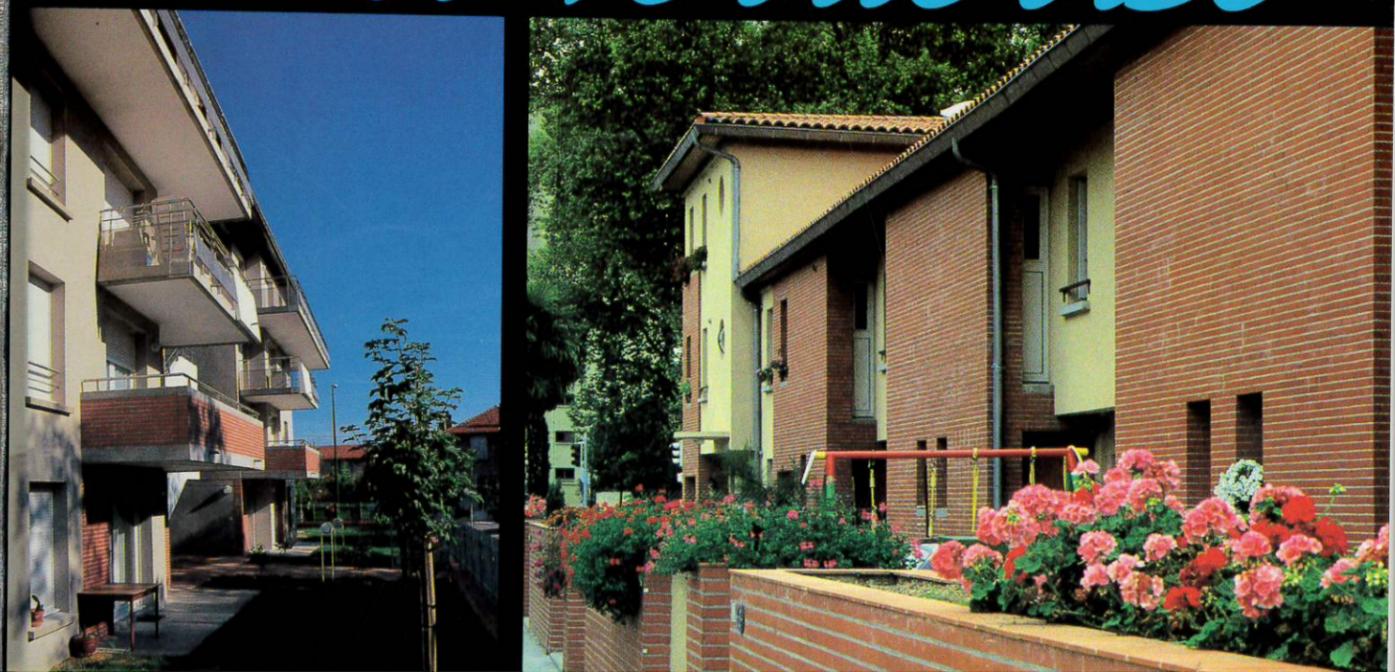




100 ans de logement social à Toulouse



Collection Grands Travaux
une réalisation des éditions ABL.

Références :

Hier et aujourd'hui : les 70 ans de l'Office HLM de Toulouse:

plaquette réalisée sous la direction de Marie-Christine Jaillet
et Denise Jeanmart

Un siècle d'habitat social,

numéro hors série de HLM aujourd'hui (Mai 1989)

L'Empal'Odysée, ouvrage collectif sous la direction de Philippe Berthaut

Dictionnaire des rues de Toulouse, par Pierre Salies (Editions Milan)

L'offre et la demande de locatif social en 1994 (Document AUAT)

Atlas du logement locatif et social 1992 (Document AUAT)

Un projet de ville pour Toulouse (Document Mairie de Toulouse)

Archives de la Dépêche du Midi

Photos : Service communication de la Mairie - OPAC Toulouse

Remerciements à :

*Jean Sassus, Robert Albin, Valery Quintard, Philippe Hugon,
Arlette Guilloteau, et Gilbert Boldron.*

*L'ouvrage "100 ans de logement social à Toulouse"
est une réalisation des éditions ABL.*

Textes Simon Daubefeld et Philippe Bernard.

Direction artistique, infographie, impression CIPANGO - Toulouse.

Crédit Photos : OPAC Toulouse

Service Communication de la Mairie de Toulouse.

Tous droits de reproduction réservés.

*Aucun extrait de ce livre ne peut être reproduit,
sous quelque forme ou par quelque procédé que se soit
sans l'autorisation écrite et préalable des Editions ABL.*

© ABL 1997

P Préface



70% du parc de logement social de la Haute-Garonne se trouve sur la commune de Toulouse. Ce chiffre illustre à lui seul l'action volontariste menée par les divers responsables qui se sont succédés dans les organismes HLM et à la Mairie depuis quelques dizaines d'années. Mais, on peut interpréter ces données sous un autre angle, moins favorable pour notre ville ; ce déséquilibre dans la répartition du logement social sur le territoire départemental montre que la grande Ville doit, à elle seule, assurer le logement des personnes défavorisées ou à revenu modeste.

L'histoire contemporaine de Toulouse, son urbanisme, son mode de vie ont été marqué par le besoin de satisfaire aux exigences de nouvelles populations urbaines tout en respectant les grands équilibres qui donnent à notre Ville une incomparable qualité de vie.

Cette croissance dans l'équilibre est aussi le résultat d'une bonne maîtrise de la construction du logement social ; il était souhaitable qu'un ouvrage fut consacré à l'aventure du logement social à Toulouse et dans notre région, car on y retrouve les marques profondes des grandes avancées technologiques et sociologiques de notre histoire contemporaine.

Je félicite Arié BENSEMHOUN et les Editions ABL d'avoir produit cet ouvrage de qualité qui restera, pour les générations futures, un document de référence.

*Dominique Baudis
Député Maire de Toulouse*



- GENIE CLIMATIQUE
- GENIE ELECTRIQUE
- SERVICE
- MAINTENANCE
- GESTION TECHNIQUE CENTRALISEE

SIÈGE SOCIAL
66, bd Edgar Quinet
79204 PARTHENAY cedex

LES AGENCES HERVÉ THERMIQUE

ANGERS
ANGOULÊME-ST-YRIEIX
AVALLON
BELLAC
BORDEAUX-MERIGNAC
BOURGES-FUSSY
CERGY PONTOISE-ERAGNY
CHARTRES-MAINVILLIERS
CHATEAUROUX
LA REOLE
LA ROCHELLE
LA ROCHE SUR YON

LE MANS - LA CAPELLE-ST-AUBIN
LIMOGES
NANTES-ST-HERBLAIN
NIORT
ORLÉANS-ST-JEAN-DE-LA-RUELLE
PARIS-IVRY SUR SEINE
POITIERS
ROCHEFORT
ST-ETIENNE
TOULOUSE-CUGNAUX
TOURS-ST-AVERTIN

Agence de Toulouse
ZI du Casque - BP 26
27, rue A. Bergès
31270 CUGNAUX
Tél. 05 61 07 27 07
Télécopie 05 61 07 74 13



HERVE THERMIQUE

**S
T
I
G**

SOCIÉTÉ
TOULOUSAINE
INSTALLATION
GAZ

Colonnes Montantes

Rue des Charrons - 31700 BLAGNAC
Tél. **05 61 71 54 55**
Agréé G.D.F.

SETMI

**Société d'Exploitation
Thermique du Mirail**

TYPE D'ACTIVITE

Incinération des ordures ménagères
Production de chaleur
Chauffage et eau chaude sanitaire

Chemin de Perpignan - 31100 TOULOUSE
Tél. **05 61 19 09 60** - Fax 05 61 19 09 69

Sommaire



I - Les grandes étapes



- 1 - Les premiers HBM P.7
- 2 - Les cités-jardins P.13
- 3 - Années 30 : la crise du logement P.21
- 4 - Années 60 : l'explosion démographique P.27
- 5 - L'évolution architecturale : la matière à penser P.35



II - Le logement social aujourd'hui



- 1 - L'évolution architecturale : l'état des lieux P.43
- 2 - Politique de la ville et requalification des quartiers P.49
- 3 - Les HLM dans les quartier anciens P.65
- 4 - Stratégie de diversification P.69
- 5 - Dans la ville, des quartiers P.75





GAZ - ENTRETIEN - REPARATIONS

Saunier Duval

APPAREILS À GAZ TOUTES MARQUES

ENTRETIEN DÉPANNAGE GAZ
CLIMATISATION - CHAUFFAGE - PLOMBERIE
UNE STATION SERVICE

CHAUFFE-EAU - GÉNÉRATEUR
CHAUDIÈRE TOUS GAZ
TOUTES MARQUES

Service Après-vente Agréé SAUNIER DUVAL Point SD
97, bd de Suisse 31000 TOULOUSE - Téléphone 05 62 72 31 00 - Télécopie 05 61 47 88 91

Une implantation régionale dense - Une gestion décentralisée - Un sens élevé du service

Centre Régional Midi-Pyrénées - ESYS - MONTENAY

43, chemin de la Garonne - 31200 TOULOUSE - Tél. 05 61 13 58 80 - Fax 05 61 13 58 89



ESYS-MONTENAY

GESTION DE L'ÉNERGIE

*Chauffage, Froid industriel, Eclairage public, Autoproduction d'électricité,
Cogénération, Réseaux de chaleur, Service complet de Télégestion, Télésurveillance.*

VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT

*Traitement, Elimination des déchets, Incinération, Récupération d'énergie,
Assainissement, Propreté et nettoyage industriel.*

GESTION DELEGUEE

Prend en charge la gestion opérationnelle intégrale des services à l'industrie et au tertiaire.



RESIDENCE INTERGENERATIONS 121 route de Fronton 31140 AUCAMVILLE
54 logements, avec services de proximité
MAITRE DE L'OUVRAGE : PROMOLOGIS 2 rue du Docteur Banières
31000 TOULOUSE Tél. 05 61 10 51 59 Fax : 05 61 10 51 70
MAITRE D'OEUVRE : B. POPOV Architecte DPLG place de la Mairie
31120 REBIGLE Tél. 05 61 32 66 Fax 05 61 78 95 68

J e a n S A S S U S

— ARCHITECTE DPLG - EXPERT PRES LES TRIBUNAUX —

18, rue Alsace Lorraine - 31000 TOULOUSE - Tél. 05 61 12 26 11 - Télécopie 05 61 12 26 14

Chapitre 1

Les grandes ÉTAPES



S.A. H.L.M.
UNIVERSITE
DE TOULOUSE

29, rue Valade - 31000 TOULOUSE
Tél. 05 61 23 36 22 - Fax : 05 62 23 36 42



Sa vocation :
Réhabiliter et bâtir le logement étudiant
Améliorer le logement social

Les Prêts Accessibles

*Des solutions personnalisées
pour devenir propriétaire*



3615 CREDIMO
(1,29 F la minute)

Avec nous naturellement

*Venez rencontrer un conseiller
du Crédit Immobilier de France*



30, rue du Taur - 31000 TOULOUSE
Tél. 05 61 12 55 90

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE : TOULOUSE



**SOCIÉTÉ ANONYME
D'H.L.M. DES CHALETS**

Depuis plus de 30 ans le Groupe HLM LES CHALETS conçoit l'habitat en exploitant les formules les plus diversifiées (location, accession et location coopérative, location vente, centres d'accueil, résidences services...)



GRUPE HLM LES CHALETS
29, boulevard Gabriel Koenigs
31027 TOULOUSE Cedex
Tél. 05 62 13 25 25
Fax 05 62 13 25 99

1

LES PREMIERS HBM



Le droit au logement. Voilà une revendication tristement d'actualité. Aujourd'hui, tout le monde s'accorde à dire que la moindre des dignités humaines est de pouvoir disposer d'un toit. Et pourtant, cette idée est relativement récente, si on la mesure, à l'échelle de l'histoire, à d'autres idées. La Révolution française avait bien posé les droits à la liberté, à l'égalité, ou à la fraternité. Mais il n'était pas dit grand chose de la possibilité de se loger... Et pourtant, les penseurs et les philosophes ont toujours eu sous les yeux les taudis, les masures insalubres, les ponts où s'abritaient les clochards, les zones mal famées, les baraquements de fortune, les bidonvilles avant la lettre, où de tout temps, s'entassaient les plus pauvres parmi les pauvres. Cette réflexion sur le logement commença à émerger au XIX^{ème} siècle, lorsque l'industrialisation prit son essor en Europe. Avec elle, ce fut le début de l'exode rural. Les villes jusque là repliées dans leurs remparts médiévaux ont commencé à déborder sur des banlieues et des faubourgs.

En 1832, c'est une violente épidémie de choléra qui fait réagir ceux que l'on appelait à l'époque les philanthropes. Ils commencent à réfléchir à un nouveau type d'habitat. Ce mouvement se poursuivra jusqu'au début du XX^{ème} siècle, avec la pensée des "hygiénistes". Ces hommes vont associer les découvertes de la science à des idées généreuses. Alors que la population ouvrière ne cesse de croître, on voit apparaître en même temps des fléaux. D'abord, les maladies, qui se transmettent d'autant plus vite que la promiscuité est grande. Pasteur qui a aperçu les microbes au fond de son microscope donne des directives pour combattre les miasmes. L'air, la propreté, la lumière. C'est si simple, et pourtant si compliqué à obtenir en ces temps-là... Dans les taudis, il y a aussi les rats, les cafards. Il n'y a ni eau courante, ni système d'assainissement. Enfin, Zola le décrira avec son lyrisme et sa générosité, il y a le fléau de l'alcoolisme, qui fait des ravages parmi les plus modestes, qui tentent d'oublier leur condition "au cabaret".



La réhabilitation est passée par Bagatelle

Le doux rêve des phalanstères

Alors, aujourd'hui, au lieu d'habiter Bellefontaine ou la cité du Nord, Jolimont ou Empalot, les Toulousains auraient pu vivre dans les phalanstères de Fourier.

Charles Fourier (1772 -1837) était un économiste et un philosophe. Aujourd'hui, nous dirions peut-être sociologue, tant il avait étudié de près l'inégalité de la répartition des richesses de l'époque, et la condition humaine dans les villes et villages insalubres du début du siècle.

Fourier se mit à rêver d'une cité idéale, basée sur des études "scientifiques", mais qui ne manquait pas non plus de poésie. Le phalanstère, c'est un sorte de château, où vivent en harmonie 1.600 personnes. On y trouve toutes les commodités impensables alors à cette époque. L'eau, bien sûr, et une galerie centrale, sorte de rue intérieure "chauffée".

Un siècle plus tard (nous le verrons par la suite) des architectes comme Le Corbusier ou même Candilis (qui dessina le Mirail) reprenaient ce concept de rue intérieure.

Evidemment, il y a tout, dans le phalanstère. Des jardins aux ateliers, des écuries à la basse cour, des greniers à l'étable. Mais Fourier n'oublie pas le spirituel. On pense à l'église, et...au théâtre !

On prévoit même un colombier pour les pigeons voyageurs....

Le phalanstère en restera au stade des dessins, des estampes, et des cartons...

Mais l'idée, simplifiée et éducorée, de logements "ouvriers" va persister.

La cité ouvrière du Canal

Et vers la fin du XIXème siècle, quelques "cités ouvrières" commencent à surgir de terre. C'est en particulier la Cité Napoléon, rue

Rochechouart à Paris, qui n'est pas si éloignée des idées de Fourier. Livrée en 1851, elle offre 86 logements, des rues galeries, et des services communs: lavoir, séchoirs, bains-douches, l'eau dans la cour et même une "salle d'asile" destinée à recevoir l'école primaire et maternelle et un médecin. L'ancêtre embryonnaire de ce que nous appelons aujourd'hui les équipements sociaux !

Pour l'époque, c'est une édification extraordinaire, futuriste, qui fait rêver les hygiénistes.

D'autres réalisations font figures de précurseurs. Citons pour mémoire la cité créée à Mulhouse en 1853 par Jean Dolfus pour les ouvriers de sa filature, le village de Noisel, construit par le fameux chocolatier Menier, ou le "Famillière" de Godin (l'inventeur du poêle qui porte son nom).

A Toulouse, en 1870, fut constituée une société des cités ouvrières et industrielles. La cité se trouve dans l'actuel quartier du Béarnais, au bord du canal du Midi. La maison coûte 3.300F, et comporte quatre pièces, avec un couloir central, un grand grenier, où l'on accède avec une échelle, un jardin, un puits, et les cabinets !

Les documents d'époque précisent que l'on peut remplacer l'échelle par un escalier immobile avec un surcoût de 70 F !

Dès 1870, la société construit une vingtaine de maisons. Une quarantaine est édifiée l'année suivante, et une centaine l'année d'après ! La société qui avait prévu de réaliser 400 maisons en 10 ans boucle son programme en cinq ans !

On rêvera alors de constituer un véritable village, avec une église, une école pour les filles et une pour les garçons.

En 1874, les habitants réclament que leur cité soit ouverte vers le boulevard de l'Embouchure, et deux ans plus tard, demandent l'éclairage.

Au début, les rues se nomment Première rue, Rue du Milieu, et Rue de la Cité.

Ce sont aujourd'hui les rues Kruger, Charles-Baudelaire, Roland-Garros, et Charles-Gounot. Mais de ces maisons ouvrières, il ne reste aujourd'hui plus grand'chose. Certaines subsistent encore, mais il faut avoir l'oeil pour les débusquer dans un habitat qui a continué de se transformer pendant plus d'un siècle...

En 1906, 423 taudis recensés à Toulouse

Ainsi, à travers l'Europe, naissent ces cités nouvelles. Philanthropie ? Bien sûr... Mais il s'agit aussi de rationaliser l'industrialisation, et de faire en sorte que les ouvriers soient le plus près possible de leur usine. Et, en améliorant l'habitat avec une batterie d'équipements, (écoles, bains lavoirs, commerces) l'on espère s'assurer ainsi une relative paix sociale...

C'est en 1889 qu'apparaît pour la première fois le terme d'habitation à bon marché (HBM). C'est le combat de Jules Siegfried, député du Havre, à qui l'on doit la loi promulguée le 30 novembre 1894.

Cinq années de lutte avaient été nécessaires. Car l'idée de Siegfried était que l'Etat (à travers la Caisse des Dépôts et Consignations) s'engage dans le logement social, ce que n'avaient jusqu'alors fait que les "philanthropes" ou les industriels éclairés.

Siegfried dut affronter la droite qui qualifiait ce projet de "socialisme pur"...

L'idée était déjà de favoriser la multiplication des petits propriétaires. De même, le système d'exonération d'impôts directs était mis en place.

Ce cadre posé, les cités n'en ont pas fleuri pour autant. Le mouvement reste très lent.

Dix ans plus tard, 75 prêts seulement avaient été consentis à 38 sociétés. En comparaison, l'Allemagne avançait à pas de géant, avec à la même époque 500 sociétés d'HBM.

Les progressistes, et les hygiénistes pestent. Alors qu'ils prônent des habitations vastes, claires et aérées pour se prémunir de la tuberculose, ou des autres maladies infectieuses, alors que l'on sait que la propreté, donc l'eau courante, est une condition essentielle pour une existence décente, ils constatent que des millions de personnes s'entassent encore dans des taudis, sans jour, sans air, sans eau.

Il suffit de relire quelques pages de "Germinal" d'Emile Zola, pour se replonger dans les conditions de vie de l'époque.

Pendant toutes ces années, le quotidien des familles ouvrières ne s'améliore pour ainsi dire pas. Elles continuent de se loger auprès de propriétaires privés qui n'ont guère de scrupules.

En 1906, on procède pour la première fois à une enquête d'envergure sur les conditions de logement des Français, à l'occasion du recensement général de la population. L'étude se concentre sur 616 villes dépassant 5.000 habitants.

Avec effarement, les enquêteurs découvrent que c'est une grande majorité de Français qui habite dans des taudis ou des logements insalubres. Dans certaines villes, on note que plus de la moitié des habitants survit dans des logis d'une seule pièce abritant toute la famille, la plupart du temps nombreuse.

A Toulouse, il y a 423 logements d'une seule pièce, sans fenêtre " sans jour, ni air ou de dimensions insuffisantes, impossibles à améliorer " stipule le rapport, et qui pourtant sont habités. La "Belle Epoque" n'a guère de charme derrière les portes des masures...

