



BILAN DU PROGRAMME
« MAISONS RELAIS COOPÉRATIVES DE QUARTIER »

par Guillaume DRIJARD, sous la direction de Stéphane GRUET

Octobre 2010

Mission : Direction scientifique et appui méthodologique à la programmation participative, à la conception, à l'ingénierie sociale, au montage juridique, financier et opérationnel du programme

1

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer
Subvention n° M09.03 (0006794) du 24/11/2009
Dossier suivi par Phuong Mai HUYNH

SOMMAIRE

Sommaire	p. 1
I. Résumé du bilan du programme de MRCQ	p. 2
II. Etat détaillé des étapes du programme	p. 9
III.1. Recherches sur l'environnement législatif, réglementaire et technique des MRCQ	p. 11
III.2. Consultation des partenaires locaux	p. 16
III.3. Mobilisation des habitants et des élus de proximité	p. 19
III.4. Recherche d'opportunités foncières et études de faisabilité	p. 25
III.5. Accompagnement de l'opérateur et du gestionnaire	p. 29
IV. Les projets en cours de MRCQ	p. 30
IV.1. Le projet de MRCQ rue Germinal	p. 32
IV.2. Le projet de MRCQ rue Lejeune	p. 54
IV.3. Le projet de MRCQ place des Hauts-Murats	p. 73
IV.4. Le projet de MRCQ à la Patte d'Oie	p. 80
V. Annexes	p. 88
Annexe 1. Références des principaux textes en vigueur	p. 88
Annexe 2. Soutien de la Ville de Toulouse pour la prospection foncière	p. 89
Annexe 3. Délibération de la CUGT du 30 septembre 2010 pour la cession à la SA HLM des Chalets du terrain pour la réalisation de la Maison relais coopérative de quartier, rue Germinal	p. 90

I. RESUMÉ DU BILAN DU PROGRAMME DE MRCQ

Rappel du programme expérimental

Le programme expérimental de « Maisons Relais Coopératives de Quartier », financé au niveau national et départemental, est porté par l'AERA à Toulouse.

Organisme :



Actions, Etudes et Recherches autour de l'Architecture (AERA)
5 rue Saint Pantaléon - 31000 Toulouse
tel. 05 61 21 61 19 | fax 05 61 21 90 53 | aera-com@cmaville.org

Sites internet :

AERA | <http://aera.over-blog.com>
Centre méridional de l'architecture et de la ville | <http://www.cmaville.org>
Editions Poïésis | <http://www.poiesis-architecture.com>

Statut juridique : Association loi 1901

Président : Jean-Pierre CORDIER

Références : L'AERA (1991) - *association citoyenne pour faire la ville ensemble* - développe des programmes de recherche et d'expérimentation relevant des politiques de la ville, de l'urbanisme et de l'habitat social dans une perspective de **développement social durable**. Elle développe notamment depuis 2005 un programme expérimental national de « coopératives d'habitation à vocation sociale » dans le cadre des SCI APP (art. 34 de la loi ENL) avec le soutien du Ministère du logement et des Fondations de France et Abbé Pierre.

Responsable du programme :

Stéphane GRUET (directeur) | tel. 05 61 21 84 05 | st.gruet-aera@cmaville.org

Chef de projet :

Guillaume DRIJARD (chargé de mission) | tel. 05 61 21 61 19 | aera-mcq@cmaville.org

Principe proposé

Il s'agit de mettre au point et de produire des « maisons relais » ou « pensions de famille »¹ qui, au lieu d'être perçues comme une charge, deviendraient un atout pour les quartiers et les communes concernés. Conçues dans la concertation avec les riverains, les « **Maisons Relais Coopératives de Quartier** » (MRCQ) ont vocation, par le développement de services de proximité en secteur non concurrentiel, à répondre à des besoins du quartier (riverains, associations, commune...), tout en rendant à leurs résidents sans activité le sens de leur utilité sociale.

¹ Bien qu'elles aient rebaptisées « pensions de famille » dans la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, nous conservons ici l'appellation « maison relais » (MR).

Publics concernés

Dans les conditions de ressources en vigueur, les publics concernés sont toute personne n'ayant pas accès à une échéance prévisible à un logement et étant apte, dans des conditions favorables, à une vie semi-communautaire et à une activité d'utilité sociale. Ce sont notamment :

- les personnes en difficulté sociale et/ou économique qui se retrouvent sans logement suite à une décohabitation, une expulsion ou toute autre circonstance ;
- celles issues de CHRS qui ne sont pas prêtes à une autonomie complète en logement classique.

Aire géographique concernée

Les opérations expérimentales de MRCQ sont engagées sur l'aire urbaine toulousaine qui est l'aire d'influence et d'activités opérationnelles de l'AERA, association basée à Toulouse. Les secteurs urbains visés pour l'implantation des MRCQ sont des quartiers résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun, ainsi que des commerces et services utiles à la vie quotidienne.

Durée

Le programme est « triphasé » sur la période 2008-2012 :

- études de faisabilité du concept de MRCQ ;
- montage et lancement opérationnel de 3 opérations pilotes de MRCQ ;
- suivi et évaluation des MRCQ au point de vue de leur reproductibilité.

Le lancement et la réalisation des opérations de MRCQ étant soumis à de nombreux aléas, il n'est pas possible de s'engager fermement sur les délais de livraison. Cependant, plusieurs MRCQ devraient être livrées en 2012.

Financeurs du programme

- DDT 31 (Direction départementale des territoires de la Haute-Garonne)
- PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture) au Secrétariat d'Etat au logement et à l'urbanisme, Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
- DIIESES (Délégation interministérielle à l'innovation, à l'expérimentation sociale et à l'économie solidaire) du Ministère du travail, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville et du Ministère de l'économie, des finances et de l'emploi
- ACSÉ (Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances)
- Fondation de France
- Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés



Etat d'avancement des étapes du programmes

Nous rappelons ci-dessous les étapes du programme :

1. Recherches sur l'environnement législatif, réglementaire et technique en vue de la faisabilité du concept de MRCQ concernant en particulier le principe d'activité (*achevé*)
2. Etudes de faisabilité sur l'agglomération toulousaine par consultation des partenaires locaux : élus, comités de quartier, organismes HLM, structures gestionnaires, collectivités territoriales, EPCI et services concernés de l'Etat DDEA/DDASS... (*achevé*)
3. Mobilisation des habitants, associations de quartier et élus locaux en vue de l'émergence de projets de MRCQ dans différents quartiers de Toulouse (*achevé*)
4. Recherche d'opportunités foncières adaptées et études de faisabilité opérationnelle dans les quartiers où s'est manifesté un soutien local (*avancé*)
5. Accompagnement de l'opérateur et du gestionnaire partenaires dans le montage et la réalisation de 3 opérations de MRCQ avec la participation des riverains à l'élaboration du projet social pour l'aspect expérimental du programme (*avancé*)
6. Suivi et évaluation des opérations au regard des objectifs du programme et développement de méthodologies et d'outils (projet social cadre, statuts types pour l'association de services, modèle de convention entre le gestionnaire et cette association, etc.) en vue de l'essaimage des MRCQ (*en cours*)

ETAT D'AVANCEMENT GENERAL DU PROGRAMME :

	à faire	en cours	avancé	achevé
étape 1				x
étape 2				x
étape 3				x
étape 4			x	
étape 5			x	
étape 6		x		

Contexte législatif, réglementaire et technique

Les MRCQ s'inscrivent dans le dispositif « classiques » des maisons relais (MR) ou pension de famille, tout en mettant l'accent sur l'insertion sociale des MRCQ dans le quartier environnant, à travers une activité innovante de services de proximités par leurs résidents. Les études de faisabilité ont permis de préciser le cadre national et local pour les MR (législation, réglementation, aide à la pierre...) qui est confronté à la pratique. Quant aux services de proximité, l'article 17 de la loi généralisant le RSA et réformant les politiques d'insertion donne un cadre particulièrement adapté à cette activité en étendant au droit commun le statut « Emmaüs ». Son décret d'application concernant l'agrément est maintenant publié². Outre son rôle habituel dans les MR, le gestionnaire pourrait apporter un soutien financier, en dehors de tout lien de subordination, aux résidents rendant des services de proximité dans le quartier. Il s'occuperait de la gestion comptable de cette activité de services dont l'animation implique une participation active et bénévole de riverains.

Consultation des partenaires locaux

La consultation du réseau de partenaires locaux a permis d'identifier les partenaires nécessaires au montage et à la réalisation des MRCQ. Le concept des MRCQ a été présenté à plus d'une quinzaine d'associations de quartier qui l'ont presque toujours accueilli favorablement, l'implication ultérieure des riverains étant ensuite plus ou moins active selon les quartiers. Les opérateurs HLM ont été intéressés par la participation des riverains en amont des projets pour se prémunir de recours et certains ont proposé de travailler sur des fonciers disponibles ou en vue. Plusieurs gestionnaires ont apprécié l'ouverture vers le quartier du projet social et accepté de participer à des projets. Du côté des élus, les municipalités de plusieurs communes de l'agglomération ont été consultés et le travail s'est concentré sur Toulouse du fait du soutien actif de la municipalité et de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse (CUGT), notamment pour la prospection foncière. Enfin, les services concernés de l'Etat (DDT, DDCS) et des collectivités territoriales (Conseil général) ont donné leur accord de principe pour la réalisation de MRCQ.

Mobilisation des riverains et élus de proximité

Près d'une quinzaine d'associations de quartiers ont été consultées et des contacts individuels ont été pris avec des riverains. Nous avons privilégié les quartiers résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun, ainsi que des commerces et services utiles à la vie quotidienne. Ces démarches ont permis la formation de collectifs de riverains qui soutiennent les projets de MRCQ dans plusieurs quartiers toulousains, tels que Croix-Daurade, Croix-de-Pierre, Patte d'Oie, Saint-Michel et Sept-Deniers pour les plus actifs. Le travail porte sur le projet social et plus précisément sur les besoins en terme de services de proximité qui pourraient être rendus par les résidents sans sans activité des MRCQ, en secteur non concurrentiel (pas d'obligation de résultat). Cela a permis d'identifier des besoins récurrents tels que des coups de main pour de petits travaux (particuliers et petits collectifs), l'entretien de jardins (privés et publics pour la commune à l'instar des emplois réservés), le portage de courses et le déplacement de mobilier (personnes à mobilité réduite), les

² Loi du 1^{er} décembre 2008 généralisant le RSA et réformant les politiques d'insertion, article 17 sur le statut des personnes accueillies dans des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires. Décret du 14 juillet 2009 relatif à l'agrément des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires.

ordures ménagères en sortant les poubelles et en récupérant ce qui l'être (particuliers et petits collectifs). Des besoins spécifiques sont aussi apparus, tels qu'un jardin partagé, la possibilité de disposer de la salle d'activité de la MRCQ, le lien avec une salle municipale de quartier (accueil et entretien) ou encore l'organisation commune d'une repas de rue annuel et d'autres animations dans le quartier. Ce travail en amont sur les attentes des riverains peut influencer le projet immobilier de la MRCQ (jardin partagé, ouverture de la salle d'activité vers le quartier, proximité d'une salle municipale de quartier, locaux pour le stockage, etc.). Par ailleurs, les riverains sont sollicités pour la prospection foncière. Etant le plus souvent en relation avec les élus de proximité (loi Vaillant), ils les sollicitent pour que la Ville facilite la réalisation d'une MRCQ dans leur quartier. Ainsi, en soutenant les projets de MRCQ, les élus répondent aux besoins de leurs administrés, plutôt que de craindre une opposition des riverains. La mobilisation des riverains et des élus de proximité dans plusieurs quartiers toulousains devrait permettre la réalisation de plusieurs MRCQ qui est retardée essentiellement par les difficultés classiques pour lancer des opérations : la rareté du foncier dans des zones où le marché est tendu et les délais « administratifs » des différentes procédures pour qu'une opération puisse arriver jusqu'au stade de la réalisation des travaux.

