



PROGRAMME INITIAL

Un quartier d'habitation, immeubles de logements individuels, petits et grands collectifs, équipements publics, commerces, écoles, parkings, espaces publics arborés, lac

ARCHITECTES

Georges Candilis, Shadrach Woods et Alexis Josic (conception) / Fabien Castaing et Paul Gardia (réalisation)

PROPRIÉTAIRES

Copropriétaires et bailleurs sociaux

DATE DE CONSTRUCTION

1964 - 1972

LIEU

Toulouse, Haute-Garonne (31)

SURFACE

800 hectares et 10 000 logements

COLLECTIF CITOYEN

Collectif d'architectes en défense du patrimoine architectural du Mirail

DATE DE CRÉATION

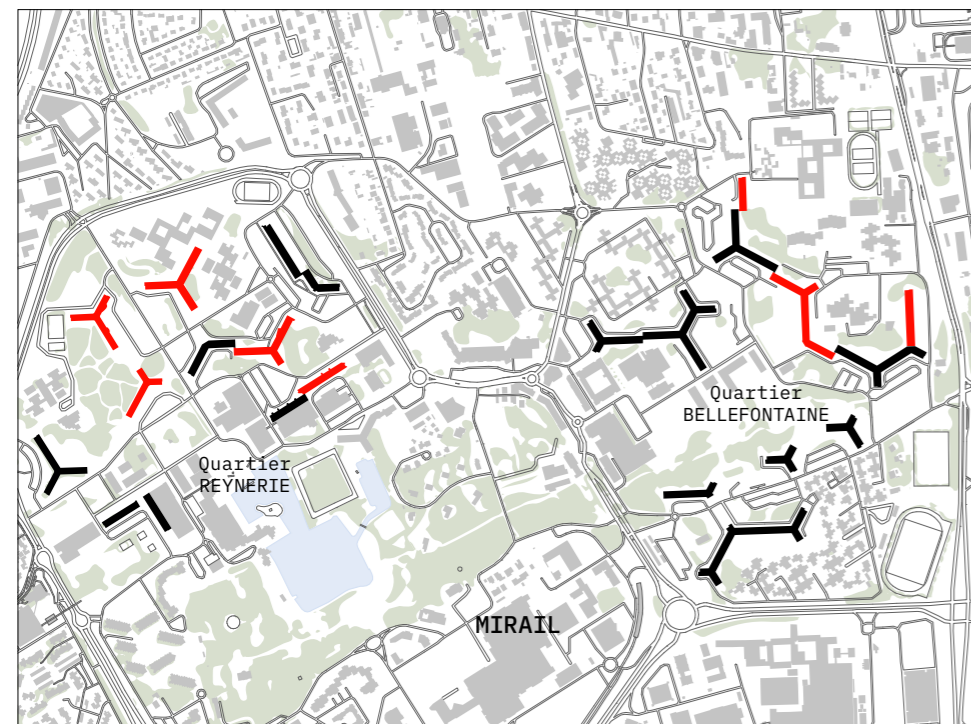
Octobre 2021

LEUR DEMANDE

Un moratoire sur les démolitions programmées du Projet de renouvellement urbain porté par Toulouse Métropole et l'ANRU, et le lancement d'un concours d'urbanisme et d'architecture pour la requalification urbaine et la réhabilitation architecturale

MOBILISATION

Une pétition est signée à ce jour par plus de 600 professionnels de l'architecture et de l'urbanisme français et internationaux¹



0 100m

■ Conservation prévue
■ Démolition prévue

Photographie © Nicolas Trouillard
Maquette © Perron et Frères

1. Au 20 novembre 2023

CONTEXTE

En 1961, pour répondre à un besoin de logements, la municipalité de Toulouse lance un concours national d'urbanisme pour la création d'une 'ville-annexe' à l'ouest de la ville, sur 800 ha de verdure visant à accueillir 100 000 habitants. Le projet retenu de Georges Candilis et ses associés avait pour ambition de repenser l'urbanisme des grands ensembles par la création d'un quartier autonome en continuité de la ville, avec ses commerces, bureaux, écoles et logements.

Le Mirail est un ensemble composé de trois sous-quartiers : Bellefontaine, La Reynerie et Mirail-Université. À l'origine pensé comme un lieu de vie destiné à toutes les catégories de population, conçu pour tout le monde, la Cité du Mirail - séparée malgré tout de Toulouse par la rocade et une zone industrielle, n'accueille finalement que 50 000 habitants et attire majoritairement des populations à faible revenus. La volonté de mixer les différents types d'habitats ne se réalise que partiellement et le maire de l'époque reconnaîtra alors son "échec", précisant qu'il aurait souhaité "qu'il n'y ait pas de ségrégation" et "que soit mixés H.L.M., logements moyens et de standing", tandis que l'architecte regrette un "ghetto des pauvres"¹.

1. Musée de l'histoire de l'immigration, La cité du Mirail à Toulouse, histoire-immigration.fr

POUR

Alors qu'une grande partie de la population est victime du chômage et de l'exclusion, le quartier est la scène d'émeutes en 1998 et 2005. Entre-temps, la convention du Grand Projet de ville signée en 2002 ambitionne de *“réduire les inégalités dans les quartiers dits prioritaires”*² et programme la démolition des barres d'immeubles au profit d'unités de logements plus petits.