Avant les maisons, les jardins ouvriers

Un petit effort est fait en 1908, pour les plus malheureux: la loi Ribot permet la création de jardins ouvriers. C'est une des dispositions d'un nouveau texte qui cherche à relancer une fois de plus l'habitat social. Là, on débloque des prêts pour que les ouvriers puissent acquérir des parcelles d'un hectare de terrain, qu'ils s'engagent à cultiver personnellement. Les candidats peuvent alors souscrire des prêts auprès des Caisses d'Epargne et de la Caisse des dépôts.

A Toulouse, le 21 octobre 1896, il y a donc juste 100 ans, se crée "Le Coin de terre toulousain, première association de Jardins ouvriers. En 1902, ce sera le "Jardin du Cheminot", puis en 1905, "L'Association des Jardins Ouvriers de Toulouse".

Les actes fondateurs de ces sociétés rappellent les buts, très hygiénistes, de ces sociétés : il s'agit d'aider l'ouvrier " à s'éloigner du cabaret, et assurer la reconstitution de la famille par sa réunion naturelle dans ce jardin aux heures de repos."

Les premiers jardins furent créés dans le quartier Saint-Agne. Puis une mademoiselle Bertrand offrit des terrains à Bourrasol.

Les jardins ouvriers se développèrent peu à peu à travers l'agglomération, mais c'est sous l'Occupation, en raison des restrictions, que le nombre de ces petits carrés cultivés fut le plus important. On en compta jusqu'à 600 uniquement sur la Prairie des Filtres, ou 130 au chemin de la Gloire.

Les jardins se sont peu à peu éloignés du centre, victime de la pression de la promotion, comme à Sauzelong.

Aujourd'hui encore, on compte 400 jardins ouvriers à Toulouse et dans l'agglomération,

notamment à Ginestous, ou sur les bords de l'Hers.

Mais s'ils possèdent un petit carré de terrain, nos ouvriers sont encore bien mal lotis. Il faut attendre 1912 et la loi Bonnevey pour que, en matière de construction, les choses commencent à se débloquer.

Cette loi du 25 décembre 1912 n'est pas un cadeau de Noël. Mais elle permet désormais aux villes, et plus généralement aux collectivités locales de lancer des programmes d'HBM.

Le principe est de donner plus de souplesse, de proximité et d'efficacité aux procédures de réalisation de logement social. Mais il va se heurter à un autre principe, celui des réalités.

En Haute-Garonne, les HBM tardent à s'implanter

La loi précise que son but est d'assurer la construction et la gestion d'immeubles salubres, l'assainissement des maisons existantes, ainsi que la création de cités-jardins, ou de jardins ouvriers.

Elle précise même que les immeubles pourront comprendre des locaux et des installations à usage commun tels que buanderies,

bains-douches, et terrains de jeux, voire même "des boutiques à destination commerciale sans qu'on puisse y vendre des boissons alcooliques".

On voit que le spectre de l'Assommoir est toujours présent, et que les hygiénistes ont encore largement inspiré ce texte !

Mais la Grande Guerre dirige la France vers d'autres soucis....

A Toulouse, la Municipalité de l'époque semble ne guère s'intéresser au logement social. Dans l'une des plus grandes villes de France, où commence à émerger une forte industrialisation, il faut attendre 8 années, et les interventions réitérées de la préfecture de la Haute-Garonne, et du Ministère du Travail pour que la municipalité mette en place enfin, lors d'un conseil municipal extraordinaire le 26 mars 1920, l'Office Public d'Habitations à Bon Marché.

Le décret de constitution de l'office d'habitation de Toulouse, direction et recettes 9 bis rue des Salenques, est créé par décret ministériel le 2 août 1921.

Le premier office de ce type en France avait été créé à La Rochelle en 1913, celui de Paris en 1914.



La Cité Madrid autrefois

Il faut encore patienter 18 mois, pour que se réunisse le premier conseil d'administration de cet office de HBM !

Celui-ci programme sans surprise la construction de 500 logements.

Mais, une fois de plus, la municipalité traîne les pieds. Alors que l'Office prévoit un programme de 6 MF, les édiles lui accordent royalement25.000 F !

Pis ! La Ville refuse de céder des terrains à l'Office, alors qu'entre 1920 et 1924, elle vend une quinzaine de parcelles à des particuliers ! Sur le modèle de la Grande Guerre dont on panse encore les plaies, c'est une guerre de tranchées qui s'installe à Toulouse, entre l'Office et la Mairie.

La Ville accorde 3.000 F à l'Office pour son fonctionnement, alors que les sociétés philanthropiques lui allouaient 10.000 F jusqu'en 1919 !

A nouveau, le ministère du Travail (qui fut le ministère de tutelle des HBM jusqu'en 1945) tire l'oreille des édiles, et le budget passe à 7.000 F.

En 1922, enfin, des nouvelles lois permettent à l'office de se dégager un peu de la mauvaise volonté municipale. Depuis, c'est l'Etat à travers la Caisse des Dépôts et Consignations, qui prête directement aux HBM, avec des taux réduits.

Alors, en 1923, la municipalité consent enfin à compléter le prêt contracté par l'Office auprès de la Caisse des dépôts.

L'office à désormais de l'argent...mais toujours pas de terrains ! Trop chers, ou trop éloignés. Les bâtisseurs de l'époque lancent un certain nombre d'idées. Ils souhaitent des cités qui ne donnent pas un sentiment de casernes, et insistent pour qu'elle ne soient pas trop éloignées du centre: d'abord, pour faciliter le déplacement des ouvriers vers leur lieu de travail, mais aussi pour ne pas agrandir le péri-

mètre de la ville, et limiter les dépenses de viabilisation: eau, canalisations du gaz, etc.)

Ainsi donc, jusqu'au milieu des années 20, hormis la cité du Canal, il n'y a pas d'habitat social à proprement parler à Toulouse. Il y a simplement des quartiers plus populaires que d'autres, comme Saint-Cyprien, ou Saint-Georges.

On note aussi quelques ilots misérables, comme l'ancien couvent du Calvaire, sur le Boulevard des Récollets, qui abrite une population interlope dans quinze cellules sans confort, sans eau, gaz, ni électricité, avec un seul WC et une seule cuisine pour tout le monde. A Lalande, au lieu-dit le Lazaret, des familles s'entassent dans une étable et une écurie dans des conditions déplorables, tout près d'un dépôt d'ordures.

Au Parc Toulousain, c'est une ancienne tannerie qui a été transformée à la hâte. Des "boxes", plutôt que des logements, font office de demeure à des démunis. Ni eau, ni gaz, ni électricité...mais l'odeur infecte des peaux qui persiste.

Enfin, allées Charles de Fittes, la maison des Assomptionnistes accueille tant bien que mal des sans logis, mais dans des conditions épouvantables, avec des WC qui débordent dans les couloirs...

Si la crise du logement ne frappe pas encore de plein fouet Toulouse comme d'autres villes françaises, elle se profile à l'horizon. C'est le volontarisme politique de la municipalité conduite par le socialiste Etienne Billières, qui parera cette crise. Et imprimera également sa marque sur toute la ville, grâce notamment à l'architecte Jean Montariol.

2

LES CITES-JARDINS



En novembre 1993, à l'école d'architecture de Toulouse, s'est tenu un colloque assez étonnant. Il réunissait autour des organisateurs Pierre

Weidknet et Paulette Girard, professeurs de cette institution, des chercheurs venus de l'Europe tout entière. On y planchait non point sur l'urbanisme des années 2.000. Bien au contraire. On était venu pour se pencher sur des réalisations vieilles de près d'un siècle, les cités-jardins. Les études portaient sur ces réalisations, qui ont fleuri dans la première moitié du XXème siècle, d'abord en Angleterre, puis dans toute l'Europe. En Andalousie ou à Dresde, à Wroclaw ou Strasbourg, à Paris ou à Reims, et bien entendu à Toulouse. Les cités-jardins avaient été enterrées avec fleurs, et couronnes, après la deuxième Guerre mondiale, par toute une génération d'architectes, et notamment par Le Corbusier qui les jugeait "archaïques". Elles furent jetées aux oubliettes de l'urbanisme, pour être remplacées par ce que l'on nomma "les grands ensembles".

Et voilà donc qu'au milieu des années 90, vint le temps de la "réhabilitation "

de ces cités. Réhabilitation morale, réhabilitation urbanistique, réhabilitation intellectuelle, qui coïncidait étrangement avec la réhabilitation matérielle de la Juncasse, de Fontaine-Lestang, Croix-de-Pierre ou de la Cépière...

Des cités à l'échelle humaine

Car on sait désormais que ces réalisations ont résisté mille fois mieux que les grands ensembles à l'épreuve du temps.

Les cités-jardins sont nées en Angleterre au tout début du siècle. Ce sont les "garden-cities", qui petit à petit, modèlent le paysage des grandes banlieues britanniques, et créent des petits villages caractéristiques. Rapidement, sont connus les noms de Bourneville, Port-Sunlight, Letchworth. Ces cités portent des idées. Edifiées par des philanthropes, et des hygiénistes, elles se veulent des modèles idéaux, qui marquent une rupture avec la ville, et sa verticalité. La philosophie des concepteurs imprègne toutes ces réalisations.

L'on veut des cités qui soient rationnelles, et qui replacent l'habitant au centre du projet. L'on veut diluer la concentration, en entrecoupant la ville d'espaces verts, de jardins, de promenades. En se penchant davantage sur les idéaux qui animaient les auteurs de ces cités, on se rend compte, avec le recul, que ces réformistes avaient déjà un souci d'harmonie sociale. Les cités-jardins étaient destinées à accueillir certes les ouvriers, mais aussi d'autres catégories sociales. Personne n'avait perdu de vue le vieux principe "classes laborieuses, classes dangereuses", et déjà, il était question d'éviter ce que l'on appellerait bien plus tard, les ghettos.

L'on voulait un habitat à l'échelle humaine, fondé sur le progrès, la raison et la science puisque de nouvelles techniques de construction promettaient d'abaisser les coûts. Enfin, l'on prévoyait que chaque cité puisse bénéficier d'équipements sociaux, commerciaux, et culturels, même si cela ne s'est pas réalisé partout.

L'idée va s'exporter.

En 1914 à Paris, se constitue la Cité coopérative "Paris-Jardins" qui prévoit la réalisation de la première cité de ce type en France, au Parc de Draveil, à 19 kilomètres au nord de Paris. La réclame de l'époque, qui en appelle aux "prévoyants, coopérateurs, mutualistes et pères de famille" parle d'un "site merveilleux, à l'abri des inondations, possédant l'eau et le gaz, desservi par deux lignes de chemin de fer." C'est l'architecte Jean Walter qui se charge de la réalisation. Le journal l'Humanité apporte alors son soutien à cette initiative, sous la plume d'Albert Thomas qui explique qu'au moins les futurs habitants éviteront "la série abominable des spéculations éhontées

et des vols scandaleux dont ils sont chaque jour les victimes."

L'impulsion d'Etienne Billières

A Toulouse, l'on attend toujours les réalisations de l'Office. Il n'y a, en 1925, que l'expérience de la Cité du Canal qui ait un caractère social.

Lorsqu'en 1925 Etienne Billières accède au Capitole, les cadres juridiques du logement social, et les mécanismes de financement sont en place.

Il ne manque plus alors que l'impulsion politique. L'équipe socialiste va largement la donner. Et à partir de ces années, le paysage urbain de Toulouse va être largement modifié.

Il fallait bien qu'il le soit. En 1921, la population toulousaine était de 175.500 habitants. 20 années plus tard, elle est de 258.000 âmes !

La natalité n'explique pas tout, loin s'en faut. Il y a d'abord la poursuite d'un exode rural enclenché depuis plusieurs décennies. C'est aussi l'arrivée massive de travailleurs émigrés, et notamment les Italiens. L'expansion économique de Toulouse fait rêver, et réclame de plus en plus de bras pour fabriquer des avions.

Enfin, faut-il rappeler qu'à la veille de la seconde Guerre mondiale, des milliers de réfugiés politiques espagnols, fuyant le franquisme, vont trouver à Toulouse une terre d'asile.

Cette politique d'habitat social était indispensable.

Billières et les socialistes sont naturellement, les héritiers des hygiénistes. L'une des préoccupations premières de l'époque est la lutte contre la tuberculose. Et l'on sait que le confinement, la promiscuité, sont des vecteurs de propagation de la maladie.

L'Office est sur la même longueur d'onde. Et partage les mêmes idées d'éducation et de progrès.

Lors de la séance du conseil d'administration du 15 janvier 1923, le compte-rendu explique: " Il faut construire des logements sains et attrayants où le travailleur sortant de sa besogne, trouvera le charme et la tranquillité qui détruiront dans son esprit cette impression que le cabaret est plus hospitalier que sa demeure. Il faut l'arracher à ce maudit cabaret qui l'attire et le retient pendant que sa femme patiente et résignée lutte désespérément pour tenir propre ce logis misérable et délabré duquel les enfants portent toute leur vie l'empreinte de l'insalubrité aggravée parfois par les conséquences de l'alcoolisme du père..."

Un tel lyrisme peut aujourd'hui prêter à sourire... Mais il correspond cependant parfaitement aux mentalités de l'époque. Celle d'une très lente amélioration de la condition ouvrière. L'idée aussi qu'il est nécessaire d'éduquer le peuple, avec un esprit sain dans un corps sain.

L'ère Montariol

C'est d'ailleurs totalement dans cet état d'esprit que se situe l'oeuvre de Jean Montariol (1892-1966).

Au-delà du logement social, cet architecte de l'OPHBM de Toulouse entre 1925 et 1939 aura marqué la ville d'une empreinte aujourd'hui largement saluée par les urbanistes...et les Toulousains.

Montariol a travaillé pour que toutes les facettes de l'activité humaine puissent trouver un cadre harmonieux.

La culture pour le peuple? C'est la splendide bibliothèque municipale de la Rue du Périgord, avec des baies vitrées immenses, sa

salle de lecture colossale, et sa verrière sous laquelle ont planché des générations d'étudiants.

Le sport et le peuple ? C'est le plus grand complexe sportif et de loisirs édifié en Europe à cette époque: le parc Toulousain. Avec son énorme piscine découverte, ornée de la grotte aux eaux gargouillantes, avec sa piscine couverte, cette réalisation est saluée en 1933, comme un merveilleux cadeau aux habitants de la Ville rose.

L'hygiène et le peuple ? Ce sont les bains-douches de la Place Dupuy, des Minimes, du Pont des Demoiselles, de Bonheure ou de Saint-Cyprien. Du reste, lorsqu'il a fallu démolir les bains-douches de Saint-Cyprien, en 1993, on en a pieusement gardé la porte principale, et les frises de mosaïques. Ces éléments étaient aussi une partie de la culture du quartier, qui continuent de survivre dans le bâtiment. Un hommage de l'architecte de 1993 Michel Galavielle à son illustre prédécesseur...

Le progrès social et le peuple? C'est la Bourse du Travail, édifiée place Saint-Sernin.

Le style était sans doute massif, un peu monumental mais il portait en lui cette inspiration de progrès social et de modernité, à une époque où l'on ne doutait guère de l'avenir.

Quoi qu'il en soit, Montariol s'est fait une place indélébile dans le coeur des Toulousains.

Des Toulousains pour qui il a bâti des logements par centaines.

Bien évidemment, Montariol va construire, à l'instar de ses confrères anglais, ou allemands ou parisiens, des cités-jardins. Cette fois, la Ville dispose de terrains. L'idée est aussi de donner un petit carré de verdure aux anciens ruraux qui viennent à la ville. Cette fois, office et municipalité vont unir leurs efforts:

" L'administration communale est intéressée au

premier chef par cette question du logement, note le conseil d'administration de l'OPHBM en 1925. Il n'est pas possible de séparer les efforts faits par l'Office et par la Ville, et seule la Ville peut apporter une contribution efficace dans la recherche de moyens propres à réaliser un programme important, la ville a du reste intérêt à aider l'office."

C'est le "mano a mano", entre les deux institutions. La Ville sait ainsi qu'elle pourra loger dignement des pauvres gens, qui jusqu'alors, habitent dans des conditions déplorables. L'Office sait désormais qu'il pourra remplir sa mission de logement social.

On va pouvoir raser les honteux taudis du Parc du Calvaire, où seront ensuite édifiés 3 bâtiments HBM de 166 logements.

Et se lancer dans la construction.

Dès le départ, le choix est opéré de s'orienter vers deux types d'habitat. D'une part, les cités-jardins, et d'autre part, les logements collectifs. Ce mouvement qui se poursuivra jusqu'en 1939 permettra d'absorber l'afflux de population ouvrière. Car dès la première Guerre mondiale, des industries d'aéronautique et d'armement se développent sur le site de Toulouse.

En 1939, l'aéronautique emploie 16.500 ouvriers, entre les établissements de la SNCAM, Air France, et Latécoère. Et 2.000 personnes travaillent à l'Onia.

Du Nord à la Cépière

Ainsi, entre 1926 et 1939, les cités-jardins vont pousser sur ce qui est encore la périphérie de la ville, à la lisière des champs, et former une sorte de ceinture.

La première à surgir de terre est la Cité du Nord, dans le quartier de La Salade. Le 10 juillet 1927, Yvonne Milan, Emilienne,

Marinette et Ginette Latrille, ainsi que Georgette Rouch se précipitent vers le député Emile Berlia, président de l'office public d'HBM, les bras chargés de fleurs. C'était l'inauguration de ce site de 26.000 m², entre les rues des Erables, rue Dulong, et place Ferdinand-Fauré. 155 logements individuels propres et bientôt fleuris, qui vont servir d'exemple pendant de nombreuses années. La construction est simple, voire sommaire. S'il y a l'eau et les WC, il n'y a pas encore de salle de bains, et la surface d'habitation reste modeste, autour de 60 mètres carrés. Les planchers sont plus que sommaires, il n'y a aucune isolation phonique. A noter que les moellons utilisés pour cette construction avait été réalisés en partie avec les cendres de l'usine d'incinération qui était à l'époque sur le Parc Toulousain !

Pourtant, cela constitue déjà un énorme progrès social pour l'époque. Et pas un locataire ne viendra se plaindre d'une rusticité, qui un demi-siècle plus tard, apparaîtra surprenante. Non loin de la cité sera construit le groupe scolaire Jules-Ferry, pour répondre aux impératifs de scolarisation de cette nouvelle population.

Aujourd'hui, la Cité du Nord est en cours de réhabilitation. Des petits collectifs de taille raisonnable, ont remplacé certaines maisonnettes trop obsolètes, et que l'on ne pouvait pas réhabiliter. L'opération se fait sur le principe du "tiroir". Tandis que certains logements sont reconstruits ou réhabilités, les locataires sont abrités dans d'autres maisons de la cité.

La seconde cité à sortir de terre est encore plus excentrée. Elle se trouve à Croix-Daurade et est livrée aux habitants en 1931. Elle est de dimension beaucoup plus modeste que la première, avec seulement 20 logements.

Puis viendra la cité Georges-Hyon, à la Juncasse, construite en 1931 avec 84 loge-



Entre 1930 et 1940, les petites cités jardin ont fleuri à Toulouse, sous l'émulsion Montariol

ments. A noter que certains locataires actuels de cette cité y sont entrés dès la fin des travaux, et l'habitent donc depuis plus de 60 années, comme M. Marquès, le président de l'amicale des locataires !

La construction se poursuit. En 1931 toujours, c'est la cité de Lalande avec 15 logements. Toujours la même année, la cité de Limayrac (42 logements) qui s'installe dans le quartier de la Côte-Pavée. A Lespinet, 40 logements poussent non loin du canal du Midi.

De l'autre côté de la Garonne, ce sont les cités Bourrasol, avec 136 logements, Croix-de-Pierre avec 55 logements, et Fontaine Lestang avec 74 logements.

La cité Bourrasol était au départ un simple camp destiné à abriter les Espagnols réfugiés, puis les ouvriers de la Cartoucherie. Né en 1938, ce camp se situait sur un terrain au lieu-

dit La Raquette, appartenant à l'administration des Domaines, mais géré par l'Office public des HBM. Le terrain appartient d'ailleurs toujours à l'Etat. Les discussions pour le rachat sont en cours.