Prospection foncière et études de faisabilité

Une difficulté importante pour lancer des opération est l'accès au foncier. Nous avons appliqué la démarche prévue dans notre programme qui place les riverains à l'origine des projets de MRCQ, en privilégiant les quartiers résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun, ainsi que des commerces et services utiles à la vie quotidienne. Près d'une dizaine de collectifs de riverains soutiennent la réalisation d'une MRCQ dans de tels quartiers où le marché immobilier est très tendu. Sollicités pour la prospection foncière, ils nous indiquent des immeubles vacants, des terrains nus, des ventes en cours ou à venir, etc. Parallèlement, ils sollicitent les élus de proximité pour qu'ils facilitent la recherche foncière, notamment en indiquant les fonciers disponibles des collectivités ou de l'Etat. Ainsi, nous avons étudié la faisabilité de MRCQ sur deux terrains nu communaux, l'un à la Patte d'Oie mais il ne suffisait et le terrain miotyen n'était pas à vendre, l'autre à Croix-Daurade mais l'avant-projet sommaire d'un opérateur HLM avait déjà validé sur ce terrain. Faute d'un terrain disponible d'une collectivité ou de l'Etat, l'AERA étudie chaque piste foncière donnée par les riverains en les informant de l'avancement. Dans un premier temps, il s'agit de savoir si le(s) propriétaire(s) envisage(nt) une vente et s'il serait possible de réaliser une MRCQ, environ 800 m² SHOB pour 20 logements. En cas d'opportunité foncière, l'AERA fait mettre une alerte DIA³ et réalise des études de faisabilité plus poussées, en lien avec les services concernés dont le service de l'urbanisme de la Ville. Les esquisses du projet immobilier sont soumises à un opérateur HLM qui finalise le budget prévisionnel d'investissement pour déterminer la charge foncière supportable par la MRCQ et l'éventuelle contribution de la Ville pour équilibrer l'opération. Cette démarche a porté ses fruits dans le quartier Saint-Michel où un terrain nu a été préempté au prix du marché par la Communauté urbaine du Grand Toulouse (CUGT) pour la réalisation d'une MRCQ par la SA HLML des Chalets à la demande des riverains qui avaient initialement suggéré le foncier, avec une contribution de la CUGT à la charge foncière n'excédant pas ce qui se fait pour du logement social « classique » (projet rue Germinal). Ce travail de prospection est en cours dans les quartiers Croix-Daurade et Patte d'Oie où les opportunités foncières identifiées n'ont pas encore été concrétisées.

³ A compter de la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), la Ville dispose d'un délai de 2 mois pour préempter la vente.

Parfois, les riverains et les élus de proximité nous ont orientés vers des opérations d'aménagement au sein desquelles les MRCQ contribueraient aux objectifs de mixité sociale : projet « Coeur de quartier » aux Sept-Deniers, projet « Izards-Trois Cocus » à Borderouge et projet « Oasis » à Croix-de-Pierre. Les associations de quartier concernées ont demandé que des MRCQ soient prévues dans les cahiers des charges de ces projets, en cours d'élaboration depuis plusieurs mois. Plus les opérations sont vastes, plus il est possible de répartir la charge foncière selon le type de projets, ce qui devrait permettre d'accéder au foncier pour une MRCQ dans des conditions financières plus avantageuses que dans les cas où la MRCQ est la seule opération. Cependant, plus les opérations sont vastes, plus les délais sont importants pour leur programmation et leur réalisation, du fait de la multiplicité des acteurs et des opérations, qui augmente aussi les aléas.

Par ailleurs, des opérateurs HLM consultés initialement sur notre programme nous ont sollicité pour la réalisation de MRCQ dans le cadre de leurs projets. L'Office public de l'habitat de la Haute-Garonne (OPH 31) souhaite qu'un immeuble dont il dispose par un bail emphytéotique avec le Conseil général de la Haute-Garonne soit réhabilité en MRCQ. Les esquisses du projet immobilier sont achevées et la consultation des riverains a commencé, mais certaines hypothèses concernant les travaux à réaliser doivent encore être levées par le maître d'ouvrage (projet rue Lejeune). La SA HLM des Chalets nous a demandé de participer à la réponse à un appel à candidature de France Domaine pour la cession d'un foncier de l'Etat. Cet appel à candidature a été gagné avec un programme incluant une MRCQ qui devrait donner lieu prochainement à un dépôt de permis de construire (projet place des Hauts-Murats).

Accompagnement au montage et à la réalisation de trois MRCQ

Le projet de MRCQ rue Germinal dans le quartier Saint-Michel est le plus avancé. Le foncier en question a été suggéré initialement par les riverains du quartier avec la contrainte particulière d'une concertation sur le projet immobilier avec les voisins immédiats qui avaient fait un recours contre le permis de construire accordé à un promoteur privé et retiré en 2008. Les esquisses du projet immobilier ont été élaborées par l'AERA en prenant en compte les demandes des voisins immédiats (accès véhicules et hauteur du bâti), qui permettent de réaliser en construction neuve une MRCQ de 25 places avec 21 logements (17 T1' et 4 T1bis). Les propriétaires du terrain ayant signé un sous-seing avec un autre promoteur privé, les riverains ont demandé à la Ville de Toulouse de préempter la vente pour la réalisation de la MRCQ. Le projet a été soumis à la SA HLM des Chalets qui a finalisé le budget prévisionnel d'investissement et sollicité une contribution de la Ville à la charge foncière pour que le taux de reversement par le gestionnaire des plafonds de redevances soit inférieur à 45%. Cette contribution a été accordée et la CUGT a préempté la vente pour la réalisation du projet de MRCQ par la SA HLM des Chalets. Les permis de démolir des bâtiments existants ont été accordés. Le gestionnaire sera l'association Espoir, expérimentée depuis une trentaine d'années (hébergement, logements d'urgence et maison relais), qui est très favorable au développement de liens entre les résidents de la MRCQ et le quartier environnant. Cette association a déjà demandé à la préfecture d'être agréée comme « organisme d'accueil communautaire et d'activités solidaires » (art. 17 de la loi sur le RSA) pour l'activité de services de proximité de la MRCQ. Elle a commencé le travail avec les riverains sur le projet social. Quant au projet immobilier, la SA HLM des Chalets a nommé un maître d'oeuvre et le permis de construire devrait être déposé dans les semaines à venir pour une livraison prévue fin 2012.



L'avancement opérationnel du projet de MRCQ rue Germinal devrait servir directement aux autres projets par l'expérience acquise dans le montage financier et immobilier de l'opération et dans le travail participatif avec les riverains. De plus, nous avons une référence pour le coût d'acquisition du foncier et sa part à la charge de l'opérateur HLM. La réalisation de MRCQ devrait être ainsi facilitée dans les autres quartiers toulousains, tels que Croix-Daurade et la Patte d'Oie, où des collectifs de riverains ont intensifié la prospection foncière. Nous nous heurtons pour l'instant aux difficultés pour trouver un foncier qui permette de réaliser une MRCQ. De très nombreuses pistes foncières ont été étudiées et les rares opportunités foncières n'ont pas pu se concrétiser pour diverses raisons indépendantes de notre volonté (prix de vente trop élevé, d'autres projets déjà en préparation). A la Patte d'Oie, un collectif de riverains est mobilisé depuis près de deux ans pour la réalisation d'une MRCQ et d'une salle municipale de quartier dont l'entretien et l'accueil pourrait être assuré par des résidents de la MRCQ, en accord avec l'adjoint au maire du secteur qui cherche aussi un foncier pour une salle de quartier. La piste foncière la plus intéressante est un terrain en vente qui permettrait de réaliser une MRCQ ainsi qu'un autre immeuble de logements (projet rue de Cugnaux). La salle de quartier pourrait être réalisée sur le terrain mitoyen de la commune où se trouvent déjà un jardin public, le groupe scolaire et le centre de loisirs de la Patte d'Oie. Cela permettrait des synergies entre ces divers équipements. Les esquisses du projet immobilier vont être soumises très prochainement à un opérateur HLM. Quant aux quartiers où les riverains et élus de proximité se sont orientés vers des projets plus vastes en cours d'élaboration, nous attendons de savoir si les MRCQ demandées par les associations de quartier sont intégrées dans les cahiers des charges de ces opérations d'aménagement.

Par ailleurs, deux projets de MRCQ sont en attente sur des fonciers maîtrisés par des opérateurs HLM. L'OPH 31 souhaite qu'un immeuble dont il dispose par un bail emphytéotique avec le Conseil général soit réhabilité en MRCQ (projet rue Lejeune). Nous avons demandé au nouveau directeur de cet opérateur HLM du département que l'état de l'existant soit rapidement expertisé (état des planchers, possibilités de reprendre les fondations) pour connaître l'ampleur et donc le coût des travaux à réaliser (reprise ou non des planchers, possibilité d'aménager le sous-sol). Nous attendons que ces hypothèques soient levées avant de poursuivre la concertation engagée avec les riverains à proximité du projet. Quant à l'appel à candidature de France Domaines pour la cession d'un foncier de l'Etat, il a été par la SA HLM des Chalets avec un programme comprenant des logements PLS, une crèche et une MRCQ (projet place des Hauts-Murats). Les architectes finalisent le permis de construire qui devrait être déposé prochainement, de sorte que l'acquisition du foncier n'est pas encore finalisée. De plus, il y a aura des fouilles archéologiques préventives. Les incertitudes sur le délai de livraison de cette MRCQ, pas avant 2013, nous ont amenés à reporter la concertation avec les riverains à proximité.

Développement de méthodologies et d'outils pour la réalisation de MRCQ

L'expérience acquise dans la consultation des partenaires et services concernés, l'animation de collectifs de riverains sur les projets de MRCQ, les études de faisabilité et le montage immobilier et financier des opérations permettent déjà de présenter des éléments méthodologiques et des outils concernant le lancement des MRCQ. Bien sûr, ils devront être confrontés à la pratique au fur à mesure de la réalisation des opérations.

II. ÉTAT DÉTAILLÉ DES ÉTAPES DU PROGRAMME

Cette partie détaille l'avancement des différentes étapes de notre programme de MRCQ tout en abordant provisoirement des éléments de méthodologies et des outils pour le lancement des opérations. Les projets en cours seront abordés spécifiquement dans la partie suivante. En introduction, nous abordons quelques éléments méthodologiques sur le montage des MRCQ. L'accueil du programme de MRCQ et sa réalisation permettent de tirer déjà provisoirement des enseignements pour le montage de ces opérations, concernant en particulier la participation des riverains et des élus de proximités aux projets, la prospection foncière et la faisabilité du projet immobilier.

D'une manière générale, il est essentiel que les partenaires opérationnels soient sécurisés sur la possibilité qu'une opération de MRCQ puisse être réalisée dans des conditions satisfaisantes. Il faut leur accord de principe sur le projet social des MRCQ avant de préparer des opérations. Une fois acquis ce soutien de principe, il faut éviter de faire travailler les partenaires sur des projets qui n'ont aucune chance d'aboutir, afin de ne pas perdre en crédibilité et surtout de préserver autant que possible leur capacité de mobilisation qui est souvent limitée, du fait de leur charge de travail par ailleurs. Un porteur du projet doit être clairement reconnu par les partenaires et le plus difficile étant de trouver un foncier à un prix adapté, il peut être amené à devoir trouver lui-même des pistes foncières et à étudier au moins grossièrement la faisabilité d'une MRCQ sur chaque piste foncière connue. Cela pose la question de la compétence du porteur de projet, par exemple une association gestionnaire, pour dégrossir ce travail de montage d'une opération immobilière. Seules les opportunités réelles sont présentées à un opérateur HLM qui finalise le budget prévisionnel d'investissement, en lien avec l'association gestionnaire qui finalise le budget prévisionnel de fonctionnement. Ces budgets prévisionnels se basent sur un projet immobilier qui doit être aussi réaliste que possible, alors qu'un architecte n'est généralement nommé par le maître d'ouvrage qu'une fois l'opération lancée. Là encore, il faut pouvoir disposer des compétences nécessaires. L'équilibre pérenne des budgets d'investissement et de fonctionnement permet de déterminer le coût possible d'acquisition du foncier, qui peut nécessiter une contribution de la commune pour que l'opération puisse être réalisée. Les services concernés et les élus sont alors sollicités par la maîtrise d'ouvrage. Un projet doit passer par toutes ces étapes avant de pouvoir être lancé.

La principale tâche au cours de ce processus de montage d'une MRCQ est d'arriver à un projet qui rassure chacun des partenaires opérationnels quant à la possibilité qu'il se réalise effectivement dans les conditions, notamment financières, convenues par tous et dans un délai raisonnable pour que ces conditions ne soient pas modifiées. La participation des riverains ne se limite pas à la mise en place des services de proximité par les résidents sans activité de la MRCQ. Elle joue aussi un rôle essentiel dans le montage d'une MRCQ dès l'origine du projet. En effet, les riverains fournissent des pistes foncières dans leur quartier dont la Ville n'a pas connaissance. Ils sollicitent les élus pour la réalisation de la MRCQ, ce qui les rassure quant à l'acceptation du projet social. La concertation avec les voisins immédiats sur le cahier des charges du projet immobilier permet de prévenir un recours contre le permis de construire. Enfin, les riverains sollicitent l'association gestionnaire pour la mise en place des services de proximité avec leur participation. Ainsi, ce sont en quelque sorte les riverains qui rassurent les partenaires opérationnels et non l'inverse.

Le tableau ci-dessous synthétise les différentes étapes pour le montage d'une MRCQ qui peuvent intervenir dans un ordre différent. Par exemple, les difficultés pour accéder au foncier peuvent amener à travailler sur une opportunité avant d'avoir le soutien d'un collectif de riverains. Mais il est préférable que les riverains et les élus de proximité participent le plus en amont possible aux projets, si possible jusqu'à l'identification d'une opportunité foncière.

