

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER IZARDS TROIS-COCUS -  
CONVENTION DE PROJET ENTRE LA VILLE DE TOULOUSE, LA COMMUNAUTE  
URBAINE DU GRAND TOULOUSE, HABITAT TOULOUSE ET LE NOUVEAU LOGIS  
MERIDIONAL**

12-017

DEVELOPPEMENT URBAIN ET DURABLE - AMENAGEMENT -

Mesdames, Messieurs,

Par sa délibération du 26 mars 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Toulouse a désigné le projet de l'agence OBRAS comme lauréat des marchés de définition portant sur le renouvellement urbain du quartier Izards – Trois Cocus.

Pour mener à bien ce projet, le Conseil Municipal du 25 juin 2010 a approuvé le lancement d'une consultation en vue de la passation d'un accord cadre mono attributaire pour des prestations de maîtrise d'œuvre urbaine. Après consultation et négociation, cet accord cadre a été signé avec l'agence OBRAS, aujourd'hui chargée d'élaborer le schéma directeur à l'horizon 2025 et d'en préciser la mise en œuvre opérationnelle.

Le schéma directeur encadre notamment :

- La rénovation urbaine de la Cité Blanche, des résidences des Izards et des Violettes ;
- La requalification de la place Micoulaud et le développement d'une centralité commerciale de proximité ;
- La valorisation des espaces agricoles situés au nord du quartier.

Il se décline en cinq objectifs structurants :

- Une intensification maîtrisée et organisée de ce quartier très bien desservi par tous les modes de transport ;
- Le renouvellement du bâti obsolète et la diversification des natures, types et formes d'habitat pour favoriser les itinéraires résidentiels ;
- La création et l'amélioration des espaces publics, des maillages et des perspectives visuelles pour désenclaver les îlots et le quartier ;
- La création d'une centralité mieux affirmée et plus attractive avec le renforcement du tissu commercial et des services ;
- La préservation et la mise en valeur d'un espace agricole urbain avec la perspective d'une interaction positive entre agriculture et loisirs.

Compte tenu de son importance et de ses enjeux dépassant le seul intérêt de la commune, le Conseil de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse du 30 septembre 2010 a déclaré l'intérêt communautaire et décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage du projet. En effet, le périmètre d'intervention pressenti pour une future opération d'aménagement d'ensemble à caractère mixte, habitat et activités économiques, représente environ 55 hectares. De plus, un volet important du projet concerne l'aménagement d'espaces publics, de compétence communautaire.

Dans ce quartier on observe des difficultés sociales importantes. Bien qu'il soit situé en Zone Urbaine Sensible, le projet de renouvellement urbain du quartier des Izards n'a pas fait à ce jour l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

La Communauté Urbaine du Grand Toulouse et la Ville de Toulouse souhaitent lancer les premières phases opérationnelles du projet, en partenariat avec les bailleurs sociaux Habitat Toulouse et Nouveau Logis Méridional. Avec un patrimoine existant totalisant respectivement 750 logements collectifs et individuels et 100 pavillons en bande, sur une surface maîtrisée d'environ 12 ha, ces derniers représentent deux des principaux propriétaires fonciers et acteurs du renouvellement sur le périmètre d'intervention. Afin de mettre en œuvre le projet, Habitat Toulouse et Nouveau Logis Méridional s'engagent aux côtés de la collectivité dans une coopération étroite comprenant une mutualisation des moyens opérationnels. Après avoir participé à sa genèse, ils s'associent à la conduite du projet urbain, selon les modalités décrites dans la convention jointe à la présente délibération.

Cette convention de projet a notamment pour objet de définir :

- les orientations générales du projet urbain et social partagées par les signataires ;
- les modalités de gouvernance partenariale de ce projet ;
- le programme et les modalités de réalisation des actions prioritaires 2012 – 2014 ;
- les actions d'accompagnement social du projet urbain ;
- les rôles et responsabilités respectives des signataires ;

Cette convention sera conclue pour une durée de quinze ans, renouvelable et modifiable à chaque étape importante du projet qui le nécessitera. En la signant, les partenaires s'engagent à respecter l'ensemble des composantes du projet de renouvellement urbain du quartier Izards Trois-Cocus et à mettre en œuvre les actions prioritaires qui y sont définies.

Ce projet de convention est également soumise à l'approbation du Conseil de Communauté du Grand Toulouse du 9 février 2012.

En conséquence et si tel est votre avis, j'ai l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous proposer la délibération suivante :

**Article 1 :** Le Conseil Municipal approuve le contenu de la convention de projet entre la Ville de Toulouse, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, Habitat Toulouse et Nouveau Logis Méridional

**Article 2 :** Le Conseil Municipal autorise le Maire de la Ville de Toulouse à signer cette convention.

Délibération du Conseil Municipal  
publiée par affichage en Mairie le  
reçue à la Préfecture le  
publiée au RAA le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES  
POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE,  
POUR LE MAIRE  
L'Adjoint Délégué**

**Daniel BENYAHIA**

Renouvellement urbain du quartier Izards – Trois Cocus  
Convention de projet entre la Ville de Toulouse, la  
Communauté Urbaine du Grand Toulouse, Habitat  
Toulouse et le Nouveau Logis Méridional

Commune de Toulouse

2012

# Sommaire

Sommaire.....	2
Signataires .....	4
I/ Introduction .....	5
II/ Objectifs de la convention de projet.....	7
III/ Un projet urbain et social pour le quartier Izards – Trois Cocus.....	8
1/ Le projet urbain.....	8
1.1. Le contexte urbain et social.....	8
1.2. Les ambitions du projet urbain.....	10
1.3. Le schéma directeur et les actions prioritaires.....	11
1.4. Orientations d'aménagement et de programmation.....	12
2/ La gouvernance partenariale du projet.....	15
2.1. Le pilotage stratégique du projet urbain global .....	15
2.2. Les instances de conduite du projet.....	16
2.3. La stratégie de concertation et de communication .....	16
2.4. La maîtrise d'ouvrage des interventions .....	18
2.5. La maîtrise d'œuvre urbaine .....	21
3/ Le programme d'actions de la première phase (2012 – 2014).....	22
3.1. Communauté Urbaine du Grand Toulouse.....	23
3.2. Ville de Toulouse .....	23
3.3. Habitat Toulouse .....	24
3.4. Nouveau Logis Méridional.....	26
4/ Les actions d'accompagnement social contribuant à la réussite du projet.....	27
4.1. Le développement social et économique.....	27
4.2. Les relogements.....	29
4.3. La sûreté et la sécurité publique .....	29
4.4. La résidence des Violettes .....	30

IV/ Les engagements des partenaires .....	31
Article 1 : Les engagements communs à tous les partenaires .....	31
Article 2 : Les engagements propres à chaque partenaire.....	31
Article 3 : Modalités d'application de la convention.....	33
Annexe : Périmètre du projet de renouvellement .....	34

## Signataires

- La Ville de Toulouse, dont le siège est situé 1 place du Capitole à Toulouse, représentée par son Maire, Monsieur Pierre Cohen, autorisé par la délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2012 ;
- La Communauté Urbaine du Grand Toulouse, dont le siège est situé 1 place de la Légion d'Honneur à Toulouse, représentée par son Président Monsieur Pierre Cohen, autorisé par la délibération du Conseil de Communauté du 9 février 2012 ;
- L'Office public de l'habitat, Habitat Toulouse, dont le siège est situé 27 rue de Roquelaine à Toulouse, représenté par son Directeur Général, Monsieur Hervé Kopec, autorisé par la délibération de son Conseil d'Administration du 13 février 2012 ;
- Le Nouveau Logis Méridional, dont le siège social est situé 2 place de la Légion d'Honneur à Toulouse, représenté par son Directeur Général, Monsieur Arnaud Cursente, autorisé par la délibération de son Conseil d'Administration du 15 mars 2012.

## I/ Introduction

Par délibération du 26 mars 2010, le Conseil Municipal de la Ville de Toulouse a désigné le projet de l'agence OBRAS comme lauréat des marchés de définition portant sur le renouvellement urbain du quartier Izards – Trois Cocus.

Pour mener à bien ce projet, le Conseil Municipal du 25 juin 2010 a approuvé le lancement d'une consultation en vue de la passation d'un accord cadre mono-attributaire pour des prestations de maîtrise d'œuvre urbaine. Après consultation et négociation, cet accord cadre a été signé avec l'agence OBRAS, aujourd'hui chargée d'élaborer le schéma directeur à l'horizon 2025 et d'en préciser la mise en oeuvre opérationnelle.

Le schéma directeur encadre notamment :

- la rénovation urbaine de la Cité Blanche, des résidences des Izards et des Violettes,
- la requalification de la place Micoulaud et le développement d'une centralité commerciale de proximité,
- la valorisation des espaces agricoles situés au nord du quartier.

Il se décline en cinq objectifs structurants :

- une intensification maîtrisée et organisée de ce quartier bien desservi par tous les modes de transport,
- le renouvellement du bâti obsolète et la diversification des natures, types et formes d'habitat pour favoriser les itinéraires résidentiels,
- la création et l'amélioration des espaces publics, des maillages et des perspectives visuelles pour désenclaver les îlots et le quartier,
- la création d'une centralité mieux affirmée et plus attractive avec le renforcement du tissu commercial et des services,
- la préservation et la mise en valeur d'un espace agricole urbain avec la perspective d'une interaction positive entre agriculture et loisirs.