Enfin, la cité Cépière, derrière l'hippodrome, sera achevée elle, en 1939. C'est la plus importante des cités-jardins de Toulouse avec près de 200 logements.

Elle aussi a pour origine un camp qui servait à loger des ouvriers travaillant à la Poudrerie. Beaucoup étaient alors originaires d'Indochine. Là encore, c'est l'Etat qui est propriétaire, et l'Office gestionnaire, jusqu'à la fin des années 80, date du rachat par l'OPHLM.

Des immeubles pour les classes moyennes.

Les cités-jardins vont ainsi vivre leur destin. Et finalement, au cours des années, faire très peu parler d'elles. Avec le temps, les locataires achèteront dans certains cas leur logement. D'autres pourront entreprendre des travaux. Les loyers restent toujours très modestes. Aussi, les locataires investissent eux-mêmes, aménagent des petits salles de bains, des toilettes plus confortables.

En majorité, ces réalisations restent des cités ouvrières, comme le montre une étude réalisée en 1937.

Les ouvriers représentent 41,6% des locataires, les employés municipaux 18%, les employés de chemins de fer 13,8%. Les contremaitres et agents de maîtrise ne représentent même pas 1%.

Sans doute parce que la municipalité avait prévu autre choses pour les couches moyennes de la population.

Entre 1925 et 1939, l'Office va réaliser 1.800 logements dans des immeubles collectifs.

Le conseil d'administration de l'Office l'avait prévu dès 1926, en préconisant, dans sa séance du 8 janvier " que les classes moyennes puissent trouver des appartements simples, commodes et confortables à des prix abordables, en rapport avec les ressources modestes des petits rentiers, des fonctionnaires. "

Voilà comment Montariol va dessiner une série d'immeubles qui sont désormais fondus dans le paysage de la ville.

Contrairement aux cités jardins, qui sont excentrées, ces collectifs s'insèrent dans la trame urbaine. Pas vraiment dans le plein centre, mais tout près du cœur historique, dans des quartiers résidentiels. Les terrains sont plus chers. On construit donc en hauteur.

Les loyers sont plus élevés. L'ambiance est un peu plus "bourgeoise".

Le premier ensemble, déjà évoqué, est le Parc du Calvaire. Trois bâtiments et 164 logements. L'extrémité nord de ce qui deviendra plus tard la vaste cité d'Empalot. Il est érigé en 1925, et quelques années plus tard, c'est toujours à Empalot, le tour de Saint-Roch qui comporte 72 logements.

En 1930, c'est Bonnefoy, avec 232 logements. Suivent en 1931, 30 logements à Bourrasol, et 46 logements au cœur du vieux Saint-Cyprien, la petite cité de la Laque...rue de la Laque.

En 1932, 56 logements sont édifiés à Charles-de-Fitte.

En 1938, c'est un plus vaste ensemble qui est réalisé dans le quartier des Sept-Deniers. En bordure de Garonne, 271 logements constituent la première tranche de la Cité Madrid. Qui devra attendre les années 70 pour se voir protégée des colères de la Garonne par une digue...et les années 1980 pour que la réhabilitation et le travail social passe par cette cité qui connaîtra des moments délicats.

Enfin, c'est à cette époque que fut réalisée la cité du Grand-Rond. Elle vit depuis l'existence d'un long fleuve tranquille au bord du canal, pourtant, elle suscita une véritable tempête à son origine. En effet, le projet date du 25 juillet 1931, prévoyait l'installation d'un vaste ensemble sur le terrain de l'ancienne usine Bonnet, près du Grand Rond.

Seulement voilà ! Ce projet prévoyait la réduction, dans de fortes proportions de l'allée des Soupirs. Cette esplanade faisait partie du vaste réseau de promenades dessinées au XVIIIème siècle par l'urbaniste Guillaume de Mondran.

Dès que les plans furent connus, le bulletin "l'Auta" marqua sa vive opposition: " Espérons que l'on coupera les ailes à ce canard !"

Le canard survécu...malgré les "soupirs" de l'Auta. Et il avala la moitié de la surface de l'allée des Soupirs, au grand dam des Toulousains de Toulouse. La construction débuta en 1935, et s'acheva en 1937. L'ensemble qui comprenait 344 logements, abrita une caserne des pompiers (la caserne Boulingrin) et l'Etat y logea (et y loge toujours !) des gendarmes.

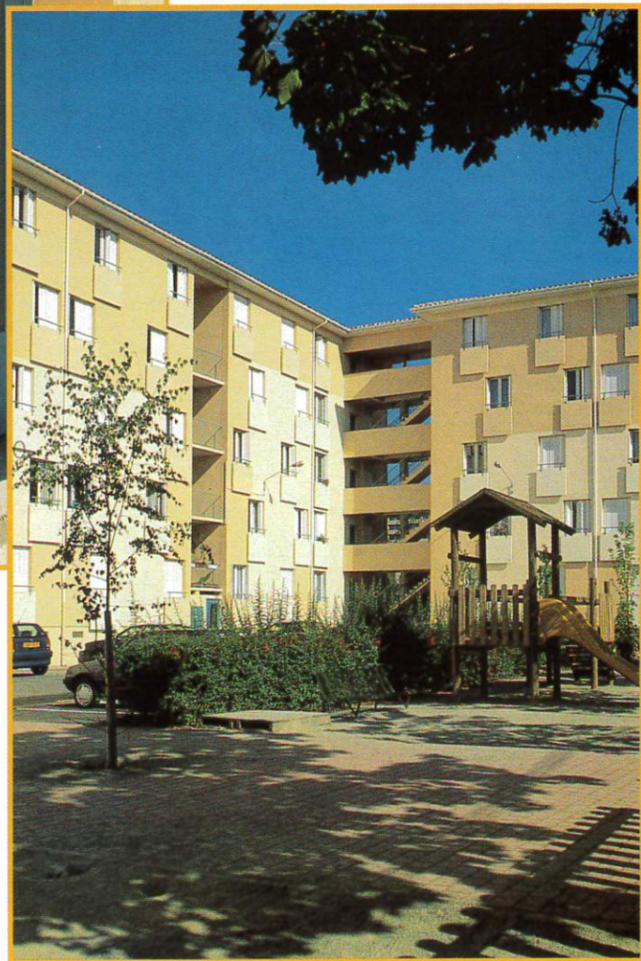
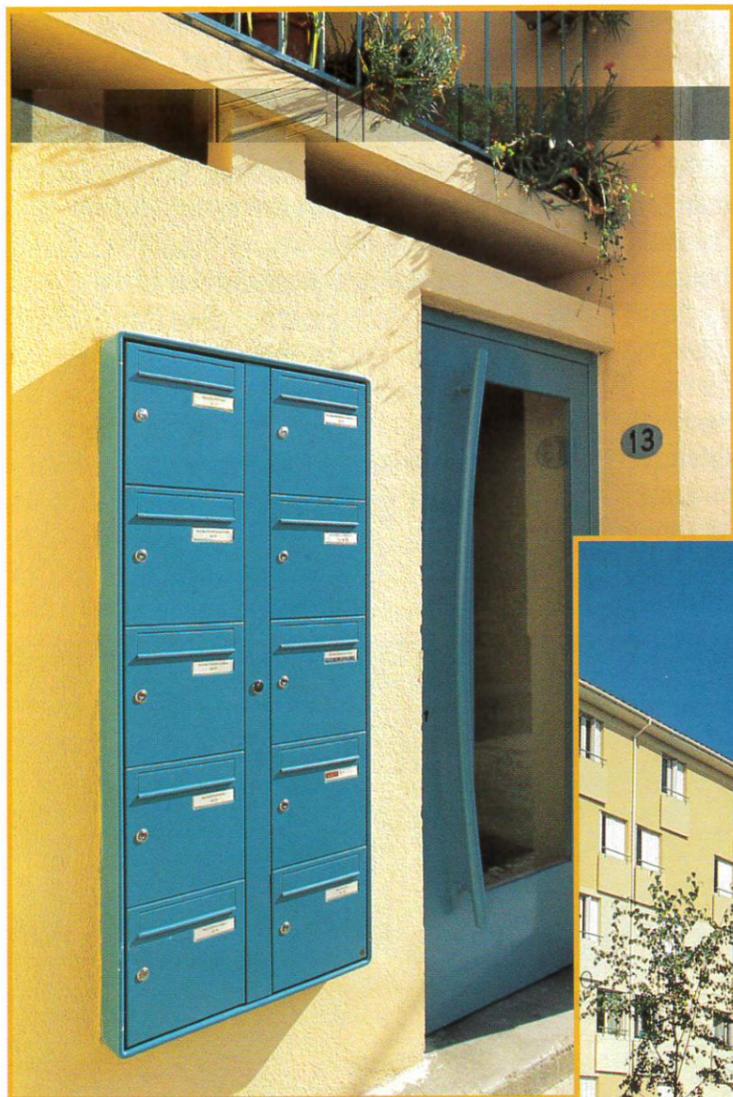
La municipalité voulut convaincre du bien-fondé de cette réalisation, qui pour la première fois à Toulouse comprenait des "vidoirs automatiques" pour les ordures ménagères. On y rajouta pour faire bonne mesure et bonne propagande, deux sculptures: l'une de Parayre représentant " La ville de Toulouse apportant le bien-être la santé et le confort à

ses habitants", l'autre signée Drulle, ayant pour thème : "Le soleil, l'air et la joie". Tout un programme !

En tout cas, en 1937, le député Emile Berlia, toujours président de l'Office des Habitations à bon marché pouvait présenter un bilan qu'il qualifiait lui même de "prodigieux": 2.000 familles avaient ainsi été logées en 10 ans !



Le parc Toulousain, avec la piscine et le stadium est une réalisation de l'ère Montariol, l'architecte de la ville de Toulouse des années 30, qui a conçu la plupart des cités HLM de cette époque



Résidence les Anges
Photos : OPAC TOULOUSE

LES CITÉS-JARDINS

3

LES ANNEES 50 : LA CRISE DU LOGEMENT



Il est des hivers qui sont plus terribles que d'autres...Le 4 janvier 1954, dans un abri de fortune quelque part du côté de Paris, un petit garçon meurt. De froid. La France, qui sort des fêtes de Noël à la gueule de bois. A la gueule de honte. Et n'arrive pas à comprendre, alors que la guerre est déjà oublié et que l'on semble avancer vers le progrès, qu'une telle misère puisse exister.

Surgit alors l'abbé Pierre. C'est un capucin, originaire d'une famille très bourgeoise, et qui s'est battu et bien battu pendant la guerre. A la Libération, il est même élu député. Mais l'abbé va très vite s'intéresser aux plus défavorisés, et fonder la communauté d'Emmaüs.

Pendant l'hiver 1953-1954, il sera aux côtés des sans-abris. Qui sont légions, mais que l'on commence à voir cet hiver là parce qu'il fait un froid glacial. Un froid mortel...

Le décès de ce jeune enfant va commencer de faire avancer les choses. Il était temps. Depuis la fin de la guerre, il ne s'était presque rien passé sur le front de l'habitat social. Car, bien évidemment, le conflit a tout figé. Toulouse n'a pas trop souffert, comparée à d'autres

villes qui ont été entièrement rasées. En 1946, l'on constate qu'en France 400.000 logements ont été détruits. Un million et demi sont endommagés.

Une fois de plus, des millions de Français habitent des taudis, des logements insalubres, des pièces sales. Une sorte de statu quo bizarre s'est instauré. Les loyers sont réglementés. Aussi, les petits propriétaires méfiants refusent d'entreprendre des travaux. La pénurie engendre aussi le marché noir...

Effectivement, la loi de réquisition des logements vacants, celle dont on a beaucoup reparlé ces dernières années, est votée. Mais seule une infime partie des locaux disponibles sera réquisitionnée dans l'immédiat après guerre.

Dans certaines régions, des "squatters" avant la lettre vont prendre possession de ces logements vides. Par la suite, ils formeront le mouvement des "castors".

La moitié des Toulousains mal logés

A Toulouse, on vivra pendant longtemps sur les acquis de la période Billières. Le plus gros effort a été fourni au début des années 30. Juste avant la guerre, on

livre la cité de la Cépière, la cité Madrid, et le Grand-Rond.

Par la suite, on reste sur un programme bien modeste. 65 maisons au Récébédou en 1946, et 19 logements en 1948 rue du Midi !

Pourtant, les besoins sont immenses. Les destructions s'ajoutent à la dégradation de quartiers entiers. L'exode rural se poursuit, profitant d'un double mouvement. D'abord, un essor de la mécanisation dans les campagnes, qui rendent inutiles les nombreux bras d'antan. D'autre part, un développement certain de l'industrie. C'est le début des 30 glorieuses, avec une expansion économique dont la flèche restera obstinément pointée sur le haut jusqu'au premier choc pétrolier.

A Toulouse, l'industrie aéronautique repart. l'Onia se porte bien (et réalisera d'ailleurs quelques années plus tard la cité Papus, non loin de La Faourette, pour ses employés) et le commerce refléurit.

Pourtant, on vit mal dans la Ville rose. En 1946, l'Insee mène une enquête et constate que 40%, presque la moitié des Toulousains habite dans un logement inadapté. C'est à dire surpeuplé. Ce qui expliquera plus tard cette propension des bâtisseurs à réaliser des logements de 3, ou 4 chambres, destinés à des familles nombreuses.

Lors du recensement de 1954, une enquête portant sur 86.000 logements révèle qu'un appartement sur 5 ne dispose pas de l'eau courante !

Un logement sur 3 seulement dispose d'un WC particulier. Sinon, c'est sur le palier, ou au fond de la cour...

Enfin, la salle d'eau reste un véritable luxe: un appartement sur sept seulement en est équipé...

Des statistiques qui semblent médiévales...et qui n'ont pourtant qu'une quarantaine d'années...

Pour autant, le logement social ne "décolle" pas. Les énergies sont braquées sur d'autres objectifs.

Tout d'abord, à l'autre bout de la planète, c'est la Guerre d'Indochine qui digère des sommes d'argent considérables...

Ensuite, les gouvernants ont les yeux braqués sur les voyants de l'économie, et l'on songe tout d'abord à redonner au pays ses infrastructures industrielles.

Alors, évidemment, on parle de reconstruction. Là, d'ailleurs, se pose un débat.

Faut-il bien reconstruire, ou tout simplement...construire? La loi sur les dommages de guerre avait imaginé une remise en l'état pure et simple.

Mais les urbanistes ont des idées tout autres. Et vont d'ailleurs trouver l'écoute d'un ministre de la République, Eugène Claudius-Petit. Qui précisément est de l'avis de ces urbanistes.

Ce sera lui, qui notamment, encouragera Le Corbusier. C'est une volonté marquée de rompre avec le passé. Il y a une nouvelle idée de la ville à explorer. Claudius-Petit voudrait être le Ministre de la...Construction, tout simplement.

La réflexion est architecturale, mais aussi philosophique, politique. C'est dans ce courant de pensée que sera conçu 20 ans plus tard, le Mirail...

Mais ces logements restent dans les cartons ou sur les planches à dessin...

Alors, l'Etat tente de relancer la mécanique. Comme on l'a vu, la loi sur les réquisitions des logements vacants ne change pas grand chose : personne ne l'utilise. La loi de 46 sur la réparation des dommages de guerre et qui décrète la reconstruction ne stimule pas davantage le bâtiment.

Naissance des HLM

Alors viendra la loi du 3 septembre 1947. Qui avec la mise en place d'un taux réduit à 2% remboursable sur 65 ans espère mettre la relance sur les rails.

On en rajoute une en 1948: c'est la création de la fameuse allocation-logement destinée aux familles les plus modestes, et les plus nombreuses.

Mais ce n'est que très lentement que les choses vont se mettre en place.

En 1947 à Toulouse, l'un des administrateurs de l'office préconise "l'exécution d'un vaste programme qui puisse répondre aux exigences de la vie moderne, et à celle de l'hygiène sociale. Il ne s'agit pas de construire à la légère, comme on l'a fait jusqu'ici, mais d'édifier des immeubles sérieusement conçus et bâtis, qui mette l'Office à l'abris de réparations trop immédiates."

Cet administrateur était assez sévère... Avec le recul du temps, force est de constater que les petites cités-jardins, les immeubles du Grand-Rond ou de Saint-Roch sont encore largement présentables soixante années plus tard...

Alors que Bagatelle n'était pas terminée que déjà elle faisait peur.

Quoi qu'il en soit, la construction va reprendre à un rythme en deçà des nécessités de l'époque.

Les seules opérations d'envergure sont à Empalot la construction de la cité André-Daste, en bord de Garonne. Livrée en 1951 et en 1953, elle procure environ 300 logements. Viendront ensuite Empalot-Poudrerie 1 et 2, tout à fait à l'autre bout de la cité que nous connaissons actuellement, avec 192 et 250 logements.

Par ailleurs, la cité de Jolimont sort de terre, entre 1951 et 1954. En tout, 289 appartements.



La Cité Madrid avant la rénovation

Enfin, on rajoute une deuxième tranche à la cité Madrid, dont les premiers immeubles avaient été réalisés avant-guerre.

C'est à cette époque aussi que se produit un événement symbolique important. Les HBM perdent leur nom. Elles s'appellent désormais les habitations à loyers modérés. Les HLM sont nées. On avait changé le terme pour qu'il évite un petit côté péjoratif. A en juger parce que véhicule ce sigle 45 ans plus tard, on se dit que c'est sans doute raté !

L'urgence

A la suite de l'appel de l'Abbé Pierre, le parlement va voter 10 milliards de crédits pour réaliser ce que l'on appellera les cités d'urgence. A l'époque, on commence à fabriquer de façon industrielle les logements collectifs. C'est le lancement des logements économiques normalisés, puis des logements populaires et familiaux (LOPOFA) destinés aux plus défavorisés.

A Toulouse, ces plans vont concerner un certain nombre de programmes: Vestrepain, qui verra le jour en 1961, avec 275 logements, Bagatelle 1, (250 logements), Le Récébédou, Rangueil, avec 150 logements en 1956, Negreneys, avec 410 logements en 1959, et Les Anges, 100 logements en 1957.

Mais cette période d'après-guerre fut également marquée, à Toulouse, par le logement précaire.

Face à la pression des mal logés, on utilisa tout ce qui pouvait être utilisé. Ainsi, les anciens camps militaires de la Cépière et de Bourrasol furent peu à peu transformés, pour devenir des cités.

Le Récébédou, est un endroit situé sur la commune de Portet sur Garonne...Mais il fait partie du parc de l'office HLM de Toulouse.

Dans la première moitié de notre siècle, le quartier du Récébédou se transforme en une petite cité, destinée à accueillir les ouvriers de la Poudrerie.

Puis viendra la Guerre d'Espagne, et l'endroit se transformera en camps de réfugiés pour les républicains espagnols.

Plus tard, en 1940, ce sont les Juifs qui seront internés au Récébédou.

Enfin, après la guerre, cette cité repassera dans le domaine des HLM.

Mais, on l'imagine, il s'agissait de constructions sommaires, pour ne pas dire sordides. A partir de 1973, une procédure de réhabilitation va se mettre en place, et faire disparaître peu à peu les traces de ce passé dont les pages n'étaient pas toutes glorieuses. En 1977, l'office décida de la démolition du "quartier noir" du Récébédou, et, en forme de symbole, fut abattu en 1983 le château d'eau construit en 1940, pour faire place à une nouvelle tranche de pavillons.

Une autre cité d'urgence fut établie à la même époque à Montaudran. Là encore, elle eut heureusement une vie éphémère. Et fut remplacée en 1977 par la construction de 135 logements neufs. Autre endroit qui accueillit bien des misères à Toulouse, c'est le quartier de Lalande-Trois-Cocus. Au tout début du siècle, au Lazaret de Lalande se trouve l'ancien immeuble du Grand Séminaire. Il est depuis longtemps destiné à héberger les personnes contagieuses... Mais, paradoxe, c'est sur ce terrain que la ville a établi...le dépôt d'ordures des quartiers nord ! Ce dépôt resta sur place jusqu'en 1939...