Étapes générales pour le montage d'une MRCQ :

1	accord de principe de la commune, d'un maître d'ouvrage et d'un gestionnaire
2	soutien d'un collectif de riverains et des élus de proximité
3	identification d'une opportunité foncière pour la MRCQ
4	élaboration des esquisses du projet immobilier et des budgets prévisionnels
5	accès au foncier dans des conditions favorables
6	élaboration du projet social
7	accord pour le financement (subventions et prêt CDC) et l'agrément du projet
8	identification des partenaires locaux pour le fonctionnement de la MRQ
9	obtention du permis de construire et réalisation des travaux

Chaque étape du montage doit être franchie d'un commun accord de l'opérateur HLM et du gestionnaire, en associant tous les acteurs concernés, tels que la DDASS pour les publics ciblés, le service du droit des sols pour les esquisses du projet immobilier, etc. Le collectif de riverains soutenant le projet de MRCQ et les élus de proximité doivent être tenus régulièrement informés de l'avancement du projet qu'ils portent sur le terrain, pour préparer ensemble l'étape suivante. Il est essentiel de prendre au sérieux toutes les remarques et questions qu'ils posent et de leur communiquer les réponses dès qu'elles sont disponibles, même si cela prend parfois du temps. Par exemple, lorsqu'un riverain suggère une piste foncière, il ne faut pas oublier de lui répondre, même si sa piste n'a pas abouti, sinon il peut en déduire que sa participation au projet est ignorée et donc qu'il est inutile de s'impliquer. De même, les craintes ou les désaccords qui peuvent apparaître doivent être discutés jusqu'à leur résolution, pour ne pas devenir rapidement des oppositions s'ils sont ignorés ou laissés de côté trop longtemps. Par exemple, lorsqu'un riverain croit qu'il va y avoir toute la journée des personnes attendant devant la MRCQ en train de boire, comme cela peut se produire devant certains centres d'accueil de nuit pendant la période hivernale, il faut lui expliquer la différence entre une MRCQ et un accueil de nuit et s'il n'est pas convaincu par la parole, lui proposer de voir les MR existantes pour qu'il le constate lui-même. Cette démarche permet de réduire considérablement les risques de blocage du projet qui relèvent souvent d'un manque de consultation et surtout de participation de tous ceux qui sont concernés.

III.1. Recherches sur l'environnement législatif, réglementaire et technique des MRCQ

Nos recherches sur l'environnement juridique, technique et réglementaire des MRCQ ont porté sur les aspects expérimentaux des MRCQ, en particulier l'activité de services par les résidents en secteur non concurrentiel, proximité, ainsi que sur le dispositif national des MR « classiques » dans lequel s'inscrivent les MRCQ. Ces données sont essentielles dans le montage des opérations de MRCQ. Outre une veille pour les actualisées, elles sont affinées avec nos partenaires et avec les services concernés lors des études de faisabilité des opérations.

Le montage d'une MR « classique »

Les MRCQ s'inscrivent dans le dispositif national des MR « classiques » qui est encadré par divers textes (lois, décrets, circulaires, codes...) imposant un certain nombre de contraintes⁴. Ces textes peuvent concerner les MR, les résidences sociales (les MR sont une modalité particulière des résidences sociales), les logements-foyers (les résidences sociales sont une catégorie de logements-foyers) et plus généralement les logements locatifs aidés par l'Etat. Ils concernent divers aspects des MR : organisation interne, projet social, accessibilité, plafonds de ressources des résidents, plafonds des redevances, recommandations pour les hypothèses du budget d'investissement, normes d'habitabilité... Le site web de la DGALN (ex-DGUHC) permet d'accéder facilement aux textes en vigueur et de faire une veille sur les nouveautés⁵.

Par exemple, le nombre et la taille des logements d'une MR conditionnent tant le projet immobilier que les budgets d'investissement et de fonctionnement, ainsi que le projet social (publics).

Plafonds de redevance mensuelle au 1^{er} janvier 2010 (résidence sociale en PLAI en zone 2)⁶ :

type de logement	plafond de redevance*
T1	322,27 €
T1'	429,01 €
T1bis	472,21 €
T2	488,64 €
T3	502,30 €

Ces plafonds correspondent à la part maximale de la redevance assimilable à l'équivalent loyer plus charges, dont sont exclues les dépenses relatives à l'amortissement du mobilier, l'action socio-éducative et le service de blanchissage. Ils dépendent du type de logement qui implique une surface habitable minimale.

⁴ Cf. Annexe 1 « Références des principaux textes en vigueur »

⁵ <http://www.dguhc-logement.fr/info/news.php>

⁶ Circulaire DGALN/DHUP du 30 décembre 2009 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions, Annexe 1-C « Valeur des loyers maximaux et des redevances maximales des opérations conventionnées par l'Etat entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2010 »

Normes dimensionnelles des logements⁷ :

type de logement	composition	surface habitable minimale en construction neuve	surface habitable minimale en acquisition-amélioration*
T1	1 pièce principale	1 occupant : 12 m ² 2 occupants : 18 m ² 3 occupants : 24 m ²	1 occupant : 10,8 m ² 2 occupants : 16,2 m ² 3 occupants : 21,6 m ²
T1'	1 pièce principale	20 m ²	18 m ²
T1bis	1 pièce principale + 1 cuisine	30 m ²	27 m ²
T2	2 pièces principales + 1 cuisine	46 m ²	41,4 m ²
> 2 pièces principales	par pièce principale suppl.	+ 14 m ²	+ 12,6 m ²

* dans le cas de l'acquisition-amélioration, minoration de 10 % par rapport à une construction neuve

Les logements étant pérennes, à moins de subir les contraintes d'une réhabilitation, il n'est pas souhaitable qu'ils aient une taille inférieure à 20 m² pour une personne seule. Il est possible de qualifier un logement d'au moins 20 m² en T1 dans la convention APL pour diminuer la redevance, mais le plafond de redevance augmente fortement en passant du T1 au T1', de 107€, ce qui est favorable pour le budget de fonctionnement et donc aussi pour le budget d'investissement (loyer reversé par le gestionnaire à l'opérateur HLM propriétaire des lieux). L'impact pour le résident, à savoir la redevance à payer en déduisant l'APL, serait nettement moindre, de 47 €. En effet, d'après des simulations sur le site web de la CAF pour une personne seule, sans salaire ni autre revenu, bénéficiaire du RSA, qui réside en foyer dans une résidence sociale à Toulouse :

	T1	T1'
redevance à verser	322,27 €	429,01 €
aide au logement	294,12 €	353,50 €
solde à payer	28,15 €	75,51 €

Nous privilégions donc des logements en MR pour une personne d'au moins 20 m², si possible de 25 m² environ, qui seraient qualifiés en T1' dans la convention APL. Concernant les logements pour les couples, il y aurait très peu de demandes par rapport aux personnes seules à Toulouse dans les MR existantes. Nos études de faisabilité incluent des T1bis dans une proportion d'environ 20% du nombre de logements de la MR. Quant à des logements pour des familles, par exemple pour une mère isolée avec enfant, nous en avons discuté avec la Direction de la cohésion sociale (DCS) de la préfecture qui s'y oppose au point de ne pas délivrer d'agrément dans ce cas. Nous ne prévoyons donc pas de T2 ou plus dans les MR. Ainsi, une MR comprendrait seulement des T1' de 25 m² et des T1bis de 30 m² à raison de 20% du nombre total de logements. Par exemple, la programmation type d'une MR de 20 logements est de 16 T1' de 25 m² et 4 T1bis de 30 m².

⁷ Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles (...), Annexe III « Caractéristiques techniques des logements-foyers neufs ou acquis et améliorés » ; Circulaire du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales, Annexe VII « Les caractéristiques du bâti »

Un autre type de contrainte pour les MR concerne les aides accordées pour l'investissement : les subventions et les emprunts CDC. Il faut s'assurer de leurs caractéristiques au moment des études de faisabilité et vérifier qu'elles n'ont pas changé quand le projet arrive au stade où ces aides sont demandées, outre le fait qu'il faut que les subventions aient été prévues et que les enveloppes budgétaires en question n'aient pas déjà été consommées. Pour les projets de MR qui sont des logements en PLAI-Structure, les subventions accordées à Toulouse sont en principe pris sur des différents crédits :

- crédits de l'Etat délégués à la Communauté urbaine du Grand Toulouse (CUGT)
= 15 000 € par logement
- crédits propres de la CUGT
= 5 000 € par logement
- crédits propres du Conseil général de la Haute-Garonne
= 5 720 € par logement ou 8 580 € par logement sous le label Habitat & Environnement (H&E) avec un plafond pour le montant total de 10% ou 15% (Habitat & Environnement) du prix de revient HT de l'opération, hors honoraires et charge foncière incluse

Le total des subventions classiques pour une MR est donc de 25 720 € par logement ou 28 580 € par logement sous le label H&E.

Ce mode de subventionnement par nombre de logement incite à réaliser le plus grand nombre possible de logements pour diminuer le montant des emprunts. Nous avons vu plus haut que la programmation des logements s'appuie sur d'autres données, sans compter qu'en pratique, ce sont les possibilités d'utilisation du foncier qui conditionnent largement la taille de l'opération et donc le nombre de logements. Cependant, si c'est nécessaire à l'équilibre financier de l'opération, il est possible d'essayer de moduler la proportion de T1' et T1bis pour augmenter le nombre de logements. Par exemple, 3 T1bis de 30 m² (SHAB 90 m²) peuvent être remplacés en théorie par 4 T1' de 23 m² (SHAB 92 m²), ce qui augmente le nombre de logement et donc les subventions pour l'investissement, ainsi que les plafonds des redevances pour le fonctionnement.

Quant aux prêts de la CDC dans le budget prévisionnel d'investissement, le taux recommandé par la CDC est égal au taux de référence du livret A (3%) - 20 pb, soit 2,80 % avec une bonification de 20 pb en cas de construction BBC, soit 2,60 %. La durée du prêt est de 40 ans pour les travaux et de 50 ans pour le foncier. Concernant la progressivité du remboursement de 0 à 0,5%, l'annuité progressive permet que le loyer soit moins élevé durant les premières années, mais elle augmente jusqu'à rattraper et dépasser l'annuité constante. L'annuité constante est un peu plus difficile à rembourser au début, mais elle n'entraîne pas d'augmentation progressive du loyer à rembourser à l'opérateur HLM par le gestionnaire, qui sera par ailleurs confronté à des charges locatives de plus en plus élevées avec l'augmentation inévitable du coût de l'énergie primaire et des fluides à court et moyen terme, sans compter un éventuel contexte inflationniste.

Les prêts CDC peuvent être avantageusement complétés par un prêt 1% auprès de CIDEO (ex-CIL) puisque la durée de ce dernier prêt est aussi de 40 ans. Le montant du prêt CIEDO est déterminé en fonction de plusieurs paramètres, dont les règles nationales qui donnent un plafond relativement théorique et les règles régionales, à savoir 15 000 € par logement et un droit de réservation qui peut porter sur une autre partie du parc de l'opérateur HLM. Ce montant est arrêté seulement après que le délégataire ait accordé l'aide à la pierre.

Ces contraintes sont prises en compte dans nos études de faisabilité. D'une manière générale, il est possible de distinguer celles qui touchent au projet immobilier, notamment pour préparer un avant-projet sommaire aussi réaliste que possible en vue du dépôt d'un permis de construire, et celles qui concernent le financement, en particulier pour préparer le budget prévisionnel sur la base de la programmation du projet immobilier. Ces deux aspects - immobilier et financier - sont aussi étroitement liés et il faut souvent étudier plusieurs scénarios pour déterminer les conditions les plus favorables à la réalisation de l'opération.

Les MRCQ en particulier

Le principal aspect innovant d'une MRCQ par rapport à une MR « classique » est le principe d'activité de services de proximité de la part des résidents pour qu'ils retrouvent le sens de leur utilité sociale tout en répondant à des besoins de services dans le quartier (habitants, associations, commune, etc.). Une telle insertion sociale d'une MRCQ dans son quartier n'est possible qu'avec le soutien des riverains qui doivent donc participer aux projets le plus en amont possible.

Quant à la faisabilité de ce concept, il s'agissait d'abord de trouver un statut pour l'activité de services de proximité, en secteur non concurrentiel puisqu'il s'agit d'une insertion sociale et non professionnelle. Cette activité vise à leur redonner le sens de l'utilité sociale tout en répondant à des besoins du quartier qui ne sont pas couverts en secteur concurrentiel. Le statut privilégié dès l'origine du programme était celui des compagnons Emmaüs qui sont logés, nourris et blanchis par les communautés où ils ont une activité avec les bric-à-brac, rétribuée par un « pécule ». Ce statut est enfin accessible plus largement depuis le vote le 1^{er} décembre 2008 de la loi n° 2008-1249 généralisant le revenu de solidarité active (RSA) et réformant les politiques d'insertion⁸. En effet, l'article 17 de la loi sur le RSA crée un nouveau statut pour les « personnes accueillies dans des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires » qui a été introduit le 1^{er} juin 2009 dans le Code de la sécurité sociale (art. L 241-2) et dans le Code de l'action sociale et des familles (art. L 265-1) dont voici un extrait :

« Les organismes assurant l'accueil et l'hébergement de personnes en difficultés et qui ne relèvent pas de l'article L. 312-1 peuvent faire participer ces personnes à des activités d'économie solidaire afin de favoriser leur insertion sociale et professionnelle.

Si elles se soumettent aux règles de vie communautaire qui définissent un cadre d'accueil comprenant la participation à un travail destiné à leur insertion sociale, elles ont un statut qui est exclusif de tout lien de subordination.

