

REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DES INTENTIONS D'AMENAGEMENT POUR LA RESIDENCE NEGRENEYS A TOULOUSE – 19 DECEMBRE 2017

PRESENTS :

Elus : M. Boyer (Maire de Quartier).

Services Toulouse Métropole Habitat : M. Laventure (Directeur Général), M. Ferré (Directeur Général Adjoint), M. Chochon (Responsable de l'agence nord), M. Goury (Responsable de l'aménagement).

Services Ville et Toulouse Métropole : Mme Raillard (Chef de projet à la Direction déléguée à l'aménagement).

Agence d'urbanisme TEKHNE : M. Maurice (Chef de projet).

40 à 50 personnes ont assisté à la réunion.

INTRODUCTION

M. BOYER : Cette réunion fait suite à celle du 20 septembre dernier. Il s'agit ce soir de poursuivre la concertation en vous présentant les orientations d'aménagement et le programme d'intervention global sur la résidence. Il y aura d'autres réunions courant 2018 sur des aspects plus précis du projet et pour les différentes opérations à mener (réhabilitations, démolitions).

Il est prévu d'intervenir sur la totalité du parc locatif de la résidence Negreneys. Notre objectif est d'avancer vite, d'engager les travaux rapidement.

Il est nécessaire d'avoir une requalification complète pour améliorer le cadre de vie des résidents. Cet objectif ne peut être poursuivi sans une action de rénovation urbaine. L'arrivée de la future station de métro va également générer une dynamique urbaine dont il faut profiter. Je rappelle qu'ici, comme à Bourbaki, il n'y a pas de financement de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, c'est donc Toulouse Métropole Habitat qui finance l'ensemble de ce projet.

La prévention en matière de sécurité sera une de nos principales préoccupations. Il y a eu sur Negreneys des avancées positives sur les questions de criminalité ces dernières années. Nous remercions et soutenons toutes les associations qui œuvrent en ce sens.

I. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

(Présentation Power point annexée au présent compte-rendu)

M. Maurice : La résidence présente aujourd'hui de nombreuses contraintes, notamment :

- des accès peu lisibles,
- des formes urbaines linéaires et sectorisées qui participent au cloisonnement, à l'enclavement du quartier,
- des trajets piétons rallongés,
- un déficit en lieux d'usage fédérateurs,
- des logements vétustes et peu équipés,
- un type de logement en général unique par bâtiment, ce qui limite les possibilités d'avoir une mixité au sein de chaque bâtiment,
- une architecture monotone et peu valorisée.

Des travaux ont été faits pour apporter une réponse au problème l'insécurité mais le quartier souffre encore de sa mauvaise image. Qu'est-ce qui peut faire que Negreneys passe d'un esprit de « cité » à celui de « quartier » ?

M. Goury : L'aspect actuel du bâti donne une image vieillissante et vétuste au quartier. Cette résidence a été réalisée avec des niveaux d'équipements très réduits. L'objectif à l'époque était de construire un nombre de logement important, très rapidement et avec des coûts réduits. C'est ce qui explique aujourd'hui la configuration difficile de la résidence, la standardisation des constructions et le manque d'équipements comme le fait d'avoir de nombreux logements T4 au 4^{ème} étage sans ascenseur alors que ces logements sont destinés initialement à accueillir des familles.

L'objectif du projet est de redynamiser cette résidence sur le long terme, d'améliorer le cadre de vie des habitants et d'avoir un bâti, des logements qui correspondent mieux aux attentes des locataires et habitants d'aujourd'hui.

Le projet devra permettre également de ne plus être sur une résidence comptant 100% de logements sociaux. Il devra donner les conditions pour accueillir des propriétaires et donc avoir une plus grande diversité des types de logements.

M. Maurice : Les principales actions que nous prévoyons sont les suivantes :

- Des réhabilitations pour améliorer l'image et la qualité du bâti.
- Des démolitions pour réaliser des ouvertures visuelles et physiques pour renforcer les connexions, liaisons entre la résidence et le quartier et faire en sorte que la résidence soit plus facilement traversée. Ces ouvertures permettront également d'améliorer le sentiment de sécurité et de faciliter les continuités vers les transports en communs et équipements du quartier.
- L'implantation de nouvelles constructions avec des formes architecturales variées et qualitatives.
- Améliorer l'entrée du quartier et l'image de ce secteur depuis le carrefour des rues de Tunis et Negreneys, favoriser l'installation d'activités (associations, services, professions médicales).

- Requalifier le parc existant pour en faire un lieu mieux approprié par les habitants de l'ensemble du quartier.
- Réorganiser le nombre et les emplacements de stationnement pour qu'ils répondent mieux aux besoins des habitants.

II - QUESTIONS/REPONSES

QUESTION : Peut-on amener une continuité d'espaces verts vers le carrefour des rues de Tunis et de Negreneys ?