Compte tenu de son importance et de ses enjeux dépassant le seul intérêt de la commune, le Conseil de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse du 30 septembre 2010 a déclaré l'intérêt communautaire et décidé d'assurer la maîtrise d'ouvrage du projet.

En effet, le périmètre d'intervention pressenti pour une future opération d'aménagement d'ensemble à caractère mixte, habitat et activités économiques, représente environ 55 hectares. De plus, un volet important du projet concerne l'aménagement d'espaces publics, de compétence communautaire.

Dans ce quartier, on observe des difficultés sociales importantes. Bien qu'il soit situé en Zone Urbaine Sensible, le projet de renouvellement urbain du quartier des Izards n'a pas fait à ce jour l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

La Communauté Urbaine du Grand Toulouse et la Ville de Toulouse souhaitent lancer les premières phases opérationnelles du projet, en partenariat avec les bailleurs sociaux Habitat Toulouse et Nouveau Logis Méridional. Avec un patrimoine existant totalisant respectivement 750 logements collectifs et individuels et 100 pavillons en bande, sur une surface maîtrisée d'environ 12 ha, ces derniers représentent deux des principaux propriétaires fonciers et acteurs du renouvellement sur le périmètre d'intervention. Afin de mettre en oeuvre le projet, Habitat Toulouse et Nouveau Logis Méridional s'engagent aux côtés de la collectivité dans une coopération étroite comprenant une mutualisation des moyens opérationnels.

Après avoir participé à sa genèse, ils s'associent à la conduite du projet urbain, selon les modalités décrites dans la présente convention.

## II/ Objectifs de la convention de projet

La présente convention de projet a notamment pour objectifs de définir :

- les orientations générales du projet urbain et social partagées par les signataires ;
- les modalités de gouvernance partenariale de ce projet ;
- le programme et les modalités de réalisation des actions prioritaires de la période 2012 – 2014, dont les partenaires assurent à des titres divers la maîtrise d'ouvrage ;
- les actions d'accompagnement social du projet urbain ;
- les rôles et responsabilités respectives des signataires, tant dans la conduite du projet global que dans la mise en œuvre des actions prioritaires.

En signant cette convention, les partenaires s'engagent à respecter l'ensemble de ces composantes du projet de renouvellement urbain du quartier Izards – Trois Cocus et à mettre en œuvre les actions prioritaires qui y sont définies.

# III/ Un projet urbain et social pour le quartier Izards – Trois Cocus

## 1/ Le projet urbain

### 1.1. Le contexte urbain et social

Le quartier dit « Izards - Trois Cocus » est situé au Nord de la commune de Toulouse, entre les quartiers de Lalande et de Borderouge (cf. carte jointe en annexe). Il est défini comme un quartier populaire, multiculturel et ayant conservé un caractère villageois. Depuis le XIXe siècle, avec l'urbanisation des faubourgs de Toulouse, ce quartier s'est intensifié de manière importante en lieu et place de nombreuses exploitations maraîchères.

Le territoire du projet de renouvellement urbain est aujourd'hui relativement fragmenté : entre les terres maraîchères au nord, bordées de zones d'habitat pavillonnaire et/ou collectif diffuses, les ensembles Raphaël / Violettes et les équipements sportifs au centre, le lycée Bayard et le cœur plus intense de quartier au sud, à l'interface entre les cités populaires des Izards, Chamois / Micoulaud et la Cité Blanche, le noyau historique des Trois Cocus, et le nouveau quartier de Borderouge.

Depuis 2007, le cœur du quartier (la place Micoulaud) est desservi par le métro (station Trois Cocus), ce qui constitue un atout considérable pour le resituer dans l'agglomération.

#### **Une ZUS à échelle humaine**

Contrairement à d'autres quartiers en ZUS (Zone Urbaine Sensible) de Toulouse, le quartier Izards - Trois Cocus donne à l'observateur qui le visite pour la première fois en journée l'impression d'un quartier calme et agréable à vivre :

- les barres et les tours sont beaucoup moins nombreuses et moins imposantes qu'ailleurs,
- les espaces publics sont aérés,
- les zones pavillonnaires introduisent un certain charme,
- les dégradations sont principalement localisées sur la Cité des Izards.

Malgré cela, la population du quartier reste fragile et vulnérable.

#### **Le fonctionnement du quartier**

Même si ce quartier « populaire » est classé en ZUS, la plupart des habitants y sont attachés. Pour la majorité, le sentiment d'insécurité est faible le jour mais s'accroît la nuit. De fait, il n'existe qu'une faible vie nocturne (tous les commerces sont fermés à 21h). Une certaine solidarité se dégage, même si des mutations récentes sont à l'origine d'une forte dégradation du climat social qui serait liée à la montée en puissance du trafic de stupéfiants.

Du fait de ce récent délitement social du quartier, il existe un réel enjeu, au-delà de la rénovation urbaine, à recréer du lien social, notamment au niveau des plus jeunes, mais aussi sur un plan intergénérationnel, pour qu'il conserve son côté « village ».

Malgré les difficultés rencontrées sur le quartier, les habitants se revendiquent des quartiers nord de Toulouse et s'identifient aussi très fortement aux différentes parties du quartier, correspondant aux différents temps de son urbanisation : cité blanche, les copropriétés, Micoulaud, place des faons, Chamois, la tour, Raphaël, les Violettes. Les jeunes qui ont grandi aux Trois Cocus et qui habitent aujourd'hui ailleurs revendiquent leur appartenance à ce quartier. Ainsi, nombreux sont ceux qui y reviennent et/ou souhaitent s'y investir.

### **La diversité du quartier**

Le quartier et ses différents secteurs (Izards, Chamois, Cité Blanche, Raphaël / Violette, Cucurou, zone maraîchère) est « multiple » et s'y croisent diverses populations aussi bien en termes d'âge que d'origines ethniques.

« Les Izards » continuent d'accueillir les populations les plus fragiles. La part élevée de familles monoparentales, qui correspond à la typologie des quartiers sensibles, en témoigne, ainsi que les difficultés sociales et financières que rencontre la majeure partie des habitants.

### **Les perceptions du quartier**

Même si le trafic de stupéfiant est important, les agressions physiques, les vols avec violences restent faibles. Toutefois, pour les personnes extérieures, le quartier souffre d'une image négative de « cité », liée à la délinquance et au trafic de drogue. Il est clairement stigmatisé au niveau de la ville.

En opposition, le quartier est assimilé, par ses habitants et usagers, à un « petit village » où les relations humaines sont « chaleureuses et conviviales », du fait notamment de l'ancrage résidentiel de nombreux habitants. Le Mirail ou Bagatelle apparaissent comme des quartiers éminemment plus sensibles et porteurs d'insécurité.

### **Trafic de drogue et délinquance**

Les difficultés liées aux stupéfiants sur le quartier se centralisent sur la Cité des Izards. Pour beaucoup, les dégradations et la petite délinquance sont liées à « une poignée de personnes, qui, de fait, nuisent à l'ensemble du quartier ». Les événements récents sur le quartier (incendie rue des Chamois) marquent l'avènement d'un degré de violence encore jamais atteint sur le quartier et mettant directement en danger la vie des habitants.

Depuis quelques années, la présence des clients des trafiquants de drogue s'est accrue sur le quartier, ce qui renforce le sentiment d'insécurité et apporte de nouvelles nuisances sur le quartier. La Police Nationale confirme que le quartier, et particulièrement la place des Faons et la rue des Chamois, est une plaque tournante de la drogue sur Toulouse.

### **Le désœuvrement des jeunes**

Cette thématique revêt une importance cruciale pour comprendre le fonctionnement du quartier. Les jeunes ont peu de lieux de rencontre spécifique. Le désœuvrement prégnant des jeunes, adolescents mais aussi jeunes adultes, est source de désagréments au niveau du quartier : « zonage », dégradations, délinquance. L'échec scolaire, le chômage et le sentiment d'absence d'ascenseur social sont autant de facteurs de désinsertion et de délinquance, qui expliquent la participation des jeunes au trafic de drogue très présent sur le quartier.

## 1.2. Les ambitions du projet urbain

**Pour qui ce projet est mené et quelle population est visée ?**

- **des populations d'origines très diverses et de nouveaux habitants**, qui souhaitent rester dans Toulouse, ailleurs que dans l'hyper centre ; c'est donc accompagner les parcours résidentiels dans le cadre du renouvellement urbain ;
- **les maraîchers**, par qui vit l'activité agricole, compatible avec un quartier d'habitat, maintenant des continuités écologiques et pérennisant un sol riche fragile ;
- **les techniciens** de la collectivité qui réaliseront l'entretien des espaces publics, les adhérents des jardins associatifs qui cultiveront leur parcelle et géreront l'entretien des parcours qui les bordent ;
- **les Toulousains en général**, car l'offre du quartier doit répondre à une offre globale généralisée sur l'ensemble de la ville : il s'agit ici encore de rendre le quartier attractif, de créer les conditions pour permettre aux Toulousains de le choisir ;
- **de nouvelles activités** dans le quartier, en attirant des artisans, des PME, des commerces de proximité, des services pour permettre une animation de jour et de nuit, une vie de quartier équilibrée, dans une ambition métropolitaine mais compatible avec la proximité de la nature et de l'offre présente sur la quartier de Borderouge.

