

MISSION GRAND PROJET DE VILLE -

**GPV - RAPPORT D'AVANCEMENT ET APPROBATION DES AVENANTS AUX  
CONVENTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE BAGATELLE ET EMPALOT**

10-286

**AUTORISATION DONNEE A MONSIEUR LE MAIRE DE SIGNER LES  
AVENANTS**

Mesdames, Messieurs,

Depuis avril 2008, selon nos engagements municipaux et prenant en compte les éléments de bilan contenus dans « le point d'étape à deux ans » mené par l'ANRU en novembre 2008, **le processus de relance du GPV a porté sur :**

- une large consultation des habitants, des intervenants et des partenaires de l'action publique sur ces territoires,
- une analyse approfondie des projets contractualisés, afin de confirmer les actions pertinentes et de réorienter celles qui ne permettaient pas d'atteindre l'objectif énoncé,
- la réorganisation du mode de pilotage et de conduite du projet, sous la responsabilité directe du maire et avec une équipe dédiée auprès du directeur général des services
- le déblocage de nombreuses opérations, notamment celles portant sur la reconstitution de l'offre sociale démolie, et la mise en place de nouveaux dispositifs d'intervention,
- l'actualisation du projet global et l'élaboration d'avenants aux conventions de renouvellement urbain, en prenant en compte les préconisations du point d'étape réalisé à l'automne 2008 à l'initiative de l'ANRU.

A ce jour, **la relance du GPV** est effective et peut être illustrée par les indicateurs suivants :

- le taux d'engagement global des opérations contractualisées en 2005 et 2007 a évolué de 27% en septembre 2008 à 53% en décembre 2009,
- le foncier nécessaire à la reconstitution de l'offre sociale est aujourd'hui maîtrisé à 100%. Les opérations bloquées ont été substituées par des VEFA (400 logements). Avec les mises en chantier de 2009, le retard des livraisons de logements sur les démolitions, établi à 890 logements fin 2008, sera rattrapé à l'été 2012.
- le relogement des ménages s'effectue désormais sous l'égide d'une commission présidée par la Ville de Toulouse, garante de l'amélioration de la qualité du relogement des 450 ménages restant à reloger. Le bilan à juin 2009 indique que, sur 1213 ménages relogés, 19% l'ont été dans un logement neuf, à 90% à Toulouse, à 51% en dehors du quartier d'origine, à 42% hors ZUS).
- les opérations privées sont relancées, portées par la Foncière Logement ou par des promoteurs (242 logements lancés, pour 68 logements livrés à octobre 2009).
- 25 768 heures d'insertion ont été permises par les chantiers de 2009 (61 690 heures comptabilisées à fin 2008).

- 12 nouvelles opérations d'investissements publics, portées par la Ville et la Communauté urbaine, ont été engagées en 2009 pour un budget en augmentation de +50% (17,2 M€ engagés en 2009 contre 58 M€ de 2004 à 2008)

**La réorientation du projet** a porté sur 5 axes principaux :

- 1 Réviser les projets urbains, pour disposer de schéma directeur à 15 ans et reprogrammer les interventions à engager à 5 ans :
  - Au Mirail, l'essentiel du projet sur Bellefontaine a été confirmé. Par contre, Reynerie fait l'objet d'un concours d'urbanisme, autour d'une nouvelle centralité à donner à la place Abbal restructurée et dotée de nouveaux équipements (UTAMS, équipement culturel) et de sa liaison avec l'Université, formidable levier à utiliser pour recréer des flux d'échange entre le quartier et le reste de la ville. Le projet pour le secteur de la rue de Kiev se construit, d'une part autour du traitement de la rue et des pieds d'immeuble en lien avec l'intervention sur le bâti dont le Plan de Sauvegarde Messenger, et d'autre part par une coordination plus forte des interventions humaines, selon un plan d'action qui se décline de l'accompagnement social jusqu'à la sécurité.
  - A Bagatelle - Faourette, un nouveau schéma directeur à 2025 permettra d'organiser à un rythme maîtrisé l'évolution du bâti et des fonctions urbaines, notamment sur des secteurs à faible qualité de cadre de vie (le long du périphérique) ou qui nécessitent une requalification pour assurer un fonctionnement normal (Gironde, cœur de Papus, ...). Une nouvelle phase de mutation est proposée sur les îlots Martinique et Calvados ; elle est nécessaire pour conforter le processus de renouvellement du quartier.
  - Pour Empalot, le concours d'urbanisme lancé suite aux ateliers urbains de l'automne 2008 a abouti à un projet qui conforte sa vocation de quartier populaire de centre ville, plus ouvert et intégré à ses quartiers voisins. Le programme de la phase opérationnelle 2009 – 2013 traduit le choix de rénover le quartier par son cœur, autour du centre commercial, et de restaurer les conditions d'une intervention sociale satisfaisante.