Entre temps, le Lazaret de Lalande est devenu à son tour une sorte de cité d'urgence. Si le grand séminaire disparaît, des petites maisons de fortune y sont construites vers 1960. C'est la première cité Raphaël.

Très rapidement, ces maisons vont être occu-

pées par les gens du voyage, qui commenceront à se sédentariser sur ce secteur. Mais au fil des années, cette cité va se dégrader. Au début des années 80, ce sont de véritables taudis, insalubres, humides, délabrés, où courent les rats. Les familles s'entassent avec 3 ou 4 enfants dans chaque chambre. D'autres maisons, à côté, sont abandonnées. Des relogements sont proposés...Mais les gitans ne peuvent imaginer d'aller habiter dans des immeubles. C'est donc dans les années 80 que disparaîtra cette cité, qui laissera peu à peu la place à une nouvelle cité, faite de pavillons. Trois tranches (Raphaël 1, 2, et 3) qui seront réalisées entre 1983 et 1987. Les cités d'urgences quitteront le paysage toulousain au début des années 80. Seulement, pourrait-on dire.

Pour ce qui concerne Lalande, les discussions se sont poursuivies près de 6 années, entre

l'Office et la municipalité de Toulouse, et ce n'est qu'en 1980, que l'OPHLM obtiendra le permis de démolition.

Il est urgence que...l'urgence s'efface. Les opérations se font suivant le système du tiroir, car l'objectif est de maintenir les habitants dans leur quartier.

Toutes les cités de transit, ou d'urgence, vont ainsi être "traitées". Montaudran, Saint-Simon, rue Van Dyck (aux Izards), et Récébédou. Quant aux anciens camps militaires, l'état de délabrement est trop important. Ils seront vendus. Si misérables qu'elles fussent, les cités d'urgence avaient au moins un avantage. Elles étaient encore à l'échelle humaine.

Car, à la vieille des années 60, Toulouse ne va pas échapper à un grand mouvement qui va couvrir l'Europe de barres et de tours.

C'est l'ère des grands ensembles...



La Cité Jolimont a été réalisée juste après la dernière guerre



Empalot : trois cités ont été construites successivement sur le site

4

LES ANNEES 60 : L'EXPLOSION DÉMOGRAPHIQUE

B

âtir, bâtir à tout prix. L'épisode n'aura duré qu'une vingtaine d'années, mais il aura considérablement

marqué la France et l'Europe. Si le phénomène des "banlieues" existe aujourd'hui, c'est parce que, dans les années 50-60, on a cru que, pour résoudre le problème du logement, la solution était de bâtir des grands ensembles...

Et si, aujourd'hui, architectes, urbanistes, sociologues, ou même hommes politiques s'accordent à dire qu'il s'agissait d'une erreur, force est de constater qu'à l'époque, tout cela semblait totalement logique.

D'abord, d'un point de vue théorique. Dans le sillage de Le Corbusier, la plupart des architectes rejette l'idée de ville telle qu'elle a toujours existée. Et imagine des villes du futur faites de grands dortoirs, de grandes zones industrielles, de grandes zones de loisirs, séparées les unes des autres. Voitures individuelles et transports en commun feront le lien.

Ensuite, la justification est démographique. Nous sommes en plein dans le baby-boom. Des millions de familles

cherchent à se loger, et à loger ces nombreux enfants de l'après-guerre. Dès 1963, il faut aussi absorber le choc des rapatriés, qui débouleront en quelques semaines, puisqu'on leur avait promis, de l'autre côté de la Méditerranée, "la valise ou le cercueil".

Enfin, la réalisation est possible techniquement. On sait désormais parfaitement maîtriser le béton, et la préfabrication. On peut bâtir beaucoup, et au moindre coût. Dans le contexte de boom économique des années 60, ce sera le temps de la promotion reine, et de la construction à tour de bras.

A Toulouse, les exemples les plus marquants de cette époque sont Bagatelle, La Faourette, et Empalot. Et l'un des promoteurs constructeurs les plus célèbres Déromédi.

Plus tard, il y aura le Mirail, mais la réflexion théorique aura été différente. Sans pour autant d'ailleurs que le résultat soit à la hauteur de ce que pouvaient espérer les concepteurs...

Bagatelle : du château aux barres et aux tours

Dès la fin des années 50, la ville de Toulouse possédait un vaste domaine, à l'ouest de la ville, autour du Château de Bagatelle. En quelques années, et au pas de charge, on va y construire une cité qui accueillera à terme, 9.000 habitants. Une urbanisation à marche forcée qui va s'étaler sur cinq années.

Sur Bagatelle, les contraintes financières ont fortement pesé. Il fallait construire vite et pas cher. Les architectes étaient convaincus, dès le départ, de s'engager dans une réalisation qui, à terme, ne serait pas brillante. Mais la mécanique de la construction a vite pris le pas sur les conceptions urbanistiques. Et même, dans la pratique, ce sont les ingénieurs, concevant des unités préfabriquées, qui ont pris le pas sur les architectes.

En 1959, livraison d'une première tranche de 251 logements. Deux années plus tard, la seconde tranche est achevée, et comporte 204 logements.

Entre temps, les techniques de construction s'améliorent (si l'on peut dire !). On expérimente le procédé Fiorio. Fini les murs de briques. On pose des panneaux préfabriqués en béton, et les toitures-terrasses remplacent les toitures traditionnelles en tuiles. En 1964, près de 800 logements "Fiorio" à Bagatelle sont livrés au public. Ce sont les barres de la rue du Lot et de la rue du Gard.

Deux années plus tard, commence la construction, de l'autre côté de la rue Henri-Desbals, de la cité de la Faourette. Elle sera tout aussi démesurée, avec plus de 1.020 logements.

Mais Bagatelle ne sera jamais la cité moderne, confortable et accueillante dont rêvaient ses promoteurs.

D'abord, à cause même de cette construction hâtive et ininterrompue. Pendant des années, les premiers habitants vont vivre dans un véri-

table chantier, au milieu des boues, des grues, des camions. Et puis, comme tout a été réalisé à l'économie, les habitants n'ont guère de respect pour ces ensembles. A La Faourette, on se rend vite compte, par exemple, que des conduites mal conçues ou mal placées font qu'au sommet des tours, on entend les gosses qui s'amusent, ou qui jouent au ping-pong...au sous-sol !

Salle de bains ...

Au début, beaucoup de locataires s'installent avec bonheur. Parce qu'ils disposent dans ces nouveaux immeubles d'un confort qu'ils n'ont jamais connu. Qui, avant les années 60, disposait dans son appartement d'une salle de bain, par exemple?

Certains immeubles, notamment le long de la rue Vestrepain, vont connaître rapidement une vie paisible, avec une population attachée à son petit noyau de vie.

Actuellement, il y a encore beaucoup de locataires qui ont fait partie des premiers arrivés. En revanche, au coeur de la cité, du côté de la rue du Lot ou de la rue du Cher, la dégradation est plus rapide. Il n'y a bientôt plus guère de portes d'entrée en bon état. Les enfants les démontent...et s'en servent de balançoires. Tout bêtement parce qu'aucune aire de jeu, aucun espace pour eux n'a été prévu. Et qu'ils n'ont que la boue des chantiers, et les débris des constructions pour s'amuser.

Cafards et population défavorisée

Pis ! Alors que la construction de la cité n'est même pas encore achevée, il faut déjà faire face à une invasion de cafards !

Bagatelle : le logement social des années 60



Bagatelle a été construite dans les années 60.

Une construction trop hâtive

Immédiatement aussi, Bagatelle va abriter des populations défavorisées.

Et parmi eux, beaucoup d'immigrés, qui n'ont jamais connu ce type d'habitat. Et qui n'ont pas été préparés à vivre ainsi dans des immeubles rêvées sur les tables des architectes.

Ainsi, l'on se rend compte par exemple que bien des locataires ne savent pas à quoi peut servir le sèche-linge qui est inclus dans l'appartement. Chaussettes et pantalons vont prendre l'air sur les balcons... tandis que l'armoire électrique devient ...un garde-manger ! On a fait des économies de bouts de chandelles. A La Faourette, le sous-sol exigeait que l'on creuse des profondes fondations. On aurait pu alors en profiter pour réaliser des parkings en sous-sol. Mais on n'en fait rien. On estime que cela serait trop coûteux, et inutile, sans se douter que quelques années à peine plus tard, la voiture serait accessible à tous.

Autre bizarrerie, dûe à la crise de Suez, et ce qui était pour l'époque une sorte de "choc pétrolier" : certaines HLM sont équipées de ...poêles à charbon ! C'est ainsi que pendant des années, on a vu les locataires monter leurs seaux pleins d'antracite sur 4 ou 5 étages ! Une erreur qui heureusement ne sera pas répétée, quelques années plus tard, au Mirail. La préfabrication a oublié l'isolation phonique. Les locataires qui travaillent ne peuvent pas fermer l'oeil. Les premières tensions apparaissent...

D'autant que dès le début, le quartier n'a aucun équipement social : les écoles voisines sont obligées d'entasser les enfants dans des classes surchargées...

Triste symbole : l'histoire du Château de Bagatelle. Celui-ci avait été conservé, et la mairie espérait le transformer en une sorte de maison des jeunes et de la culture. Il se trouvait à l'emplacement des actuelles écoles

Georges-Hyon, et Clément-Falcucci, non loin de la station de métro.

Mais en 1964, commença une vague de vandalisme. Au début, il s'agissait simplement de quelques gamins du quartier, qui escaladèrent les murs, brisèrent les vitres, et grimperent sur les toits, sans doute à la recherche de quelques aventures....

Mais peu à peu, l'exploration se transforme en une véritable démolition. Par pans entiers, les murs sont brisés, le toit est défoncé...

" En quelques mois, raconte La Dépêche du Midi, le château est devenu maintenant le far-west de centaines d'enfants qui, chaque fois qu'ils s'y rendent, courent des risques de blessures graves dont les parents ne semblent pas avoir conscience..."

Mais après les gosses, ce sont de vrais professionnels de la récupération qui envahirent les lieux, pour procéder à un pillage systématique : le marbre des cheminées est déscellé. Toute la tuyauterie est démontée, et emportée, jusqu'aux installations électriques. Tout ce qui est susceptible d'être réutilisé ou revendu disparaît.

Au bout du compte, la mairie n'a plus d'autre alternative que de raser le Château de Bagatelle... Au grand dam des associations du quartier qui auraient bien aimé garder ce monument.

Malgré tous ces défauts, Bagatelle a vécu une vie de quartier à part entière. Et les habitants, surtout ceux qui ont été les premiers à s'y installer, sont attachés à leur cité. Depuis les années 60, les arbres ont poussé le long des allées, et il fait bon aller flâner sur ces mails. Les gosses jouent dans le petit bois. Et les écoles Falcucci, Molière à Bagatelle, Sylvain Dauriac à la Faourette se sont installées. Les équipements sociaux ont suivi.

La réhabilitation fut votée le 23 octobre 1978... Elle est toujours en cours.

Sur une nécropole gallo-romaine, Empalot !

Empalot? Un quartier à l'histoire curieuse...

Du temps des gallo-romains, Empalot souffrait d'une véritable surpopulation... Mais les habitants de ce petit coin de terre en bordure de Garonne n'étaient guère turbulents. En fait, le lieu était une très vaste nécropole, et l'on estime qu'à une époque, elle pouvait accueillir 50.000 sépultures...

Des corps allongés sur une litière, ce qui se disait "feretrum" en latin... Et il n'est pas nécessaire d'aller bien loin pour trouver la rue du Férétra.

Le Chapitre de Saint-Etienne s'intéressa vers la fin du Moyen-Age à ces champs couchés au bord du fleuve. Il y édifia une église, Notre-Dame du Férétra, qui hébergea les reliques de Saint-Thomas d'Aquin. Un édifice, qui, à cet endroit où les colères de Dame Garonne sont fréquentes, fut inondé plusieurs fois.

C'est au XVème siècle cependant que les religieux firent l'acquisition de ce terrain à un paysan nommé Palot. Pas besoin d'aller chercher plus loin l'origine du nom de ce quartier. Et si l'on parle aujourd'hui de poudrerie, cela ne date pas d'hier. Il y avait au bord du fleuve un moulin, mais qui avait un grain un peu particulier à moudre: de la poudre à canon, pour les Capitouls. Naturellement, le roi de France ne laissa pas ce privilège aux édiles toulousains, et le moulin devint manufacture royale, avec un certain Antoine Salacroux, pour maître poudrier.

Il ne faisait sans doute pas bon de vivre à proximité, puisque l'établissement explosa six fois !

C'est en 1852 que commença la construction de la Poudrerie nationale.

Vers 1600 les religieux bâtissent le couvent des Récollets. Deux siècles plus tard, c'est la maison des prêtres du Calvaire. Au delà,

quelques baraques d'artisans, quelques constructions hatives, rien de plus. En fait, jusqu'au début du siècle, on venait à Empalot se débarrasser de ses ordures ! Comme à Lalande... Décidement, l'habitat social à Toulouse ne pousse pas sur de l'or...

Empalot quartier social ?

Tout commença pour de bon en 1930, sur le cimetière de l'église Sainte-Marie des Anges, avec les premières HBM du Calvaire. Trois bâtiments, et 166 logements. Opération prolongée deux ans plus tard avec les 72 logements de l'HBM Saint-Roch.

Mais ce n'est qu'après la guerre que les choses sérieuses vont commencer. C'est André Daste maire adjoint chargé du logement, qui va proposer en 1949 au Conseil municipal de Toulouse, le programme de la cité qui porte aujourd'hui son nom.

14 bâtiments, dont 8 face à la Garonne, sont réalisés entre 1951 et 1955. Aérée, à dimension humaine, la cité Daste est considérée comme une réussite, bien qu'elle soit déjà sur le modèle des grands ensembles.

Mais les choses vont se compliquer. En quelques années, les prix des terrains ont grimpé. L'office doit restreindre ses achats. Mais en même temps, la bataille du logement devient cruciale. En 1957, Raymond Badiou, maire de la Ville, estime qu'il faut construire 3.000 logements par an à Toulouse.

Alors, la construction va commencer à Empalot. De 1955 à 1958, c'est la réalisation d'Empalot-Poudrerie. 3 immeubles de 192 appartements, puis 4 bâtiments de 250 logements.

Mais cela ne suffit toujours pas. Louis Bazerque, en novembre 1958 affirme en Conseil municipal: " Soutenir l'action de

l'Office c'est la seule solution économique à la crise, permettant le logement à des prix raisonnables de la foule des travailleurs et des mals logés peu fortunés. "

C'est ainsi que de 1960 à 1965, va surgir de terre le plus "gros morceau" d'Empalot. Entre la cité Daste, et Empalot-Poudrerie, on va réaliser une troisième cité. On l'appellera Empalot-Daste, 1.300 logements. Construits par un grand prix de Rome, l'architecte Dufau, ces 11 barres atteignent douze étages. Mais force est de constater qu'à cette époque des années soixante, nombreux, très nombreux ont été les prix de Rome qui ont posé sur la France de grands parallépipèdes de béton. Malgré les noms provençaux des rues qui les entourent, (rue de Fréjus, de Draguignan, de Grasse, de Canne, der Menton...) on cherche le soleil au pied de ces immeubles gris.

Cet ensemble, Empalot-Daste, sera réalisé sur le Champ du Loup. Un endroit qui accueillait pendant longtemps des Gitans. Au début des années 30, un promoteur veut y bâtir une cité ouvrière. La municipalité combat cette initiative parce qu'elle se réalise sur une zone considérée comme inondable.

Cependant, il y poussera une vingtaine de petites maisons, relativement coquettes, même si, à côté, subsistaient des cabanes de planches et de tôles. Certains de ces baraquements étaient les vestiges d'une cité en préfabriqué, construite dans l'immédiat après-guerre, pour remplacer les habitations détruites lors du bombardement du Champ du Loup, dans la nuit du 1er au 2 mai 1944.

En 1956, le projet d'urbanisme prévoit l'expropriation d'une quarantaine de lots dans ce secteur... Où l'on avait pourtant fait venir l'eau courante, le tout-à-l'égout, et où l'on avait déjà aménagé des trottoirs en ciment ! Peu à peu, ces maisons ont été rasées, et remplacées par les barres.

En quinze années, la cité avait été construite... Et l'on, s'apercevait au début des années 70 qu'elle n'avait quasiment pas d'équipements sociaux !

La Faourette, Bagatelle, et Empalot sont les trois plus grands ensembles toulousains de cette période 1960-1970. Il faut cependant ne pas oublier d'autres cités importantes. Et tout d'abord, la cité Bourbaki, qui s'installe aux Minimes, non loin de la barrière de Paris. Réalisé en trois tranches, la cité comporte 438 appartements. Une troisième tranche est implantée à la Cité Madrid. Une tranche de trop, peut-être, car dès lors, cet endroit va connaître quelques troubles qui ne s'achèveront qu'une dizaine d'années plus tard, avec les premières procédures de réhabilitation, et un encadrement social renforcé.

Vie et mort d'une verrue : la Briqueterie

Enfin, c'est le début de la cité des Izards, qui elle aussi connaîtra des difficultés par la suite. 287 logements sont livrés en 1964 à Izards 1. Viendront ensuite Izards 2 en 1975, avec 94 logements, puis un an plus tard, en 1976 Izards 3, avec 114 logements. Dans ce catalogue, il ne faut pas oublier de mentionner l'histoire éphémère de La Briqueterie. Il s'agissait de quatre grosses tours, qui avaient été construites en 1962, du côté de l'avenue Saint-Exupéry, en bordure de la voie de chemin de fer.. Il ne s'agissait pas de logement social à proprement parler, mais d'une promotion privée réalisée par des investisseurs dont beaucoup étaient des rapatriés d'Algérie. Très rapidement, ce sont des familles d'immigrées qui se sont installées dans ces lieux. On y comptait jusqu'à 50 % de Maghrébins, 30% de Portugais, et 20% d'Espagnols. Rapidement aussi, les proprié-



Les constructions industrielles des années 60

taires se sont désintéressés de cet ensemble. La Briqueterie est tombée dans l'abandon. Plus aucun ascenseur ne marchait, plus une seule vitre ne tenait sur les portes d'entrée, les appartements étaient totalement insalubres. Un jour, des employés du gaz venus procéder à des vérifications décelèrent...7 fuites ! La catastrophe avait été évitée de justesse. Devant l'ampleur de la dégradation, et devant aussi les difficultés sociales, toute réhabilitation paraissait utopique. Dès la fin des années 70, il était devenu évident que la seule solution pour résoudre le problème de la Briqueterie était la démolition. Le conseil municipal décida de la supprimer en mai 1977. Pendant de longs mois, l'OPHLM, des

assistantes sociales, des élus, des travailleurs sociaux ont travaillé au relogement des 200 familles qui habitaient cet ensemble. Elles ont été relogées en majorité par l'OPHLM, à Empalot (26), au Mirail (29), à la Faourette (14), au Sept-Deniers (14), à Bourbaki, à la cité des Izards, à la cité de la Gloire, et dans divers endroits de la ville. On avait eu le souci à ce moment d'éviter de surcharger un quartier déjà délicat : seules quatre familles, qui en avaient fait la demande expresse, ont été relogées à Bagatelle. Et le mardi 29 avril 1980, à 10 heures du matin, 4 kg de TNT seulement venaient à bout de 100.000 tonnes de béton : "Le dernier souffle de la Briqueterie " titrait La Dépêche du Midi ".



Le lac de la Reynerie, au coeur de la cité nouvelle

5

L'ÉVOLUTION ARCHITECTURALE : LA MATIÈRE ET LA PENSÉE



Les deux éléments ont pu bouleverser, en à peine un demi-siècle, l'évolution architecturale. Pour l'ensemble des constructions, mais aussi pour l'habitat social.

La matière, ce sont évidemment les matériaux de construction qui ont évolué à grande vitesse. Avec eux, des possibilités inconnues auparavant. Le béton armé, la préfabrication vont offrir aux architectes le champ libre.

La pensée, c'est tout d'abord l'évolution des exigences en matière de moeurs, notamment d'hygiène.

“On a voulu adapter petit à petit l'habitat aux exigences du confort moderne” raconte Nicole Roux-Loupiac, architecte à Toulouse.

