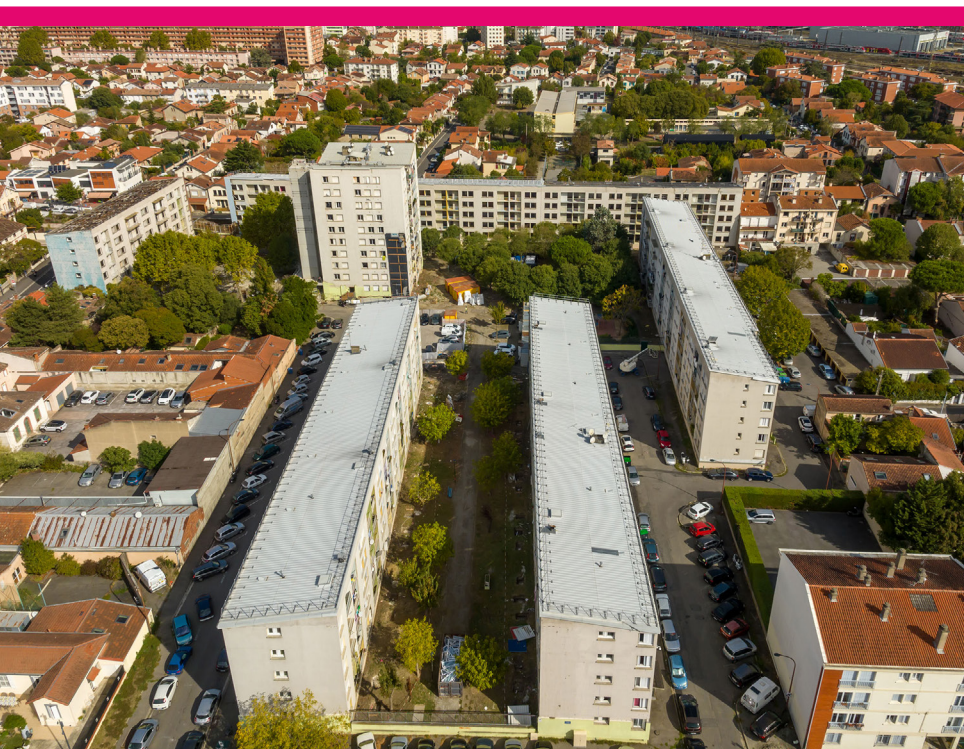


# LE RENOUVEAU DE NÈGRENEYS

RÉAMÉNAGER • RÉHABILITER • RECONSTRUIRE

Octobre 2022



# SOMMAIRE

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Plan général                       | p 3  |
| En quelques chiffres               | p 4  |
| Promologis                         | p 6  |
| Toulouse Métropole Habitat         | p 10 |
| Promomidi                          | p 14 |
| Centre hospitalier Gérard-Marchant | p 15 |
| Aménagements extérieurs            | p 16 |

L'aménagement de Négreneys, quartier prioritaire de la Ville, est aujourd'hui un des plus grands programmes de rénovation urbaine à l'œuvre dans Toulouse.

Pour mener à bien ce chantier que lui a confié Toulouse Métropole, l'office public de l'habitat métropolitain, Toulouse Métropole Habitat, œuvre avec Promologis, la première entreprise sociale de l'Habitat en Occitanie, dans le cadre d'une convention partenariale signée fin 2019.

Portée par Bertrand Serp, président de Toulouse Métropole Habitat, et Philippe Wallaert, président de Promologis, cette dynamique inter-bailleur inédite répond à plusieurs ambitions :

- Participer à l'aménagement urbain de la métropole et développer l'offre de logements abordables ;
- Contribuer à la mixité sociale ;
- Amplifier l'accession sociale ;
- S'engager au bénéfice du cadre de vie des habitants.