Les organismes visés au premier alinéa garantissent aux personnes accueillies :

- un hébergement décent ;
- un soutien personnel et un accompagnement social adapté à leurs besoins ;
- un soutien financier leur assurant des conditions de vie dignes.

Les organismes visés au premier alinéa sont agréées par l'Etat dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. L'agrément accordé au niveau national à un groupement auquel sont affiliés plusieurs organismes locaux vaut agrément de ces organismes. Une convention est conclue entre l'Etat et l'organisme national qui précise les modalités selon lesquelles le respect des droits des personnes accueillies est garanti au sein de ses organismes affiliés. »

⁸ Loi du 1^{er} décembre 2008 généralisant le RSA et réformant les politiques d'insertion, article 17 sur le statut des personnes accueillies dans des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires.

Ce nouveau statut est parfaitement adapté aux résidents d'une MRCQ qui rendraient des services de proximité dans leur quartier. En effet, l'association gestionnaire d'une MRCQ assure l'accueil et l'hébergement de personnes en difficultés en leur garantissant un hébergement décent (gestion locative), ainsi qu'un soutien personnel et un accompagnement social adapté à leurs besoins (hôtes). Elle peut alors faire participer ces personnes « à des activités d'économie solidaire afin de favoriser leur insertion sociale et professionnelle », dans la mesure où les « règles de vie communautaire » définissant le cadre d'accueil comprend cette « participation à un travail destiné à leur insertion sociale ». Les services de proximité visent exactement l'insertion sociale des résidents de la MRCQ dans leur environnement immédiat. Il suffit donc que la participation à cette activité de services de proximité soit mentionnée dans le projet social de la MRCQ, voire dans son règlement intérieur, pour qu'elle soit accessible aux résidents de la MRCQ sous un statut « exclusif de tout lien de subordination ». Les recettes de cette activité pourront alors être reversées par l'association gestionnaire aux résidents comme « soutien financier leur assurant des conditions de vie dignes ». Ainsi, l'association gestionnaire devra assurer la gestion comptable de l'activité de services sous le statut dit « Emmaüs ».

Le décret d'application relatif à l'agrément des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires a été voté le 14 juillet 2009⁹. Il précise les modalités pour l'obtention de cet agrément qui peut être demandé localement au préfet du département du siège social du gestionnaire ou, le cas échéant, au niveau national par les ministres de l'action sociale, du travail et de la sécurité sociale. La demande d'agrément au niveau local est moins lourde qu'au niveau national. Pour délivrer ou refuser l'agrément, le préfet du département prend en compte les éléments suivants (art. R 265-2 du Code de l'action sociale et des familles) :

« 1° Les garanties techniques et déontologiques présentées par l'organisme, notamment son indépendance et sa transparence financières, la nature de son action en faveur des personnes en difficulté et son respect des valeurs républicaines ;

2° Les garanties apportées aux personnes accueillies concernant les conditions d'hébergement, d'exercice de l'activité, de soutien personnel, d'accompagnement social et de soutien financier prévues à l'article L. 265-1 ;

3° Les caractéristiques des personnes accueillies et la nature des activités exercées ;

4° Le caractère à but non lucratif de l'organisme. »

Dans leur demande d'agrément pour accéder à ce statut d'organisme d'accueil et d'activités solidaires, les associations gestionnaires devront présenter, outre les éléments déjà demandés pour l'agrément d'une MR « classique », les garanties apportées aux résidents pour l'exercice de l'activité, ainsi que la nature des activités exercées par les personnes accueillies.

Ce statut dit « Emmaüs » a été demandé par le gestionnaire Espoir pour le projet de MRCQ à Saint-Michel. Même s'il était refusé, cela n'empêcherait le développement des liens entre la MRCQ et le quartier environnant, notamment à travers des services de proximité, qui seraient alors rendus sous une forme bénévole ou rétribués par exemple au moyen de chèque emploi service.

⁹ Décret du 14 juillet 2009 relatif à l'agrément des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires.

Outre le statut de l'activité, s'est posée la question de son encadrement. Les « hôtes » salariés par l'association gestionnaire sont présents aux horaires de bureau dans la MRCQ, ce qui leur permet d'accueillir les personnes demandant des services. Ils sont les mieux placés pour connaître les résidents qui pourraient rendre les services demandés. Les hôtes seraient donc les mieux placés pour s'occuper de la gestion quotidienne de l'activité de services de proximité de la MRCQ. Cela rentre parfaitement dans le cadre de leur mission telle qu'elle est définie dans la circulaire de 2002 relative aux maisons relais : « organiser les liens avec l'environnement local de la maison : mairie, services sanitaires, équipements publics, structures d'animation et de loisirs ainsi que le voisinage de la pension, pour l'ouvrir au tissu social de proximité. » Toutefois, leur charge ne doit pas en être trop alourdie par rapport à leurs autres missions au sein de la MRCQ. Un soutien actif et bénévole de riverains impliqués dans le projet social sera nécessaire à l'organisation et au suivi de l'activité de services de proximité.

Les riverains ayant participé au projet de MRCQ dans leur quartier doivent être associés à l'activité de services de proximité. Il est essentiel qu'ils puissent échanger avec les hôtes et les résidents de la MRCQ au sujet des éventuelles difficultés rencontrées par l'activité, des améliorations à apporter, etc. L'objectif est en effet d'arriver à un fonctionnement aussi coopératif que possible de cette activité. Dans un premier temps, il est envisagé que les échanges aient lieu au sein d'un collectif informel regroupant les riverains ayant participé au projet, l'association gestionnaire et les éventuels partenaires, de manière à ce que le travail puisse commencer dès la conception de l'activité avant l'ouverture de la MRCQ. Ce collectif serait ensuite étendu aux hôtes et aux résidents concernés de la MRCQ, ainsi qu'aux personnes - physique ou morale - bénéficiant des services. Plus tard, il pourrait prendre la forme d'une association loi 1901 ayant pour objet l'activité de services de proximité de la MRCQ : orientations, valorisation dans le quartier, etc.

III.2. Consultation des partenaires locaux

Le travail de consultation des partenaires potentiels (maîtres d'ouvrage HLM, associations gestionnaires, élus locaux, comités de quartier et associations de riverains) se poursuit pour la mise en oeuvre de notre programme de MRCQ. Ce travail auprès des partenaires est essentiel puisque nous ne sommes ni maître d'ouvrage, ni gestionnaire dans les projets de MRCQ qui impliquent aussi la participation des riverains et des élus locaux. Nous assumons en principe - seulement la partie innovante des MRCQ par rapport aux MR « classiques » (concertation amont avec les riverains, suivi du groupe de travail de riverains pour l'élaboration avec le gestionnaire du projet social, montage avec le gestionnaire et les riverains de l'activité de services de proximité par les résidents, accompagnement et suivi de cette activité). En pratique, nous sommes toutefois amenés à participer davantage au montage des MRCQ, concernant en particulier la prospection foncière et les études de faisabilité. Enfin, nous commençons à solliciter d'autres partenaires locaux en amont du parcours des futurs résidents des MRCQ, à savoir les travailleurs sociaux qui pourraient orienter des candidats vers les MRCQ (travail en particulier sur les critères pour que la MRCQ soit la réponse la plus adaptée aux personnes concernées), ainsi qu'en aval du parcours des résidents de la MRCQ, à savoir les entreprises de services en particulier d'aide à la personne ainsi que les acteurs de l'insertion professionnelle.



Les associations gestionnaires

Nous avons contacté plusieurs gestionnaires potentiels pour discuter de notre programme de MRCQ : Cité du Secours catholique, Croix-Rouge française, Entraide protestante, Espoir, Groupe Amitié et Fraternité (GAF), Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées, Le Relais et Vivre mieux. Il existe seulement 5 MR dans l'agglomération toulousaine qui ont été visitées. Les gestionnaires locaux ont peu ou pas d'expérience dans les MR, la plupart ne gérant que des CHRS et/ou des logements diffus. Au niveau national, les gestionnaires qui ont l'habitude de gérer des MR depuis longtemps, qu'il s'agisse des Cités du Secours catholique ou d'Habitat et Humanisme, sont très intéressés par les innovations que nous proposons.

Les gestionnaires de CHRS à Toulouse s'intéressent à notre concept de MRCQ, principalement du fait de l'absence d'intégration de leurs structures dans le quartier environnant. Concernant l'activité de services de proximité par les résidents d'une MRCQ, plusieurs associations ont émis des réserves quant à la capacité des résidents à les assumer. La plupart ont été rassurées quand elles ont compris la souplesse de cette activité qui s'adapte à la capacité des résidents et non l'inverse dans le cas de l'insertion professionnelle. Une seule des associations gestionnaires consultées n'était pas ouverte à une activité plus souple que l'insertion professionnelle classique au sein de son CHRS ; elle expliquait pourtant que peu des résidents de son CHRS arrivaient au bout de la période d'essai pour les chantiers d'insertion, certaines ne se rendant même pas à l'entretien préliminaire. Cela confirmait donc l'intérêt de l'activité proposée dans les MRCQ. Quant au public visé par les MRCQ, le programme cherche à traiter l'exclusion le plus en amont possible en s'adressant aux personnes en situation de perte de logement, tout en défendant une mixité interne des parcours des résidents. La plupart des associations locales étaient d'accord avec cet objectif de mixité, à l'exception d'une association s'adressant exclusivement aux SdF et de celle ciblant les personnes sortant de son CHRS pour hommes sans disposer d'un logement ordinaire.

Nous avons également proposé nos services aux gestionnaires dans le cadre de leurs éventuelles opérations de maisons relais en préparation. Mais très peu d'associations ont des projets en cours. De plus, les projets de maisons relais sont menés dans la plus complète confidentialité, entretenue par les services des collectivités qui instruisent les dossiers. Deux gestionnaires avaient formé en interne des groupes de travail pour lancer des MR, qu'ils avaient ensuite mis en veille face aux difficultés pour monter les opérations. Ils étaient d'abord très intéressés par le concept des MRCQ, mais au fur à mesure que les projets de MRCQ se concrétisaient, ces gestionnaires ont cherché à utiliser nos projets pour relancer leurs anciens projets de MR qui n'étaient pas compatibles avec notre programme concernant les publics ; un gestionnaire s'adressait exclusivement aux hommes sortant de son CHRS sans solution de logement et l'autre gestionnaire voulait intégrer des patients de l'hôpital psychiatrique, alors que les MRCQ visent une mixité des publics et des personnes qui n'ont pas d'addiction révélée, notamment médicamenteuse. Il faut rester vigilant sur le respect des objectifs sociaux des MRCQ dans la phase opérationnelle.

Le projet social de toute MR inclut l'insertion sociale dans le quartier environnant. Il est essentiel que le gestionnaire désire développer cet aspect de la MR, en lien étroit avec les riverains du quartier, pour que le MR puisse devenir une MRCQ. La motivation du gestionnaire soutenu par la mobilisation des riverains est au cœur de la réussite des innovations proposées dans les MRCQ.



Les opérateurs HLM

Nous avons présenté notre programme de MRCQ à des opérateurs HLM qui sont bien implantés localement, tels que les Chalets, Habitat Toulouse (ex-OPAC), l'Office public de l'habitat 31 (OPH 31, ex-OPDHLM) et Patrimoine. Ces opérateurs ont été intéressés par notre concept de MRCQ du fait de leur volonté de développer des logements sociaux « durables ». Ils étaient aussi attirés par notre démarche de concertation en amont avec les riverains. En effet, une fois acquis le soutien des riverains pour le projet d'une MRCQ, cela réduit considérablement le risque de recours contre le permis de construire. Or des opérateurs HLM ont dû abandonner des projets de foyers d'accueil et de MR à cause de l'opposition des riverains qu'ils n'avaient pas consultés en amont. Lors du travail en amont des projets avec les riverains, les oppositions rencontrées lors des réunions ont été levées en prenant le temps de discuter individuellement puis collectivement avec les personnes récalcitrantes. Cela montre les vertus de notre démarche participative pour prévenir les situations de blocage.

Ces relations avec les opérateurs HLM ont été fructueuses sur le plan foncier pour deux projets de MRCQ. L'OPH 31 nous a sollicité pour que nous étudions la possibilité qu'une MRCQ soit réalisée dans le cadre de sa rénovation complète d'un immeuble de logements sociaux et nous leur avons alors présenté un gestionnaire potentiel (projet rue Lejeune). Nous avons ensuite été sollicités pour que l'AERA à la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage, aux architectes et à Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées en gestionnaire de la MR) pour répondre à un appel à candidatures de France Domaines pour la cession d'un foncier au centre-ville. Cette équipe a gagné l'appel à candidatures en mars 2009 avec un programme avec une MR devenue MRCQ, des logements sociaux et un équipement public.

La motivation des partenaires HLM ne va pas jusqu'à nous proposer des fonciers qu'ils ont trouvés et/ou obtenus par ailleurs. Ils peuvent nous solliciter en renfort sur des opérations délicates où le projet d'une MRCQ pourrait être utile. Mais nous devons trouver nous-mêmes les fonciers pour les projets de MRCQ, ce qui est entrepris avec l'aide des collectifs de riverains dans les quartiers toulousains où ils sont constitués. Une fois une opportunité foncière identifiée, nous sollicitons un opérateur HLM pour finaliser les études de faisabilité. S'il apparaît que l'accès au foncier devra passer par une préemption, il est important de choisir un opérateur HLM en position d'obtenir une préemption à la Ville, comme ce fut le cas pour le projet rue Germinal avec la SA HLM des Chalets qui bénéficie d'environ 25% des préemptions pour la construction de logements sociaux et connaît bien les démarches à entreprendre pour demander une préemption.