**Les spécificités du projet de renouvellement urbain**

Le programme s'est réinventé au cours des études de définition passant d'une idée d'urbanisation radicale et commune d'un site non construit à un renouvellement urbain et agricole : le quartier déjà lui-même porte sa dimension d'écoquartier qu'il faut aujourd'hui révéler dans une figure stratégique

C'est l'idée d'une ville :

- Equilibrée : par ses adaptations au débat ou aux conditions économiques
- Solidaire : entre Borderouge, Izards et Trois Cocus, entre les différents habitants, entre le nord et le sud du site, avec les autres parties de l'agglomération
- Attractive : la ville durable est une ville désirable
- Digne : une bonne qualité de réalisation, une exigence ordinaire, une pugnacité à améliorer chaque partie, définir une « juste mesure » (ni trop, ni pas assez)
- Durable : inventer une manière « durable » de faire la ville ordinaire

Cette démarche s'est donc appuyée très en amont dans l'étude sur plusieurs grands thèmes partagés par tous les acteurs qui ont pris part au projet :

- un projet à l'échelle du quartier
- la préservation des qualités du secteur, notamment à travers le maintien d'une agriculture urbaine
- une intensification différenciée dans l'espace et dans le temps
- une redistribution de l'offre d'équipements et de services
- une évolution de la mobilité
- la banalisation du développement durable

### 1.3. Le schéma directeur et les actions prioritaires

L'agence OBRAS et son équipe pluridisciplinaire associée, avec laquelle la Communauté Urbaine a conclu un accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine, est aujourd'hui chargée d'actualiser le schéma directeur à horizon 2015, 2020, 2025 issu des marchés de définition, mais aussi d'accompagner les partenaires dans la mise en œuvre des actions prioritaires.

Le schéma directeur encadre notamment :

- La rénovation urbaine de la Cité Blanche, des résidences des Izards et des Violettes
- La requalification de la place Micoulaud et le développement d'une centralité commerciale de proximité
- La valorisation des espaces agricoles situés au nord du quartier

Il se décline en cinq objectifs structurants :

- Une intensification maîtrisée et organisée de ce quartier très bien desservi par tous les modes de transport
- Le renouvellement du bâti obsolète et la diversification des natures, types et formes d'habitat pour favoriser les itinéraires résidentiels,
- La création et l'amélioration des espaces publics, des maillages et des perspectives visuelles pour désenclaver les îlots et le quartier,
- La création d'une centralité mieux affirmée et plus attractive avec le renforcement du tissu commercial et des services,
- La préservation et la mise en valeur d'un espace agricole urbain avec la perspective d'une interaction positive entre agriculture et loisirs.

Pour assurer la cohérence et la maîtrise du renouvellement, la création d'une opération d'aménagement d'ensemble pourra être nécessaire sur tout ou partie du territoire. Pour mettre en place cet outil opérationnel de long terme, plusieurs éléments de programme et d'organisation spatiale doivent encore être affinés et débattus et, entre autres :

- le programme des équipements publics et en particulier éducatifs (maternelle, primaire et collège) et sociaux,
- l'ampleur de l'offre en locaux de commerces et de services de proximité en tenant compte de la création de la Place Nord de Borderouge,
- l'organisation/configuration de la place Micoulaud réaménagée,
- le mode de réalisation de parkings de proximité mutualisés.

Pour autant, les opérateurs déjà présents sur le site, Habitat Toulouse, NLM et Oppidéa qui ont été associés aux phases de définition précédentes, sont en capacité avec la Communauté Urbaine et la Ville, de démarrer les premières actions concrètes pendant que des modalités opérationnelles plus générales s'élaboreront.

Les actions prioritaires de la première phase opérationnelle du projet (2012 – 2014), développées dans la troisième partie, porteront essentiellement sur la partie Sud du quartier, à proximité de la station « Trois Cocus » du métro, dont la majorité du foncier est maîtrisée, et se dérouleront hors procédure d'aménagement globale.

## 1.4. Orientations d'aménagement et de programmation

Un nouvel outil au service de l'urbanisme de projet est introduit dans la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Toulouse en cours d'élaboration : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui fixent les grandes orientations du schéma directeur à long terme, « fondamentaux » du projet urbain partagés avec l'ensemble des acteurs concernés, partenaires institutionnels, porteurs de projets, habitants du quartier...

La Communauté Urbaine du Grand Toulouse pilote l'élaboration des OAP et de leurs traductions réglementaires, avec l'assistance de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et la participation des partenaires du projet.

Les orientations en matière de diversité de l'offre en logements et de développement durable développées ci-après complètent ces OAP.

### • Orientations en matière de diversité de l'offre en logements

L'objectif général est de préserver l'identité populaire du quartier, tout en permettant le parcours résidentiel des ménages vivant actuellement dans le quartier et en dehors grâce à une revalorisation de son image.

Pour cela, les constructions neuves proposeront presque majoritairement des logements en accession (libre et sociale) afin de ramener de 80% à 50% la proportion de logements locatifs sociaux dans la ZUS.

#### Les équilibres de typologie de logements, modalités de mise en œuvre :

A l'échelle du projet urbain, les constructions neuves devront comporter :

- entre 50% et 60% de logements sociaux (locatif social, intermédiaire PLS et accession sociale de type PSLA)
- entre 40% et 50% de logements libres

Afin d'optimiser la réussite du projet urbain sur le long terme, il est préconisé que :

- les logements sociaux et libres soient d'une grande qualité de conception et d'usage, ce qui garantira à terme leur occupation par des ménages propriétaires
- de développer des produits logements attractifs et concurrentiels, notamment de l'habitat dense individualisé dans les secteurs du projet urbain les plus éloignés des transports collectifs performants.
- l'habitat collectif en accession soit conçu de manière à limiter les charges de copropriété et permettre une gestion simple de celle-ci.
- que les bailleurs sociaux présents sur le quartier soient impliqués dans la gestion des copropriétés neuves créées comprenant une part de logements locatifs sociaux et lorsque cela est possible, en soient le syndic.

La ZUS ne faisant pas l'objet d'une convention ANRU, les bailleurs sociaux porteront les projets d'accession sociale via des prêts conventionnés type PSLA afin de bénéficier notamment de la TVA minorée (7%). Ils pourront par ailleurs développer des produits locatifs intermédiaires (type PLS) permettant une vente à moyen terme si les conditions sont réunies : réussite du projet urbain, capacité d'acquisition du ménage locataire.

Les prix moyens de commercialisation des logements en accession sociale devront, dans la mesure du possible et en fonction des équilibres d'opération, se rapprocher des prix de référence moyens de 2300 € TTC m<sup>2</sup> SHAB (valeur au 1<sup>er</sup> janvier 2012, sur une base de TVA à 7 %).

Les typologies des logements en accession privée et leur prix de commercialisation devront être définis de manière à favoriser une clientèle d'accédants à la propriété.

Pour mener à terme les projets d'accession sociale, les opérateurs privés et sociaux pourront développer des partenariats innovants avec des établissements financiers spécialisés dans l'accession des ménages les plus modestes.

Par ailleurs, afin d'élargir la gamme de logements proposés sur le quartier, la réalisation d'un projet d'habitat participatif est envisagé.

#### Déclinaison spatiale :

Les objectifs de mixité se déclinent ainsi selon les sous-secteurs opérationnels :

- 1 Les sous secteurs dont l'objectif de mixité est celui du territoire PLH « mutation à accompagner » à inscrire dans le PLU, à savoir 30% de logements sociaux (locatifs et accession) :
  - « Les champs habités ». Identité et activité maraîchère à préserver en développant des formes architecturales innovantes comme de l'habitat dense individualisé. Développement et renouvellement urbain modéré.
  - Les « Franges de Borderouge » : développement d'habitat nouveau en ZAC.
- 2 Les sous secteurs dont l'objectif de mixité va au-delà de la préconisation du PLU, avec 40% à 50 % de locatifs sociaux et 10% minimum d'accession sociale :
  - Les Violettes (Habitat Toulouse) : Potentiel de renouvellement urbain à moyen et long terme. Travail partenarial spécifique à mener sur le relogement (cf. paragraphe 4.4)
  - La « Cité des Izards » (Habitat Toulouse). Désenclavement et renouvellement progressifs.
  - La « Cité Blanche » (Nouveau Logis Méridional) : Renouvellement à court et moyen terme. Relogement sur site pour la grande majorité des locataires.

#### Calendrier de réalisation :

Il conviendra de travailler dans le détail la programmation spatiale et temporelle des logements, entre locatif social, accession sociale et accession privée, afin d'optimiser les conditions de commercialisation à des propriétaires occupants.

Le calendrier de commercialisation devra aussi être en articulation avec les projets de réhabilitation du logement social et de requalification des copropriétés privées.