M. Maurice : L'espace vert principal que nous prévoyons est le maintien du parc existant qui a des dimensions intéressantes et qui peut tout à fait être réapproprié par les habitants. Nous travaillerons l'aménagement des circulations piétonnes pour inciter les gens à y venir notamment depuis le carrefour.

QUESTION : Est-il prévu de créer des locaux d'activité ?

M. Goury : Nous réfléchissons à l'implantation de services en pied des nouveaux immeubles pour apporter de l'animation dans le quartier et renforcer l'attractivité du carrefour des rues Negreneys et Tunis. L'implantation de commerces n'est pas privilégiée étant donné que le projet de Toulouse Euro Sud-Ouest prévoit à proximité l'implantation d'une centralité commerciale. L'implantation de locaux de services, professions libérale/médicales et associatifs restent en ce sens pour nous préférable. Le carrefour est le lieu le plus adapté, le plus visible pour cela.

M. Boyer : Les associations (soutien scolaire etc..) ont un rôle important sur le quartier et nous souhaitons continuer à les soutenir, notamment en termes de relocalisation si c'est nécessaire. Pour répondre au problème de la désertification médicale, je dois rencontrer en février 2018 l'ensemble du corps des médecins pour connaître leur intérêt et leurs intentions pour notre projet d'aménagement.

QUESTION : Que comptez-vous faire du local fermé au cœur de la résidence ? Il pourrait servir aux habitants.

M. Ferré : S'il y a un besoin en la matière nous y répondrons. Nous ne savons pas encore si ce sera celui-ci, nous pourrions également en recréer un dans le cadre des reconstructions.

REMARQUE : Vous parlez beaucoup d'urbanisation mais concrètement personne ne nous interroge sur nos préoccupations actuelles au quotidien.

M. Goury : Nous avons envoyé un questionnaire à l'ensemble de nos locataires sur le quartier de Bourbaki pour justement connaître plus précisément leurs besoins et attentes. Nous prévoyons de

faire la même chose pour Negreneys début 2018. Ce questionnaire sera donc l'occasion pour vous de faire remonter vos préoccupations.

REMARQUE : Le bâti se dégrade et les choses n'avancent pas vite.

M. Boyer : Un projet comme celui-ci représente un investissement considérable. Il est nécessaire d'avancer progressivement car il y a beaucoup de paramètres à prendre en compte.

M. Ferré : C'est également le rythme des relogements qui induira sur l'avancement du projet.

QUESTION : Pourquoi faites-vous des travaux sur la grande barre qui doit être démolie ?

M. Ferré : Nous réalisons des travaux de reprise d'étanchéité là où cela est nécessaire. Nous ne pouvons pas laisser les gens dans des situations critiques. Toute urgence sera traitée mais nous n'effectuerons pas de travaux lourds.

QUESTION : Pourquoi ne pas démolir la tour ?

M. Ferré : Si nous la démolissions, reconstruire un bâtiment de cette hauteur ne serait plus autorisé. Ce bâtiment sera par contre réhabilité.

M. Goury : Nous appelons ce bâtiment une tour alors que c'est un bâtiment de 9 étages, ce qui reste une hauteur assez commune à Toulouse et non disproportionnée. La construction de ce bâtiment a de plus été traitée avec un plus haut de niveau de qualité que le reste de la résidence (présence d'un ascenseur, d'une plus grande mixité de logements et des surfaces par logement plus confortables). Elle a un fort potentiel, les logements en étages peuvent être très agréables. Ce bâtiment fera par contre effectivement l'objet d'une réhabilitation importante, il ne faut pas se projeter avec l'image du bâtiment telle qu'elle est aujourd'hui mais avec l'image d'un bâtiment entièrement réhabilité.

QUESTION : Quels numéros de la rue de Tunis vont être démolis ?

M. Goury : Il est prévu de démolir la totalité du bâtiment rue de Tunis en 2 phases. La première phase comprend les entrées 47, 49 et 51 rue de Tunis.

QUESTION : La démolition des 3 entrées de ce bâtiment sera-elle effectuée en 1 fois ?

M. Goury : Oui, il serait très difficile techniquement de réaliser cette démolition en plusieurs fois étant donné que c'est un seul et même corps de bâtiment.

QUESTION : Y aura-t-il assez de logements pour reloger tout le monde ou des familles vont-elles devoir partir ?

M. Goury : Tous les résidents ne souhaiteront pas forcément rester sur le quartier. Nous avons un patrimoine important qui peut donner un choix assez large en matière de relogement sur Toulouse. De plus, près d'un logement sur dix se libère en moyenne chaque année sur la résidence et sur la résidence des Anges à proximité, il y aura donc des possibilités de relogement sur le quartier pour ceux qui le souhaitent.

M. Ferré : Un gros travail est effectué par les équipes de Toulouse Métropole Habitat pour trouver des solutions de relogement adaptées aux besoins de chaque famille sur nos différents projets de démolition. Nos services ont une forte expérience dans ce domaine. Sachez également que les demandes de mutation des familles concernées par des projets de démolition sont prioritaires.