- 2 Intensifier l'intervention sociale et réinvestir les espaces support de lien social :

Le rôle déterminant de l'action publique est réaffirmé. L'évolution des pratiques professionnelles et partenariales, l'accroissement ou le redéploiement des moyens humains et l'investissement dans les équipements à créer ou à requalifier permettent une présence plus forte et plus efficace des services publics dans ces territoires et auprès de leurs habitants. Ces différents niveaux d'investissement servent les trois grandes priorités proposées pour l'action publique dans ces quartiers, qui touchent en 1<sup>er</sup> lieu la jeunesse :

- *L'éducation*, avec comme axes d'intervention, la veille et la réussite éducative, l'accès à la culture, au sport. Le programme se construit avec l'ensemble des intervenants, dans le cadre de projets éducatifs locaux associant les équipes éducatives des écoles, des établissements secondaires et de l'université
- *L'emploi*, avec comme axes d'intervention l'insertion professionnelle et la formation, le développement économique local, l'économie sociale et solidaire. L'impulsion des collectivités locales, en articulation les interventions de l'Etat, mobilise l'ensemble des acteurs locaux dont le PLIE, les maisons de l'emploi de la Région et de la Ville placées au cœur du dispositif d'animation.
- *La prévention des dérives*, avec comme axes d'intervention la tranquillité publique, la médiation, l'éducation spécialisée sous l'impulsion du Conseil général, la prévention et l'animation jeunesse, la sécurité, qui font l'objet du CLSPD où sont réunies toutes les institutions concernées.

Le programme d'investissement du GPV vient soutenir la mise en oeuvre de ces interventions :

- en soutien aux services et à l'activité économique et commerciale (services publics et privés, économie sociale et solidaire),
- pour la rénovation des écoles et les bâtiments accueillant les services publics,
- pour mettre à disposition des lieux de qualité et plus nombreux pour les intervenants de la vie sociale, les services publics et leurs usagers,
- pour l'amélioration de l'aménagement et de l'entretien des espaces publics.

### 3 Repenser l'évolution souhaitée des différents parcs de logements :

*De nouvelles démolitions* de logements sociaux sont proposées, si elles sont justifiées par un réaménagement urbain de nature à améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants du quartier ou si elles portent sur un bâti obsolète qu'il n'est économiquement pas raisonnable de réhabiliter ou techniquement pas possible de remettre à un niveau de confort et de charge satisfaisants. Sur cette base, l'actualisation du projet conduit à :

- privilégier la réhabilitation à la démolition d'immeubles (-137 logements au Petit Varèse),
- reporter des démolitions non justifiées à ce jour et qui pourront être programmées ultérieurement selon le schéma urbain retenu (-29 logements sur Gard et Papyrus)
- programmer de nouvelles démolitions (+200 logements, à Empalot et sur les îlots Calvados et Martinique à Bagatelle) pour poursuivre le processus de renouvellement

*Les niveaux de loyer et de charges dans les logements neufs* font l'objet d'un suivi approfondi entre les collectivités et les bailleurs. La tendance systématique à l'augmentation des niveaux de loyers de sortie doit être inversée.