- **Orientations en matière de développement durable**

#### Le Plan Climat Energie Territorial

La communauté urbaine prend le tournant de l'aménagement urbain durable :

- Une orientation stratégique majeure est mise en oeuvre au travers d'un urbanisme de projets, dans lequel la mixité sociale est un enjeu majeur
- Changer de paradigme en rompant avec la pratique d'étalement urbain qui a fortement marqué le territoire depuis 30 ans
- Préserver les ressources en mettant en avant la nature préservation des espaces agricoles et de la biodiversité, mise en place des continuités écologiques.)
- Lutter contre le mitage urbain en renforçant la densité urbaine
- Diversifier et orienter les fonctions de la ville suivant une démarche de développement durable

Il s'agit de faire du Grand Toulouse un territoire à la fois solidaire et sobre en carbone, en suivant le cap des « 3 x 20 » européens entre 2005 et 2020 :

- Réduire de 20% les émissions de Gaz à Effet de Serre
- Améliorer de 20% l'efficacité énergétique
- Atteindre 20% de part d'énergies renouvelables (EnR) dans la consommation d'énergie finale, et doubler la production d'EnR sur le territoire

Un plan d'action immédiat (PAI) du Plan Climat Energie Territorial (PCET) et un Livre Blanc ont été adoptés en 2011, et l'adoption du plan d'action PCET à long terme est prévue en 2012, avec mise en oeuvre, suivi et évaluation à échéances 2014 puis 2020.

#### L'appel à projet EcoQuartiers du MEDDTL :

En 2011, le Grand Toulouse s'est porté candidat à l'appel à projets EcoQuartiers du MEDDTL, afin de valoriser le potentiel et les acquis du projet urbain Izards - Trois Cocus, en mettant en avant ses spécificités en matière de développement durable.

Le dossier de candidature à cet appel à projet, co-élaboré par la collectivité, ses partenaires et leurs prestataires, constitue aujourd'hui une forme de « feuille de route », qui permet de préciser les règles du jeu, de partager les objectifs, d'échanger certaines informations, de reformuler certains aspects du projet.

L'appui méthodologique du Club National EcoQuartiers et l'exigence d'évaluation in itinere qu'il porte, pourra donner l'élan partenarial nécessaire, et l'ambition dans la durée de procéder au désenclavement des ensembles immobiliers actuels pour un redécoupage progressif d'îlots à projet desservis par un espace public qualifié.

Cette ambition fédératrice, partagée, sera le fil conducteur des partenaires. Elle devra les conduire à la mise en oeuvre d'une "excellence ordinaire" dans le traitement des problématiques sociales, urbaines, environnementales et économiques ainsi que dans la conduite de projet dynamique de telle sorte qu'ils puissent préfigurer les partenariats locaux de régénération urbaine.

## 2/ La gouvernance partenariale du projet

### 2.1. Le pilotage stratégique du projet urbain global

Le pilotage stratégique du projet urbain est assuré par la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (Direction Générale du Développement Urbain et Durable) sur le volet urbain du projet, la Ville de Toulouse (Direction du Développement Social) sur son volet social, et les trois maîtres d'ouvrage déjà présents sur le site :

- **HABITAT TOULOUSE**, bailleur social majoritaire dans le périmètre d'intervention, possède un parc d'environ 750 logements, correspondant à environ 10 ha de foncier. Il mène les actions prioritaires (relogements et premières démolitions) sur son patrimoine, hors procédure d'aménagement globale, avant désignation d'un ou plusieurs aménageur(s) sur tout ou partie du périmètre d'intervention. Il pourrait ensuite agir en tant qu'aménageur sur tout ou partie du foncier qu'il maîtrise, selon un montage opérationnel à définir.
- Le **NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL**, deuxième bailleur social majoritaire dans le périmètre d'intervention, possède un parc d'environ 100 logements, correspondant à environ 2 ha de foncier. Il mène les actions prioritaires (relogements et premières démolitions) sur son patrimoine, hors procédure d'aménagement globale, avant désignation d'un ou plusieurs aménageur(s) sur tout ou partie du périmètre d'intervention. Il pourrait ensuite agir en tant qu'aménageur sur tout ou partie du foncier qu'il maîtrise, selon un montage opérationnel à définir.
- **OPPIDEA**, en tant qu'aménageur de la ZAC de Borderouge, maîtrise la majeure partie du foncier situé à l'intersection du périmètre de la ZAC de Borderouge et du périmètre d'intervention (environ 3 ha). OPPIDEA lance les premières opérations de construction aux abords de la place Micoulaud. Un partenariat avec les bailleurs sociaux reste à mettre en place.

La réussite de l'opération tiendra notamment à la capacité des parties prenantes à coordonner leurs engagements au service des objectifs d'ensemble et à mutualiser leurs différentes capacités d'intervention notamment dans les champs :

- **de l'aménagement** : une mutualisation des disponibilités foncières entre les différents opérateurs d'intérêt général doit permettre de faciliter les phasage opérationnels et d'élargir au maximum les possibilités d'affectation du sol aux fonctions à implanter ;
- **du logement** : la nécessité d'élargir la gamme, la nature et les typologies de l'offre d'habitat, va de pair avec le besoin de décloisonner les itinéraires résidentiels des habitants actuels et futurs. A ce titre la fluidité des parcours entre Habitat Toulouse et le NLM sera recherchée, mais aussi, en cas de besoin leur implication dans les dispositifs de soutien aux copropriétés en difficulté du quartier ;
- **de la gestion urbaine et de l'insertion** : le projet engagé de création d'une régie de Quartier permet là aussi de viser un partenariat structurel dans l'objectif d'une qualité de service mutualisée avec maîtrise des coûts à la charge des occupants.

## **2.2. Les instances de conduite du projet**

Les instances de conduite du projet urbain sont les suivantes :

- Un Comité de Pilotage partenarial présidé par le Président de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse, qui détermine les orientations stratégiques du projet d'ensemble. Il constitue la maîtrise d'ouvrage partenariale du projet.
- Un Comité de Suivi partenarial présidé par l'élu de la Communauté Urbaine référent du projet, qui fixe les points d'étapes opérationnels du projet d'ensemble et assure le suivi des opérations.
- Un Comité Technique partenarial, co-piloté par le Chef de Projet « Volet Urbain » de la Communauté Urbaine (DGDUD) et le Chef de Projet « Volet Social » de la Ville (DDS), et associant les Chefs de Projets désignés par les partenaires, assure la préparation des Comités de Pilotage et de Suivi.
- Une équipe projet, composée des membres du Comité Technique partenarial, ainsi que de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pilotée par l'agence OBRAS, et des différents services de la Communauté Urbaine et de la Ville concernés, mutualise l'essentiel des missions d'expertises techniques associées au projet, et capitalise les enseignements opérationnels à tirer de ces expertises. Elle concrétise les orientations des instances de pilotage et de suivi et les décline en programme d'actions à mener. Elle assure également la coordination technique des maîtres d'ouvrages de réalisation, pour garantir la cohérence globale des interventions.
- La coordination opérationnelle des interventions sur les sous-secteurs opérationnels est effectuée par chacun des maîtres d'ouvrages concernés, qui associent la Communauté Urbaine de Toulouse et ses prestataires autant que de besoin.

## **2.3. La stratégie de concertation et de communication**

La stratégie de concertation exposée ici, réalisée par Res publica à l'été 2011, a été validée lors du comité de pilotage du 8 septembre 2011.

Le quartier Izards - Trois Cocus regroupe des populations très diversifiées et précaires, qui partagent une méfiance généralisée dans les institutions. Il n'existe pas d'unité sur le quartier, la structuration associative reste faible et peu représentatives des habitants par rapport à d'autres quartiers de Toulouse. Ces spécificités nécessitent donc d'adapter les modalités de concertation aux différentes échelles géographiques et humaines. Il apparaît ainsi au vu du quartier qu'il faut partir du micro pour, à terme, pouvoir discuter au niveau macro avec tous.

L'objectif est de restaurer le respect des institutions publiques et de permettre la reprise d'un dialogue constructif entre habitants et responsables institutionnels (techniciens et élus), ce qui n'est pas le cas aujourd'hui sur le quartier.

## **Les objectifs de la concertation**

Ils sont définis à l'échelle du projet global mais aussi à l'échelle de chaque sous-secteur ou opération d'aménagement significative.

A l'échelle du projet, les objectifs de la concertation portent sur les espaces et équipements publics, le vivre ensemble, l'image du quartier, les formes urbaines, la mobilité et les modes de déplacement dans le quartier et entre celui-ci et le reste de la ville, la nature en ville, l'activité économique, les espaces verts, les jardins familiaux, etc.

## **Les périmètres de la concertation**

Les périmètres de la concertation sont de deux natures ; d'une part les périmètres géographiques et d'autre part le périmètre de ce qui est soumis à concertation et de ce qui ne l'est pas, c'est-à-dire le périmètre des discussions.

### Les périmètres géographiques

La concertation à organiser pour le projet de renouvellement des Izards devra être conçue à diverses échelles. On distingue quatre échelles différentes :

- Le projet dans la ville et l'agglomération
- Le projet dans son environnement immédiat
- Les opérations ayant une « dimension projet »
- Les opérations « simples »

### Le périmètre des discussions

Le périmètre des discussions, donc les intangibles, sera défini discussion par discussion. Ils le seront en fonction des décisions prises par la maîtrise d'ouvrage, des conseils et recommandations apportés par la maîtrise d'œuvre et les partenaires mais aussi en partie des circonstances.