M. Goury : Il y aura par contre peu de possibilité de relogement dans les opérations de reconstruction sur le site car il est situé en zone « Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville » (QPV) et la construction de logements sociaux n'est pas autorisée par l'Etat sur ces quartiers.

Toulouse Métropole Habitat souhaite cependant pouvoir reconstruire un certain nombre de logements locatifs sociaux sur le quartier, une discussion devra s'engager en ce sens avec les services de l'Etat.

M. Laventure : Une partie du parc réhabilité sera également proposée en accession à la propriété pour permettre notamment à des habitants de la résidence qui souhaiteraient acheter un logement réhabilité de pouvoir le faire.

QUESTION : Est-il vrai qu'une société a acheté des logements de la tour pour y loger des personnes ayant des problèmes psychologiques ?

M. Boyer : Non, aucun projet en ce sens n'est prévu sur la résidence Negreneys. Vous faites peut-être référence au projet du bailleur Promologis un peu plus haut sur la rue de Tunis qui est porté avec le Secours Catholique. Certains logements doivent effectivement servir pour l'accueil de personnes qui présentent des fragilités psychologiques.

QUESTION : Le grand parking devant la tour va-t-il rester ? Nous avons besoin du parking.

M. Goury : Il n'est pas maintenu dans le cadre du projet. Un nouveau parking sera aménagé au nord de la tour. Les constructions neuves auront leur propre stationnement en sous-sol. Le nombre de places de stationnement par logement sera donc plus important qu'aujourd'hui.

QUESTION : Que prévoyez-vous pour améliorer la fluidité de la circulation rue de Tunis ?

M. Boyer : Nous sommes conscients de ce problème. Nous avons des rues pavillonnaires dans lesquelles nous voulons éviter une circulation dense. Ce sujet pourrait être mis à l'ordre du jour des

ateliers du projet TESO. Peut-être que le Conseil citoyen pourrait également être porteur de ce projet.

M. Goury : L'aménagement de la rue de Tunis ne fait pas partie du programme de travaux porté par Toulouse Métropole Habitat étant donné que nous sommes sur du foncier appartenant à la collectivité. L'aménagement de la rue de Tunis étant cependant intimement lié au projet d'aménagement de la résidence Negreneys, un temps de travail avec les services de la collectivité et le conseil citoyen début 2018 sera organisé pour étudier cette question. Le Conseil Citoyen a d'ores et déjà étudié des propositions qui seront vues avec les services.

QUESTION : La création d'une maison de santé ne risque-t-elle pas d'entraîner une augmentation du passage des bus dans le quartier et ainsi des nuisances sonores?

M. Maurice : La desserte du quartier par les bus reste aussi être une bonne chose pour les habitants du quartier.

M. Laventure : Dans les prochaines années, les bus deviendront progressivement électriques. Les choses vont beaucoup évoluer. Les nuisances sonores que vous pouvez connaître aujourd'hui vont de fait se réduire.

QUESTION : Est-il prévu de prendre en compte des cheminements vélo ainsi que du parking vélo sécurisé ? C'est un réel besoin.

M. Laventure : Nous avons prévu de le prendre en compte. Nous avons même la volonté d'aller plus loin en réfléchissant au développement de véhicules électriques (vélos et voitures).

QUESTION : Ce projet va-t-il impacter le prix des loyers ?

M. Ferré : Dans l'état actuel de la réglementation, l'état ne nous permet pas de le faire sauf dans le cas de travaux de rénovation énergétique où il peut être demandé au locataire une participation pour prendre en compte une partie des diminutions de charges de chauffage. Il faut rappeler que les loyers de Negreneys sont parmi les plus bas de notre parc.

QUESTION : Quel est le planning du projet ?

M. Goury : Pour les réhabilitations des bâtiments devant être maintenus, les études seront lancées à partir du premier trimestre 2018. Les travaux interviendront fin 2019/début 2020.

Pour les démolitions, les réunions de présentation des procédures de relogement aux locataires concernés seront organisées sur le premier trimestre 2018. Le relogement devrait se mener jusqu'à mi 2019. Les démolitions se réaliseront courant 2020.

M. Moussié du Conseil citoyen : Le Conseil Citoyen est désormais opérationnel et à l'écoute des habitants du quartier. Nous viendrons vers vous et sachez que nous tenons une permanence tous les premiers mardis du mois de 14h à 16h dans un des locaux à l'angle de la rue de Tunis et de Negreneys.

QUESTION : Pouvez-vous communiquer cette présentation Power point ?

M. Goury : Le Power point et le compte-rendu de cette réunion et de la réunion de septembre seront disponibles en accès libre sur le site de Toulouse Métropole Habitat (www.toulouse-metropole-habitat.fr) vers mi-janvier.