



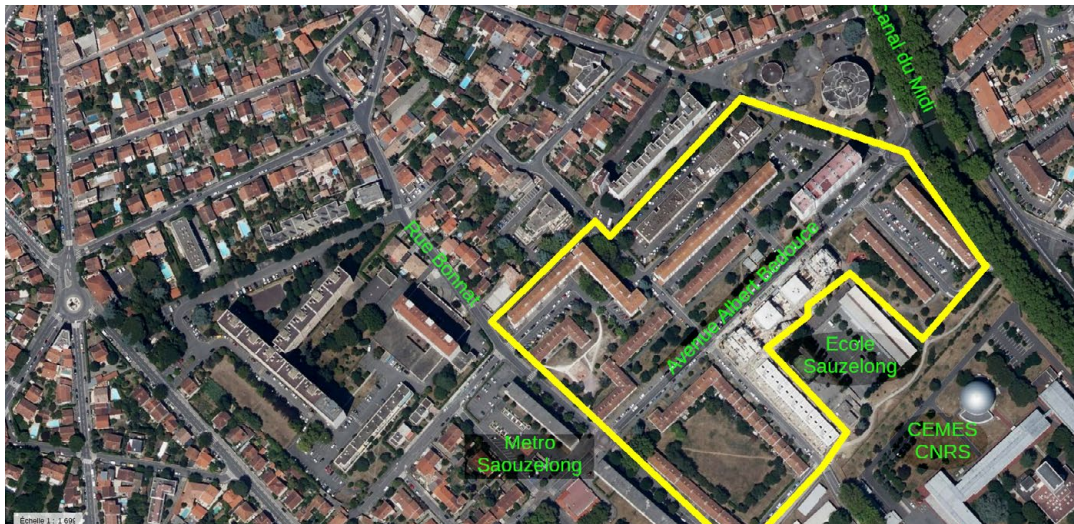
URBANISATION À SAUZELONG

Décembre 2023

LE COMITÉ DE QUARTIER RANGUEIL-SAUZELONG VOUS INFORME SUR LE GRAND PROJET EN GESTATION

Le grand chantier immobilier se poursuit à Sauzelong : la partie de l'avenue Bedouce située entre le canal et le métro (4,7 hectares) en sortira complètement modifiée. Le nombre de logements va être multiplié par deux (aujourd'hui 500, demain 950) et les maisons individuelles n'existeront quasiment plus. Depuis 2017, le Comité de Quartier Ranguueil Sauzelong (CDQRS) suit très attentivement le dossier. Il s'implique pour relayer les inquiétudes des habitants auprès du bailleur social et de la mairie de Toulouse, mais aussi pour vous informer. Nous avons mené l'enquête : on vous dit tout sur le projet ! ■

Le Conseil d'administration du Comité de quartier Ranguueil Sauzelong



■ QUELLE HISTOIRE !

La rénovation urbaine à Sauzelong

Comment s'est forgé le grand projet immobilier de Sauzelong ?

La majorité des immeubles du haut de l'avenue Bedouce ont été construits à la fin des années 1950 et au début des années 1960. Il était temps de les faire évoluer pour les adapter aux nouvelles normes de confort et de construction.

L'histoire publique commence en juin 2017. Lors d'une réunion de la commission de quartier 5.2, les habitants de Sauzelong apprennent, par hasard, que le bailleur social Nouveau Logis Méridional (NLM) a élaboré un projet touchant les 500 logements qu'il possède sur une parcelle de 4,7 ha. Le contenu de ce projet n'a fait l'objet d'aucune information de la population, les habitants n'ont jamais été consultés sur les évolutions souhaitables pour leur quartier. Y aurait-il un problème de méthode ?

Le Comité de quartier Ranguueil Sauzelong (CDQRS) presse alors la Mairie de Toulouse et le NLM d'organiser l'information et la consultation des habitants. Le 27 novembre 2017 le NLM présente enfin son projet. Sur les 500 logements, 140 seront rénovés (115 av. A. Bedouce), 360 seront détruits et remplacés par... 1185 logements, toujours sur 4,7 ha. Un projet antérieur prévoyait la construction de 1400 logements : on nous fait alors comprendre que nous n'avons pas à nous plaindre !

Le CDQRS informe la population, écrit des tracts et organise une manifestation lors d'une réunion du conseil municipal. Devant la protestation de la population, le Maire de Toulouse invite toutes les parties à une réu-

union de concertation (7 novembre 2019) durant laquelle il propose la rédaction d'une charte définissant l'organisation de la participation de la population à la définition de l'avenir du quartier. Le CDQRS salue l'initiative et prend toute sa part dans la rédaction des deux documents qui sont issus de la concertation (le constat partagé et le plan guide). Le CDQRS, tout au long des débats, a maintenu son opposition à une densification trop importante, même si le projet issu du plan guide ne comporte plus aujourd'hui la construction « que » de 950 logements (au lieu des 1185 initiaux).