*La réhabilitation du bâti existant*, parent pauvre de la rénovation urbaine, redevient une priorité dans tous les secteurs non voués à la rénovation lourde dans les 10 ans. Il est déterminant, pour le fonctionnement de l'agglomération et pour l'accueil des ménages à faibles revenus dans des conditions satisfaisantes, de maintenir un parc social requalifié et à loyer faible.

Un nouveau cycle d'accompagnement à *la restructuration des copropriétés* s'engage, sous l'égide du Conseil général concernant la copropriété Messenger au Mirail et du Grand Toulouse sur 7 autres copropriétés du Mirail et de Bagatelle. Il associe les bailleurs sociaux dont le savoir-faire et l'apport ont été déterminants dans les expériences passées.

L'ensemble de ces réorientations s'inscrit dans le processus d'élaboration du nouveau PLH de la communauté urbaine du Grand Toulouse pour la période 2010 - 2015.

### 4 Faire du relogement un tremplin pour chaque ménage :

La mobilité résidentielle contrainte par les démolitions n'a de sens que si elle apporte objectivement un plus au ménage, sur au moins un des critères suivants : localisation, taille, taux d'effort, voisinage, décohabitation. De nouveaux objectifs sont établis entre les partenaires pour les relogements restant à effectuer et seront progressivement mise en place :

- assurer une offre de relogement dans des logements neufs ou réhabilités depuis moins de 5 ans d'au moins 50% dans le quartier,

- atteindre au moins 50% de relogements en neuf ou en conventionné de moins de 5 ans.
- réserver 50% de l'offre sociale nouvelle dans les quartiers en rénovation à des ménages venant d'autres quartiers.

La mobilité résidentielle en provenance ou à destination de ces quartiers doit aussi être facilitée en dehors des opérations de démolition, de manière générale et plus particulièrement sur les ensembles présentant de multiples fragilités (ex : secteur Kiev au Mirail, anticipation sur les conséquences du vieillissement à Papus). Il est prévu d'expérimenter, entre bailleurs et collectivités locales, des processus actifs et concertés d'accompagnement au relogement.

## 5 Ajuster les moyens et la programmation à 5 ans

Les modalités de conduite de projet ont été revues :

- la fonction de « porteur de projet » est assurée par le Maire de la Ville de Toulouse,
- une équipe de direction de projet est en place au sein de l'administration mutualisée,
- de nouvelles instances de travail partenariales sont en place et fonctionnent au niveau central comme sur chacun des sites.

Les moyens d'ingénierie sont renforcés :

- en interne, au sein des principaux maîtres d'ouvrage que sont la Ville, la Communauté urbaine et Habitat Toulouse, conformément aux préconisations de l'audit de 2008
- en externe, par le renouvellement et l'extension de missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Ces missions mobilisent :
  - o des urbanistes conseils, sur l'intégralité de chaque territoire. L'équipes du Mirail est confirmée sur Bellefontaine ; une équipe est désignée pour Empalot et les procédures sont en cours pour les désigner à Bagatelle – Faourette et Reynerie
  - o un prestataire en ordonnancement, planification et coordination urbaine unique a été recruté, sur un dispositif unique commun aux 3 quartiers
  - o des experts sont mobilisés au fur et à mesure des besoins pour assister la collectivité dans un domaine d'intervention donné (ex : expertise économique sur Bagatelle, prévention situationnelle sur le secteur Kiev, accompagnement à la mise en place des jardins partagés).

La planification des opérations a été revue sur la période 2009 – 2013 ;

L'actualisation et le recentrage du projet sur les opérations qui auront un réel effet levier pour la transformation de la situation sociale des 3 quartiers de Bagatelle - Faourette, Empalot et Mirail conduisent à **un programme opérationnel profondément remanié**. 221 des 356 opérations contractualisées évoluent :

- 39 opérations sont annulées : il s'agit principalement de démolitions que ni l'état du bâti ni le projet urbain ne justifient (Petit Varèse et Papus), de la maison de l'emploi de Bagatelle retirée du programme au profit d'un partenariat à construire à l'échelle de la Communauté urbaine avec le Conseil Régional et sa Maison Commune de l'Emploi et de la Formation et d'espaces publics non prioritaires. Une dizaine d'opérations de reconstruction de logements sociaux hors site non faisables sont substituées par des

opérations à livrer d'ici mi-2012. Des locaux associatifs prévus par l'OPH seront réalisés par la Ville sur des sites plus appropriés.