Et puis, il y a eu une utopie. Un rêve des urbanistes qui a considérablement influencé l'architecture de la seconde moitié du XXème siècle, et dont les règles ont été établies par la fameuse Charte d'Athènes.

“Dans les années 60, explique Jean Sassus, architecte également à Toulouse, les urbanistes se sont appuyés sur la Charte d'Athènes. On avait le souci d'organiser le développement de la ville suivant des critères nouveaux. La Charte d'Athènes définissait 3

grandes zones d'activités humaines. Une zone pour habiter, une zone pour travailler, une zone pour se ‘récréer’, c'est à dire une zone de loisirs et de culture...”

La Charte d'Athènes a été élaborée en 1933. Il s'agissait de la quatrième réunion du CIAM, le Comité international d'architecture moderne, qui s'est tenu dans la capitale grecque. A l'époque, les animateurs de ce mouvement étaient principalement des architectes suisses, comme Moser, ou Steiger. On était dans cet entre-deux-guerres, marqué par une évolution considérable de la culture en Europe. Et l'on recherchait des pistes originales pour l'avenir. Cette Charte ne s'est pas imposée tout de suite. Les travaux d'Athènes ont sommeillé longtemps, puis sont réapparus sous forme d'une publication en 1942, qui n'a pas eu un grand succès: on était en plein conflit. Mais, en 1957, Le Corbusier la fit resurgir. Il en fixa toutes les théories, et toutes les implications. La ville telle qu'elle existait jusqu'alors est rejetée. La Charte définit des grandes zones bien distinctes.

D'abord, des centres d'habitation, avec des ‘cellules’ de vie confortables, spacieuses, héritières de la tradition des hygiénistes. Le Corbusier les imagine de préférence très en

hauteur. La verticalité est fille de la technologie. Loin de signifier l'entassement qu'on lui prête aujourd'hui, elle symbolise l'élévation de l'homme. Deuxième zone d'activité : le travail. Des usines, des ateliers, des bureaux, dans des centres qui leurs sont exclusivement réservés.

Les Fonctions de la Ville

Enfin, la Charte d'Athènes prévoit aussi de vastes espaces de loisirs, des stades, des jardins, des parcs, des théâtres, où s'exercent le sport et la culture.

‘C'est, poursuit Jean Sassus, une organisation spatiale de la ville qui comporte un aspect fondamental : il faut se déplacer ! Voilà comment naissent les rocade, qui sont dans la logique du développement de la voiture. C'est une rupture fondamentale avec la ville traditionnelle, où dans un même lieu toutes les fonctions sont rassemblées.’

C'est une quatrième zone, celle des déplacements, dont on voudra qu'elle soit autant que possible en sous-sol : c'est l'idée de Candilis pour le Mirail, avec une surface réservée aux piétons, et un sous-sol pour les voitures.

‘Si l'on a pu construire des grands ensembles sur ce mode, c'est que cela correspondait aussi à un Etat qui, à l'époque était très planificateur. Aujourd'hui, on a abandonné les fameuses ZUP (Zone à urbaniser en priorité). Mais à l'époque, elles se réalisaient sous l'impulsion de l'Etat, en ne comportaient jamais moins de 500 logements” rappelle Nicole Roux-Loupiac.

Toute une génération d'architectes a adhéré à cette charte d'Athènes, qui était portée par le plus prestigieux d'entre eux, Le Corbusier.

‘Aujourd'hui, tout le monde s'accorde à dire que c'était une erreur de raisonner ainsi...

constate Jean Sassus. Mais à l'époque, cela semblait une manière scientifique d'aborder le problème urbain.’

‘Aujourd'hui, on se tend plus vers une adaptation à un mode de vie différent : il y a une volonté de réinscrire l'habitat dans la ville” estime Nicole Roux-Loupiac.

Il y a donc eu, à Toulouse l'avant Charte d'Athènes, et l'après. Avant, c'était Montariol, et les cités jardins. Elles étaient encore incluses dans la ville, et optaient pour une logique villageoise. Elles avaient une logique, une forme urbaine traditionnelle, ‘comparable à l'organisation d'une bastide” estime Jean Sassus. ‘Même une construction comme le Grand Rond s'oppose aux barres. On y retrouve un alignement par rapport à la rue, des places de stationnement, des arbres...’

Préfabrication

Mais la fameuse Charte a également trouvé sa justification dans l'industrialisation. Elle a émergé à une époque où il était indispensable de construire, et de construire beaucoup. C'est l'apparition de la préfabrication, qui a connu ses heures de gloire, tant à Bagatelle qu'au Mirail.

‘ Cette industrialisation de la construction, constate Jean Sassus, génère une architecture de barres et de tours. Nous nous trouvons dans une logique de production. C'est à cette époque que l'on voit apparaître les fameux chemins de grues. Cela aura une incidence énorme sur la conception. Il faut penser qu'à l'époque, des entreprises construisaient à elles seules 3.000 logements ! Et tous identiques. Il y avait les mêmes modèles pour construire des écoles, des gymnases, des collèges. C'était l'empilement d'éléments répétitifs. Alors, que maintenant, nous savons que la

diversité d'une ville vient de la confrontation de toutes ses architectures.’

‘L'évolution s'est aussi faite en fonction de l'adaptation progressive aux normes de confort, ajoute Nicole Roux-Loupiac. Du temps des HBM, on se contentait de faire venir l'eau courante. Plus tard, le bac à douche devait aussi servir pour la lessive. Après les années 60, on est passé aux ascenseurs, qui auparavant, étaient rarissimes, surtout dans les logements sociaux. Au moment du premier choc pétrolier, les normes se sont orientées vers l'isolation thermique. Aujourd'hui, le souci majeur est devenu l'isolation phonique. Toutes les autres préoccupations sont résolues.’

‘ La Charte d'Athènes rêvait d'introduire la lumière dans les logements, précise Nicole Roux-Loupiac. Cette grande lumière que les hygiénistes appelaient de leurs vœux pour lutter en particulier contre la tuberculose. L'apparition des points porteurs a permis d'ouvrir de grandes baies vitrées dans les logements. C'était une démarche généreuse. Par ailleurs, il faut remarquer que les logements sociaux étaient très grands, dans les années 60-70. Offrir de la surface, grâce au progrès technique, signifiait offrir de la liberté. Aujourd'hui, avec la crise et les coûts des terrains et de la construction, les espaces se sont réduits.’

Une autre caractéristique de cette fameuse Charte d'Athènes était un relatif mépris pour tout ce qui avait pu être construit avant elle. Certes, elle reconnaissait le droit de vivre à certains éléments du patrimoine historique, mais du bout de la plume. Elle portait en elle une haine de ce qu'elle appelait ‘les taudis’. Et préconisait donc de dégager tous les monuments d'intérêt de cette ‘gangue’ de vieux immeubles qui les entouraient. L'idée était de raser tout ce qui se trouvait, par

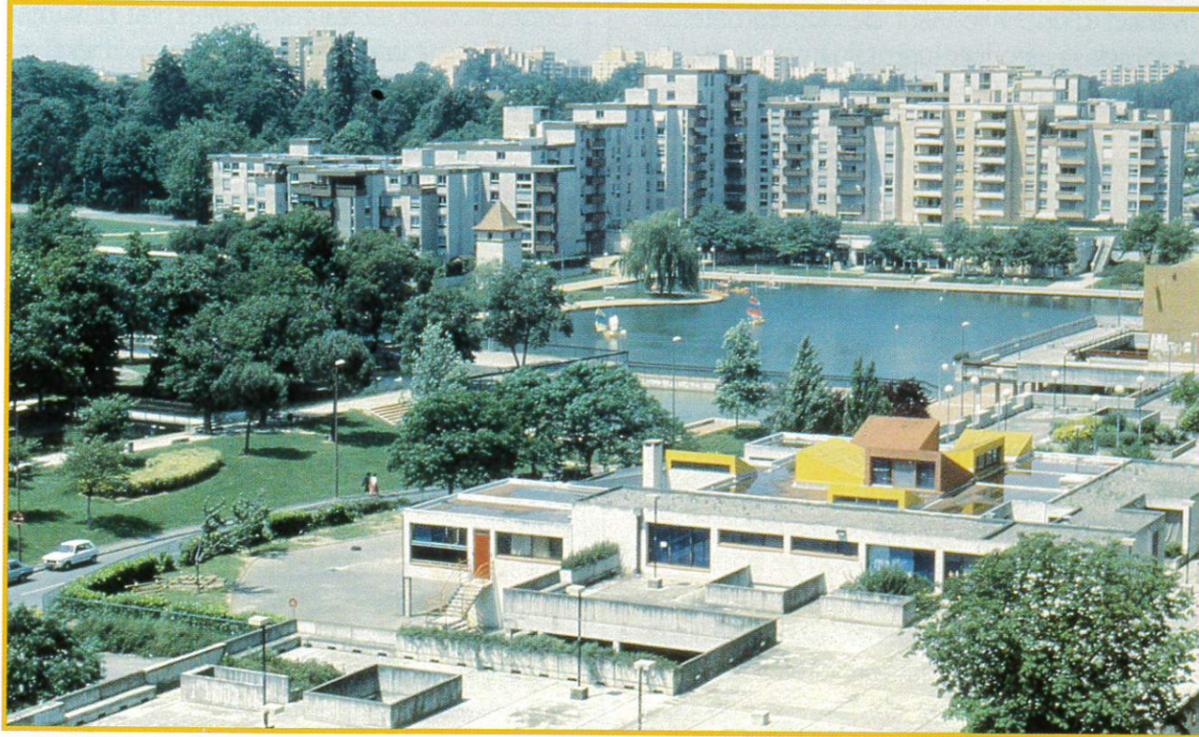
exemple autour des cathédrales, ou des châteaux, et de transformer l'espace libéré en parcs, zones vertes, ou promenades... On peut penser que bien des urbanistes ont trouvé là la justification de la destruction massive d'anciens centre-villes historiques.

Le temps de la reconquête

Aujourd'hui, il s'agit de traiter l'héritage de la Charte d'Athènes. A la fin des années 70, tout ce processus s'est stoppé brusquement. Le marché s'est effondré. Les usines de préfabrifications se sont arrêtés (après avoir été copieusement rentabilisées). Et surtout, les architectes ont pris conscience qu'ils s'étaient engagés sur une mauvaise voie. Les réalités sociologiques des banlieues, le malaise des grands ensembles démentaient de façon formelle, les théories de la Charte d'Athènes.

‘ Désormais, explique Jean Sassus, les échelles sont réduites. Les immeubles sont réalisés de manière artisanale, et non plus industrielle. C'est le retour à l'ancienne référence urbaine. Maintenant, on retourne même à la conquête du centre-ville, avec des micro-opérations, sur d'anciens immeubles. Là, par contre, il s'agit d'une démarche très intelligente, de réintroduire du logement social dans les centres-villes. Ainsi, on retrouve la possibilité de recréer une véritable mixité. Et un habitat à l'échelle humaine.’

‘C'est à la fois un travail d'architecte, de technicien, mais c'est aussi un travail qui appartient aux municipalités, affirme Nicole Roux-Loupiac. Dans un premier temps, il faut traiter les dysfonctionnements, et remettre les logements aux normes indispensables : on refait donc les plomberies, l'électricité, des locaux vide-ordures, des halls d'entrée. Ensuite, il s'agit de revoir la voirie. Faire en sorte que les



Le Mirail, le rêve de Candilis...

voitures ne passent plus sous les fenêtres des habitants, mais laisser des cheminements piétonniers. Il faut rajouter des commerces, pour activer le tissu social. “

Nicole Roux-Loupiac fait aussi observer que certaines cités, de par la disposition des “barres” sont repliées sur elles-mêmes, coupées du reste de la ville.

“Il ne faut pas hésiter à faire sauter ces “verrous”, pour permettre la circulation dans ces ensembles et ouvrir vers la ville.”

Maintenant, les architectes savent, selon l'expression de Nicole Roux-Loupiac, qu'une réflexion civique est un préalable pour chaque opération d'urbanisme. L'espace public a disparu, constate Nicole Roux-Loupiac, alors, aujourd'hui, tout le travail consiste à recréer des espaces qui permettent une vie sociale. On ne peut plus juxtaposer des cités. La ville doit être un tout avec des

liaisons d'un quartier à un autre. Le mouvement de la Charte d'Athènes était une utopie sociale qui n'a pas fonctionné. Il a réussi à loger des gens. Il n'a pas réussi à les faire habiter.”

Références :

Les 70 ans de l'Office HLM de Toulouse: plaquette réalisée sous la direction de Marie-Christine Jaillot et Denise Jeanmart

Un siècle d'habitat social, numéro hors série de HLM aujourd'hui (Mai 1989)

L'Empal'Odyssée, ouvrage collectif sous la direction de Philippe Berthaut

Dictionnaire des rues de Toulouse, par Pierre Salies (Editions Milan)

Remerciements à:

Jean Sassus, Nicole Roux-Loupiac, Robert Albin, Valery Quintard, Philippe Hugon



Bagatelle : des lieux de vie...

AGENTS DU SECTEUR PUBLIC
OU ASSIMILÉS,
FONCTIONNAIRES
OU SALARIÉS DU SECTEUR PRIVÉ
(sous certaines conditions)



VOUS SOUHAITEZ :

ACQUÉRIR UN TERRAIN
POUR BÂTIR,
ACHETER UNE RÉSIDENCE
PRINCIPALE, SECONDAIRE
OU LOCATIVE,
AMÉLIORER OU AGRANDIR
VOTRE LOGEMENT



La SOFIAP

SOCIÉTÉ ANONYME FINANCIÈRE POUR L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ
Filiale du **Groupe SOCRIF**
membre du réseau **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE**

**MET TOUTE SON EXPÉRIENCE ET SON SAVOIR FAIRE
À VOTRE SERVICE**

**CREDIT IMMOBILIER
DE FRANCE**



**SOFIAP
Groupe SOCRIF**

DIRECTION REGIONALE MIDI-PYRENEES

SOFIAP : Société anonyme financière pour l'accèsion à la propriété.

SOGRIF : Société anonyme de crédit immobilier des chemins de fer.

1, Bd Bonrepos - 31000 TOULOUSE - Fax : 05 61 62 70 48

☎ : **05 61 62 94 94**

Chapitre II

Le logement social
AUJOURD'HUI



70 % du parc HLM du département est concentré sur la ville de Toulouse

1

L'ÉVOLUTION ARCHITECTURALE : L'ÉTAT DES LIEUX



Il fait bon vivre à Toulouse". Cela se vérifie dans les chiffres de la population. Attirés par l'image de la ville, par son développement, les nouveaux Toulousains sont chaque année plus nombreux. Et l'agglomération connaît une forte croissance démographique depuis 15 ans. Mais il faut se loger.

La demande de logements sociaux n'a cessé de s'accroître durant cette même période. Toujours plus. Il faut toujours plus de HLM. Mais les besoins ont évolué. La demande est différente. Aujourd'hui, le logement social accueille des étudiants, des personnes âgées, des familles de plus en plus fréquemment monoparentales, des ménages de plus en plus nombreux du fait de l'éclatement de la cellule familiale.

De plus, la demande "très sociale" a également augmenté : des hommes, des femmes, des foyers aux revenus de plus en plus modestes.

Autant de gens qui frappent à la porte des organismes HLM.

L'agglomération a pris en compte ces besoins grandissants. Le rythme de la construction s'est considérablement

accélééré ces dernières années. Il a profité de l'augmentation des financements de l'Etat depuis 1990.

1.363 HLM de plus en 1994

En 1994, par exemple, entre les appartements neufs et ceux qui ont été achetés dans le parc ancien, 1.363 logements supplémentaires ont été mis en location dans l'agglomération toulousaine. Cette même année, 1.177 HLM ont été mis en chantier.

Sur le seul territoire du district (1), 1.148 logements sont construits en moyenne chaque année depuis 1990 dont plus de 600 à Toulouse.

Au 1er janvier 1995, si l'on englobe la zone de Muret et la commune de Saint-Jory, l'agglomération comptait ainsi 42.672 HLM. A elle seule, elle rassemble 92 % du parc locatif social du département. Alors que 45 % des communes ne possèdent la moindre HLM ! Mais il y a du mieux. Quelques années plus tôt, on en dénombrait 60 %.

La carte du logement social dans l'agglomération fait apparaître des disparités géographiques importantes au sein

même du Grand Toulouse. Ici, la banlieue ne s'est pas construite en périphérie de la métropole mais à Toulouse même. 30.000 HLM sont situés sur le territoire de la capitale régionale. Soit plus de 70 %. En ajoutant Blagnac, Colomiers et Muret, les 4 principales communes de l'agglomération réunissent 86 % du parc. 4 villes qui, à la différence de leurs voisines, se sont dotées de longue date d'une politique de l'habitat. Alors que dans nombre de communes, la question du logement reste encore davantage abordée lors des réunions du CCAS (centre communal d'action sociale) que pendant le conseil municipal.

A Toulouse, c'est le sud-ouest de la ville qui accueille le tiers des logements sociaux. Le long de la rocade, le Mirail, Bagatelle, la Faourette, Tabar et Bordelongue regroupent 32 % du parc de l'agglomération. Même si l'on note une progression, les HLM demeurent peu nombreux en centre ville où ils ne représentent que 2 % des résidences.

Trois bailleurs principaux émergent sur Toulouse et le district : l'OPAC (ex Office public HLM) de Toulouse, Patrimoine SA d'HLM et la SA HLM Les Chalets. A eux trois, ils possèdent les deux tiers du parc. A lui seul, l'office en réunit un tiers avec ses 13.034 logements. Patrimoine en compte 6.925, Les Chalets 5.495.

Mais de nombreuses autres sociétés HLM interviennent sur l'ensemble de l'agglomération : Promologis SAMAI (3.799 logements), SA HLM Colomiers (3.183), SA HLM Nouveau Logis (2.380), SA HLM Université (1.883), SA HLM Cité Jardins (1.880), Office départemental (1.043), SA HLM Atlantique (963), SA HLM Papyrus (951), SEM Colomiers résidence (640), SEM Léguevin (107), SFHE 34 (130), SA HLM Habitation (51).

16,5 % des résidences principales

Dans son Atlas du logement locatif et social édité en 1992, l'agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine constate que "l'offre locative sociale est limitée". Le parc HLM représentait

en 1991 14 % des résidences principales. Même si ce chiffre atteint 16,5 % en 1995, il reste inférieur au taux de nombreuses métropoles régionales. Les HLM représentent 23 % des résidences principales à Lille, 21 % à Saint-Etienne, 19 % à Lyon.

"Cet écart s'explique pour l'essentiel par l'histoire du développement urbain et économique de l'agglomération toulousaine, beaucoup plus récent que celui des agglomérations traditionnellement ouvrières du nord et de l'est de la France. La construction de plus de 11.000 logements HLM depuis 1975 a réduit l'écart sans rattraper le retard", remarque l'AUAT dans son Atlas.

Les destructions dues à la guerre ont également imposé une reconstruction massive dans les villes du nord de la France où le logement social s'est plus rapidement développé de ce fait. Un phénomène qui a épargné Toulouse. Dans la Ville rose, beaucoup de copropriétés ont joué un rôle social important durant cette période de l'après-guerre.

Le 31 décembre 1994, on dénombrait ainsi 8.621 demandes en instances, soit une hausse de 6 % en un an. Durant cette année 94, grâce à l'augmentation de la construction, 5.400 familles avaient pourtant pu emménager dans une HLM. Or les mouvements dans le parc ont tendance à se stabiliser. Les ménages restent de plus en plus longtemps dans leur appartement. L'effet de la situation économique qui les conduit à repousser leur projet d'accession à la propriété voire qui leur inter-

dit d'en avoir. En raison encore de l'augmentation des loyers dans le privé. Les familles préfèrent conserver leur HLM qui leur donne droit à l'APL (Aide personnalisée au logement). Et puis, habiter dans une HLM, ce n'est plus ressenti comme une situation dévalorisante. L'image des organismes HLM s'est nettement améliorée. La qualité de la construction y est aussi bonne que dans le privé. Le gros effort de réhabilitation a sans aucun doute grandement contribué à cette modification de la perception des organismes. Bref, le parc social a vu

sa compétitivité s'accroître.