La première étape des travaux présentée par la Caisse des Dépôts et Consignations Habitat (CDCH), qui a pris la succession du NLM, est le projet « Campmas ». Prévoyant la construction de 93 logements (en lieu et place des 29 logements existants) répartis en quatre « plots » en R+6 et 15 maisons individuelles, ce projet a été ramené à deux « plots » en R+4, deux plots en R+6 et 15 maisons individuelles. Cette diminution du nombre de logements (12 de moins) est directement liée à l'intervention de la population et constitue une première étape vers une densification raisonnée.

Mais reste une question essentielle : pourquoi, alors que le quartier est enclavé et congestionné, CDCH ne se contente pas de reconstruire les 500 logements sociaux initiaux ? Pourquoi en construire 450 de plus ?

■ M. Ar.





■ QUELQUES CHIFFRES À RETENIR

4,7 hectares

C'est la superficie de la parcelle dont CDCH est propriétaire à Sauzelong et qui est concernée par le projet

AVANT-HIER

500 logements

sur ces 4,7 hectares

DEMAIN

950 logements dont 500 logements sociaux

= 2x

plus de logements sur la même superficie (et sans doute au moins deux fois plus de voitures)

HIER

projet de 1400 logements

sur la même superficie.

C'est le nombre de logements que le premier projet de NLM prévoyait en 2018. Nous avons échappé à ce scénario catastrophe grâce à l'action du Comité de Quartier Ranguéil Sauzelong, au soutien de SOS Pavillons Ranguéil-Sauzelong et de l'Association des parents d'élèves de l'école Sauzelong.

■ CAMPMAS

Où en sommes-nous aujourd'hui ?

La première phase du projet CDCH (bâtiment Campmas) s'est achevée au début de l'été. Tous les appartements av. A. Bedouce et les maisons rue Marvig sont désormais occupés.

Les habitants de ces nouveaux logements sont, pour certains, des locataires des anciens bâtiments ; et pour d'autres des personnes nouvelles dans le quartier, mais qui appartiennent aux catégories ayant accès aux logements sociaux et/ou à la propriété aidée. Le relogement dans le quartier de tous les anciens locataires n'a pas été possible à cause des critères établis par CDCH (ancienneté, âge, composition du foyer, niveau de ressources).

Quant aux 1000 m² situés au rez-de-chaussée des immeubles de l'avenue Bedouce, ils devraient être partagés en trois espaces : un espace pour Toulouse Services (avec une mairie annexe et différents services), une salle de réunion, et un espace santé. Cet espace santé sera organisé par une société privée qui vient d'acheter les 444 m² nécessaires et va prospecter pour trouver deux médecins et des professionnels de santé (infirmiers, kinésithérapeutes, etc.) qui seraient intéressés.

Cette maison de santé sera opérationnelle, au mieux, début 2025. Mais aucun commerce de bouche ne pourra s'installer dans ces bâtiments, pour une raison simple : la conception même de ces locaux ne respecte pas les normes sanitaires en vigueur. Alors que la population du quartier ne fait qu'augmenter, il est dommage que l'argument utilisé à de nombreuses reprises par CDCH et la mairie lors de l'élaboration du projet Campmas - augmenter le nombre de commerces, notamment d'alimentation - reste finalement lettre morte.

Les habitants s'étant plaint de leur état, les trottoirs ont été aménagés provisoirement. Ceux-ci ne seront aménagés de façon définitive que lorsque les travaux de la dernière tranche seront achevés, autrement dit pas avant 2031. En attendant, il faudra donc s'accommoder de provisoire. Quand verrons-nous de beaux et grands arbres avenue Bedouce ?

■ R. J.

■ POUR S'Y RETROUVER

PLUi-H

Plan local d'urbanisme intercommunal et d'habitat. Après l'annulation par le tribunal administratif de Toulouse du premier plan métropolitain en 2021, un nouveau PLUi-H est actuellement en cours d'élaboration et concerne les 37 communes de la métropole. C'est un document essentiel qui fixe les grandes orientations en matière d'habitat et les règles d'occupation et d'utilisation du sol. Il sert donc de référence pour les autorisations de permis de construire.

CDCH

Caisse des dépôts et Consignations Habitat, filiale immobilière de la Caisse des Dépôts et premier bailleur en France avec plus de 500 000 logements sociaux et intermédiaires sur l'ensemble du territoire national. CDCH pilote le projet de rénovation urbaine de Sauzelong.

NLM

Nouveau Logis Méridional, porteur du projet de rénovation du quartier avant CDCH ■

CALENDRIER DU CHANTIER RÉUNION DU 28 SEPTEMBRE 2022 - SANS DOUTE 2023

QU'AVONS-NOUS OBTENU À CE JOUR ?