## **La forme de la matière à débat**

Les intervenants de Res publica travailleront avec les membres de l'équipe Obras, les services de la maîtrise d'ouvrage et de ses partenaires pour les aider à mettre au point la matière à débat.

## **Les processus de dialogue public**

Les premières orientations que l'on peut mettre en avant en matière d'organisation du dialogue public :

- Il apparaît en premier lieu nécessaire de préparer, avec les habitants, la nouvelle phase de concertation afin de toucher une partie de la population qui n'a jamais été entendue et qui n'a sans doute jamais participé à un dialogue public.
- Il est aussi nécessaire de discuter d'abord avec des représentants du quartier, dans le cadre d'un groupe de concertation à organiser de façon pérenne avec des acteurs de la société civile organisée.

- Aucune réunion générale ne semble pouvoir être organisée utilement sans qu'au préalable soient organisées des réunions par grandes catégories d'habitants (la « pré-concertation »).
- Il faudra, autant que faire se peut, limiter le recours aux grandes réunions publiques de format traditionnel au profit de formes plus interactives et surtout moins impersonnelles de réunion ou de discussion, de façon à faciliter le dialogue.

### **La stratégie de communication**

La stratégie devra être adaptée à l'ensemble des catégories de parties prenantes ; c'est en ce sens qu'une part de la communication devrait être orale.

Elle devra être autant descendante qu'ascendante.

La stratégie de communication devra intégrer les « périodes de creux », celles pendant lesquelles il « ne se passe rien en apparence ». La réalisation d'un « journal de la concertation » trimestriel, co-élaboré avec les acteurs du quartier permettra non seulement d'informer les habitants tout au long du projet, mais aussi de mettre en œuvre des animations qui faciliteront leur implication dans le processus de concertation et d'animation du projet.

La stratégie « de communication de la concertation » devra être complétée d'une stratégie « de communication du projet » notamment pour montrer et mettre en valeur les réalisations et rendre le calendrier « visible ».

## **2.4. La maîtrise d'ouvrage des interventions**

### **• Communauté Urbaine du Grand Toulouse**

Outre le pilotage stratégique défini précédemment, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse assure la maîtrise d'ouvrage des études préalables de l'opération d'aménagement globale dont elle définira le montage dans le courant de l'année 2012.

Ces études sont menées par l'agence OBRAS et ses associés pour le compte de la CUGT, par le biais de l'accord-cadre de maîtrise d'oeuvre urbaine contracté à l'été 2011. Elles sont « co-pilotées » par les signataires de la présente convention, en particulier pour ce qui concerne l'élaboration des programmes d'intervention par sous-secteurs opérationnels.

La Communauté Urbaine du Grand Toulouse assure également la maîtrise d'ouvrage d'une première tranche du projet d'aménagement de la Place Micoulaud et des espaces publics associés (arrière des équipements, interfaces avec les résidences des Chamois et des Izards, liaison vers la Cité Blanche...).

Plus largement, en préparation de l'opération d'aménagement globale envisagée, la maîtrise foncière sur l'ensemble du périmètre d'intervention est confiée à l'Etablissement Public Foncier Local, selon la délibération du Conseil de Communauté du 21 novembre 2011.

- **Ville de Toulouse**

La Ville de Toulouse est compétente en matière de programmation, réalisation et gestion des équipements publics municipaux, mais aussi d'accompagnement social du projet urbain et conduite de la concertation.

Le programme global des équipements publics à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sera défini par l'agence OBRAS et ses associés dans le courant de l'année 2012. Dans la première phase du projet (2012 – 2014), la Ville de Toulouse assure la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre de la construction d'un programme d'équipements situé au 95 rue Renan, dans une maison acquise récemment.

D'autre part, la Ville de Toulouse anime et coordonne l'action partenariale sur la ZUS des Izards, autour du diagnostic social territorial et à partir des axes prioritaires du CUCS. La Direction du Développement Social pilote plusieurs commissions thématiques permettant l'échange et l'analyse d'informations, la coordination de l'animation territoriale, le développement de projets.

Enfin, l'équipe du secteur Nord de la Direction de la Démocratie Locale est chargée de l'organisation et le suivi des instances de démocratie locale (Conseils de secteur, Commissions de quartier, Bureaux de commissions de quartier, ...) et de l'accompagnement et la mise en cohérence des dispositifs de concertation des services de la collectivité. Des missions spécifiques de définition d'une stratégie de concertation (voir paragraphe 2.3), mais aussi de production de supports, de participation, d'animation, de restitution de réunions de concertation et d'ateliers citoyens sont confiées au bureau d'études spécialisé, Res publica, qui accompagne l'agence OBRAS.

- **Habitat Toulouse**

Habitat Toulouse est le principal propriétaire - bailleur du secteur avec plus de 700 logements concernés et souscrit pleinement à l'ensemble des objectifs développés lors des marchés de définition.

Dans le cadre de sa politique patrimoniale, il a réhabilité entre 1990 et 1995, les résidences suivantes : Les Izards (287 logements), Les Chamois (114 logements), Micoulaud (93 logements), Van Dyck (80 logements) et, plus récemment, Raphaël (39 logements).

Les interventions lourdes d'Habitat Toulouse sur son patrimoine bâti au cours des années 1990 et les politiques publiques développées par les collectivités n'ont pas permis d'enrayer les dysfonctionnements urbains majeurs cristallisés autour de la place des Faon (résidence des Izards) à proximité du métro Trois Cocus.

Aussi, Habitat Toulouse considère l'hypothèse d'une démolition de la résidence des Izards à long terme (hors Tour des Izards qui va faire l'objet d'une réhabilitation), comme la condition nécessaire à la revitalisation profonde du secteur, accompagnant la requalification de la place Micoulaud et de son appareil commercial.

L'intensification maîtrisée proposée par le projet urbain permet également d'envisager de manière cohérente une mutation progressive, à plus ou moins long terme, du bâti individuel des Violettes.

- **Nouveau Logis Méridional**

Le NLM a acquis en 1991 auprès de la ville de Toulouse un ensemble de 100 logements (villas jumelées par 4 en R+1) sur le secteur Cité Blanche, soit une surface d'environ 2,2 ha.

Dans le cadre de sa politique patrimoniale, NLM a établi un diagnostic du bâti faisant apparaître l'obsolescence de ces constructions d'urgence bâties dans les années 50, confrontées à une perte d'attractivité importante. Ce diagnostic a conduit à envisager dès 2008 le renouvellement urbain de l'ensemble et à lancer les premières études du projet.

Afin de mieux cerner les enjeux sociaux d'une telle opération, la société a confié au PACT de Haute-Garonne un diagnostic individualisé auprès des locataires, qui a permis de rencontrer la quasi-totalité des résidents et de dresser, pour chacun des ménages, un diagnostic précis.

Soucieuse de tenir informés les habitants du projet, NLM a organisé, en coordination avec la collectivité, des réunions d'information des locataires leur présentant les enjeux du projet.

Conforté dans ses intentions par le schéma d'aménagement développé par OBRAS et validé par les élus, le NLM entend aujourd'hui assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement de ce secteur en coordination étroite avec la collectivité, Habitat Toulouse et Oppidea. Le bilan financier d'aménagement sera affiné au vu des études en cours menées par OBRAS en vue d'arrêter précisément la programmation de l'opération d'aménagement et les enjeux financiers de l'opération pour le NLM et la collectivité locale.

En tant que bailleur social, le NLM pilote en outre les opérations de relogement et de démolition du bâti existant ainsi que de construction des logements locatifs sociaux et programmes d'accession sociale prévus sur la Cité Blanche. En terme d'habitat, la programmation intègre une mixité de statuts d'occupation à l'échelle de la cité mais également des principaux îlots du projet conformément aux orientations de mixité sociale définies précédemment : construction de 40 % à 50 % de logements locatifs sociaux dans leur diversité de financement (PLUS/PLAI/PLS), de 10 % de logements en accession sociale, réalisation d'une opération d'habitat participatif, programmation d'opérations d'accession privée.

La société souscrit ainsi pleinement à l'ensemble des objectifs définis par la présente convention alliant régénération urbaine, densification maîtrisée, développement durable et urbanisme ambitieux et économe en ressources foncières. Afin de garantir la cohérence de l'opération avec les orientations d'aménagement issues du marché de définition OBRAS, le NLM a mandaté l'agence OBRAS pour établir le plan d'aménagement de la Cité Blanche à horizon 2020.

La société entend ainsi poursuivre et renforcer le partenariat engagé avec la CUGT et la ville Toulouse sur ce secteur de la ville où dans un périmètre plus large, défini par un rayon de 500 mètres, le NLM a d'ores et déjà engagé plusieurs opérations de construction neuve.

## 2.5. La maîtrise d'œuvre urbaine

Pour mener à bien le projet issu des marchés de définition, le Conseil Municipal du 25 juin 2010 a approuvé le lancement d'une consultation en vue de la passation d'un accord cadre mono attributaire pour des prestations de maîtrise d'œuvre urbaine.

Après consultation et négociation, cet accord cadre a été conclu mi 2011 avec l'agence OBRAS assistée d'une équipe pluridisciplinaire d'experts thématiques (cf. ci-après), pour une durée de quatre ans renouvelable deux fois.