Les élus locaux

Nous avons présenté le concept des MRCQ aux élus de plusieurs communes de l'agglomération toulousaine (Balma, Cornebarrieu, Launaguet, Plaisance-du-Touch, Ramonville Saint-Agne et Toulouse). L'offre alternative de logements sociaux pour les personnes en difficultés était présenté en insistant sur l'intérêt d'une MRCQ pour favoriser la mixité et le lien social, ainsi que sur la démarche participative des riverains dans les projets de MRCQ. Les élus consultés se sont montrés généralement favorables, pourvu que leurs administrés le soient. Cela confirmait l'intérêt de proposer aux riverains soutenant le projet d'une MRCQ de solliciter eux-même les élus de quartier pour que ce projet se réaliser.



A Toulouse, nous avons consulté des élus de la nouvelle majorité municipale après les élections de mars 2008. Ils ont tous été intéressés par notre programme de MRCQ et pour diverses raisons : développement de logements sociaux en PLAI, offre alternative de logement pour des personnes en difficulté, dimension participative des habitants qui sécurise l'accueil du projet, présence à Toulouse d'anciens hôtels qui sont vacants... Une fois acquis le soutien des adjoints au maire concernés par notre programme du fait de leurs délégations, nous avons rencontré le maire qui a validé le soutien de son équipe pour que des MRCQ soient réalisées à Toulouse. Il a ensuite fallu que ce soutien de principe se concrétise, ce qui a été lent du fait des réorganisations des services liées au changement de majorité municipale (mars 2008) puis au passage de la communauté d'agglomération du Grand Toulouse en communauté urbaine (janvier 2009).

Notre première préoccupation était d'avoir le soutien de la Ville pour disposer d'un foncier dans des conditions favorables à la réalisation d'une MRCQ, qui a été formalisé par un courrier de l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme réglementaire et des opérations foncières en mars 2009. Le travail avec les services foncières de la Ville a permis de découvrir que des projets étaient lancés sur des foncières que nous avons repérées et donc qu'il ne fallait pas attendre que la Ville mette des foncières à disposition de notre programme. Nous avons donc fait notre propre prospection foncière avec l'aide des riverains. En septembre 2009, nous avons pu faire mettre des alertes DIA¹⁰ sur les pistes foncières identifiées par nos soins, ce qui a permis que nous soyons informés tout de suite lorsque la Ville recevait une DIA sur ces foncières. Cette méthode a porté ses fruits pour le terrain du projet rue Germinal ; les études de faisabilité d'une MRCQ sur ce terrain suggéré par les riverains étaient déjà avancées lorsque la Ville a reçu une DIA, ce qui a permis qu'elles soient finalisées à temps avec la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage pour obtenir une préemption - au prix du marché - par la Ville assortie d'une contribution à la charge foncière nécessaire à l'équilibre de l'opération (avril 2010). Les difficultés pour trouver des opportunités dans les quartiers où des collectifs de riverains soutiennent notre programme, en particulier Patte d'Oie et Croix-Daurade, inciteraient à une méthode plus systématique d'analyser des DIA pour que nous recevions toutes concernant des terrains où il serait possible de réaliser la SHOB nécessaire. Mais cela se heurte au manque de moyens humains et techniques et nous sommes obligés de déceler nous-mêmes les opportunités foncières, le plus tôt possible pour qu'elles ne servent pas à d'autres projets, qu'ils soient ceux de promoteurs privés ou d'opérateurs HLM. Nous sommes de fait « en concurrence » alors que des moyens supplémentaires dans les services foncières permettrait de sélectionner parmi les DIA qu'ils reçoivent celles permettant de réaliser une MRCQ.

III.3. Mobilisation des habitants et des élus de proximité

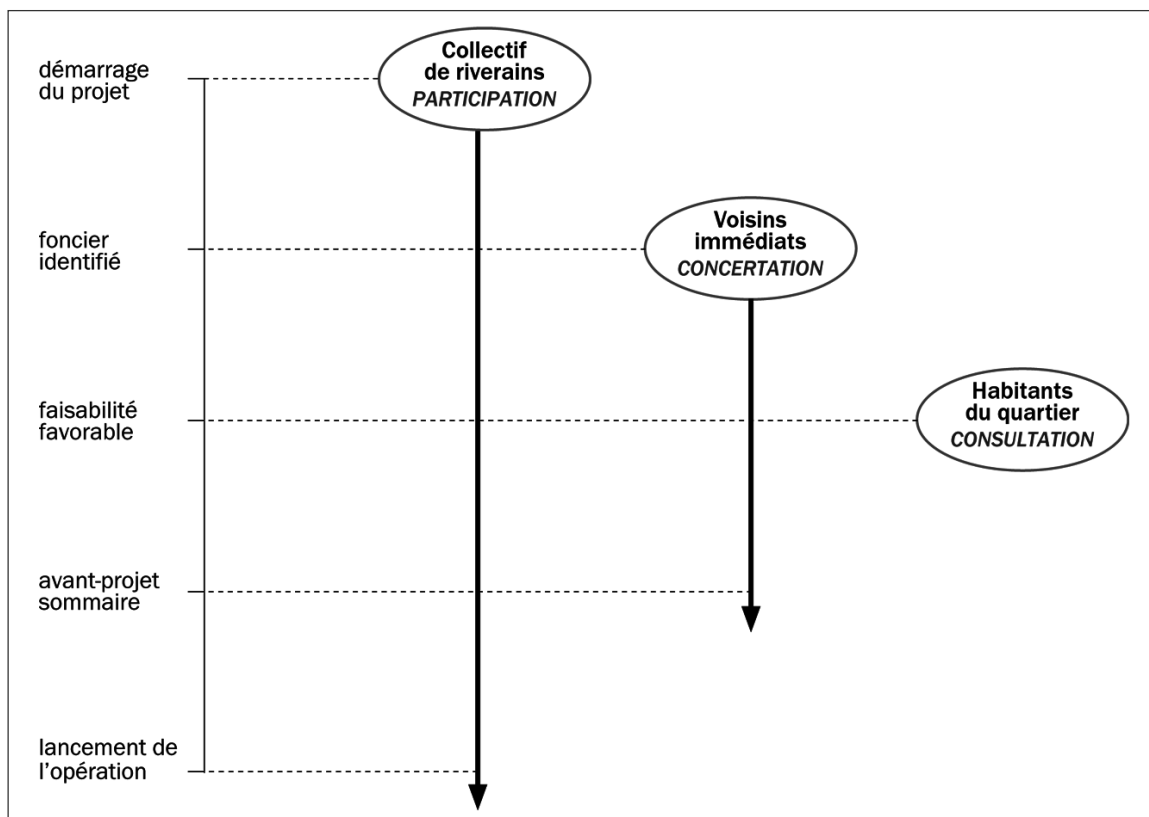
La démarche participative des riverains permet de changer radicalement les rapports entre les différents acteurs. Les riverains ne découvrent pas un projet « déjà ficelé » par l'affichage d'un permis de construire qu'ils subissent ou auquel ils s'opposent : au contraire, les riverains participent dès l'origine à l'élaboration du projet, suggérant même des pistes foncières. De plus, le maître d'ouvrage n'est pas seul à essayer de « faire passer » son projet : au contraire, le maître d'ouvrage passe au second plan lorsque le projet est défendu par des riverains après des autres

¹⁰ A compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la Ville dispose d'un délai de 2 mois pour préempter la vente d'un terrain.

habitants du quartier. Enfin les élus ne soutiennent pas « à reculons » le projet par crainte de la réaction des riverains : au contraire, les élus sont sollicités par des riverains pour que le projet se réalise et répondent donc à la demande de leurs administrés. Nous avons pu observer que cette inversion des positions des différents acteurs est d'autant plus effective que le foncier est « fourni » par les riverains. En effet, lorsqu'une opportunité est identifiée à partir des pistes foncières fournies par les riverains, ces derniers sont alors à l'origine du projet de MCQ dans leur quartier qu'ils s'approprient déjà avant son lancement.

La participation des riverains au lancement et au montage d'une MCQ n'est qu'une étape préalable à leur participation au fonctionnement de la MCQ, concernant en particulier l'activité de services de proximité, en lien étroit avec le gestionnaire, les élus et les partenaires du projet social. S'inscrivant sur plusieurs années, elle nécessite la constitution d'un collectif de riverains qui porte le projet de MCQ dans son quartier. Le travail de ce collectif de riverains, qui commence idéalement dès la prospection foncière, porte essentiellement sur l'insertion sociale de la MCQ à travers l'activité de services de proximité. L'insertion de la MCQ dans son quartier passe aussi par celle du projet immobilier dans le bâti environnant. Une fois une opportunité foncière identifiée, le cahier des charges du projet immobilier doit être élaboré en concertation avec les voisins immédiats et le collectif de riverains. Enfin, lorsque la faisabilité d'une opération de MRCQ est établie, le projet tant social qu'immobilier est présenté publiquement aux habitants du quartier, lors d'une réunion organisée de préférence par le collectif de riverains qui invite aussi le maître d'ouvrage, le gestionnaire, les élus de proximité et les éventuels partenaires.

Etapes pour la participation des riverains en amont des projets de MRCQ :



La première étape est la consultation des riverains en indiquant clairement le rôle participatif qu'un collectif de riverains pourrait jouer dans un projet de MRCQ. Il s'agit d'avoir un accord de principe des associations de quartier lorsqu'elles existent dans les quartiers en question et le cas échéant, d'engager le travail sur le projet social et le montage d'une opération qui commence par trouver une opportunité foncière. Nous privilégions les quartiers résidentiels et calmes, accessibles en transports en commun, avec une proximité des commerces et services utiles à la vie quotidienne. Il s'agit en gros de la première couronne toulousaine autour du centre-ville historique, à l'exception des zones dites « sensibles ».

La consultation des associations de quartier

La consultation des associations de quartier, composée d'habitants bénévoles dont l'objectif est d'améliorer la vie de leur quartier, a commencé en 2008. Les associations avaient le choix des modalités de la rencontre avec l'AERA. Souvent, les discussions en sont restées au stade du premier contact téléphonique ou par courriel, les associations de quartier ne répondant pas encore à nos demandes de rencontres. Les relances ont été interrompues car le travail s'est maintenant concentré sur les quartiers où des collectifs de riverains sont constitués et actifs. Des rencontres pour présenter notre programme de MRCQ ont eu lieu avec les associations de quartier suivantes : Agir pour Croix-Daurade (CA) ; Association pour la sauvegarde de Brienne, Bazacle, Amidonniers (CA) ; Carrefour culturel Arnaud-Bernard et Comité de quartier Arnaud-Bernard à travers le comité d'animation du quartier ; Comité de défense du quartier Fontaine-Lestang Arènes (CA) ; Comité de quartier Borderouge (réunion publique sur les MRCQ) ; Comité de quartier Croix-de-Pierre (CA) ; Comité de quartier Saint-Agne Niel (CA) ; Comité de quartier Saint-Michel (réunion bi-mensuelle ouverte à tous) ; Comité de quartier Sept Deniers et 7 Animés à travers le groupe de travail sur le coeur du quartier Sept Deniers ; 7 notre quartier (réunion publique sur les SCI-APP et les MRCQ).

Le projet de MRCQ a été bien accueilli, sauf par les associations de qui sont opposées de manière plus général aux logements sociaux même « classiques », telle qu'une association constituée pour « nettoyer » le canal du Midi des SDF logeant dans des camionnettes auxquels elle attribue les problèmes d'alcool, de drogue et autres nuisances du quartier. Les autres associations de quartier étaient favorables aux logements sociaux. Ce n'est pas étonnant dans la mesure où nous avons rencontré des membres actifs de ces associations qui soutiennent la vie sociale de leur quartier, avec une ouverture vers la mixité sociale, voire une volonté de la maintenir et de la développer.

En parlant de logements pour des personnes en grande difficulté, les participants à ces réunions ont le plus souvent pensé aux centres d'accueil temporaire, voire aux accueils de nuit pour les SDF pendant la période hivernale. D'ailleurs, une des associations consultées soutenait activement la création de logements d'urgence pour des SDF dans son quartier. Mais il a parfois fallu plusieurs rencontres avant que les habitants comprennent que les MRCQ est composée de logements pérennes et qu'il ne s'agit pas d'un hébergement temporaire. Ce point est important pour les riverains qui souvent plus rassurés en sachant que les résidents ne seront pas obligatoirement des personnes de passage à cause du caractère temporaire de leur hébergement, mais que ce seront des habitants du quartier avec des logements pérennes. Certains riverains continuaient cependant à imaginer que des SDF allaient passer la journée à boire dans la rue devant la MRCQ. Il s'est avéré qu'ils faisaient référence à ce qui peut se passer parfois lorsque des SDF attendent l'ouverture d'un accueil de nuit pendant la période hivernale. Lorsqu'ils n'étaient pas convaincu par

nos explications sur les différences entre l'accueil de nuit et les MRCQ, nous avons proposé aux riverains en question d'aller voir les MR qui existent à Toulouse pour qu'ils puissent vérifier par eux-mêmes, par exemple en discutant avec les commerçants à proximité.