4.033 ménages ont quitté le parc en 94, ce qui représente un taux annuel de rotation d'un peu plus de 10 % en diminution par rapport aux années précédente. Parallèlement, le taux de vacance reste bas (1,6 %) même s'il a tendance à progresser légèrement. Toujours en 1994, 671 appartements sont restés libres pendant plus de 3 mois. Principalement parce qu'ils devaient faire l'objet d'une réhabilitation ; c'est le cas pour deux tiers d'entre eux.



Le Chapitre
Photo : OPAC TOULOUSE

Pour le tiers restant, c'est parce qu'ils étaient situés dans des quartiers peu attractifs de Toulouse, des quartiers victimes de leur réputation comme Bagatelle et Bellefontaine notamment où on note une absence de candidats.

Globalement, si Toulouse est moins demandée, l'attraction de la périphérie est par contre en progression. L'effet d'une offre accrue en banlieue certes, mais qui reste pourtant insuffisante. L'étude des secteurs demandés illustre là encore le déséquilibre qui caractérise l'agglomération. La différence entre l'offre et la demande ne cesse d'augmenter dans le sud-est : à Saint-Orens, à Labège, à Escalquens, à Castanet. Corriger les déséquilibres

Depuis quelques années, l'attitude des maires a changé. Même les plus réticents se tournent désormais vers le logement social. Quel maire n'a pas des familles en difficulté à loger ? Quel maire n'est pas sollicité par des jeunes couples qui souhaitent vivre sur sa commune ? Les villes de l'agglomération ont non seulement pris conscience de ces déséquilibres, mais elles s'efforcent de les corriger suivant en cela les orientations fixées par la loi Besson (sur le droit au logement) et la loi d'orientation sur la ville (LOV) qui leur imposent notamment de "diversifier les types de logement dans chaque agglomération, commune ou quartier" tout en leur fournissant les moyens juridiques et financiers pour intervenir. Cette politique s'est concrétisée par le 1er contrat de ville signé en novembre 92.

Le contrat de ville comprend un important chapitre sur le logement social en affichant sa volonté de corriger les inégalités géographiques par une meilleure répartition géographique. Comme l'impose la loi d'orientation sur la ville, il a pour objectif : la création d'un parc public à loyer réduit (200 logements par

an répartis à parité entre Toulouse et les autres communes) ; la mise en place d'un programme social thématique (PST) pour mobiliser le parc privé à caractère social dans le parc ancien de Toulouse ; l'élargissement du fonds de solidarité pour le logement (FSL) à l'ensemble des communes du département ; et la poursuite du programme de réhabilitation dans les quartiers bénéficiant d'un dispositif de Développement social urbain (DSU). En 1994, un deuxième contrat de ville est signé. Cette fois, 25 communes le paraphent. Intégré au contrat de plan Etat-région, il réaffirme le droit au logement et à la ville.

4 ans après la signature du premier contrat de ville, on peut en mesurer les effets concrets sur le terrain. L'objectif initial qui prévoyait la construction d'un millier d'HLM chaque année est bien atteint.

Les bases de l'intercommunalité

Et puis le contrat de ville a jeté les bases d'une véritable intercommunalité. Une intercommunalité qui a incontestablement favorisé cette "vision" d'agglomération. Le rapprochement des communes va dans le sens d'une gestion plus solidaire et d'un développement plus équilibré du parc locatif social. Le district du Grand Toulouse est ainsi le premier à s'être doté d'un plan local pour l'habitat (PLH), lequel a été signé en mars 96. Outil de mise en oeuvre du droit à la ville et du droit au logement et outil de programmation, le PLH s'appuie d'abord sur un diagnostic. Il relève "une tension forte sur le parc locatif social public et privé". Du fait de "la diminution de l'offre locative privée à caractère social par démolition" notamment. Les vieux immeubles du centre de Toulouse et de ses faubourgs, souvent vétustes mais à loyer



Résidence Rixens - Photo : OPAC TOULOUSE

réduit, remplissent une vocation sociale. Mais ils sont de moins en moins nombreux. Beaucoup ont été démolis pour laisser la place à des programmes immobiliers. On constate également une transformation d'usage. Des appartements cèdent la place à des bureaux ou à des commerces. Cette tension s'explique encore par "l'augmentation des demandes de ménages très peu solvables". Le diagnostic du PLH remarque encore "un manque de diversité dans l'offre de logements" : toujours le problème de l'inégale répartition géographique du parc public, mais également un manque de mixité (des petits logements au centre, des grands en périphérie). Les actions du PLH ont pour vocation de remédier à cette situation grâce au partenariat.

C'est la caractéristique principale de l'ensemble de ces structures et de ces dispositifs intercommunaux : le contrat de ville, le district du Grand Toulouse et son programme local de l'habitat mais également le syndicat mixte d'étude de l'agglomération toulousaine (SMEAT) mis en place dans le cadre de la révision du schéma directeur reposent tous et imposent un nécessaire partenariat. Ils ont certes rapproché les élus des différentes communes de l'agglomération. Mais pas seulement. L'Etat est également présent à leur côté. Ils associent aussi les organismes HLM, eux aussi signataires du contrat de ville par le biais de leur groupement départemental qui participe aux côtés des collectivités locales à la définition des programmes de logements sociaux.

POLITIQUE DE LA VILLE ET REQUALIFICATION DES QUARTIERS

M

algré le "boom" de la construction depuis le début des années 90, le parc HLM est majoritairement ancien. Deux tiers des logements ont été construits avant 1975. Pour la plus part, ils avaient grand besoin d'être rénovés. En septembre 1977, le conseil d'administration de l'Office public estimait que la dégradation du bâti affectait 7.208 logements de son patrimoine. Profitant des possibilités de subventions, l'OPHLM définit alors une première liste de travaux de mise aux normes et d'amélioration.

En mai 1978, il est décidé de réhabiliter 70 logement au Calvaire. En 1980, il est décidé d'avoir recours à la procédure HVS (Habitat et vie sociale) mise en place par l'Etat et qui concernera l'ensemble des appartements de Bagatelle. Le gouvernement adopte de nouvelles mesures incitatives notamment pour favoriser les économies d'énergie. La liste initiale est complétée par 363 logements de Bourbaki, deux bâtiments d'Empalot Poudrerie et la cité de la Lalande A. En 1982, l'office adopte un programme triennal de grosses répara-

tions et d'entretien pour l'ensemble de Bagatelle et d'Empalot. Modernisation de la chaufferie, réfection des toitures et isolation des terrasses sont effectivement réalisées. Les locataires gagnent en confort. Mais la rénovation des intérieurs ne se fait pas aussi rapidement. 5 ans après le lancement de la procédure HVS, l'office n'a réhabilité que 90 appartements sur les 1.583 qu'il possède dans une cité où la SA Patrimoine d'HLM a déjà refait 600 de ses logements. Après une période de crise, en 1988, la nouvelle équipe municipale décide de réorganiser l'OPHLM. L'arrivée à la présidence de Françoise de Veyrinas conjuguée à un plan d'urgence du gouvernement vont permettre de lancer véritablement la réhabilitation du parc HLM toulousain et plus particulièrement de celui de l'office. Et Toulouse va très rapidement se retrouver en pointe dans ce domaine. Jusqu'à faire référence.

Réhabiliter avec les locataires

Préalablement, l'association Médianes est chargée d'une étude sur les conditions d'occupation du patrimoine de



Résidence St Exupéry - après réhabilitation

Photo : OPAC TOULOUSE

Enfin des professionnels du logement privé et des associations et des travailleurs sociaux qui accueillent et accompagnent les personnes et les ménages les plus précarisés y participent aussi.

L'instauration d'un dialogue entre ces différents acteurs n'a fait que favoriser le dévelop-

pement d'un logement social dont la gestion a été profondément modifiée ces dernières années. La politique gouvernementale a trouvé bien plus qu'un écho dans l'agglomération : un relai sensibilisé et mobilisé qui sous l'impulsion des collectivités locales s'est engagé sur le chemin de la solidarité.

l'OPHLM. Sorte de diagnostic sur la situation sociale des locataires, de leurs aspirations, ainsi que des dysfonctionnements des quartiers. L'étude porte d'abord sur Bagatelle, les Izards, la Gloire puis elle est étendue à l'ensemble des cités. L'office marque ainsi sa volonté de consulter ses locataires. Parallèlement, des architectes sont sollicités pour établir des projets de réhabilitation et de restructuration des cités jardins. Là encore, la démarche s'accompagne d'enquête auprès des résidents.

A l'évidence, l'OPHLM souhaite mieux connaître l'état de son patrimoine mais également se rapprocher de ceux qui l'habitent. Forte de ce dialogue renoué, la présidente de l'office entend accélérer la réhabilitation : "Cela constitue un axe privilégié de la stratégie de l'OPHLM", explique Françoise de Veyrinas. Elle s'appuie sur les aides importantes accordées par l'Etat, mais elle sollicite aussi la Ville, le Département et la Région. En avril 91, l'office signe un accord-cadre local avec l'Etat. Sur trois années, il s'agit d'un plan d'action en faveur du logement social dans lequel l'office s'engage notamment à réhabiliter 1.000 logements par an.

A Toulouse, la réhabilitation s'est engagée dès 1979 et elle a suivi depuis un rythme extrêmement soutenu. Les quartiers ont profité des différentes procédures : Habitat et Vie Sociale (HVS), Développement Social des Quartiers (DSQ), Convention de quartiers et enfin Développement Social Urbain (DSU) qui leur ont permis de bénéficier des financements Palulos.

1000 logements réhabilités par an

Depuis 1979, 15.270 logements ont ainsi été réhabilités. Soit une moyenne de 1.000 par an. A titre d'exemple, 1.416 l'ont été en 1994,

ce qui traduisait une augmentation de 14 % par rapport à l'année précédente. Mais dans ce domaine aussi, il existe des disparités. C'est encore Toulouse qui montre la voie. Deux logements réhabilités sur trois sont situés sur son territoire. Sur les 19.900 logements anciens, 12.130 ont déjà été "rajeunis" : la réhabilitation d'Empalot est achevée, et celle de Reynerie en voie d'achèvement. En banlieue, seules trois communes ont entrepris de réhabiliter leur parc : Balma, Beauzelle et Cugnaux (ces deux dernières ayant bénéficiées des procédures mises en place dans le cadre de la politique de la ville). Dans les grandes cités toulousaines, la réhabilitation du bâti va de pair avec la requalification des quartiers. Les procédures de la politique de la ville s'accompagnent d'une volonté de résoudre les problèmes économiques et sociaux que connaissent tous les grands ensembles.

Dans le cadre du développement social urbain, l'action conjuguée de l'Etat et de la ville intervient dans différents domaines : le social, l'éducation, la culture et l'aménagement urbain.

Des mesures d'accompagnement soutiennent ainsi les efforts des associations pour lutter contre l'échec scolaire, favoriser la formation et l'accès à l'emploi, permettre à tous l'accès à la culture. Il s'agit encore d'améliorer le cadre de vie en renforçant l'entretien des immeubles et des espaces publics, en développant les relations de voisinage, en améliorant la sécurité, par le biais notamment des régies de quartier.

Partout, aux Izards, à la Reynerie, etc, on crée ou on met en valeur des espaces de proximité : terrains de jeux, jardins publics.



La cité Madrid, avant la grande réhabilitation



Les Izards

On aménage les pieds d'immeubles. A Bagatelle, en rez de chaussée, certains appartements possèdent même des jardinets privés. La réhabilitation des logements HLM n'est plus un tout en soi. Elle s'inscrit dans un plan plus vaste, plus global qui vise à la recomposition du paysage urbain des quartiers. Depuis plusieurs années, la ville a ainsi entrepris de redessiner la Reynerie et Bellefontaine au Mirail, Bagatelle-La Faourette et les quartiers nords.

L'exemple du Mirail est particulièrement significatif de la nouvelle façon d'aborder et de concevoir les grands ensembles urbains.

La recomposition du paysage urbain

1 Le Mirail : la nouvelle donne

Paul Degrez sortait de l'école d'architecture. Il n'avait que 22 ans lorsqu'il entra dans le cabinet de Candilis, l'architecte du Mirail. Pendant 7 ans, il fut son collaborateur. A ce titre, il a vu pousser le Mirail. "Quand nous sommes arrivés à Bellefontaine, ce n'était que des champs", se souvenait-il dans une interview accordée à La Dépêche du Midi.

En revenant sur l'oeuvre inachevée de Candilis, sur son utopie, il expliquait : "Le Mirail représentait une nécessité. A l'époque, il n'était pas pensable de réaliser un autre type d'urbanisme, il faut bien insister là-dessus. C'était cela ou rien. Toulouse se développait de façon anarchique, notamment sur la zone ouest. M. Bazerque a dit : "Je tire un trait sur le passé". Et avec Candilis, il a réalisé une chose formidable".

Mais Paul Degrez reconnaissait les erreurs commises : "On a voulu trop en faire dès le départ en rêvant du quartier idéal de l'an

2000". Très vite, le Mirail a eu du mal à vivre. Cette nouvelle ville imaginée par Candilis a eu de la peine à fonctionner.

L'architecte avait imaginé d'abandonner aux voitures la circulation au sol pour permettre aux piétons de prendre de la hauteur.

Les coursives étaient rêvées comme des rues où des commerces, des échoppes d'artisans viendraient mettre de l'animation comme dans n'importe quelle ruelle.

En suivant les coursives qui faisaient communiquer les immeubles les uns les autres, l'on pouvait aller d'un point du quartier à un autre sans toucher terre.

Aujourd'hui, à la Reynerie, on a fermé les coursives qui ne furent jamais que des couloirs ouverts à tous les vents. On les a fermés pour renforcer la sécurité dans les barres et mettre un terme à des parties de gendarmes et de voleurs qui n'amusaient plus personnes. Jamais, il n'y a eu de boutique, aux 5ème et 9ème étages. Depuis des années, on s'attache à faire vivre le Mirail.

On remet en cause cette conception de la ville dont les différentes fonctions étaient réparties en différents lieux. Aujourd'hui, on fait même redescendre les commerces au niveau du sol. Place Abbal, ils étouffaient sur leur dalle de béton.

C'est tout le sens de la politique de la ville que de leur forger une identité de quartier, de les redessiner, de les redynamiser, de les rendre plus facile à vivre.

Une tâche entreprise depuis une douzaine d'années à Toulouse où l'on pratiquait la politique de la ville bien avant que le concept n'apparaisse.

C'est sans doute pour cela que Toulouse est bien moins malade de ses banlieues que bien d'autres métropoles.

Le Mirail a bénéficié d'à peu près tous les dispositifs de la politique de la ville : Développement social de quartier (DSQ) pour la Reynerie, Convention de quartier pour Bellefontaine, Zone d'éducation prioritaire (ZEP), actions du conseil communal de prévention de la délinquance (CCPD), intervention du Fonds d'action sociale pour les travailleurs immigrés et leur famille (FAS), etc. Bien sûr, dans leur quartier, les habitants ont souvent le sentiment que cela ne va jamais assez vite. Mais l'expérience a montré que la maladie urbaine ne se guérit pas avec un remède de cheval. Le traitement est long. La politique de la ville est affaire de patience et de longueur de temps. Au Mirail, on le sait bien. Ici, la requalification urbaine et le développement social ont commencé à la Reynerie. A l'origine, les bâtisseurs des années 60 et 70 n'avaient pensé qu'aux logements. Il y avait des écoles, quelques commerces mais rien d'autres.

Aujourd'hui, les enfants ont ce choix : centre d'animation, centre de loisirs, activités associatives proposent une large palette de distraction.

Hormis pour celui qui s'obstine à ne pas le remarquer, la Reynerie est une cité verte. Espaces et jardins sont nombreux. Et bien entretenus. Notamment par la régie de quartier, l'une des premières du genre. Elle assume une double vocation : d'une part, elle fait de l'insertion et fournit du travail ou une reprise de contact avec le boulot aux gens du coin embauchés en priorité; d'autres part, elle soigne l'image du quartier en veillant à sa propreté. Et ça marche. A la Reynerie, on ne risque plus de recevoir une poubelle sur la tête en se promenant dans la rue.

Mais le problème majeur, celui du chômage, demeure. Un mal endémique avec un taux qui approche les 30 %. L'implantation d'acti-

vités économiques est l'un des crédos de la ville et plus particulièrement de Françoise de Veyrinas qui suit l'évolution de ces quartiers d'habitat social depuis 1993 et son entrée au Capitole.

Elle a eu l'occasion de le reprendre tant dans un rapport destiné au Premier ministre en 94 que lors de son passage au secrétariat d'Etat aux quartiers en difficulté où elle a milité avec succès pour la création des emplois-ville.

A la Reynerie, des effets ont commencé à se faire sentir. Quelques commerçants sont venus s'installer. Certains en pied d'immeuble comme cet épicier ou se réparateur d'électroménager. D'autres sur la place Abbal telle cette brasserie ou cette boulangerie.

Une partie d'un immeuble a été réaménagée par Patrimoine pour accueillir des bureaux. Mc Donalds en personne a annoncé récemment son intention de s'installer au Mirail et d'embaucher des jeunes du quartier. Et Françoise de Veyrinas ne désespère pas de convaincre d'autres entreprises de suivre cet exemple.

D'autant que le quartier est plutôt bien situé. Il est loin le temps où le bus 148 assurait le seul du Mirail avec la ville. Aujourd'hui, c'est le métro qui s'arrête en 4 points différents du quartier : l'université, la Reynerie, Bellefontaine, Basso Cambo qui a connu un fort développement ces dernières années. Malheureusement, les entreprises de cette zone d'activité n'emploie pas encore suffisamment de gens du Mirail.

C'est évident le métro bouleverse la donne. Son effet structurant ne s'est pas encore bien fait sentir mais toute la ville, tout le Mirail en attendent les bienfaits. De toute manière, le quartier n'est plus tenu à l'écart. Il ne cumule plus les handicaps, ils comptent ses atouts. Réhabilitation du bâti, mesures d'accompagnements, requalification urbaine, tout a



Tabar La place centrale

contribué depuis quelques années à modifier le Mirail en profondeur. D'abord à la Reynerie puis à Bellefontaine.

2 La Reynerie : "Un nouvel air de ville"

Pour faire d'une cité comme la Reynerie un véritable quartier, il faut lui donner ou lui redonner une identité. Pour cela, il est nécessaire de diversifier l'habitat et il est indispensable de la doter d'un coeur de quartier, d'un point de ralliement. Il est capital de

favoriser son intégration au reste de la ville. C'est tout le sens de l'action entamée à la Reynerie depuis plusieurs années.

Pour donner à ce quartier "un nouvel air de ville", selon le slogan de la mission de Développement social, les interventions sont très diversifiées. Elles sont aussi bien urbaines qu'économiques ou culturelles, et portent encore sur les activités de loisirs. La modification de l'image du quartier dans la ville et de la perception de leur quartier par les habitants passent par une modification de la qualité de la vie.

A la Reynerie, ce processus de recomposition urbaine a largement bénéficié du métro. En "rapprochant" la Reynerie du centre-ville, le Val est bien plus qu'un moyen de transport moderne et performant. C'est un outil de désenclavement et de développement urbain.

Cette vaste entreprise de requalification est symbolisée par la transformation de la place Abbal. Magnifique espace bordé par le lac de la Reynerie dont il a longtemps été séparé par une dalle de béton. Aujourd'hui, la place a retrouvé une perspective et une vocation de centre urbain.

La Reynerie possède là un véritable cœur de quartier. Sans doute une des plus belles places de Toulouse au point que certains l'ont surnommée "la place du Capitole du Mirail".

Ecrasée autrefois sous le poids de sa dalle, elle a retrouvé une taille humaine. La circulation des piétons est descendue au niveau du sol. Le système de circulation automobile a été corrigé. Désormais, trois voies convergent place Abbal. Elles sont autant d'entrées dans le quartier. Bordée de commerces et d'équipements publics, elle possède en son centre sa station de métro. La place Abbal est devenue un pôle d'attraction pour toute la Reynerie.