950 logements

au lieu des 1400 initiaux

2 étages en moins

sur la moitié du nouveau bâtiment Campmas

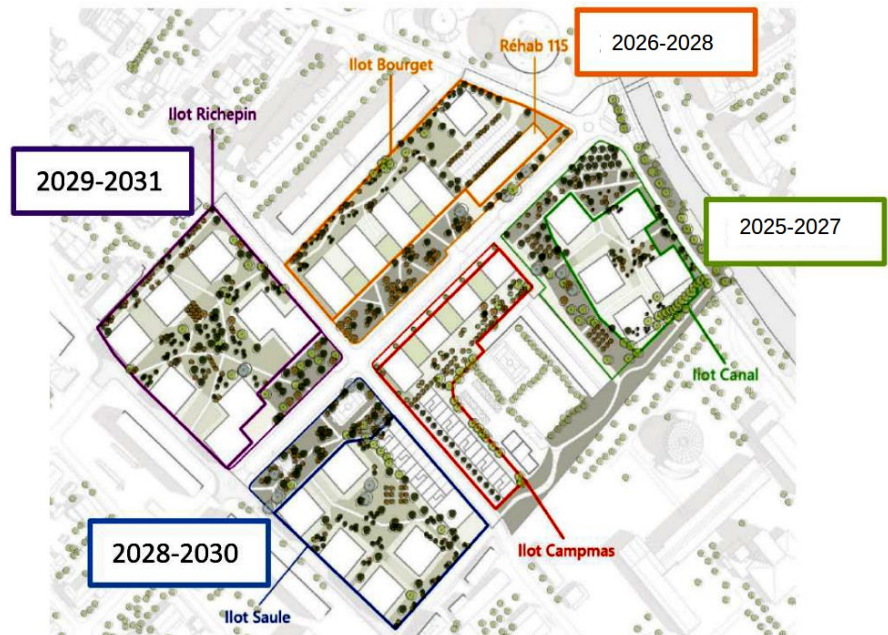
Le projet « Cœur de quartier »

Initialement non prévu par la mairie, l'aménagement de la place du métro est en route.

La signature d'une Charte

(5 décembre 2019) entre la mairie de Toulouse, Toulouse métropole, CDCH, le Comité de quartier, SOS Pavillons, l'Amicale des locataires de CDCH, l'Association des parents d'élèves de l'école Sauzelong. Cette charte a permis de mettre en place une concertation pour la première tranche de travaux. Nous souhaitons que cette concertation se poursuive pour les autres phases du projet.

Au final, le Comité de quartier est devenu un interlocuteur connu et reconnu auprès des habitants du quartier, de la mairie et de CDCH.



Source : CDCH - Réunion d'échange sur le projet de rénovation urbaine de Sauzelong, 28 septembre 2022



EN LIGNE

ADHÉSION au CdQ : www.payasso.fr/cdqs/adhesion

ABONNEMENT aux Échos : www.payasso.fr/cdqs/lesechosderangueil

BULLETIN D'ADHÉSION AU CDQ OU D'ABONNEMENT AUX ÉCHOS DE RANGUEIL

Nom et prénom :

E-mail :

Adresse postale :

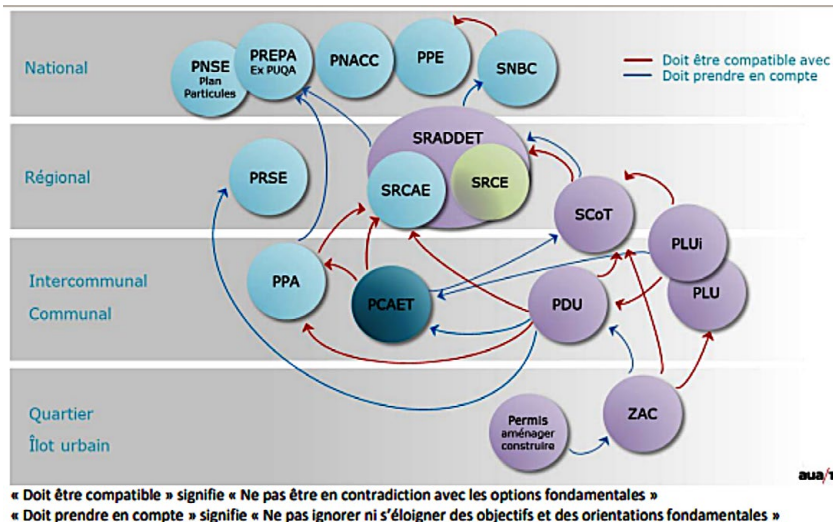
- J'adhère au Comité de quartier et j'adresse un chèque de **5 €** ou **10 €** (ordre Comité de quartier de Rangueil-Sauzelong)
- Je soutiens les Échos de Rangueil, j'adresse un chèque de **10 €** (ordre Échos de Rangueil), je prendrai le journal chez un commerçant ou le consulterai sur echos.rangueil.free.fr
- Je souhaite être informé par e-mail de la parution des Échos sur le web (**gratuit**)
- Je souhaite recevoir les Échos de Rangueil par portage à domicile 31400 et ma boîte à lettres est accessible à tous : **12 €**
- Je souhaite recevoir les Échos de Rangueil par la poste : **16 €**