Les participants à ces rencontres préliminaires ont fréquemment demandé la durée d'occupation des logements d'une MRCQ. Il a été répondu aux riverains que, d'après l'audit réalisé par Ville et Habitat en 2007 sur les MR, 21% des résidents y habitaient depuis plus de 3 ans. Quant au profil des publics des MRCQ, nous avons rappelé l'objectif de traiter le problème de l'exclusion le plus en amont possible et donc de s'adresser autant que possible à des personnes qui ont perdu récemment leur logement à cause de difficultés telles qu'une rupture familiale, un surendettement, etc. Bien sûr, il était précisé que nous n'avions pas encore de garanties que cet objectif serait atteint et que des partenariats avec des acteurs sociaux du quartier seraient intéressants pour identifier les personnes du quartier et des quartiers limitrophes qui pourraient être concernées.

Malheureusement habitués à cela, les riverains ont couramment cru que nous les consultions sur un projet déjà lancé. Certains demandaient même où le projet allait être réalisé. Nous leur avons expliqué notre démarche participative, à savoir que si leur association ne soutenait pas le projet d'une MRCQ, nous ne chercherions pas à réaliser une opération dans leur quartier. Des doutes subsistaient parfois et nous répétions alors que les services de proximité des MRCQ n'avaient de sens qu'en intéressant des riverains et qu'en cas d'opposition, le projet était donc voué à l'échec. Ainsi, nous devons convaincre les riverains qu'il ne s'agissait pas de faire passer un projet déjà décidé, ce qui montre qu'il reste beaucoup à faire pour améliorer la démocratie de proximité. Bien sûr, il faut veiller à ne s'engager que sur ce qui pourra être tenu car il est très délicat de devoir revenir en arrière, même pour des raisons impérieuses, dans une démarche participative.

Plusieurs associations de quartier consultées ont été intéressées par les MRCQ dans le cadre de projets plus vaste sur lesquels elles travaillaient. Ainsi, plusieurs associations du quartier des Sept-Deniers, dont 7 Animés et le Comité de quartier des Sept-Deniers, travaille avec les élus et les services sur le cahier des charges du projet « coeur de quartier » incluant une rénovation de l'école, une place, des logements, etc. Ce groupe de travail au sein des instances de démocratie proximité a inclus une MRCQ dans le volet logement du projet « coeur de quartier » pour favoriser la mixité et le lien social. Le Comité de quartier Borderouge et l'association Bien vivre aux Trois Cocus suit de près une vaste projet de démolition-reconstruction et rénovation dans leur quartier et il a demandé qu'une MRCQ fasse partie de la 1^{ère} tranche opérationnelle de ce projet. Nous avons en vue un terrain dans la partie nord du périmètre du projet Izards Launaguet, alors que la 1^{ère} tranche opérationnelle concernera la partie sud du périmètre qui est beaucoup moins favorable à l'implantation d'une MRQC, à cause de la proximité des cités Blanche et Izards.

Cette démarche participative plaçant les habitants en amont des projets a été très appréciée. Elle était d'autant mieux perçue que nous demandions aux participants à ces réunions de participer à la prospection foncière, en nous suggérant des pistes foncières (immeubles vacants, terrains nus, vente en cours ou à venir, etc.) et en sollicitant les élus de proximité pour qu'ils soutiennent la réalisation d'une MRCQ, notamment dans la recherche foncière. Les quartiers où le soutien des riverains est le plus actif sont d'ailleurs ceux où les discussions sur des pistes foncières avaient été commencées dès la première rencontre sur le programme.

Le concept de services de proximité a toujours été apprécié, tant pour que les résidents retrouvent le sens de l'utilité sociale que pour répondre à des besoins du quartier. Certains riverains étaient



sceptiques sur la capacité des résidents à rendre des services de proximité. Aucune certitude ne pouvant être apportée à ce sujet, il était rappelé que les services seraient rendus par les résidents à la mesure de leur capacité et qu'il faut essayer pour le savoir. A l'instar de la notion de logement pour des personnes en difficulté, la souplesse de l'activité de services n'était souvent pas comprise immédiatement. Les riverains étaient souvent dans une perspective d'insertion professionnelle où les résidents travailleraient en secteur concurrentiel avec une obligation de résultat. Il a fallu mettre davantage l'accent sur le concept des MRCQ pour que les riverains comprennent l'idée que les résidents rendent des services de proximité à la mesure de leur capacité, même s'ils étaient parfois symboliques, et qu'il ne s'agissait pas d'une insertion professionnelle, mais plutôt d'une insertion sociale dans la vie du quartier, sans obligation de résultat. Plusieurs participants ont exprimé leurs inquiétudes sur les commerces de proximité qui disparaissent progressivement, craignant que les activités de service des résidents des MRCQ nuisent à ces commerces. Nous avons alors rappelé qu'il s'agissait justement de déterminer ensemble les services manquant dans le quartier et que les résidents d'une MRCQ pourraient rendre en secteur non concurrentiel. Par exemple, concernant les commerces de proximité, une activité de services de proximité pourrait être d'aider les personnes à mobilité réduite à transporter leurs courses. Autre exemple, un(e) habitant(e) du quartier pourrait ne pas avoir les moyens de payer un professionnel, de sorte qu'elle n'accède pas aux services dont elle a besoin, alors qu'en secteur non concurrentiel, des résidents de la MRCQ pourraient peut-être lui rendre ces services. La limite du caractère non concurrentiel de l'activité de services de proximité de la MRCQ a souvent été indiquée par les participants eux-mêmes à ces réunions, qui ont indiqué qu'à partir d'un certain volume de services rendus par un résident, son activité devait devenir concurrentiel. Cela a permis de rappeler que l'objectif des MRCQ serait alors atteint si un résident pouvait passer d'une activité d'abord symbolique à une activité suffisamment réussie en secteur non concurrentiel pour accéder à une activité professionnelle. De nombreuses pistes de services qui seraient utiles au quartier ont été données par les participants et les questions n'ont jamais porté sur l'intérêt de l'activité de la MRCQ.

Il était rappelé aux associations de quartier que s'il n'y avait pas d'opposition de principe, l'objet des rencontres était de pouvoir commencer le travail sur le projet avec les personnes intéressées. Bien sûr, les participants avaient tous une activité bénévole dans ces associations de quartier, en plus de leur travail lorsqu'ils n'étaient pas à la retraite ou inactifs. Seules les personnes les plus motivés et suffisamment disponibles ont répondu lors des réunions ou lors d'échanges individuels ultérieurs en donnant des pistes foncières. Elles avaient bien compris que le point de départ pour la réalisation d'une MRCQ était de trouver un foncier adapté, qu'il s'agisse d'un immeuble à rénover ou d'un terrain pour une construction neuve. La motivation des participants apparaissait aussi lorsqu'ils proposaient de solliciter les élus de quartier pour la réalisation d'une MRCQ. Dans les quartiers où ces discussions concrètes sur le lancement des opérations, qui a besoin du soutien des riverains, n'avaient pas eu lieu lors de la 1^{ère} rencontre, les relances des associations de quartier n'ont jamais rien donné. Inversement, lorsque des pistes foncières sont données, il faut régulièrement informer les riverains qui ne réalisent pas les délais nécessaires pour monter une étude de faisabilité et attendent une réponse dès le lendemain. Lors de ces échanges, il faut donc en même temps les former sur les différentes étapes à franchir pour qu'une opération soit lancée, ce qui leur permet de s'impliquer d'autant plus dans le projet qu'ils le comprennent.

Les quartiers toulousains où des riverains soutiennent activement le projet d'une MRCQ sont Borderouge, Croix-de-Pierre, Croix-Daurade, Saint-Michel, Sept-Deniers, ainsi que le quartier de la Patte d'Oie où un collectif de riverains soutenant notre programme constitué par le bouche-à-oreille



en l'absence d'association de quartier. Les échanges avec ces riverains permettent que le besoin de services dans le quartier soit précisé. Par exemple, à la Patte d'Oie, les riverains souhaitent aussi une salle de quartier et ils pensent à un couplage avec la MRCQ dont des résidents pourraient s'occuper de l'entretien et de l'accueil pour cette salle municipale. A Croix-Daurade, les riverains sont intéressés par des jardins partagés dont les parties communes seraient entretenues par des résidents de la MRCQ. Cela peut avoir des incidences sur le projet immobilier de la MRCQ. Mais les difficultés pour trouver un foncier dans ces quartiers nous amène à envisager des sites différents pour réaliser d'une part la MRCQ, d'autre part la salle de quartier à la Patte d'Oie et les jardins partagés à Croix-Daurade. Inversement, dans le quartier Saint-Michel, le foncier est maintenu connu pour la réalisation de la MRCQ et les riverains à proximité souhaitent une salle où se réunir en petit nombre. Leur utilisation de la salle d'activité de la MRCQ est donc envisagé. Il ressort à chaque fois que la MRCQ est perçue comme un soutien pour l'animation du quartier, ce qui va dans le sens de l'insertion sociale de ses résidents.

Le lien entre les collectifs de riverains et les élus de proximité

Il est essentiel que ce travail avec les riverains soit réalisé en tenant informés les élus de proximité et si possible, qu'ils y participent. La municipalité toulousaine met en oeuvre la loi Vaillant du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité avec un découpage de la ville en 6 secteurs sous la responsabilité chacun d'un adjoint au maire. L'ensemble des élus de la majorité municipale se partagent les quartiers de ces secteurs comme élus de proximité. Les associations de quartier sont actives dans le cadre du dispositif de démocratie de proximité et elles nous indiquent si elles souhaitent se rapprocher de l' élu de quartier ou de l'adjoint du secteur pour la réalisation d'une MRCQ. Dans le cas des quartiers de Borderouge, Croix-de-Pierre, Sept-Deniers, les associations étaient en discussion avec la mairie sur de vastes projets incluant des logements sociaux et elles ont alors promu la création d'une MRCQ comme vecteur de mixité et de lien social pour qu'elle soit intégrée dans le cahier des charges de ces projets. A la Patte d'Oie, les échanges se font avec l'adjoint du secteur qui a été rencontré à plusieurs reprises au sujet de la recherche foncière pour la réalisation d'une MRCQ. A Saint-Michel et à Croix-Daurade, les riverains accompagnés par l'AERA ont échangés avec les élus de quartier pour préparer une opération en amont avant d'en informer l'adjoint du secteur.

Outre leur soutien sur le principe, les élus de proximité ont parfois suggéré aux-mêmes des pistes foncières. Ils peuvent aussi jouer un rôle pour obtenir des informations, par exemple pour savoir s'il existe des projets en cours sur une piste foncière repérée par les riverains. Les élus de proximité servent d'intermédiaire vers les services de la Ville et vers les adjoints au maire concernés du fait de leurs délégations. Ainsi, lorsque les riverains de la Patte d'Oie ont rencontré l'adjoint du secteur pour qu'il soutienne le projet d'une MRCQ, ce dernier en a informé l'adjoint au maire à l'urbanisme qui a cru qu'il s'agissait d'un projet concurrent à celui de l'AERA, porteur officiel du programme de MRCQ. Cela nous a amené à proposer aux riverains d'être présents à leurs rencontres avec les élus de proximité qui peuvent ainsi identifier le porteur officiel des projets, sans compter que nous pouvons des précisions sur le montage des opérations. Ainsi, il est essentiel d'avancer de concert avec les riverains et les élus de proximité sur les projets de MRCQ.

Les échanges avec les élus permettent aussi d'aborder les éventuels besoins de la commune en termes de services de proximité, voire de locaux. Par exemple, dans le cas de la Patte d'Oie, les



riverains souhaitent une salle polyvalente qui serait couplée - et donc à proximité - de la MRCQ. Les discussions avec l'adjoint du secteur ont permis de découvrir qu'il cherchait lui-aussi un endroit pour réaliser une salle polyvalente, de sorte que nos intérêts convergent pour l'instant. Autre exemple, les riverains de Croix-Daurade sont très intéressés par un couplage de la MRCQ avec des jardins partagés et l'élu de quartier nous a informé que la Ville venait de faire appel à un prestataire pour développer les jardins partagés à Toulouse. Nous attendons des précisions sur les missions de ce prestataire pour voir s'il y a des possibilités de couplage avec la MRCQ (entretien des parties communes et accueil des jardins partagés). Par ailleurs, les élus de proximité nous ont indiqué que la Ville serait aussi intéressée par des services de proximité, notamment pour l'entretien d'espaces verts et une présence dans des jardins publics, à l'instar des emplois réservés. Les modalités restent à définir pour que les services hors secteur concurrentiel par des résidents de la MRCQ puissent déboucher, en cas de succès, par des embauches.