# LE PROJET GLOBAL EN QUELQUES CHIFFRES

# 315

## LOGEMENTS

En *LOCATIF SOCIAL* et  
en *ACCESSION*

# 160

## DÉMOLIS

# 67

## LOGEMENTS NEUFS

# 2 794 m<sup>2</sup>

Locaux d'activités

# 209

Places de stationnement



# 248 LOGEMENTS

**RÉHABILITÉS** **1** ascenseur ajouté et équipé d'un système de récupération d'énergie

**27**

Balcons ajoutés pour améliorer le confort d'été

**5100 HEURES D'INSERTION SOCIALE**

## ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE

**avant travaux**

**D**

151 à 230 kWh EP/m<sup>2</sup> an

**après travaux**

**A ou B**

5 à 90 kWh EP/m<sup>2</sup> an

## CLASSEMENT ÉMISSIONS GAZ À EFFET DE SERRE

**avant travaux**

**D**

21 à 35 kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

**après travaux**

**C**

11 à 20 kg eq CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

# LES RÉHABILITATIONS PROMOLOGIS

## Rue Caffort et Marqueste

### 120 LOGEMENTS DE TYPE 3

(surface moyenne de 50 m<sup>2</sup>) sur 2 bâtiments

### LES PARTENAIRES ET INTERVENANTS



ActionLogement 



Construire  
& Rénover



### LE CALENDRIER

Début des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Fin prévisionnelle des travaux : 2<sup>e</sup> trimestre 2024

Avant travaux



Après travaux



# LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS

## POUR RENFORCER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

### Le confort thermique amélioré pour diminuer les déperditions

- isolation des combles, des façades et des planchers des logements au dessus des caves
- remplacement des menuiseries extérieures et persiennes.

### La sobriété énergétique pour réduire les consommations

- mise en place d'un système de ventilation basse consommation hygroréglable
- installation de chaudières gaz performantes à haut rendement pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
- installation d'ampoules LED basse consommation

Consommations énergétiques ( $kwhEP/m^2.an$ )

Logement économe

151 à 230

D



≤ 50

A

Émissions de gaz à effet de serre ( $kgéqCO_2/m^2.an$ )

21 à 35

D



11 à 20

C

**PRÉSERVATION DU  
POUVOIR D'ACHAT**

97 % de réduction  
des consommations énergétiques

60 % de réduction  
des émissions de gaz à effet de serre

## POUR LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

### Les logements refaits à neuf pour favoriser le confort

- réfection complète des pièces humides
- embellissement des murs et plafonds et remplacement des sols des pièces de vie

### Les parties communes embellies

- peinture des murs et plafonds des cages d'escaliers
- amélioration des équipements des halls d'entrées (nouveau système d'interphonie, remplacement boîtes aux lettres...)

### La sécurité, l'esthétique pour renforcer l'attractivité

- réhabilitation des façades
- création et/ou agrandissement des balcons (6 m<sup>2</sup>)
- mise en place de vidéo-surveillance

# LES RÉHABILITATIONS PROMOLOGIS

## Rue Caffort et Marqueste

### L'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS

#### POUR INFORMER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN

- **2 réunions publiques** ont été organisées pour présenter le projet aux habitants
- **1 enquête** a été réalisée avant travaux, pour prendre en compte les attentes des occupants
- **1 personne spécialement missionnée** pour le projet fait l'interface entre les locataires et les différents intervenants durant les travaux. Elle assure des permanences sur site
- les séniors de 65 ans et + sont accompagnés par l'association Alogia, spécialiste des solutions de prévention santé dans l'Habitat
- **un logement témoin** est mis à disposition des locataires
- **les déménagements sont pris en charge** par Promologis (*les premiers déménagements ont été réalisés début septembre 2022*).



#### POUR FAVORISER L'EMPLOI SUR LE SITE

#### **250 emplois directs ou induits sont issus des investissements réalisés sur cette opération**

Coût total des travaux : 8,5 M€

- Subvention Toulouse Métropole : 0,2 M€
- Éco prêt CDC : 1,4 M€
- Prêt CDC PAM : 6,9 M€

Coût / logement : 71 000 €

#### **2 900 heures d'insertion**

= 2 personnes en équivalent temps plein qui ont l'opportunité de s'engager à nouveau dans un parcours durable de retour à l'emploi.