- 182 opérations sont ajustées, dans leur ambition (ex : travaux de réhabilitation plus importants, aménagements plus qualitatifs des espaces publics) ou leur contenu (ex : modification du type de financement des logements, reconstruction et non réhabilitation du Centre social d'Empalot). Les opérations non engagées sont reprogrammées sur la période 2009 - 2013.

### **Et plus ambitieux :**

- le programme de construction / démolition est augmenté de 130 logements à 2234 démolitions dont 264 logements privés et 1970 logements sociaux
- la réhabilitation du parc concerne 1820 logements sociaux supplémentaires pour un total de 6271 logements à Empalot (Daste, Poudrerie), à Bagatelle – Faourette (Bordelongue, Papus) et au Mirail (Petit Varèse, Messenger)
- un nouveau dispositif d'accompagnement est engagé par la CUGT sur 7 copropriétés à Bagatelle et au Mirail (1358 logements)
- le taux de relogement en neuf passera de 19 à 28% et représentera 55% du total des logements financés en PLUS-CD
- 70% des reconstructions de logements sociaux se feront hors site, contre 61% dans les conventions initiales.
- une centaine de logements supplémentaires sont prévus en accession sociale à la propriété sur site.
- un effort supplémentaire sur les investissements publics est prévu avec 14 nouveaux équipements à Bagatelle (aménagement de locaux pour les associations, surfaces d'activités économiques), à Empalot (centre commercial et équipements sociaux) et au Mirail (surfaces d'activités à Glück et Jean Gilles) et 12 espaces publics à créer ou à requalifier, notamment en lien avec la place commerciale d'Empalot, le mail Jean Gilles au Mirail, la rue du Gard à Bagatelle...

Au total, ce sont 2000 ménages supplémentaires qui verront leur logement amélioré (+ 24% par rapport aux 8 500 ménages concernés par les interventions déjà conventionnées).

**Le budget global** du programme augmente de 19%, à 696 M€ (soit + 106 M€ en base subventionnable). Cette évolution du budget est assumée :

- à 42% par les bailleurs sociaux, pour un investissement couvert à 75% par des prêts et 25% par une mobilisation de leurs fonds propres,
- à 32% par la Ville de Toulouse et la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, en soutien aux investissements des bailleurs en plus de leurs investissements,
- à 16% par le Conseil Général (10%) et le Conseil Régional (6%) sollicités en soutien aux investissements des bailleurs, de la Ville et de la CUGT, en plus de leurs investissements,
- à 6% par le Feder sur des équipements publics et les activités économiques,
- à 3% par l'ANRU.

Le budget consacré aux différents types d'opération évolue en conséquence :

- le budget des démolitions de logements sociaux et privés diminue légèrement (-1,8 M€, soit -2%) et ce malgré une augmentation des objectifs (+7%). Tous les bailleurs ont actualisé les coûts de leurs opérations, au regard des bilans des opérations terminées.
- le budget consacré à l'amélioration de l'habitat existant augmente de 24M€ avec un rééquilibrage entre les réhabilitations (+35M€) et les résidentialisations (-11 M€). Ceci découle directement des réorientations stratégiques : la collectivité conserve dans le domaine public et requalifie, une part importante des espaces extérieurs, les bailleurs sont appelés à consacrer un effort plus important à l'amélioration de la qualité des logements.
- les constructions neuves de logements augmentent fortement (+22 M€ soit +9,5%), surtout en raison de coûts de construction plus élevés puisque les objectifs n'augmentent que de 1%. Les investissements pour l'accession sont plus que triplés à 14 M€.
- les investissements publics augmentent de 38 M€, surtout sur les espaces publics (+22 M€ soit +27%) et les équipements (+12 M€ soit +18%).
- le soutien à l'économie est fortement accru avec un budget de 5 M€ (contre 0,8 M€), ce volet étant jugé déterminant pour initier une évolution du fonctionnement des quartiers.
- les moyens d'ingénierie sont revus à la hausse (+54%), du fait de la prolongation du projet et en réponse aux faiblesses du dispositif précédent. Ils représentent 1,4% du budget contre 1% dans les conventions initiales.