La sollicitation des associations de quartier et des élus de proximité s'est donc avérée très positive et le travail collectif pour la réalisation de MRCQ a ainsi été lancé suivant la méthodologie de notre programme dans plusieurs quartiers de Toulouse, en particulier Croix-Daurade et Patte d'Oie (pistes foncières pas encore concrétisée) ainsi que Saint-Michel (foncier préempté pour la MRCQ). Puis le fonctionnement de l'activité de services de proximité de la MRCQ doit être affiné avec les riverains ainsi que leur rôle dans la perspective d'une « coopérative de quartier ».

III.4. Recherche d'opportunités foncières et études de faisabilité

L'accès au foncier dans des conditions permettant de lancer une MRCQ est la partie la plus difficile sur le plan opérationnel. En effet, les quartiers visés sont résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun ainsi que des services et commerces utiles à la vie quotidienne. Ces quartiers de la 1^{ère} couronne autour du centre-ville sont aussi ceux visés par les promoteurs privés et l'offre de logement est insuffisante par rapport à la demande. Nous sommes donc face à un marché immobilier très tendu où les opportunités foncières sont rares et le coût du foncier est élevé. Ainsi la prospection foncière est une étape qui peut mobiliser beaucoup d'énergie pour peu de résultats. Cela explique sans doute en grande partie pourquoi les projets de MR portés par des associations gestionnaires se concrétisent très rarement.

Le rôle des riverains dans la prospection foncière

Afin que les riverains soient impliqués le plus en amont possible, la prospection foncière vise les quartiers où des collectifs de riverains soutiennent les projets de MRCQ. Les riverains sollicitent les élus de proximité pour savoir s'il y aurait des fonciers des collectivités ou de l'Etat disponibles dans leur quartier. Ainsi, un terrain nu de la commune avait été étudiée pour réaliser une MRCQ dans le quartier de la Patte d'Oie, mais il n'était pas suffisant et il aurait fallu disposer du terrain mitoyen, lui aussi un terrain nu, dont la vente n'était malheureusement pas envisageable par la propriétaire. Faute d'un foncier disponible auprès de collectivités ou de l'Etat, les collectifs de riverains donnent eux-mêmes des pistes foncières. Leur connaissance intime du quartier leur permet d'identifier assez rapidement les immeubles et maisons vacants, les terrains nus, les ventes en cours ou à venir, etc. Chaque piste foncière donnée par les riverains est étudiée pour savoir si une vente est envisageable et s'il serait possible de réaliser la programmation d'une MRCQ. Pour déterminer si



une vente est envisageable, il est parfois difficile de contacter le(s) propriétaire(s) privé(s), que ce soit par téléphone ou par courrier. Même lorsque nous arrivons à contacter les propriétaires, ils ne indiquent pas toujours leurs projets. Ce travail peut prendre des mois, voire des années. Par exemple, des riverains nous avaient indiqué la récente vacance de bâtiments à la Patte d'Oie qui aurait permis de réaliser une MRCQ ; nous avons contacté avec la propriétaire qui hésitait entre une vente et une rénovation pour sa famille ; plus d'un an plus tard, le service foncier de la Ville nous indique avoir reçu une DIA sur ce foncier pour le transfert à une SCI familiale et l'architecte en charge du projet de rénovation pour la propriétaire nous contacte pour éviter la préemption ; il nous explique que sa cliente rénovera pour sa famille et nous abandonnons cette piste foncière. Dans le quartier de Croix-Daurade, un riverain repère un terrain nu près du collège et nous apprenons qu'il est communal ; les élus de proximité ne nous l'avaient pas indiqué et un opérateur HLM avait déjà un avant-projet sommaire validé par l'adjoint à l'urbanisme sur ce terrain ; nous n'avions pas été assez rapide.

Pour chaque piste foncière, à moins de savoir qu'aucune vente n'est possible, nous étudions la faisabilité d'une MRCQ, en lien avec les services concernés. D'après le Plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse, nous connaissons la constructibilité maximale théorique des parcelles en question, ce qui nous permet d'en déduire la SHOB qu'il serait possible de réaliser à partir de l'emprise au sol et du nombre de niveaux, dans le cas d'une construction neuve. Nous avons vu plus haut comment la programmation des logements était établie, à savoir des T1' de 25 m² et des T1bis de 30 m² à raison d'environ 20% du nombre total de logements. Pour un nombre donné de logements, il est donc possible de calculer leur surface habitable totale. La surface des locaux à usage collectif, en incluant le bureau des hôtes, est estimée à environ 25% de la surface habitable des logements. Cela permet d'en déduire la surface utile totale du projet qui, divisée par 0,75, donne la SHOB totale. La SHON est une surface « administrative » plus difficile à estimer par des ratios. Les MR devant comporter de 10 à 25 logements, voici le tableau général :

nbre lgts	nbre T1' de 25 m ²	nbre T1bis de 30 m ²	SHAB ¹ (m ²)	SLC ² (m ²)	SU ³ (m ²)	SHOB ⁴ (m ²)	nbre de places
10	8	2	260	65	325	433	12
11	9	2	285	71	356	475	13
12	10	2	310	78	388	517	14
13	10	3	340	85	425	567	16
14	11	3	365	91	456	608	17
15	12	3	390	98	488	650	18
16	13	3	415	104	519	692	19
17	14	3	440	110	550	733	20
18	14	4	470	118	588	784	22
19	15	4	495	124	619	825	23
20	16	4	520	130	650	867	24
21	17	4	545	136	681	908	25
22	18	4	570	143	713	951	26
23	18	5	600	150	750	1 000	28
24	19	5	625	156	781	1 041	29
25	20	5	650	163	813	1 084	30

- (1) Surface habitable des logements = surface utile des logements (pas de terrasses ni de caves)
- (2) Surface des locaux collectifs, à savoir les locaux à usage collectif et le bureau des hôtes = 25% SHAB
- (3) Surface utile totale = SHAB + SLC
- (4) SU = 0,75 x SHOB

L'aide au fonctionnement est de 16 € par place et par jour. Elle finance le salaire des hôtes et en partant de l'hypothèse qu'il faudrait 2 EQTP pour les hôtes, un opérateur HLM nous avait indiqué qu'il fallait au moins 25 places pour financer ces postes. Nous avons donc retenu les pistes foncières permettant de réaliser 21 logements suivant la programmation ci-dessus, soit environ 900 m² SHOB = emprise au sol constructible x nombre de niveaux. Il s'est avéré par la suite que les 2 EQTP pouvaient être financés par l'aide au fonctionnement avec un nombre significativement moindre de places et donc de logements. L'opérateur HLM souhaitait au moins 20 logements surtout pour obtenir des subventions suffisantes pour équilibrer le budget d'investissement avec un loyer raisonnable à payer par le gestionnaire. Il fallait initialement pouvoir réaliser au moins 900 m² SHOB, mais nous avons revu par la suite cette surface à la baisse. Bien que cela prenne plus de temps, le potentiel de chaque parcelle est étudié au cas par cas pour déterminer ce qu'il serait possible de réaliser par niveau et donc le nombre total de logements, puis des simulations du budget prévisionnel d'investissement sont réalisées sur les différentes programmation possible, dans le cas les niveaux permettraient de moduler la répartition des T1' et des T1bis.

La première étape de la faisabilité du projet immobilier consistait à calculer la SHOB réalisable d'après le foncier et les contraintes du PLU, puis nous en déduisons le nombre de logements qu'il serait possible de réaliser. Dans le cas où nous atteignons au moins 16 logements, nous demandons au service foncier de la Ville de mettre une alerte DIA sur le foncier en question et nous poursuivons l'étude de faisabilité du projet immobilier, en lien avec les services concernés et en tenant compte du bâti environnant. Il s'agit de déterminer ce qu'il serait possible de réaliser dans le cadre d'un permis de construire non seulement accordé par la Ville, mais aussi sans recours par le voisinage. Ce travail peut prendre de quelques jours à quelques semaines suivant que le foncier est facilement exploitable ou non et selon la disponibilité des services pour répondre à nos questions. Il prend la forme d'un cahier des charges pour la programmation et d'un plan masse accompagné d'esquisses des différents niveaux. Si c'est nécessaire, certains éléments de la programmation (emprise, hauteur, accès véhicules...) peuvent être déterminés en concertation avec les voisins immédiats du projet pour réduire le risque d'un recours contre le PC.

En cas d'ouverture pour l'acquisition du terrain et si la faisabilité du projet immobilier est favorable, cette opportunité foncière est présentée à un opérateur HLM pour qu'il finalise budget prévisionnel d'investissement. Dans les cas où la Ville reçoit une DIA, le processus s'accélère puisqu'il ne reste que deux mois pour finaliser l'étude de faisabilité avec les budgets prévisionnels et obtenir un avis favorable des services fonciers pour la préemption. Le budget prévisionnel d'investissement permet de déterminer la charge foncière supportable par l'opération pour un certain loyer à verser par le gestionnaire, que nous estimons devoir être inférieur à 50%, voire 45% du plafond des redevances pour l'équilibre du budget de fonctionnement. Lorsque le prix de vente du terrain est connu, notamment s'il y a une DIA, il est possible d'en déduire l'éventuelle contribution à solliciter auprès de la Ville pour que l'opération soit équilibrée financièrement.

Beaucoup de pistes mais peu d'opportunités foncières

La recherche d'un foncier adapté et disponible nécessite une disponibilité et des compétences spécifiques, qui expliquent largement les difficultés rencontrés par les associations gestionnaires portant des projets de MR pour faire aboutir des opérations. Ainsi, dans le quartier de la Patte d'Oie, les riverains nous ont communiqué plus d'une trentaine de pistes foncières et les études de faisabilité ont été menées sur les pistes où il y avait une ouverture ou pas de réponse des propriétaires pour une acquisition.

Il est essentiel de tenir au courant les riverains de l'avancée de ces études de faisabilité car ils pensent le plus souvent qu'il est possible de répondre presque immédiatement si une MRCQ peut être réalisée sur leur piste foncière. Progressivement, ils découvrent les différentes étapes qui doivent être franchies pour lancer une opération et comprennent mieux que le délai pour étudier la faisabilité d'une opération se compte en mois et non en jours. A titre indicatif, nous indiquons les principales pistes foncières données par le collectif de riverains de la Patte d'Oie et étudiées avec l'état des études de faisabilité. Parfois, les études de faisabilité ont été jusqu'au stade des esquisses et même des discussions avec un opérateur HLM et avec les élus de proximité, comme pour le 59 rue Adolphe Coll (terrain communal contre l'église) et pour le 31 rue Adolphe Coll (maison de caractère à conserver) qui avaient été abordés dans nos précédents rapports d'activité. Plusieurs pistes ne sont pas abandonnées, comme le 71 rue de Cugnaux que le propriétaire serait prêt à vendre pour un projet ayant le soutien des voisins, qui ont gagné récemment un recours contre le permis de construire accordé à un promoteur privé en 2004 qui a été annulé en appel.

Les raisons de l'abandon d'une piste foncière sont variées, outre le fait que le foncier n'est pas à vendre ou ne permet pas de réaliser le projet immobilier d'une MRCQ. Parfois, nous arrivons trop tard car d'autres projets étaient en cours et il est généralement impossible qu'ils soient modifiés pour une MRCQ. Lorsque des permis de construire ont été déposés ou accordés alors que la Ville n'avait pas encore de DIA, il est difficile ensuite pour la Ville de préempter alors qu'elle a laissé un promoteur préparer un PC, voire qu'elle lui a accordé. Nous sommes de fait en concurrent non seulement avec les promoteurs privés, mais aussi avec les opérateurs HLM qui font leur propre prospection foncière pour réaliser des opérations, le plus souvent en acquisition directe lorsqu'ils ne sont pas les opérateurs des collectivités.

Alors qu'une opération de MRCQ n'est encore lancée à la Patte d'Oie, la démarche a porté ses fruits plus rapidement dans le quartier Saint-Michel où un terrain suggéré par les riverains a été préempté en avril 2010 pour une MRCQ (les permis de démolir ont été accordés et le permis de construire est en cours de préparation). Ce foncier avait été suggéré par des membres de l'association du quartier, le Comité de quartier Saint-Michel qui soutient le projet social, avec la précaution que le projet immobilier devrait travaillé en concertation avec les voisins immédiats qui avaient déposé un recours contre le premier de construction d'un promoteur privé sur le terrain en question, retiré en 2008. Les demandes de ces voisins concernaient l'emprise et la hauteur du bâti, ainsi que l'accès des véhicules. Nous les avons intégrées dans les esquisses du projet immobilier pour une MRCQ de 21 logements et la faisabilité financière de l'opération basée sur ce cahier des charges s'est avérée positive, voire favorable si la commune contribuait à la charge foncière pour faciliter l'équilibre du budget de fonctionnement. Un nouveau promoteur privé ayant signé un sous-seing avec les propriétaires indivis pour un projet similaire au précédent, la Ville a reçu une DIA et

la démarche de concertation sur le projet immobilier de la MRCQ a porté ses fruits, puisque les voisins immédiats ont écrit au maire de Toulouse pour lui demander de préempter la vente pour que la MRCQ puisse se réaliser, ce qui a été fait. Parallèlement, le travail avec la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage a permis de finaliser le dossier, en particulier sur le plan financier, qui a eu un avis favorable des services de la Ville et de la CUGT, notamment pour la contribution de la Ville qui restait dans le cadre de ce qui se fait pour des logements sociaux « classiques », de sorte que la préemption a pu se concrétiser dans le court délai de la préemption dans les meilleures conditions financières pour la réalisation du projet. Le cas du projet de MRCQ dans le quartier Saint-Michel (projet rue Germinal) montre de manière exemplaire l'efficacité de notre démarche participative en amont avec les riverains.