## POUR RESPECTER LES HABITUDES DE VIE

- **10 logements** dans la résidence ont été rénovés et n'ont pas été reloués pour permettre aux habitants d'être relogés dans ceux-ci pendant la réalisation des travaux dans leur logement
- **les contrats pour le réseau wifi, l'électricité, le gaz et l'eau** ont été souscrits par Promologis dans ces logements de transition

## POUR DÉVELOPPER L'INNOVATION SOCIALE ET LA BIODIVERSITÉ

- **une découverte des métiers du bâtiment** dans le cadre de la semaine du BTP (*job dating* et visites des grands chantiers de rénovation urbaine Négreneys et Bourbaki)
- **un accès gratuit à la plateforme Schoolmouv d'Acadomia** pour bénéficier de cours en ligne est offert aux enfants des locataires
- **une aide vers l'intégration sociale et professionnelle** est proposée aux jeunes de 16 à 29 ans dans le cadre du dispositif Remojeunes de la mission locale de la Haute-Garonne, relayé par Promologis
- **des jardins partagés** seront créés avec une association d'agriculture urbaine qui proposera des ateliers et animations tout au long de l'année (en cours d'étude).



Exemple de jardins partagés à Blagnac

# LES RÉHABILITATIONS TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT **Bâtiment Farman et Tour Caffort**

## **LES OBJECTIFS**

Améliorer la sécurité, le confort d'usage et le cadre de vie  
Réduire la consommation énergétique  
Maîtriser les charges locatives

## **LE BÂTIMENT FARMAN • 80 LOGEMENTS** 3 RUE HENRI FARMAN

**Réhabilitation thermique** via une isolation thermique par l'extérieur avec finition enduit

**Réaménagement des halls et cages d'escaliers**

**Remplacement des chaudières, éclairages et robinetteries**  
par des systèmes plus économes

**Investissement**  
**27 000 €/logement**



Investissement  
55 000 €/logement

## LA TOUR CAFFORT · 48 LOGEMENTS DU 6 AU 20 RUE ÉMILE CAFFORT

**Réhabilitation thermique** (isolation thermique par l'extérieur)  
**et rénovation des façades**

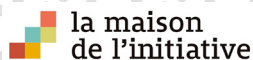
**Création d'un ensemble escalier-ascenseur extérieur**  
pour remplacer escalier et ascenseur existants **et réaménagement des halls**

**Adjonction de balcons** en façades Ouest et Sud

**Remplacement des chaudières, des éclairages et des robinetteries**  
par des systèmes plus économes



## LES PARTENAIRES ET INTERVENANTS

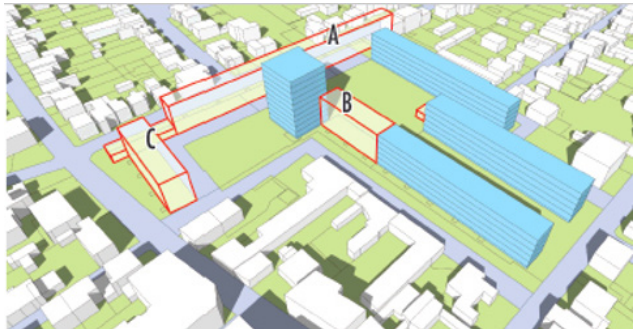


# LES DÉMOLITIONS TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT Tunis, Négreneys et extrémité Caffort

A : Bâtiment Tunis  
80 logements

B : Extrémité Caffort  
30 logements

C : Bâtiment Négreneys  
50 logements



S'inscrivant pleinement dans le projet de renouvellement urbain, ces travaux de démolition visent avant tout un **désenclavement sensible du quartier**.

La requalification du patrimoine induite par les reconstructions diversifiera l'offre d'habitations disponibles dans le quartier tout en permettant l'installation d'une maison de santé, de commerces de proximité, d'un centre médico-psychologique...

**Les bâtiments reconstruits** s'aligneront sur les exigences de la loi de transition énergétique et **afficheront une étiquette énergétique B**.

La présence de composants en fibrociment contenant de l'amiante a nécessité l'intervention d'entreprises hautement qualifiées afin d'assurer la sécurité des habitants et des riverains.

## LE RELOGEMENT

131 relogements ont été effectués par les équipes de Toulouse Métropole Habitat en lien avec les représentants des locataires. 45 ménages ont pu être relogés en quartiers prioritaires de la ville, dont 19 à Négreneys même.