L'investissement moyen sera de 78 M€/an sur les années 2010 à 2015 (4 années d'engagement d'ici 2013 et des réalisations à finaliser d'ici 2015) pour un budget restant à engager de 468 M€. Ce niveau est supérieur au réalisé sur la période 2005 – 2008 (59 M€/an contre une prévision initiale de 84 M€/an).

L'augmentation de budget se répartit à 36% à Empalot, 40% à Bagatelle et 23% au Mirail.

- Empalot : le programme prévu sur 2009 – 2013 mobilise un budget de 87 M€ (+ 70% par rapport à la convention initiale) traduisant la nouvelle ambition donnée à l'intervention sur ce quartier. Il permet d'engager une 1<sup>ère</sup> phase opérationnelle structurante du projet urbain, avec la reconstitution d'un cœur de quartier rénové et animé (nouveaux commerces, logements, équipements publics, place centrale).
- Bagatelle : l'actualisation du projet cible prioritairement les investissements qui favoriseront l'atteinte rapide du seuil de retournement du quartier, enjeu souligné par le point d'étape. L'augmentation du budget (de 147 à 192 M€, soit + 30%) porte sur les nouvelles démolitions jugées impératives à court terme (+6,5 M€), les constructions de logements (+29 M€ dont 11 M€ pour l'accession sociale), les espaces publics (+ 6 M€) et les activités économiques (2,9 M€).
- Mirail : ce quartier reste le principal secteur d'intervention, avec un budget de 416 M€ (60% du budget des 3 conventions). Le budget augmente de 25 M€ et est rééquilibré entre démolitions (-11 M€) et réhabilitations (+ 18 M€). Les autres évolutions portent sur le traitement plus qualitatif des espaces publics (+ 18 M€) et les opérations d'accession sociale (+7 M€), deux leviers permettant de favoriser la mixité. Le programme sera finalisé à l'issue du concours d'urbanisme de Reynerie, à l'été 2010.

Le Conseil d'administration de l'ANRU réuni le 24 mars 2010 a approuvé les réorientations du projet initial sur l'ensemble des sites, en soulignant notamment :

- l'intégration de la problématique de rénovation urbaine dans une vision stratégique de long terme du territoire de l'agglomération,

- la qualité de l'accompagnement social des projets.
- l'effort des collectivités locales mobilisées autour de la Ville.

Il a décidé d'autoriser le redéploiement des crédits non utilisés dans les délais contractuels sur les nouvelles opérations proposées (environ 40 M€) et a octroyé une subvention complémentaire de 3 M€ pour renforcer l'intervention sur le quartier de la Reynerie.

Il a validé les projets d'avenant aux conventions Empalot et Bagatelle, l'approbation de l'avenant à la convention Mirail interviendra après présentation du projet lauréat pour Reynerie.

En conséquence, et si tel est votre avis, je vous demanderais, Mesdames, Messieurs de bien vouloir prendre la délibération suivante :

**Article 1 :**

Le Conseil Municipal prend acte de l'avancement du GPV tel que présenté ci-avant.

**Article 2 :**

- Le Conseil Municipal approuve les évolutions des projets de renouvellement de Bagatelle et d'Empalot tels que présentés ci-avant et autorise Monsieur le Maire à signer les avenants aux conventions ANRU – Bagatelle/ Faourette / Papus / Tabar / Bordelongue et Empalot.

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES  
POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE,  
POUR LE MAIRE  
L'Adjointe Déléguée**

**Claude TOUCHEFEU**