Il comprend des missions de maîtrise d'œuvre urbaine et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, par exemple : diagnostic complémentaire, actualisation du parti général d'aménagement à horizon 2025 ; phasage et planification des évolutions réglementaires ; définition des programmes d'intervention sur les différents sous-secteurs ; accompagnement dans la mise en œuvre opérationnelle des ces programmes à plus ou moins long terme ; définition de la stratégie de concertation et de communications ; accompagnement dans la mise en œuvre de cette stratégie ; maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics...

L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine s'organise autour de l'agence OBRAS, associée aux 8 co-traitants suivants, dont les compétences diverses permettent de maîtriser toute la complexité du projet de renouvellement et de développement urbain :

La prévention et la sûreté : Icade Sûretis,

La qualité environnementale : Alto Step

Les dynamiques commerciales : Sophie Simonet

La mobilité : Arcadis Mobilité

Les infrastructures: BET Arcadis

L'agriculture et le paysage : Horizons Paysage

Les usages et les dynamiques sociales : Chris Younès et l'équipe du Gerphau

La concertation : Res publica

### 3/ Le programme d'actions de la première phase (2012 – 2014)

Fin 2011, les actions prioritaires de la période 2012 – 2014 ont été définies de la manière suivante, pour chacun des maîtres d'ouvrages :

#### COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND TOULOUSE

- Pilotage et coordination générale du projet urbain
- Elaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de leurs traductions réglementaires dans le cadre de la révision du PLU
- Aménagement d'une première tranche d'espaces publics
- Maîtrise foncière par le biais de l'EPFL
- Lancement d'une opération d'aménagement globale

#### VILLE DE TOULOUSE

- Accompagnement social et économique du projet urbain
- Mise en place de la régie de quartier
- Réalisation d'un programme d'équipements publics municipaux au 95 rue Renan

#### HABITAT TOULOUSE

- Réhabilitations des résidences Micoulaud et Chamois
- Démarrage du renouvellement urbain de la Cité des Izards
- Travaux d'urgence et accompagnement social sur la Cité des Violettes

#### NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL

- Démarrage du renouvellement urbain et livraison d'une première opération immobilière sur la Cité Blanche dédiée d'abord au relogement des ménages qui souhaitent rester dans le quartier

#### OPPIDEA

- Démarrage d'une première opération immobilière sur l'îlot Micoulaud avec premières relocalisations de commerçants ou services (ZAC de Borderouge).

### **3.1. Communauté Urbaine du Grand Toulouse**

Le programme d'aménagement des espaces publics prioritaires de la période 2012 - 2014, ainsi que la définition de leur phasage de réalisation, sont en cours d'élaboration par OBRAS. Suite à concertation prévue au printemps 2012, la Communauté Urbaine lancera leur mise en œuvre.

La réalisation des phases ultérieures de travaux pourra être menée par le biais d'une concession d'aménagement sur tout ou partie du périmètre du projet urbain.

L'aménagement de la place Micoulaud, lieu de centralité emblématique qui permet de « relier » les quartiers ou ensembles attenants (Borderouge, Cité des Izards, résidences Chamois / Micoulaud, Cité Blanche...) et « donner à voir » des premières actions concrètes, s'accompagnera d'une restructuration de l'appareil commercial, dont Oppidéa assurera la maîtrise d'ouvrage sur les derniers îlots de la ZAC de Borderouge, pour partie destinés à reloger des commerçants du quartier.

D'autres espaces publics ou espaces collectifs assimilables pourront être aménagés dans la période 2012 – 2014, notamment dans le cadre des projets de requalification des espaces extérieurs des ensembles réhabilités ou d'une gestion provisoire des friches.

Le programme d'aménagement des espaces publics devra également être l'occasion de redéfinir les domanialités foncières.

### **3.2. Ville de Toulouse**

Le projet d'équipements publics dont la Ville de Toulouse assure la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre sur la propriété récemment acquise au 95 rue Renan comporte :

- la construction d'un équipement multi-accueil de 60 lits pour la petite enfance avec relais d'assistantes maternelles, dans le cadre du plan des 1000 places en crèche
- la réhabilitation de la maison existante et de son hangar pour y réaliser une structure d'accueil pour les jeunes et des bureaux

L'objectif de livraison de l'équipement est fixé à début 2014.

Ce projet architectural s'inscrit dans l'étude de l'aménagement de l'ensemble de l'îlot des équipements Renan confiée à OBRAS (notamment cheminements internes, gestion du stationnement, liaisons avec la place des Trois Cocus...).

### **3.3. Habitat Toulouse**

Dans la période 2012 – 2014, les actions prioritaires d'Habitat Toulouse porteront sur :

- **Les démolitions**

Les interventions prioritaires d'Habitat Toulouse sur la résidence des Izards porteront sur la démolition du bâtiment C (1 à 6 place des Faons – 50 logements), permettant d'ouvrir la résidence sur son flanc Est, puis du bâtiment B (2-4 rue des Chamois – 18 logements), facilitant ainsi le nouveau dessin de la place Micoulaud et la cohérence des cheminements depuis le métro. Les modalités de financement de ces démolitions sont définies par la « Convention d'objectifs 2012 – 2015 » entre Habitat Toulouse, la Communauté Urbaine et la Ville de Toulouse également soumise à l'approbation du Conseil Municipal du 27 janvier 2012 et du Conseil de Communauté du 9 février 2012.

- **Les relogements**

Afin de respecter l'objectif de constructions préalables aux démolitions, rendant ainsi possible une offre de logement dans le neuf à proximité, Habitat Toulouse prévoit la livraison d'environ 550 logements en 2012 et 2013. Ces logements seront localisés dans le secteur Nord de la Ville de Toulouse et 20% seront proposés aux locataires impactés par cette opération de démolition. En parallèle, Habitat Toulouse enclenchera dès le premier trimestre 2012 le relogement des locataires des bâtiments situés 1 à 6 place des Faons et 2-4 rue des Chamois (68 logements) pour une libération des terrains au 2<sup>nd</sup> semestre 2013.

- **Les interventions renforcées sur le bâti**

Habitat Toulouse accompagnera le programme de démolition de la résidence des Izards par des interventions sur les bâtiments conservés à moyen et long terme (traitement des entrées et du cœur d'îlot nécessitant l'intervention de la collectivité et la pacification du site). Ces travaux, dont le niveau sera modulé en fonction de la pérennité des bâtiments, garantiront le maintien d'une qualité de service pour l'ensemble des locataires afin de limiter les disparités entre les secteurs renouvelés à court terme et ceux qui évolueront à plus ou moins long terme.

- **Les réhabilitations**

Habitat Toulouse accompagnera la mise en œuvre du projet urbain par une politique de réhabilitation forte des immeubles maintenus sur les résidences Chamois et Micoulaud (207 logements en 2012) et la tour des Izards (72 logements en 2013), qui comporteront a minima un volet thermique et la sécurisation des halls d'entrée. Des travaux complémentaires pourront être décidés suite à accords collectifs avec les locataires. Les modalités de financement de ces réhabilitations sont définies par la « Convention d'objectifs 2012 – 2015 » entre Habitat Toulouse, la Communauté Urbaine et la Ville de Toulouse également soumise à l'approbation du Conseil Municipal du 27 janvier et du Conseil de Communauté du 9 février 2012.

De plus, en déclinaison de la fiche 6.1 du PLH 2010 – 2015 du Grand Toulouse « Mise à niveau du parc locatif social », et conformément à la délibération du 20 novembre 2009 précisant le montant des aides du Grand Toulouse pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, les logements sociaux dont l'étiquette énergétique est classée en E, F ou G pourront bénéficier d'une subvention pour atteindre l'étiquette C. Dans le cadre du projet urbain Izards – Trois Cocus, cette subvention pourra bénéficier du déplafonnement prévu pour « redonner une attractivité sur le marché du logement locatif social ». En contrepartie de ces subventions, le Grand Toulouse prolongera (ou demandera) la réservation d'un contingent de 20% des logements de l'opération.

- **Les interventions sur les espaces extérieurs**

L'ensemble des espaces résidentiels aux abords des Chamois et de Micoulaud sera travaillé en accompagnement du traitement de la place Micoulaud et de l'arrière de la bibliothèque.

Ces projets d'aménagement, en lien avec les futurs espaces publics seront élaborés avec le souci d'améliorer le fonctionnement des bâtiments (sécurité, circulations piétonnes, adressages, gestion des ordures ménagères...), les conditions de vie des habitants, etc. Ils permettront également un redécoupage foncier conforme aux usages (espaces publics/espaces privés), favorisant la liaison entre la place Micoulaud et la Cité Blanche, action prioritaire à mener conjointement avec les services de la CUGT.

Pour ce faire, seront organisés :

- Un diagnostic de terrains menés avec les usagers
- Une concertation enclenchée dès le démarrage avec les locataires concernés, qui valideront l'opération par un accord collectif.

Les différentes interventions se traduisent donc par les axes opérationnels suivants :

- Redécoupage foncier dans le cas de grandes emprises restant à la charge des bailleurs (redécoupage parcellaire, définition de la nature et des limites d'intervention et de gestion de chacun....)
- Privatisation des accès à un immeuble (identification des limites, des types d'accès souhaités, travail sur le stationnement...)
- Répondre aux logiques d'usages (différenciation des flux piétons/véhicules, accès visiteurs, gestion des ordures ménagères, accès véhicules d'urgence...)
- Qualification des espaces privatifs (traitement végétal des pieds d'immeubles, création d'espaces végétaux d'agrément, de déambulation ou de repos....)