Pour en faire ce véritable cœur du quartier, il a d'abord fallu remplir un objectif de diversification urbaine. Un pôle administratif et de services a été réalisé autour du lac où se cotoient différents équipements. La Mission locale pour l'emploi des jeunes accueille le public des 16-25 ans du sud-ouest de Toulouse. L'AFPA (Association de formation professionnelle des adultes) fournit des informations qui s'adressent à tous les habitants de la ville. La Maison de la justice et du droit a été agrandie. Elle confirme sa vocation d'accès aux droits pour tous les habitants. Le

bureau de police affirme la présence indispensable des ilotiers. Le centre social de la CAF a gagné en espace. Moderne et accueillant, il abrite une permanence administrative de la CAF, la circonscription d'action sociale, la protection maternelle et infantile, la ludothèque et un lieu d'accueil parents-enfants. Egalement agrandie et réaménagée, la bibliothèque peut accueillir davantage de public, particulièrement les enfants des écoles. La nouvelle implantation de la mairie annexe au bord du lac permet de répondre aux nombreuses demandes administratives. Enfin, dans ses nouveaux locaux, le centre d'animation propose un centre de loisirs et un foyer pour les adolescents de 12 à 18 ans.

La place Abbal confirme sa vocation culturelle avec la création de logements ateliers d'artistes et son théâtre de verdure autour du plan d'eau, idéal pour des fêtes et des concerts en plein air. Un "théâtre" popularisé par le festival Racines. Sur le principe du pôle de services, la ville a cherché à favoriser le développement économique par la restructuration du centre commercial. Cantonnés sur la dalle où ils périlaitaient pour la plupart, les commerces ont retrouvé une bouffée d'air frais en étant transférés en rez-de-chaussée de la place. Deux épiceries, une pharmacie, un salon de coiffure, un boulangerie ont inauguré ce mouvement. Dans un second temps, de nouveaux commerces ont été accueillis : une brasserie, une auto-école, une agence de travail temporaire, une antenne de la Caisse d'épargne.

Dans le cadre du plan local d'insertion par l'économie (PLIE), un rapprochement s'est effectué avec les entreprises. Toujours dans le but d'inciter de nouvelles activités à s'implanter. Ainsi, à l'initiative d'Aérospatiale, Envoi, une entreprise d'insertion, vient de s'installer dans le quartier.

3 Bellefontaine :

Une charte pour la réhabilitation

A Bellefontaine, le programme de développement social urbain actuellement en cours suit trois axes : la réhabilitation du bâti, la transformation du centre du quartier et le réaménagement urbain. Cet autre quartier du Mirail abrite 2.041 HLM gérés par 4 organismes bailleurs : l'OPAC (ex OPHLM), les Chalets, la Languedocienne et Cité Jardin. 359 de ces logements ont déjà été réhabilités. Les autres suivront dans les années qui viennent selon un calendrier précis. Bellefontaine présente la caractéristique de posséder un parc privé important. Il ne pouvait être tenu à l'écart de l'importante opération de rénovation. C'est là toute son originalité. La charte de réhabilitation a été élaborée aussi bien avec les organismes HLM qu'avec les copropriétés. Elle concernera donc également 1.550 logements du parc privé. La charte de réhabilitation prévoit que les façades seront rénovées, les parties communes améliorées, les pieds d'immeubles restructurés et les liaisons dans le quartier corrigées. Comme à la Reynerie avec la place Abbal, Bellefontaine bénéficiera d'un important projet de restructuration de sa dalle commerciale. Ce cœur du quartier est déjà un point de rencontre pour tous les habitants mais il a besoin de retrouver sa vitalité. Différentes études ont été menées afin de lui redonner son attractivité et sa cohésion. L'ambition consiste aussi à lui procurer une ouverture sur la ville.

Pour atteindre son objectif, la mairie a élaboré la charte "Partenaires pour la ville". Un programme retenu dans le cadre d'un concours national lancé par la Délégation interministérielle à la ville (DIVE).

Il s'agit de maintenir les activités économiques et commerciales et de favoriser l'implantation de nouveaux commerces, entreprises et services de proximité.

La ville a dessiné une ambitieuse recomposition urbaine pour cette place Tel Aviv. L'enjeu : c'est le renouveau du quartier autour d'un véritable centre et d'une véritable place publique.

Une partie de la dalle sera démolie afin de faire descendre les piétons en bordure de l'avenue de la Reynerie et de la place Georges-Braque où équipements publics (Poste, commissariat, mairie annexe, ANPE, bibliothèque) et commerces seront transférés. Le centre culturel Alban-Minville y gagnera une large ouverture sur la vie de son quartier et de la ville. Et l'ensemble de l'espace prendra de la verdure. Quant à la station de métro, elle sera directement reliée à la nouvelle place. Troisième axe du développement de Bellefontaine, le réaménagement urbain porte sur un programme vaste et varié entamé depuis 1994. Il concerne les équipements publics avec le transfert du commissariat sur la place centrale, l'aménagement des locaux de la poste, l'aménagement d'une salle polyvalente, chemin de Perpignan, l'aménagement du groupe scolaire Dottin II, l'équipement sur stade Canto Laouzetto, la construction d'un mur d'escalade au gymnase Valmy, les transferts de la crèche familiale et du centre social. L'amélioration des espaces publics portent aussi bien sur la création d'une aire de jeux et d'un espace sportif de proximité que sur la réalisation d'un giratoire ou l'aménagement des pieds d'immeubles.

Ces actions tous azimuts dessinent un nouveau quartier. Un Bellefontaine plus agréable où la qualité de la vie s'améliore. Un Bellefontaine où il fait bon vivre, où l'on peut travailler. Un quartier à part entière.



Le lac de la Reynerie

4 Bagatelle-la Faourette :

Un nouveau centre pour le quartier

Réhabilitation du bâti, réaménagement urbain, réalisation d'un centre de quartier, tels sont les principaux axes du programme de développement social urbain de Bagatelle-la Faourette.

A la Faourette, la réhabilitation de 1.020 logements est ainsi engagée. Originalité : dans ce quartier, exceptionnellement, la ville a choisi de démolir une barre pour reconstruire. Le programme porte sur 213 logements. A Bagatelle, la réhabilitation a concerné 251 appartements. A la Faourette, les opérations de réaménagement urbain ont débuté en 1994 par une série de travaux qui s'inscrivaient dans le cadre du plan de relance gouvernemental. Pour les équipements publics, il s'agissait de répondre aux besoins exprimés par la population. Tant par le choix d'implantation que par le mode de fonctionnement.

Un important programme a permis de traiter les pieds d'immeubles et les espaces publics. Les halls d'entrées sont complètement transformés. Austères pour le moins, ils ont pris de la couleur et sont devenus accueillants. Une mue spectaculaire soulignée par la végétalisation des trottoirs avec des plantations d'arbres alignés ou en massif. Jusqu'à l'école Dauriac dont l'entrée a été redessinée et agrémentée d'un mobilier urbain spécialement créée pour elle sur une idée originale des enseignants et des parents.

A Bordelongue, les pieds des tours ont été retraités en mêlant minéralisation et plantation. Une place est née ainsi. Et le stationnement a été réorganisé.

Rue Paul-Lambert, la chaussée a été réduite. Des places de stationnement ont été réamé-

nagées devant les commerces. Là encore des arbres ont été plantés.

Des aires de jeux ont été créées pour les enfants à la Faourette dans un espace clôturé, à Bordelongue où les ados disposent de tables de ping-pong et d'un panneau de basket, et où les plus petits ont un espace spécifique.

Recomposer un quartier, c'est lui donner une identité. A la Faourette, un effort particulier a été porté, en ce sens, sur la place du marché. Ce n'était qu'un espace de goudron aux allures de parking. Elle s'intègre désormais à la rue Desbas et au jardin public. Elle a gagné des espaces verts. Perdue sa froide forme géométrique triangulaire. Mieux éclairée, plus accueillante, elle devenue une vraie place. Où le marché s'installe. Où les fêtes se déploient.

La liste est longue des équipements publics réalisées. Il y a le transfert du centre social de la cité Bordelongue, l'aménagement d'un rign de boxe, la création d'un lieu de rencontre parents-enfants dans un appartement qui sert aussi de point d'information. Il y a encore la réfection des écoles maternelles Papus et Sylvain-Dauriac II.

Et les projets ne manquent pas. La pelouse de la Faourette, espace emblématique, sera retraitée grâce à un meilleur éclairage, à un nouveau tracé des cheminements piétons, etc. A Bagatelle, les réalisations les plus marquantes concernent les équipements publics. Un acte politiquement fort qui témoigne d'une volonté d'intégration de ce quartier à la ville. La plate-forme de services de l'avenue Henri-Desbals en est la meilleure illustration. Dans des locaux à l'architecture moderne et soignée, elle accueille des services d'accès à l'emploi, une bibliothèque, un commissariat, un espace culturel.

La halte-garderie s'est installée dans des bâti-

ments réaménagés du Petit bois. Accueil Plus, une nouvelle structure de garde de jeunes enfants a vu le jour grâce à l'extension de la crèche collective. Elle permet l'accueil de tout-petits et de leur maman en stage d'insertion.

A Bagatelle aussi, les écoles ont bénéficié de travaux de réfection. Un local pour les jeunes a été aménagé, rue Vestrepain, dans le cadre d'un chantier école.

Les espaces publics ont été également traités. La place de la Gironde a été recomposée, le passage piétonnier entre la rue du Cher et la rue du Lot a été amélioré. La rue Vestrepain, le chemin de Bagatelle ont été réaménagés.

Mais l'opération la plus ambitieuse est en cours. Il s'agit de créer un centre de quartier, de transformer l'avenue Henri-Desbals en un véritable boulevard au coeur de la ville. Désenclaver, ouvrir Bagatelle-la Faourette, telle est l'ambition.

Une ZAC vient d'être créée. Elle accueillera des logements, des services publics et des commerces.

Une tour a été démolie. Elle sera remplacée par des collectifs de 120 logements au total réalisés par des promoteurs. Chaque bâtiment comprendra un quarantaine d'appartements au maximum. Avec un souci architectural de qualité.

Les services publics qui existent déjà dans le quartier vont déménagés. Toujours pour renforcer la centralité d'Henri-Desbals. La Poste, le centre médico-social, l'antenne OPAC s'installeront dans de nouveaux locaux. Ils seront rejoints par le centre de formation des CEMEA et l'ANPE. Le centre commercial de la Faourette sera également transféré. Il comprend 17 commerces actuellement. Pour renforcer leur attractivité, l'implantation de nouvelles activités sera favorisée. Un supermarché devrait s'installer.

Ce projet ambitieux est élaboré en concertation étroite avec les habitants. Il repose certes sur un diagnostic précis des dysfonctionnements du quartier, mais comment pourrait-il réussir sans ceux qui y vivent ?

Travailler avec les habitants, cela correspond à une volonté de répondre aux plus près à leurs attentes et à leurs besoins en matière d'équipements et de requalification des espaces publics et privés. Cela doit permettre également d'enclencher une dynamique d'appropriation ou de réappropriation de l'usage des espaces. La construction de ce projet urbain doit être enfin un élément fondamental de l'exercice de la citoyenneté.

A tout moment, les hommes et les femmes de la Faourette peuvent y être associés. A tout moment, ils peuvent s'informer. Un lieu permanent d'information a été ouvert au 52 rue du Lot.

5 Les quartiers nord : Le noyau villageois des Izards-Les Trois Cocus

Le projet urbain des quartiers nord a fait sentir ses effets depuis plusieurs années. De nombreuses réalisations sont déjà visibles. Les Izards-Trois Cocus ont été dotés d'équipements sportifs (une maison des sports, un terrain de boules, restructuration du terrain des Violettes, etc). Ils ont bénéficié de travaux d'amélioration de l'environnement et du cadre de vie (traitement des pieds d'immeubles, création de cheminement piétonnier, aménagement paysager, création d'un jardin public...). Services de proximité et équipements publics ont été développés (réhabilitation de la salle des fêtes Ernest-Renan), implantation d'un centre petite enfance, ouverture d'une agence postale).



La Reynerie avant le réaménagement de la place Abbal

A Bourbaki, des espaces de jeux et de convivialité ont été réalisés (équipement sportif polyvalent, aire de jeux pour les tous petits, jardin public de l'espace Hoche). La cité dispose également d'un espace de proximité : la salle association Hoche.

A Negreneys, des espaces vert de proximité ont été créés : jardin public et terrain de sport. Parallèlement, dans toutes ces cités, un important programme de réhabilitation est en cours depuis plusieurs années :

aux Izards, cité des Anges, cité Nord, à Bourbaki. Ce projet urbain des quartiers nord n'est pas un morcellement d'opérations disparates.

Elles s'inscrivent toutes dans une vision d'ensemble. Le projet urbain poursuit trois objectifs : promouvoir un développement diversifié

(habitat, services publics, commerces, activités...); renforcer et valoriser l'identité des noyaux villageois existants; améliorer les espaces publics et désenclaver par une meilleure structuration des voies de communication.

L'enjeu du rééquilibrage de ce secteur repose sur le principe de préservation et de développement de ses quartiers.

L'implantation de nouveaux équipements publics doit dynamiser, tonifier le tissu urbain et renforcer son attractivité. Particulièrement aux Izards-Trois Cocus.

Le développement de Borderouge devrait favoriser l'équilibre du secteur grâce à l'apport de nouvelles activités économiques. Pour rompre le désenclavement, l'arrivée de la ligne B aux Izards sera un formidable atout.



Empalot Daste

Comme à la Faourette, il y a une volonté affichée de renforcer et valoriser l'identité du quartier. Mais aux Izards en s'appuyant sur le noyau villageois des Trois-Cocus, dans le cadre du projet de ville de la municipalité, un projet qui a pour vocation de conforter les centres de quartier. Une revitalisation qui passe par le développement économique, le réaménagement des espaces publics et la recomposition du secteur.

Depuis plusieurs années, les quartiers Nord ont connu un effort soutenu d'urbanisation, de réhabilitation du logement social, des équipements. Ils ont également fait l'objet d'une réflexion sur leur avenir. Un schéma de développement d'ensemble a été défini. Complémentaire, le plan d'action sur le noyau villageois s'y intègre parfaitement.

Ce cœur de quartier est par ailleurs limitrophe de la ZAC de Borderouge. Il occupe une position stratégique entre un secteur en cours de réhabilitation et un secteur à urbaniser. Dans le cadre de ce projet urbain des Izards-Trois Cocus, plusieurs opérations sont programmées. La place Micouleau sera refaite et elle accueillera un pôle de service.

Elle affirmera ainsi son caractère de place publique et traditionnelle. Parfaitement identifiée, redessinée, dotée d'un mail plantée, elle renforcera le caractère urbain à la croisée de deux quartiers. Le pôle de service abritera toutes les administrations déjà implantées. Et peut-être de nouvelles. Il confortera l'attractivité du centre et des commerces.

Seconde opération : la requalification de la place des Trois Cocus et la valorisation du chemin des Izards. Là encore, il s'agit d'affirmer son caractère de place publique. Par le biais d'aménagement sur la voie publique, d'intervention sur le bâti ancien, de matérialisation des places de stationnement, de plantation, de redynamisation du centre commercial, etc.

Troisième opération enfin : la liaison avec la ZAC de Borderouge. Ce projet urbain ambitieux affirme la nécessité d'établir une interaction entre les aménagements proposés sur les Izards-Trois Cocus et le futur quartier. A terme, c'est toute l'image de ce secteur qui doit s'en trouver modifier.



Tabar : la réhabilitation avance

LES HLM DANS LES QUARTIERS ANCIENS

M

ieux répartir le logement social dans la ville". C'est l'une des volontés affirmées par le Projet de ville pour

Toulouse présenté par son maire, Dominique Baudis, en 1993 à l'occasion du 10ème anniversaire de son entrée au Capitole.

"Cette diversification des modes d'habitat et des populations, déjà introduites dans les grandes opérations d'urbanisme et d'aménagement qui accueillent systématiquement des logements sociaux, doit être poursuivie", est-il précisé dans ce document qui détermine les axes du développement urbain de la ville pour les années à venir. Référence notamment aux ZAC (Zone d'aménagement concertée) et aux OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui englobent toutes des programmes de logements sociaux.

"Dans le centre ville, cette disposition doit permettre de maintenir une population elle aussi diversifiée et d'accueillir les nouveaux habitants et les nouvelles familles indispensables à son animation, qui souhaitent s'y installer", est-il encore

souligné. Une disposition qui ne concerne pas uniquement que le logement social mais qui s'adresse aussi aux bailleurs privés. Une disposition, enfin, qui s'applique également à tous les quartiers.

Une meilleure répartition du logement social, l'élargissement du choix des quartiers proposé aux familles, favoriser la mixité de l'habitat, éviter les grandes concentrations de HLM, telle est donc la politique de la ville de Toulouse.

A l'égard du coeur de la métropole, cette orientation n'est pas nouvelle.

Démarrage timide

Dès le début des années 80, la mairie de Toulouse avait exprimé son souhait de "voir les organismes HLM réaliser des opérations en centre ville" et dans les quartiers anciens. A l'époque, l'office annonçait son intention de "participer au mouvement de reconquête du centre". Mais ce n'était pas si simple... En fait, il ne s'agit pas vraiment d'une reconquête car les quartiers d'habitat traditionnel du coeur de Toulouse ont toujours abrité un parc privé locatif à vocation sociale.

Empalot



Résidence Lespinet
Photo : OPAC TOULOUSE

Pour mettre en pratique cette politique, la Ville a commencé par réserver quelques immeubles préemptés aux organismes HLM dans le cadre de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) d'Arnaud-Bernard.

L'OPHLM ne participera finalement pas à cette OPAH. Elle cèdera sa place aux SA HLM Cité Jardins, les Chalets et Patrimoine.

La reconquête du centre ville par le logement social démarre timidement. En 1984, l'AUAT (agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine) ne recense que 27 HLM en construction dans le cœur de Toulouse.

Quelques années après, l'OPHLM suit l'exemple des autres bailleurs sociaux. Il se positionne alors définitivement comme un acteur de l'urbanisation du centre en affirmant que les familles les plus modestes doivent aussi avoir "le droit à la ville".

Multiplications des opérations

Depuis, les opérations se sont multipliées. Il y avait 195 logements HLM en 1982. Il y en avait 513 en 1990 et ce chiffre était passé à 859 un an plus tard.

Les plus grosses opérations sont celles du Nouveau Logis sur l'îlot d'Embarthe à Arnaud-Bernard (58 appartements) et à Compans Caffarelli (52 appartements), du Patrimoine à Compans Caffarelli (57 appartements) au Port Saint-Etienne (42 appartements) et à Saint-Aubin (36 appartements), de la SA HLM Université à l'Arsenal (55 et 58 appartements).

A l'instar de la SA les Chalets qui réalise des collectifs de 5 à 15 logements, l'OPHLM privilégie des opérations de petites dimensions : de 2 à 8 logements.

Certes le nombre d'HLM dans le centre reste

faible. Si on le rapporte à celui des résidences principales, on n'atteint qu'un taux de 2,4 % (contre 16,5 % pour l'ensemble de l'agglomération).

Mais entre 1983 et 1991, on dénombre plus de 40 opérations. Or avant 1983, il n'y avait eu que 3 opérations de constructions de HLM dans le cœur historique de Toulouse. La dernière datait de 1966 à Saint-Georges où, lors de la reconstruction du quartier, Louis Bazerque, alors maire de Toulouse, avait souhaité qu'on réalise des HLM pour des familles à faible revenu qui peuplaient déjà le quartier. Les précédentes remontaient encore plus loin dans le temps : aux années 30 plus précisément avec les ensembles de la Laque à Saint-Etienne et du Grand-rond.

Désormais, la reconquête du centre est bien engagée. Mais elle se heurte malgré tout à certaines difficultés dont la principale demeure le prix élevé du foncier.



Résidence Roland Garros
Photo : OPAC TOULOUSE

4

STRATEGIES DE DIVERSIFICATION

L

La société a évolué et le logement social aussi. Les familles ne constituent pas, ne constituent plus l'unique

population des HLM. Les organismes se sont adaptés aux demandes spécifiques de publics divers. Mais là encore les stratégies sont différentes.

L'OPAC privilégie l'intégration dans un immeuble et dans un quartier. L'office public n'a pas construit de résidence pour les étudiants. Il préfère leur réserver des appartements répartis sur l'ensemble de son parc. Plus de 400 étudiants sont ainsi logés.