86 ménages ont établi domicile hors de ces quartiers, voire dans des communes en périphérie de Toulouse (Aucamville, Castelginest, Montrabé...).

## LES INTERVENANTS



# LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT **15 logements en collectif et 2 villas**

Une résidence de 15 logements verra le jour entre la Tour Caffort et le bâtiment du même nom.

Elle comprendra 4 étages et un parc de stationnement attitré.

Elle vise à apporter des **alternatives de parcours résidentiels** et une **plus grande mixité** des profils d'habitants.

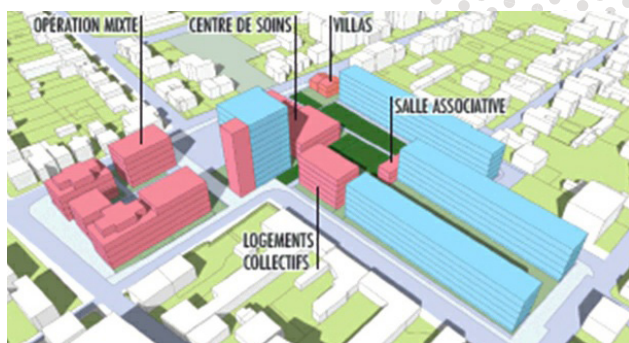
Ces 15 logements seront proposés en accession sociale.

Deux villas seront situées à l'angle de la rue de Tunis et de la rue Henri Farman.

Elles poursuivront un même **objectif de mixité** et permettront en outre la création d'une **transition architecturale** entre le projet global de la cité et les maisons existantes dans la rue de Tunis.

Elles seront commercialisées en prêt social location-accession (PSLA).

Les éventuels acquéreurs auront ainsi le choix entre l'achat de logements anciens à la Tour Caffort ou l'achat de logements neufs dans ces nouvelles constructions.





# LE PROJET DE CONSTRUCTION PROMOMIDI

## **5 bâtiments**

de 1 à 4 étages

## **50 logements**

**en accession à la propriété**

## **65 places de stationnement**

**en sous-sol**



## **1 CENTRE DE SANTÉ**

**1 300 m<sup>2</sup>**

dont une pharmacie  
et des cabinets de professionnels  
de santé (kinésithérapeutes,  
pédicure, sages-femmes, cabinet  
dentaire...)

# L'UNITÉ DE SOINS DE JOUR DE L'HÔPITAL GÉRARD-MARCHANT

**1 474 m<sup>2</sup>**

**1 bâtiment**

de 1 à 4 étages

**14 places de stationnement  
en aérien**

**1 dépose-minutes**

**1 accès de service**

**10 places en abri vélo**



Cette opération vise en premier lieu à **regrouper diverses structures de soins déjà existantes** et disséminées dans le quartier :

- l'hôpital de jour intersectoriel de pôle
- l'hôpital de jour de psychiatrie du sujet âgé
- l'équipe mobile de psychiatrie du sujet âgé
- le centre d'accueil thérapeutique à temps partiel
- le HOME, expérimentation proposant une alternative aux hospitalisations inadéquates en psychiatrie
- le centre médico-psychologique.

# LES FUTURS ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS AMÉNAGÉS PAR TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT

## La végétalisation

La préoccupation de végétalisation des espaces extérieurs s'appuie sur la conservation des arbres existants tout en veillant à diversifier les nouvelles plantations. Elle poursuit des objectifs d'embellissement et de bien-être, notamment en visant à limiter les effets des épisodes de fortes chaleurs et à augmenter la perméabilité des sols (- 25 % de surfaces imperméables).



## Les cheminements piétons

La redéfinition des cheminements piétons permettra de désenclaver l'ensemble des résidences. Elle aspire à réduire les temps de parcours piétons du quotidien à travers la création de traversées nord-sud et est-ouest. Ces nouveaux cheminements pédestres seront plus ouverts pour rendre ces trajets à la fois agréables et sécurés.



## La salle associative et l'aire de jeux

Le quartier Négrenays bénéficie d'une dynamique associative de premier plan.

La salle associative mutualisée aujourd'hui inutilisable sera démolie et reconstruite afin d'offrir un lieu de rassemblement.

Elle sera complétée par la reconstitution d'une aire de jeux en concertation avec les familles.