Pour en garantir la réussite et la bonne appropriation par les usagers, Habitat Toulouse envisage de se doter d'une maîtrise d'œuvre et d'une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée dans la concertation, chargées de faire le lien avec les autres démarches engagées à plus grande échelle.

### **3.4. Nouveau Logis Méridional**

- **Orientations générales du programme**

Si les études relatives à l'élaboration du permis d'aménager de la Cité Blanche ne sont pas encore achevées, les analyses menées par le NLM et les orientations d'aménagement issues des études d'OBRAS ont déjà permis de cadrer la programmation générale de l'opération et le découpage général du quartier en îlots et voiries publiques.

Le projet de démolition – reconstruction devrait ainsi permettre la construction d'environ 25.000 m<sup>2</sup> SHON d'habitation dont 40 % à 50% de logements locatifs sociaux, 10% de logements en accession sociale, une opération d'accession de type « habitat participatif », le reste des logements étant réalisés et commercialisés par des promoteurs privés. Le projet prévoit la réalisation de 8 îlots à vocation principale d'habitation, ainsi que d'un îlot destiné à accueillir un parking silo au Nord de la Cité Blanche. La trame viaire s'appuie sur une voirie structurante Est-ouest ainsi que sur des voies de desserte interne des différents ensembles d'habitation. La mise en œuvre de l'opération devrait s'étaler sur une période de 10 ans.

Les modalités de réalisation (maîtrise d'ouvrage) et de financement (participation de l'opération) des voiries publiques, notamment la structurante Est-ouest, seront définies dans les prochains mois, au vu notamment du bilan d'aménagement de l'opération. La faisabilité technico-économique, le financement et la maîtrise d'ouvrage du parking silo mutualisé seront également précisés dans les prochains mois.

- **Actions prioritaires de la période 2012 - 2014**

Le NLM a d'ores et déjà engagé sur le secteur de la Cité Blanche :

- Les études d'un permis d'aménager définissant le traitement de l'espace public, le maillage vert, l'intensification progressive, la diversification des formes et de l'habitat.
- Le processus de relogement des locataires, sachant que plusieurs projets de construction doivent être livrés à proximité avant début 2014 en vue de participer à l'offre de relogement dans le neuf des habitants de la Cité Blanche permettant ainsi de respecter l'objectif d'une production de logements préalable aux démolitions et de faciliter le processus de relogement des résidents.
- Une consultation de type « conception-réalisation » pour la démolition de 10 logements et la construction de 35 logements dont 5 en accession sociale et 30 logements locatifs sociaux. Les 2/3 des logements locatifs seront dédiés au relogement de ménages souhaitant rester sur le quartier et spécifiquement adaptés pour certains. L'objectif est de démarrer les travaux de ce premier îlot à l'automne 2012 pour une livraison fin 2013 – début 2014.

Fin 2013 - début 2014, le NLM pourra ainsi procéder à la deuxième phase de démolition de la Cité Blanche. L'opération d'aménagement entrera alors dans sa seconde phase de mise en œuvre au cours de laquelle seront mis en chantier 3 îlots comprenant un programme mixte « locatif social – accession », une opération d'habitat participatif et une opération de promotion privée. Ces projets devraient être livrés fin 2015.

## 4/ Les actions d'accompagnement social contribuant à la réussite du projet

### 4.1. Le développement social et économique

La Direction du Développement Social (DDS) de la Ville de Toulouse accompagne et anime le volet social du projet de renouvellement urbain du quartier Izards - Trois Cocus.

#### Les objectifs

Promouvoir et mettre en œuvre sur le territoire des Izards – Trois Cocus un projet de développement social impliquant les services publics, les associations et les habitants, dans la construction de réponses innovantes, en cohérence et en complémentarité de l'action publique dite « de droit commun », afin de favoriser la requalification de ces quartiers prioritaires et d'accompagner les populations.

#### Les dispositifs mis en œuvre

##### **La réussite éducative :**

La DDS coordonne avec l'Education Nationale, les cellules de veille et de réussite éducative, dont l'objectif est de proposer des accompagnements éducatifs individualisés aux enfants et aux familles en fragilité.

##### **Le Conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) :**

La DDS anime mensuellement des cellules de veilles, qui permettent aux partenaires d'échanger sur les problèmes de sécurité, de mettre en œuvre des solutions et de co-construire des réponses globales aux problématiques complexes.

##### **Les Accueils jeunes :**

La DDS anime deux lieux d'accueil jeunes, conviviaux et encadrés, situés aux Izards et aux Chamois. Ils permettent l'orientation et l'accompagnement des jeunes dans une logique d'autonomie.

**L'Atelier Santé Ville (A.S.V.)** des quartiers nord, dont la coordination est assurée par le service communal d'hygiène et de santé, réuni quatre groupes de travail sur les thèmes de l'éducation nutritionnelle, la souffrance psychosociale., l'accès aux droits, l'accès aux soins., le maintien à domicile des personnes âgées.

##### **Le Fond d'Initiative et de Participation des Habitants (FIPH) :**

Co animé par la DDS la CAF et l'Etat, ce fond permet d'accompagner les initiatives des habitants en favorisant leur participation aux projets du quartier.

#### L'accompagnement social :

La DDS accompagne les porteurs de projets associatifs, qui développent des actions en complémentarité et en cohérence avec les politiques publiques, sur les thématiques du cadre de vie-logement, de l'emploi, de l'insertion, de l'éducation, de la prévention de la sécurité, du lien social, de la mixité et de la lutte contre les discriminations.

La DDS anime également des instances partenariales permettant :

- d'échanger sur les actions de chacun, sur les préoccupations partagées,
- de construire des projets collectifs autour des situations complexes,
- de partager des expériences et des formations

Les différentes commissions mises en place sont les suivantes :

- **La Commission emploi** qui permet d'animer le réseau d'acteurs locaux et de proposer des actions innovantes et partenariales ;
- **La Cellule territoriale de prévention et de sécurité dans le cadre du CLSPD** qui rassemble les partenaires institutionnels du territoire, pour échanger des informations sur l'ambiance et les problématiques des quartiers. Elle permet la définition et le suivi d'actions collectives; mais aussi la saisine d'un Groupe ad hoc, pour examiner des situations individuelles de jeunes, par un collège de travailleurs sociaux
- **Le Fonds d'Initiative et de Participation des Habitants (FIPH)** qui favorise la participation des habitants pour améliorer leur cadre de vie, développer des actions solidaires et au bénéfice de leur quartier
- **La Commission environnement** qui a pour but l'accompagnement de projets de jardins collectifs, l'animation des friches dans le cadre des projets urbains
- **La Commission vie de quartier et lien social** qui permet la mise en cohérence des actions culturelles et des festivités, d'occuper et d'animer l'espace public par des animations organisées avec les partenaires pour les habitants : carnaval, vide grenier, repas de quartier

La DDS anime l'équipe projet de développement social du projet de renouvellement urbain des Izards – Trois Cocus, composée des services de la ville et de la communauté urbaine et des partenaires impliqués dans le projet de développement social du territoire.

### Projet en cours

- **Régie de quartier** : L'objet de cette association est de créer du lien social, d'améliorer l'image du quartier et développer de l'activité économique permettant l'insertion du public éloigné de l'emploi. Elle sera un relais d'information à la population lors des diverses étapes du projet urbain et pourra développer des actions innovantes pour occuper de façon positive les espaces publics.
- **Garage associatif** : Il a pour objectif de permettre l'accès à la mobilité aux personnes ayant des faibles ressources, grâce à la réparation de leurs véhicules à des tarifs abordables. Le garage associatif a pour vocation l'insertion sociale et professionnelle des publics éloignés de l'emploi grâce à l'accompagnement et à la formation.
- **Maison des chômeurs** : La DDS accompagne la création d'un lieu d'accueil et d'accompagnement (social juridique et psycho social) du public, permettant de mener des actions favorisant l'autonomie, l'accès aux droits et l'insertion sociale et professionnelle dans un lieu convivial. Ce projet devrait se concrétiser en 2012.

## **Priorité 2012 : PROJETS DE TERRITOIRES**

La priorité de l'année 2012 est de travailler sur la mise en place des projets partagés avec les partenaires institutionnels et associatifs sur les Izards, dont les enjeux sont l'intégration des quartiers dans la ville, la mixité sociale, l'emploi, l'éducation, le lien social, la prévention et la sécurité.

Des ateliers seront mis en place en 2012 pour définir le diagnostic, le projet de territoire, les priorités, les engagements de chacun, les résultats attendus à 1 an, 3 ans et 6 ans.

### **4.2. Les relogements**

Une charte partenariale des relogements sera co-élaborée en 2012 par les partenaires afin d'accompagner les relogements, avec comme objectif de faire du relogement un tremplin pour chaque famille. Elle définira les engagements de chacun pour un relogement le plus satisfaisant possible du point de vue des habitants, des territoires et des partenaires

Une instance de suivi et des outils d'évaluation seront mis en place dès 2012 et sur toute la durée du projet urbain.

