLE
- LA MENAGERIE
- Les Ames Fauves
- LES BOBINES SAUVAGES
- Lieu Ressource Formation
- Ludimonde
- Medi pass
- Miroir vers l’Avenir
- MOSHEN
- PARLE AVEC ELLES



- PIJ
- PLANNING FAMILIAL
- Psychologues du monde
- REYNERIE MIROIR
- REYNERIE SERVICES
- SAKADO
- Sport pour s'Elever
- TASL
- TO7
- Toulouse espace couture
- UJS
- Un œil sur ma ville
- Vacances et Familles
- Vivre au satie
- Voir et comprendre

Le montant du soutien financier de la Ville de Toulouse et de Toulouse Métropole est de :

- En 2022 : 593 400 € ont été attribués sur les quartiers Reynerie - Bellefontaine - Mirail Université dont 327 800 € pour Reynerie (hors Appel à Projet Mémoire des Quartiers),
- En 2023 (pour la première moitié de l'année de janvier à juin) : 552 500 € pour Reynerie - Bellefontaine - Mirail Université dont 332 600 € pour La Reynerie.

Ces montants n'incluent pas les financements en direction de la Cité Educative du Grand Mirail qui contribue à accompagner les enfants scolarisés en REP/REP+ sur le QPV du Grand Mirail.

Il est à noter que la Collectivité accompagne fortement et plus spécifiquement depuis de nombreuses années:

- la médiation, et notamment depuis 2021, grâce aux Cordées de la Prévention qui ont permis de créer 8 postes d'éducateurs spécialisés en plus dont 2 sur le club de prévention de la Reynerie.
- 5 postes de médiateurs sur le quartier de Reynerie.

L'emploi et le lien social représentent aussi un axe d'intervention important notamment à travers le soutien à hauteur de 50 K€ de la Régie de Quartier pour développer notamment :

- en lien avec COOP IB, le projet DECHE'N'Toi (pour lutter contre les jets de déchets et améliorer la sensibilisation des habitants à l'éco-citoyenneté) ;
- le projet ECO-TEAM pour créer une équipe de services civiques mobiles en contact direct des habitants sur les enjeux d'éco-citoyenneté ;
- les fêtes de rue, l'accompagnement aux droits grâce à un écrivain public,...

### **Avis du CE**

Le CE estime les réponses de la métropole à ses questions complètes, adaptées aux besoins d'appréhender les enjeux et les difficultés rencontrées sur le projet, ainsi que les solutions proposées. Le tout, lui permettant une entière information nécessaire à son analyse pour la motivation de son avis.

## Avis PPA PPC MR Ae

Faisant suite à un premier avis d'évaluation environnementale rendu le 6 octobre 2020. Par courrier reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MR Ae), le 06 décembre 2022, la Préfecture de Haute-Garonne a sollicité l'avis de la MR Ae sur un projet de Projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie à TOULOUSE (31) au titre des articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

La MR Ae n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 06 février 2023. Cette information est à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique. Elle figure sur le site internet de la MR Ae. **(cf annexe 7)**

Le CE n'a pas d'observation sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale.

Le préfet de la Haute-Garonne a le 31 août 2022 pris l'arrêté n° 31- 2022-05 portant dérogation aux interdictions de destruction d'habitat et de perturbation intentionnelle d'espèces protégées dans le cadre de travaux de renouvellement urbain du quartier Reynerie.

## Clôture de l'enquête

Après étude du dossier et des observations du public le CE établissait le procès-verbal de synthèse comportant ses questions, **(cf annexe 6)**. Ce procès-verbal a été déposé le 5 juin 2023 par messagerie au responsable du projet. Conformément à la réglementation, le dernier dispose de 15 jours pour présenter ses observations. Le mémoire en réponse est parvenu au CE le 2 août 2023 par messagerie électronique. Ce retard a motivé la demande d'un report de la date de remise du rapport, qui a été accordé par la préfecture de Haute-Garonne au 14 août 2023

Le rapport clos le 10 août 2023, accompagné des conclusions motivées, des annexes, des deux registres et du dossier d'enquête, paraphés par le CE ont été remis le même jour à la préfecture de Haute-Garonne.

Le dépôt du dossier a été effectué lors d'une réunion avec M Balanant en préfecture et adressé par messagerie électronique. Une copie du rapport et des conclusions motivées édition papier, a été adressée simultanément au président du tribunal administratif de Toulouse. Conformément à l'arrêté, le rapport complet sera mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture de Haute-Garonne.

A Moissac le 10 août 2023

le commissaire

Patrick Legrand