Les premières interventions sont effectuées dès 2004 sur les quartiers de Reynerie et de Bellefontaine, avec les objectifs suivants : désenclaver le quartier, *“en aménageant un axe Nord-Sud structurant qui le reconnecte aux quartiers voisins”* ; ouvrir le quartier, *“en réduisant les continuités bâties par des démolitions de barres d'immeubles et de dalles”* ; promouvoir la mixité sociale, *“en diversifiant l'offre de logement et en requalifiant le parc social existant”* ; et enfin, renouveler les équipements publics³.

Lors de la nouvelle phase du Projet de Renouvellement Urbain, Toulouse Métropole et ses partenaires déclarent mettre en place une méthode de co-construction incluant habitants et citoyens, par *“des réunions publiques”, “des ateliers sur site”* ou encore *“des diagnostics en marchant”* pour découvrir les opérations à venir et donner son avis⁴.

En 2023, la dernière enquête publique rend un avis favorable au projet, précisant que l'utilité publique réside dans la reconstruction *“d'un autre modèle d'urbanisation censé dissiper le caractère inquiétant d'un quartier marginalisé par la délinquance”* et la suppression des sources d'angoisse des habitants, *“causées par le modèle architectural et la distribution par coursives qui disposent d'un accès unique aux cages d'escaliers”*.

Le maire de Toulouse prend acte *“avec satisfaction”* de cette nouvelle étape, ajoutant que *“tous les habitants méritent ces améliorations de leur cadre de vie en gardant en tête la boussole de l'intérêt commun, sans céder aux effets de mode et aux polémiques élitistes d'experts qui n'habitent pas les quartiers concernés”*⁵.



Image du projet de réaménagement de la Reynerie
© Mairie de Toulouse

2. Toulouse Mairie-Métropole, metropole.toulouse.fr
3. Dossier de concertation préalable, Projet de renouvellement urbain de Reynerie - Toulouse, 2018
4. Toulouse Mairie-Métropole
5. L'Opinion, 18 août 2023

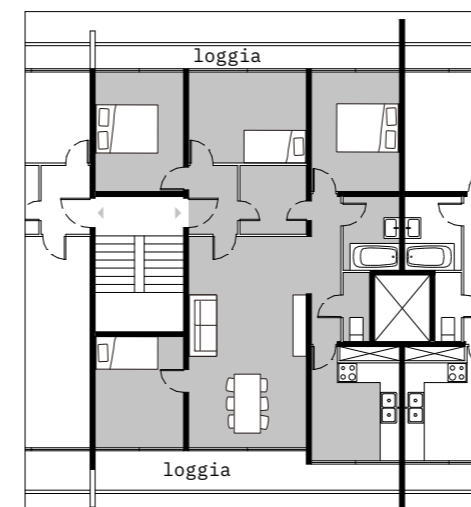
CONTRE

Le Collectif d'architectes en défense du patrimoine architectural du Mirail se constitue en octobre 2021, suite à l'alerte des habitants inquiets de l'ampleur des démolitions. En concertation avec les assemblées d'habitants⁶, le collectif dénonce *“le gâchis humain, écologique, économique et patrimonial”* et demande un moratoire sur la démolition programmée de 7 immeubles par le projet de renouvellement urbain de l'ANRU, soit 1 421 logements, ainsi que le lancement d'un concours d'architecture et d'urbanisme pour une requalification urbaine du quartier et une réhabilitation des immeubles.

Le collectif fait valoir la grande qualité des logements offerte par une architecture ingénieuse et la qualité préservée de la structure des immeubles : *“grandes surfaces”, “lumière naturelle et ensoleillement garantis par l'implantation des tripodes en Y”, “ventilation naturelle offerte par la transversalité et la double orientation des logements”* et *“présence de loggias sur toutes les façades des logements”*. Les habitants profitent aujourd'hui d'appartements *“relativement modernes (malgré leur âge), spacieux et peu chers, tout en étant à portée du centre-ville grâce au métro, sans aucune garantie de trouver demain de telles conditions de vie [une fois relogés]”*⁷.

Le collectif dénonce la non prise en compte d'un scénario de réhabilitation, à l'encontre de la demande formulée par le commissaire-enquêteur de la première enquête publique menée en 2017, alors même que les immeubles s'y prêteraient. Les appartements répondent aux recommandations du rapport Girometti-Leclercq 2021 commandité par le Ministère du Logement, et la trame constructive dessinée perpendiculairement à la façade permet une grande adaptabilité des logements.

Alors que *“l'empreinte carbone d'une destruction-reconstruction est 2 à 5 fois plus élevée que celle d'une réhabilitation”*⁸, celle-ci éviterait également *“la destruction de 3,7 ha d'espaces verts et 780 arbres sexagénaires”*, des îlots de fraîcheur qui sont *“des atouts précieux face au réchauffement climatique pour la ville de Toulouse et ses habitants”*⁹.



Typologie d'un logement T5
© Encore Heureux

6. L'Assemblée d'Habitants de Reynerie et le Collectif d'Habitants de Bellefontaine
7. Collectif de défense du patrimoine de l'équipe Candilis au Mirail, sites.google.com/view/collectifpourcandilis
8. Guillaume Meunier pour «Conserver - Adapter - Transmettre», Pavillon de l'Arsenal, 2022
9. Collectif de défense du Mirail