### **4.3. La sûreté et la sécurité publique**

Les premiers éléments de diagnostic recueillis par le bureau d'études ICADE SURETIS associé à OBRAS ont permis de définir les conditions de réussite du projet urbain en matière de sûreté et de sécurité publique.

Il préconise de mettre en place dès 2012 un véritable plan pluriannuel de reconquête et de maîtrise des territoires, préalable au processus de concertation et au démarrage des chantiers afin de les sécuriser et de donner des gages d'efficacité aux habitants et aux professionnels :

- Mettre en œuvre une stratégie concertée de prévention et de sécurité accompagnant le projet pour le sécuriser, de la phase de concertation à la mise en place et à la stabilisation de la gestion des espaces renouvelés.
- Installer une équipe permanente de pilotage du quartier et d'accompagnement du projet permettant de superviser et de coordonner quotidiennement la reconquête de la maîtrise des territoires.
- Concrétiser le projet de régie de quartier pour mettre en œuvre une gestion du quartier insérant et associant des habitants.
- Créer un service mutualisé de médiation (bailleurs, ville de Toulouse, commerçants - entreprises, services publics) pour une présence régulatrice et médiatrice adaptée (lieux et tranches horaires).
- Se doter d'une capacité d'anticipation, de veille, de suivi et d'évaluation des situations du projet (tableaux de bord) et de prévention des situations de tension, de rupture ou de crise.

En 2012, le bureau d'études ICADE SURETIS accompagnera les partenaires dans la définition de cette stratégie et la mise en place des outils adaptés.

#### **4.4. La résidence des Violettes**

Pour Habitat Toulouse, le renouvellement urbain de la Résidence des Violettes est à terme une nécessité, compte tenu de l'état du bâti. En effet ce bâti, bien que récent (1987), est aujourd'hui obsolète et sans possibilité de réhabilitation technique satisfaisante. A terme, le renouvellement urbain de l'ensemble des Violettes permettra une meilleure répartition des nouveaux logements sur l'ensemble du périmètre de projet, limitant les constructions empiétant sur le secteur agricole au Nord du site.

Pour Habitat Toulouse, qui ne s'engagera pas dans une réhabilitation lourde de ce site, l'enjeu majeur réside dans la capacité à pouvoir enclencher, même progressivement, le relogement des locataires concernés.

Avant de valider tout programme et phasage d'intervention sur ce sous-secteur opérationnel du projet urbain, il apparaît indispensable de mieux connaître les besoins et les attentes des habitants actuels. D'ores et déjà, il ressort des premières analyses qu'il conviendrait de ne pas trop éloigner cette population constituant une « richesse » du quartier pour éviter de la fragiliser. Autant que possible, des solutions de relogement devront être recherchées sur ou à proximité du site.

Aussi, pour la période 2012-2014, Habitat Toulouse s'engage à mener :

- La réalisation de travaux d'urgence pour prolonger la durée de vie du bâti de 3-4 ans (le temps d'étudier et de réaliser des logements neufs pour le relogement des familles) ;
- La définition d'un projet de reconstruction avec la participation de l'ensemble des locataires.

Afin de procéder à l'élaboration de ce projet et au relogement des ménages de la résidence des Violettes, le Grand Toulouse s'engage à mettre en place en partenariat avec Habitat Toulouse une recherche d'opportunités articulées autour de :

- une veille foncière sur les secteurs identifiés suite à l'enquête sur les souhaits des ménages, pour des acquisitions foncières et/ou de l'acquisition amélioration
- des livraisons de logements sociaux pour l'ensemble des bailleurs sociaux

Pour cela, Habitat Toulouse transmettra, suite à l'enquête sur les souhaits de relogement des ménages, les besoins en relogements faisant apparaître notamment : le nombre de logements déclinés par typologies (T1, T2...), par loyer + charges supportables par le ménage, par secteur géographique, ajoutés de tout autre élément d'informations nécessaires à l'identification des besoins des ménages.

Le suivi des relogements et de la répartition de l'effort entre les bailleurs sociaux sera présenté en Commission Relogement et Parcours Résidentiel de la Ville de Toulouse.

## IV/ Les engagements des partenaires

### **Article 1 : Les engagements communs à tous les partenaires**

En signant la présente convention, les partenaires s'engagent collectivement à :

1. Œuvrer ensemble à l'élaboration et à la réussite du projet urbain, dans la perspective d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour atteindre les objectifs fixés dans la partie 1 ;
2. Contribuer à l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en particulier en matière de diversité de l'offre en logements et de développement durable, et les mettre en application autant que possible par anticipation, dans l'attente de l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
3. Participer activement au pilotage stratégique et aux instances de conduite du projet, selon les modalités définies dans la partie 2 ;
4. Informer ces instances de leurs actions et solliciter les arbitrages nécessaires ;
5. Investir sur le quartier, rechercher et mobiliser de nouvelles sources de financement pour mettre en œuvre le programme d'actions défini dans la partie 3 ;
6. Mettre en œuvre un partenariat actif pour développer des actions favorisant le lien social et des projets visant à améliorer les conditions de vie et l'image du quartier, tant du point de vue urbain, social et économique ;
7. Participer activement à l'animation des temps de concertation et de communication organisés par la Ville de Toulouse, et plus largement mettre en œuvre l'ensemble des actions qui faciliteront l'organisation des processus de concertation et d'information relatifs au projet ;
8. Mutualiser les capacités de relogement des locataires impactés par le projet et procéder aux échanges de foncier nécessaires, mais aussi participer à l'élaboration de la charte partenariale des relogements évoquée dans le paragraphe 4.2 et participer activement à la mise en place de ses instances de suivi et outils d'évaluation ;
9. Améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics / intermédiaires / privé et effectuer les recompositions foncières nécessaires ;

### **Article 2 : Les engagements propres à chaque partenaire**

#### **Communauté Urbaine du Grand Toulouse**

En signant la présente convention, la Communauté Urbaine s'engage à :

1. Piloter l'élaboration et la conduite du projet urbain et se porter garante de sa mise en œuvre opérationnelle, en mobilisant les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs fixés, mais aussi organiser et animer les instances partenariales de pilotage stratégique et de conduite de projet ;
2. Piloter l'exécution des missions de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, par le biais de l'accord-cadre, et tout autre prestataire extérieur éventuel ;

3. Coordonner les interventions opérationnelles des différentes maîtrises d'ouvrage ;
4. Piloter l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et leurs traductions réglementaires, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Toulouse ;
5. Piloter l'élaboration de la programmation de l'ensemble des espaces publics et assurer la maîtrise d'ouvrage de la réalisation des espaces publics prioritaires devant être aménagés pendant la période 2012 – 2014 définis dans le paragraphe 3.1 ;
6. Accompagner Habitat Toulouse dans le démarrage du renouvellement de la Cité des Violettes selon les modalités définies au paragraphe 4.4.

### **Ville de Toulouse**

En signant la présente convention, la Ville s'engage à :

1. Piloter le volet social du projet de renouvellement urbain du quartier Izards - Trois Cocus, selon les modalités définies au paragraphe 4.1, et se porter garante de sa mise en œuvre opérationnelle, en mobilisant les moyens nécessaires à la réalisation des objectifs fixés ;
2. Définir les modalités de travail avec les habitants et organiser les instances de concertation et de participation, selon les modalités définies au paragraphe 2.3 ;
3. Piloter l'élaboration du programme d'équipements publics municipaux et assurer la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre du programme d'équipements publics défini dans le paragraphe 3.2.

### **Habitat Toulouse**

En signant la présente convention, Habitat Toulouse s'engage à :

1. Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions définies au paragraphe 3.3 (relogements, démolitions, réhabilitations...) ;
2. Piloter les instances techniques de suivi des interventions sur son patrimoine et informer régulièrement ses locataires de leur avancée ;
3. Assurer une concertation suffisante avec ses locataires, dans le cadre des interventions qu'il mène directement sur son patrimoine ;
4. Démarrer le renouvellement de la Cité des Violettes selon les modalités définies au paragraphe 4.4.

### **Nouveau Logis Méridional**

En signant la présente convention, le Nouveau Logis Méridional s'engage à :

1. Assurer la maîtrise d'ouvrage des actions définies au paragraphe 3.4 (relogements, constructions, démolitions...) ;
2. Piloter les instances techniques de suivi des interventions sur son patrimoine et informer régulièrement ses locataires de leur avancée ;
3. Assurer une concertation suffisante avec ses locataires, dans le cadre des interventions qu'il mène directement sur son patrimoine.

### **Article 3 : Modalités d'application de la convention**

Cette convention est conclue pour une durée de quinze ans, renouvelable et modifiable à chaque étape importante du projet qui le nécessitera.

En la signant, les partenaires s'engagent à respecter l'ensemble des composantes du projet de renouvellement urbain du quartier Izards – Trois Cocus et à mettre en œuvre les actions prioritaires qui y sont définies.

Pour la Ville de Toulouse

Monsieur le Maire

Pierre COHEN

Pour Habitat Toulouse

Monsieur le Directeur Général

Hervé KOPEC

Pour la Communauté Urbaine du  
Grand Toulouse

Monsieur le Président

Pierre COHEN

Pour Nouveau Logis Méridional

Monsieur le Directeur Général

Arnaud CURSENTE



## Annexe : Périmètre du projet de renouvellement