Adressez ce bulletin et vos paiements à Comité de quartier Rangueil-Sauzelong 19, rue Claude de Forbin 31400 Toulouse

■ PLUI-H

Le plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat

Pour comprendre les objectifs de ce document majeur et son fonctionnement pour les projets d'urbanisme



Le PLUI-H est un document qui résulte de la fusion du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et du Plan Local de l'Habitat (PLH). Il permet de planifier l'aménagement du territoire de manière cohérente, pour répondre aux besoins des habitants en respectant l'environnement ainsi qu'une gestion économe des sols. Le schéma ci-dessus montre la complexité d'un dispositif qui doit déboucher sur un document dont l'impact sur la vie des citoyens sera important. Les citoyens ne sont directement consultés que lors de l'élaboration du PLUI-H, notamment en participant à l'enquête d'utilité publique qui clôt le processus. Des consultations ont été organisées par Toulouse Métropole via son site web ou via des « rencontres sur la voie publique » : seulement 1000 personnes habitant l'une des 37 communes de la métropole (sur un million d'habitants) ont répondu à l'enquête, autrement dit 0,001 %. Alors que les choix politiques de la Métropole reposent sur des données (démographiques en particulier) parfaitement contestables (leur origine n'étant pas clairement exposée), comment pré-

tendre que cette politique répondra aux besoins de l'ensemble de la population ? Pour éclairer le débat, nous mettons en ligne sur le site du CDQRS* deux documents qui ne sont pas repris par la Métropole :

- La lettre signée par vingt associations (en date du 21/03/2022) qui remettent en cause les dispositions prises par la Métropole et qui conduisent à des propositions en matière d'habitat très éloignées de celles de la Métropole.
 - Une note du Préfet de la Haute Garonne qui demande que l'élaboration du PLUI-H se fasse en collaboration avec les intercommunalités voisines, les départements et les villes moyennes voisines. Demander où en sont toutes ces démarches ne reçoit qu'une seule réponse : C'est le domaine de la Région, pas le nôtre !
- D'où l'utilité de participer à l'enquête publique, qui sera ouverte à l'automne 2024. Dès que nous en aurons les dates, nous vous les communiquerons. ■ M. Ar.

*rangueil.sauzelong.free.fr

■ RÉNOVATION URBAINE DE SAUZELONG

Le point de vue du Comité de quartier

Quels objectifs défendons-nous pour notre quartier ?

Enclavé et coincé entre quatre axes majeurs de circulation (le canal, le périphérique, l'avenue Jules Julien, la voie ferrée), notre quartier se distingue par sa mixité architecturale : la cohabitation entre habitat pavillonnaire et logements collectifs repose sur un équilibre fragile aujourd'hui menacé par une densification sauvage. Bien que les opérations immobilières privées soient régulièrement dénoncées par SOS Pavillons, elles se sont multipliées au cours des dernières années. Alors même qu'elles aboutissent à une augmentation importante de logements, donc d'habitants et de voitures, CDCH entend multiplier par deux le nombre de logements sur sa parcelle de 4,7 ha. Qui oserait dire aujourd'hui que Sauzelong ne connaît pas une forte densification ? Mais qui pourrait affirmer que celle-ci répond aux défis du dérèglement climatique et que l'augmentation actuelle du nombre d'habitants est accompagnée par le développement proportionné de services publics ? Les espaces verts dans le quartier ne font que reculer, et il ne suffira pas de construire en hauteur pour « verdier » le quartier : le CDQRS demande que la surface d'espaces verts par habitant cesse de diminuer. Celle-ci doit au contraire augmenter si l'on ne veut pas connaître des étés à 50 degrés dans quelques années. Enfin, la densification du quartier doit être accompagnée par la mise en place de services visant à répondre aux besoins d'une population plus nombreuse : transports, écoles, sécurité, voirie, quel est le projet de la mairie sur ce front ? La question n'est pas simple. Alors évitons les réponses simplistes comme celle que nous avons souvent entendue : « Mais il y a le métro ! »

Pour le CDQRS, trois priorités : préserver la mixité architecturale du quartier, stopper la baisse de la surface d'espaces verts par habitant, adapter l'offre de services publics à l'augmentation de la population. ■ N. L.