Pour les personnes âgées, l'OPAC a construit des mini-résidences afin de favoriser leur maintien à domicile. Plutôt que d'opter pour des maisons de retraite la plupart du temps situées en dehors du cœur des villes. Les petites structures créées par l'OPAC, dites Résidences conviviales, sont systématiquement implantées dans les quartiers et gérées par le centre communal d'actions sociales. C'est le cas à Bonnefoy et à Jolimont. La première résidence compte 15 "studios", la seconde 20, l'une et l'autre possède un espace col-

lectif, à la fois lieu de convivialités et salle à manger pour les locataires qui le souhaitent.

En s'adressant aux jeunes, aux personnes âgées, aux étudiants, aux plus démunis, la diversification du logement social répond à une demande qui a évolué. Cette stratégie de diversification répartit les opérations dans tous les quartiers afin d'éviter de nouvelles concentrations.

Les grands ensembles n'ont plus la côte. Ils sont passés de mode. Ils concentrent tant de difficultés sociales, tant de mal de vivre que la Ville a dû inventer une politique afin de se pencher à leur chevet. Nul ne songerait aujourd'hui à bâtir de nouvelles Minguettes ou un nouveau Mirail. Contrairement à de nombreuses villes qui ont taillé spectaculairement dans le vif en rasant des barres, Toulouse a toujours préféré une méthode plus douce, une politique de longue haleine pour remédier aux maux de ses quartiers. Lesquels n'ont jamais sombré dans le chaos à la différence de beaucoup d'autres.

Les bâtisseurs n'ont plus la folie des grandeurs. L'époque, il est vrai, n'est plus la même. Même si les besoins en



Le Mirail

logement social ne cessent d'augmenter. La volonté de l'OPAC est aujourd'hui de "construire des logements à vivre". Entendez des collectifs à taille humaine.

La centaine de logements construits annuellement par l'office répond à un souci de qualité. "Répondre aux attentes des futurs locataires, tel est le leitmotiv.

Dans cet esprit, l'exemple de la résidence du Chapitre est significatif. Traversé par de petites rues, aménagé autour d'un mail, ce nouveau lotissement inauguré en janvier 96 s'est donné des allures de village. La cinquantaine de pavillons avec garages et jardins voisins avec deux immeubles collectifs d'une trentaine d'appartement. On retrouve là encore le souci d'une mixité de l'habitat. Les logements proposés vont du T2 au T5.

L'architecte, M. Colzani, a privilégié la brique dont il est un incontournable. Pour son caractère toulousain bien sûr mais pas uniquement. Il a employé la brique lisse que l'on retrouve sur certaines façades comme dans les intérieurs de logement où elle est mélangée à de la brique crue. Outre son esthétique évidente, ce matériau possède des propriétés hygrométriques autrement dit une réelle capacité à réguler le taux d'humidité de l'air.

Dans cette coquette résidence, l'OPAC a également veillé à l'isolation thermique et phonique tout en innovant sur le plan écologique. Un local EDD (élimination des déchets domestiques) a été créé. Le locataire peut y stocker ses ordures dans différents containers permettant un tri sélectif.

L'OPAC et l'équilibre des quartiers

A la faveur d'opérations de réhabilitation, l'OPAC réalise également des logements adaptés aux personnes âgées. Ainsi dans un

petit immeuble de la rue de 1814 à Bonnefoy. Ce bâtiment de la fin du 19^e siècle abritant 4 appartements a été cédé à l'office par la mairie. Les locataires sont tous très âgés : ils ont entre 84 et 93 ans. Pour la plupart, ils vivent là depuis très longtemps, et sont très attachés à leur quartier aussi bien qu'à leur logement. L'une des 4 familles a souhaité déménager. Les 3 autres ont été temporairement relogées dans un immeuble proche, le temps des travaux. Elles ont ensuite retrouvé leur appartement réhabilité où elles profitent d'un plus grand confort. A aucun moment, elles n'ont été séparées et elles ont pu maintenir leurs relations de voisinage. Durant toute l'opération, une assistante sociale a été à leur écoute. Dans un cas comme dans l'autre, la politique de l'OPAC vise à "maintenir une bonne mixité du peuplement" et à "maintenir l'équilibre dans les quartiers".

Pour favoriser l'insertion de familles particulièrement en difficulté, l'office loue également une cinquantaine de ses appartements à des associations. Celle-ci les sous-louent ensuite tout en assurant le suivi et l'accompagnement social de ces locataires.

Le logement des plus démunis

Plus généralement, la situation sociale a rendu indispensable la diversification du parc social. Collectivités locales et organismes HLM ont pris en compte les difficultés des plus défavorisés pour accéder à un logement. La Haute-Garonne s'est dotée d'un plan départemental pour le logement des plus démunis. Il a, entre autres, pour ambition de réaliser des appartements très sociaux mais également de mobiliser le parc privé par l'intermédiaire du programme social thématique (PST). Un fonds d'aide aux accédants en diffi-

culté (FAAD) a été créé. Il permet aux organismes de racheter des pavillons ou des appartements dont les propriétaires ne pouvaient plus faire face à leurs traites. Grâce au FAAD, ces familles sont maintenues dans le logement. Elles deviennent locataires.

Le plan départemental pour le logement des plus démunis a renforcé le champ d'action du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) qui s'applique à davantage de communes et cherche à identifier les familles les plus en difficultés.

Malgré une augmentation sensible des impayés de loyers (+ 54 % en 1994 par rapport à l'année précédente), les dispositifs de prévention et d'accompagnement mis en place par le plan départemental pour le logement des plus démunis ont fait chuter le nombre d'expulsions. Elles ont baissé de 29 % entre 1991 et 1994.

Toujours grâce à ce plan, les familles les plus en difficultés peuvent non seulement rester dans leur appartement, mais d'autres peuvent accéder à un logement.

Nouveau Logis Méridional réserve ainsi une partie de son parc pour des familles modestes. Des logements situés dans le centre de Toulouse.

Pour répondre aux besoins des personnes en situation de détresse ou en grande difficulté, les sociétés HLM innoveront. Ainsi la Languedocienne qui a créé une résidence sociale aux Pradettes.

En décembre 94, la Languedocienne a acheté un ancien hôtel 2 étoiles qu'elle a transformé. Depuis juillet 95, la résidence sociale des Pradettes accueille des couples ou des femmes seules avec leurs enfants dans ses 44 chambres et ses 7 T2. Tous les résidents sont des jeunes de 16 à 25 ans ou des personnes de plus de 25 ans bénéficiaires du RMI.

Une partie du rez-de-chaussée est munie

d'équipements collectifs avec un restaurant de 50 couverts, une laverie, une salle polyvalente. Gérée par Cépière Accueil, cette résidence propose des logements de transition durant un séjour de 6 mois renouvelables. Pendant cette période, les résidents bénéficient d'une aide à la réinsertion.

Enfin les organismes HLM réalisent des logements d'urgence dans le cadre du plan Perissol qui a connu un démarrage rapide dans le département et plus particulièrement dans l'agglomération.

La Languedocienne a, par exemple, ouvert une résidence de 11 logements et 7 chambres dans le quartier du Faubourg-Bonnefoy. Des personnes en grande difficulté y sont logées tout en bénéficiant d'un accompagnement social adapté.

Toujours dans le cadre du plan Perissol, la SA Colomiers habitat a réalisé 9 logements d'urgence boulevard de la Gare à Toulouse.

Au total, en 1995, le plan d'urgence avait permis le financement de 34 logements et de 106 chambres en résidence sociale, à Toulouse.

Des résidences pour les étudiants et les personnes âgées

Organismes et sociétés HLM ont tout particulièrement pris en compte les besoins des étudiants et des personnes âgées. Tous construisent des résidences à leur intention.

L'OPAC crée des résidences dites conviviales, intégrées dans les quartiers. Nouveau Logis Méridional construit des résidences pour les étudiants et les personnes âgées. En partenariat notamment avec la Languedocienne, elle a réalisé les Humanités II sur le campus de Rangueil.



Résidence Saint-Louis

Photo : OPAC TOULOUSE

Promologis, réalise plusieurs opérations de résidences étudiantes à Toulouse, dont la résidence Castelbou à Arnaud Bernard comprenant 128 logements avec salle de gymnastique et salle de réunion.

Un programme de 96 T2 commandé par le CROUS. Pour les étudiants, Colomiers Habitat innove. Elle a réalisé une première nationale avec une résidence étudiante qui a vu le jour sur le site du lycée Déodat-de-Séverac.

Ces 130 chambres remplaceront l'ancien dortoir et accueilleront des étudiants des classes préparatoires et de BTS.

La Languedocienne développe un partenariat avec l'association Vivre à Domicile depuis 1987. Elle a ainsi acquis une longue expérience des résidences intégrées pour les personnes âgées. Elle en a réalisées 4 à Toulouse dont la résidence Chênevis dans le quartier Rixens.

Ce programme se définit comme une alternative au maintien à domicile.

L'habitat est intégré dans un immeuble classique, ce qui permet à une personne âgée de demeurer chez elle le plus longtemps possible tout en prévenant les handicaps.

Cela lui permet également de maintenir un lien social avec le voisinage. Une maîtresse de maison est présente en permanence. Elle sécurise les résidents et leur apporte une aide quotidienne.

Elle s'attache aussi à favoriser la convivialité entre les locataires. Les appartements sont, par ailleurs, adaptés aux handicaps grâce à des aménagements qui facilitent l'accessibilité, à des matériaux de sol antidérapants, à des mains courantes, des douches extra-plates, un système de télésurveillance. Ces logements sont conçus pour s'adapter à l'évolution de l'autonomie des personnes grâce à un concept de cloisons modulables.

L'accession à la propriété

Les bailleurs sociaux pratiquent également l'accession à la propriété même si cela reste un phénomène marginal.

A Toulouse, la Loi Habitat destinée à favoriser et à faciliter les ventes de logements sociaux n'a eu que peu d'effets. Entrée en application en juillet 94, elle a d'abord pour ambition de permettre à des personnes de ressources modestes de devenir propriétaires de l'appartement qu'ils habitent.

Par ce biais, elle souhaite favoriser la diversité de l'habitat dans les villes et les quartiers, donc maintenir les équilibres urbains. Voire rééquilibrer certains secteurs à forte densité de logements sociaux.

La vente d'HLM doit enfin procurer des ressources supplémentaires aux organismes qui pourront les réinvestir dans la construction de nouveaux logements ou dans la réhabilitation des anciens. Mais chaque organisme est libre de définir sa propre politique en la matière.

A Toulouse, l'OPAC a choisi de ne pas avoir recours à l'accession à la propriété. Il n'a donc pas vendu un seul de ses 13.000 logements. L'accession à la propriété était pratiquée par d'autres sociétés HLM avant la loi Habitat qui est venue compléter celle de 1986. Mais les ventes demeurent très faibles. 488 logements ont été mis en vente depuis 1989. A peine un peu plus de la moitié ont été effectivement vendus dont 175 à Toulouse et 94 à Cugnaux et Beauzelle.

A l'instar de l'OPAC, la plupart des sociétés HLM sont très prudentes en la matière.

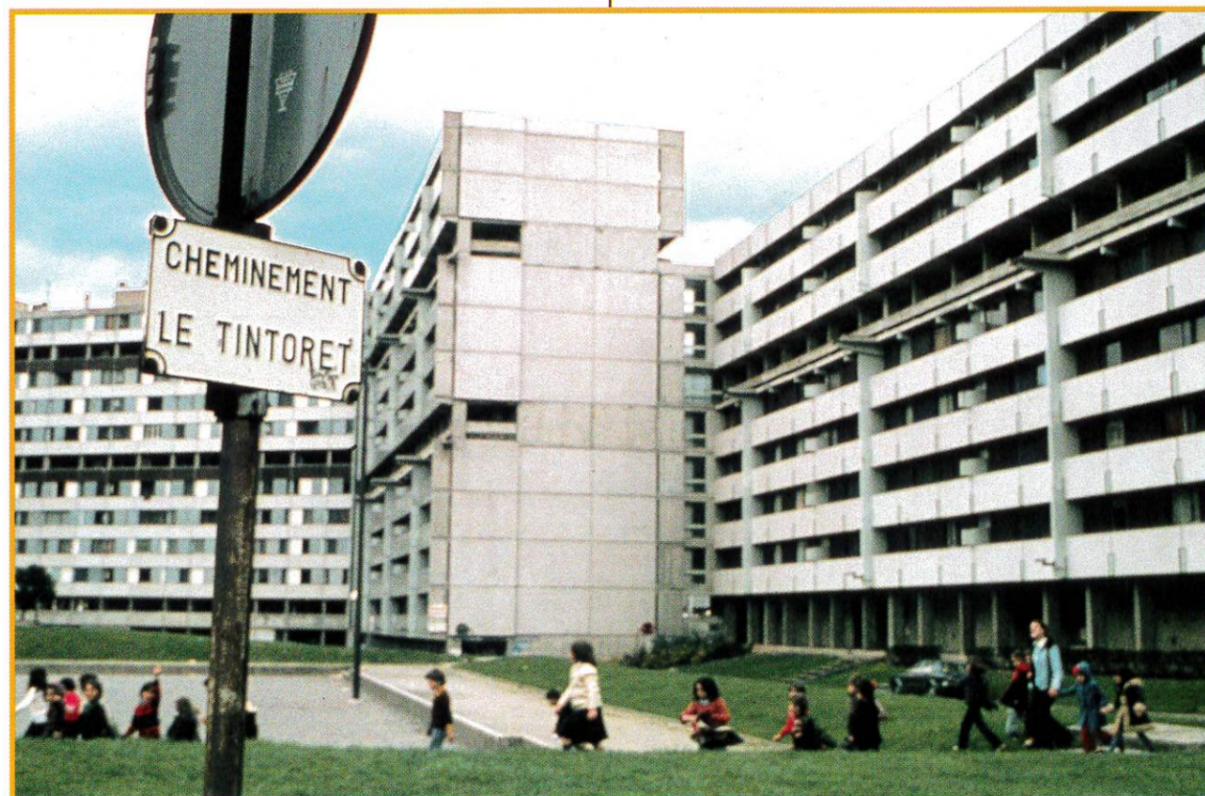
Elles hésitent à vendre leur patrimoine.

D'autant que la demande de location d'HLM est de plus en forte.

Directeur général de Colomiers Habitat, une SA qui ne pratique pas non plus l'accession à

la propriété, Arlette Guilloteau remarque : "On manque de logements sociaux, alors pourquoi nous en déferions nous ?" De plus, Arlette Guilloteau craint les "dérives possibles" : que ses appartements se retrouvent ensuite sur le marché immobilier comme n'importe quel autre. Trois sociétés ont malgré tout recours à l'accession à la propriété : Patrimoine, Promologis et Les Chalets. Dans ce domaine, la plus engagée est Patrimoine. Sur trois logements vendus, deux l'ont été par cette société. Patrimoine a profité des opérations de Développement social urbain dans les quartiers de Tabar et Bordelongue à Toulouse, du Champ de la Molle à Beauzelle et du Viviermaçon à Cugnaux pour mettre quelques uns de ses appartements sur le marché.

De même, après les avoir réhabilités, Promologis a mis en vente 80 des 240 logements de la cité de l'Hers à Toulouse. Les Chalets ont opté pour une stratégie différente. Depuis plusieurs années, cette SA réalise des opérations en location-vente. 2.385 appartements ont ainsi trouvé acquéreur. Prudentes, voire extrêmement réservés sur l'accession à la propriété, organismes et société toulousaines changeront-ils de politique dans les années qui viennent? Les mesures gouvernementales avaient tendance à les y inciter. Jusqu'à ce que M. Perissol, l'actuel ministre du logement, adopte une attitude beaucoup plus réservée sur l'accession à la propriété.



Le Mirail

5

DANS LA VIE DES QUARTIERS



ize hommes. Ils habitent tous Bellefontaine.

Tous sont locataires en HLM.

Pendant 28 semaines, ils vont repeindre les pieds d'immeubles Titiengoya, les cages d'escaliers.

Ces barres qui font parties de leur quotidien. Très vite, les opérations de réhabilitation se sont accompagnées d'un important volet social.

Ce chantier-école au début des années 90 en est l'illustration. Organisé par l'AEFTI (association départementale pour l'enseignement et la formation des travailleurs immigrés), il s'adresse à un public local. C'était l'un des premiers chantiers d'insertion.

L'OPHLM en est un partenaire étroit et attentif qui avait confié cette rénovation à l'AEFTI.

L'expérience n'est est alors qu'au début, mais l'idée d'associer les habitants à la rénovation de leur cité a fait depuis son chemin.

Pour des gens en grande difficulté, c'est un moyen de reprendre contact avec la réalité du travail, d'acquérir des compétences et parfois de retrouver enfin un emploi à la fin du stage.

L'expérience du GEIQ

Cette politique d'insertion, les organismes HLM l'ont largement confortée. Par l'intermédiaire de l'AROMIP (association régionale des organismes HLM de Midi-Pyrénées), ils se sont associés avec des PME qui souhaitaient également s'engager sur cette voie.

Ce rapprochement a donné naissance au GEIG 31 (groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification) en juin 1993.

Le GEIQ s'est doté d'une charte de l'insertion par l'économique.

Objectifs :

"mener une démarche d'insertion, suivre les jeunes et les accompagner, former des jeunes aux métiers du bâtiment, transmettre le savoir-faire des anciens, etc".

Le GEIQ a commencé à fonctionner en 1994. Deux ans après, le dispositif fonctionne. 41 entreprises et 8 organismes HLM y prennent part.

Ils intègrent des jeunes en difficulté dans la vie professionnelle et les forment aux métiers du bâtiment.



36 jeunes ont bénéficié d'un contrat de formation en alternance. 71 % ont débouché sur un contrat de travail, un contrat de qualification ou un stage de formation diplômante. Le GEIQ ne recrute que des débutants. Les jeunes sont accueillis dans l'entreprise où ils sont formés par un tuteur, soit un ouvrier qualifié soit un compagnon. En alternance, ils suivent une formation professionnelle et générale. Chacun perçoit un salaire équivalent à 80% du SMIC. Les entreprises insistent tout particulièrement sur l'accompagnement du jeune salarié.

Désormais tous les marchés de réhabilitation font l'objet d'une clause sociale. D'un volet d'insertion. Des jeunes du quartier sont embauchés pour la durée des travaux par les entreprises qui en ont la charge. Comme ce fut le cas par exemple à Vincent d'Indy, une barre de la Reynerie. Durant plusieurs semaines, quelques jeunes ont repeint les cages d'escalier d'un immeuble que certains d'entre eux habitent.

Plus proches des locataires

Toujours plus proche des locataires. C'est le leitmotiv des organismes et sociétés HLM. Particulièrement pour l'OPAC et la Languedocienne qui ont ouvert des agences dans les quartiers d'habitat social. A Bagatelle, à la Faourette, à la Reynerie, etc.

Plus proche donc plus à l'écoute. Ces agences ont pour objectif d'offrir des services de proximité. Cela facilite les démarches pour les nouveaux locataires. Leurs besoins et leurs attentes sont mieux satisfaits.

Une fois dans ses meubles, le locataire trouve auprès de l'agence le suivi technique qu'il désire pour les problèmes de maintenance, l'encaissement des loyers, etc.

Ci-contre: Résidence Le Grand Cèdre - Photo: OPAC TOULOUSE

"Dans des quartiers où la situation de chacun est difficile, où se développe un profond individualisme, l'agence entretient une vie de quartier, explique une responsable d'agence de la Languedocienne.

Par leur présence, ces structures administratives maintiennent un lien social. Leur présence sécurise, va à l'encontre du sentiment d'abandon que pourraient ressentir les populations. Des relations se nouent. Avec d'agréables surprises parfois. A l'agence de la Faourette de la Languedocienne, on se souvient avec émotion de la visite d'une locataire lors d'une Chandeleur. Une maman du quartier apportait des crêpes et de la confiture pour remercier les agents de la société HLM de leur intervention et de leur aide dans le règlement d'un problème financier grave.

L'implication des organismes et sociétés HLM passe également dans le soutien à des animations et manifestations diverses. La Languedocienne sponsorise les actions culturelles de l'association Cavale au Mirail. L'OPAC est l'un des acteurs de la fête de la Reynerie et participe à l'organisation de rencontres sportives.