Parallèlement, nous avons suivi les premières pistes foncières qui avaient été données par les partenaires sollicités pour participer à notre programme de MRCQ. Ainsi, l'Office public de l'Habitat 31 ou OPH 31 (ex-OPDHLM) nous a demandé d'étudier la possibilité de réaliser une MRCQ dans un immeuble en mauvais état dont il envisage la rénovation. Ce projet n'est pas encore lancé car l'OPH31 n'a toujours pas levé les hypothèques pour sa réalisation qui relèvent de sa responsabilité, à savoir l'expertise des travaux à réaliser (en particulier la possibilité ou non de conserver les planchers existants, l'état des fondations pour pouvoir utiliser le sous-sol) et le relogement des derniers locataires. Faute de réponses à ce sujet, nous avons mis en pause le travail de concertation sur ce projet rue Lejeune avec les riverains. Nous avons aussi été sollicité par participer à l'équipe composé de la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage, d'architectes et d'Habitat et Humanisme pour la gestion qui allait répondre à l'appel à candidature de France Domaine pour la cession d'un foncier situé place des Hauts-Murats. Cet appel à candidature a été gagné en mars 2009 avec un projet mixte comprenant une MRCQ, un équipement public et des logements sociaux « classiques ». Mais la faisabilité financière n'est pas encore achevée et le chantier sera précédé par des fouilles archéologiques préventives. Face aux incertitudes sur la réalisation de ce projet et les délais, nous n'avons donc pas commencé la concertation avec les riverains de ce quartier très bourgeois de Toulouse, mais seulement pris des contacts individuels avec des acteurs du quartier, notamment le FJTM situé Grande rue Nazareth qui s'implique beaucoup dans la vie du quartier, par exemple avec une repas de quartier. Pour ces deux projets, rue Lejeune et place des Hauts-Murats, ce ne sont pas les riverains mais les partenaires du programme qui ont déterminé le foncier, ce qui pourra éventuellement compliquer le travail avec les riverains. Parallèlement, la méthodologie de notre programme commencer à élaborer les projets à partir du soutien des riverains, notamment pour la prospection foncière, a porté ses fruits.

III.5. Accompagnement de l'opérateur et du gestionnaire.

Nous l'avons vu plus haut, tout le travail indiqué plus haut de faisabilité des opérations, tant pour le soutien des riverains que pour les faiblesse immobilière et financière des MRCQ, fait partie de l'accompagnement de l'opérateur et du gestionnaire, puisque ce travail est la base du montage et de la réalisation des MRCQ. Par exemple, le maître d'ouvrage et le maître d'oeuvre qu'il nomme reprennent le cahier des charges du projet immobilier, le gestionnaire s'introduit dans le dialogue avec les riverains sur le projet social.



IV. LES PROJETS EN COURS DE MRCQ

Dans cette partie, nous décrivons les projets de MRCQ lancés et en préparation à Toulouse. Tous ces projets sont situés dans des quartiers résidentiels, calmes, à proximité des transports en commun, ainsi que des services et commerces utiles à la vie quotidienne.

Le projet rue Germinal dans le quartier Saint-Michel est lancé dans les conditions prévues par notre programme, à savoir qu'il a été initié par des riverains qui ont suggéré le foncier en question. La Ville a préempté ce terrain en avril 2010 pour la réalisation de la MRCQ demandée par les riverains, avec la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage et l'association Espoir comme gestionnaire. Les conditions financières favorables du lancement de cette opération pour la charge foncière (préemption au prix du marché avec une contribution de la Ville à la charge foncière qui permet un équilibre du budget prévisionnel) sont une référence pour le montage d'autres MRCQ dans des quartiers similaires, tels que la Patte d'Oie et Croix-Daurade où des collectifs de riverains soutenant le projet d'une MRCQ sont particulièrement actifs. Par exemple, à la Patte d'Oie, nous étudions la faisabilité d'une MRCQ, couplée à une salle de quartier à la demande des riverains et des élus, sur un nouveau terrain qui est en vente (projet rue de Cugnaux). Ainsi, d'autres MRCQ devraient ainsi être lancées suivant notre programme dans les quartiers où elles sont demandées par des collectifs de riverains, au cours de cette année. La MRCQ rue Germinal devrait être livrée fin 2012.

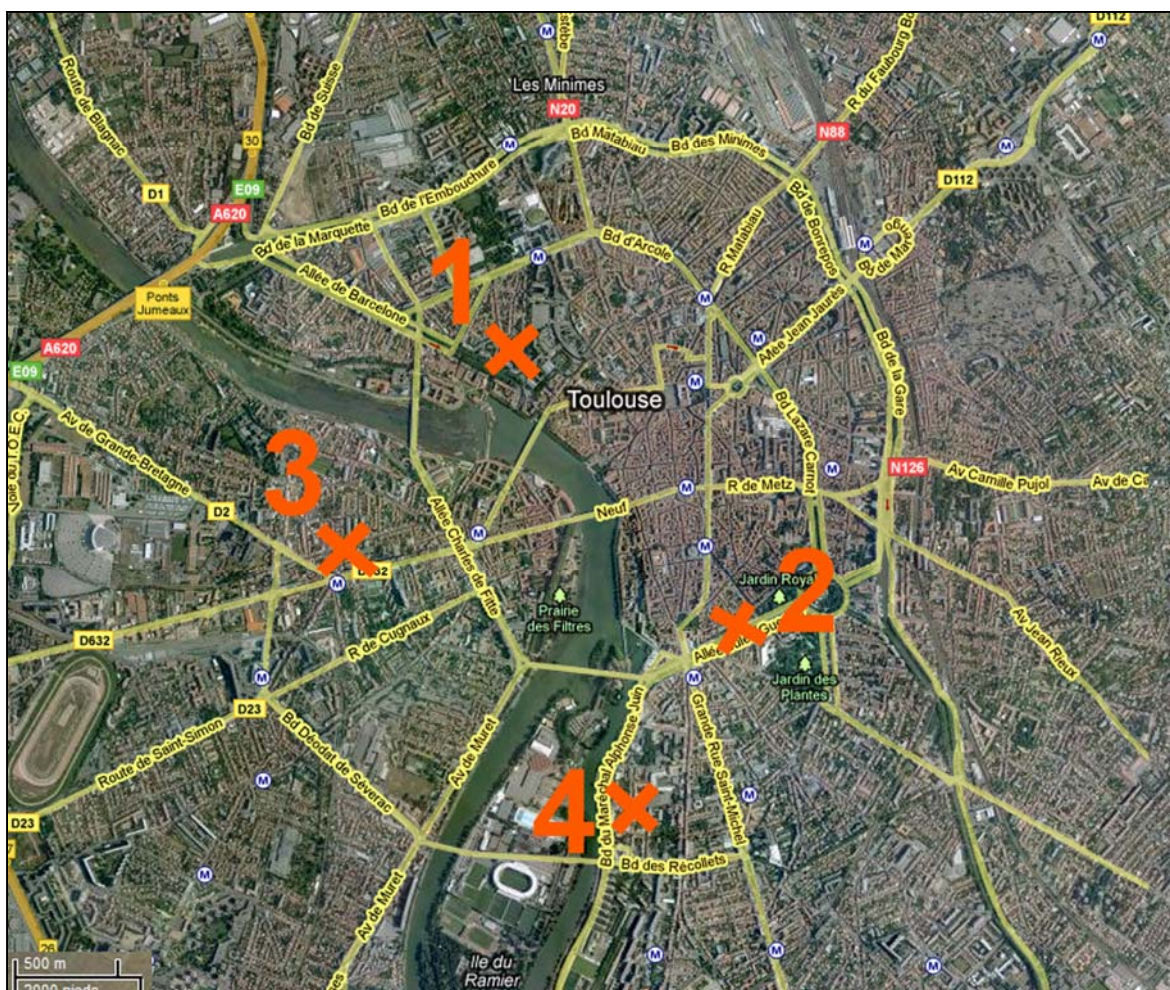
Rappelons que d'autres projets de MRCQ sont en préparation sur des fonciers suggérés par des opérateurs HLM. Le projet place des Hauts-Murats est lancé puisque l'appel à candidature pour la cession du foncier en question a été gagné avec un programme incluant une MRCQ. Ce projet avec la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage et H&H Midi-Pyrénées comme gestionnaire est en cours de finalisation avant l'acquisition définitive du foncier et des fouilles archéologiques préventives devront précéder le chantier. Ces incertitudes nous ont amené à reporter le travail avec les riverains qui ne sont pas à l'origine de ce projet. Quant au projet de MRCQ rue Lejeune de réhabilitation en MRCQ d'un immeuble en bail emphytéotique du Conseil général à l'OPH 31, nous attendons encore que l'ampleur des travaux à réaliser (reprise ou non des planchers, possibilité de réaliser un sous-sol) soit expertisée pour que le budget prévisionnel puisse être finalisé. Ces expertises avaient été retardées, notamment du fait du changement de direction de l'OPH 31.

Enfin, des MRCQ sont demandées par des collectifs de riverains dans plusieurs autres quartiers toulousains, mais les riverains et les élus se sont orientés vers les fonciers disponibles dans le cadre de vastes opérations d'aménagement où les MRCQ contribueraient à la mixité sociale. Ce sont par exemple le projet Izards-Trois Cocus suivi avec le Comité de quartier Borderouge, le projet « coeur de quartier » aux Septs-Deniers suivi par un collectif d'associations, le projet Oasis suivi par le Comité de quartier Croix-de-Pierre. Les associations de quartier concernés ont toutes demandé que des MRCQ soient prévues dans le cahier des charges de ces opérations à tiroirs, mais les délais sont inévitablement plus long qu'avec un foncier isolé pour une MRCQ, sans compter les aléas inhérents à de telles opérations d'aménagement.

Avancement des projets de MRCQ à Toulouse :

projets	rue Germinal	quartier Patte d'Oie	rue Lejeune	place des Hauts-Murats
groupe de riverains	constitué	constitué	en cours	à constituer
opérateur HLM	SA HLM des Chalets	non déterminé	Office public de l'habitat 31	SA HLM des Chalets
gestionnaire	Espoir	non déterminé	Habitat et Humanisme	Habitat et Humanisme
foncier	préempté par la Ville	terrain en vente	Conseil général	France Domaines (appel à candidature gagné)
projet immobilier	21 logements	21 logements	15 logements	21 logements
type d'opération	construction neuve	construction neuve	réhabilitation	construction neuve

Localisation des projets : Lejeune (1), Hauts-Murats (2), Patte d'Oie (3) et Saint-Michel (4)



IVH.1. Le projet de MCRQ rue Germinal

Fiche synthétique du projet

Lieu : 16-18 rue Germinal à Toulouse

Type d'opération : construction neuve

Propriétaire : Ville (terrain préempté)

Parcelles en vente : 813 AD 100 de 304 m², AD 99 de 225 m² et AD 98 de 378 m²

Maîtrise d'ouvrage : SA HLM des Chalets

29 bd. Gabriel Koenigs - BP 23148 - 31027 Toulouse cedex 3 - 05 62 13 25 25

Contact : M'birika Bari (chargée d'opérations) - mbari@groupepedeschalets.com

Gestionnaire : Espoir

16 chemin de Fages – 31400 Toulouse - 05 61 14 76 76

Contact : Anne Polté (directrice) - association.espoir.toulouse@wanadoo.fr

Assistance maîtrise d'ouvrage et gestionnaire : AERA

5 rue Saint-Pantaléon - 31000 Toulouse - 05 61 21 61 19

Contact : Guillaume Drijard (chargé de projet) - aera-mcq@cmaville.org

Programmation :

- bâtiment R+2 le long de la rue Henri Tagnères
- bâtiment R+3 côté rue Germinal, implanté à distance de la limite séparative latérale avec la parcelle mitoyenne n° 97 (20 rue Germinal)
- accès véhicules rue Germinal

Esquisse du projet immobilier :

Superficie terrain : 530 m² ; SHOB au sol : 265 m² ; SHON totale : 743 m²

SU logements : 519 m² ; surface locaux communs et bureau : 171 m² ; SU totale : 690 m²

- Espaces extérieurs : jardin et cour, deux places de stationnement / livraison
- RdC : espaces communs à usage collectif (cuisine et salle à manger, cellier, salon TV, salle d'activité, buanderie, toilettes), bureau pour les hôtes et deux parkings fermés (hôtes)
- R+1, R+2 et R+3 : 21 logements équipés (dont kitchenette, douche, WC), adaptés et accessibles aux personnes handicapées (ascenseur), d'une capacité maximale de 25 résidents :

nombre	T1' (23 m ²)	T1bis (32 m ²)
R+1	6	2
R+2	6	2
R+3	5	0
total :	17	4

Résumé de l'avancement

Ce projet de MRCQ est le plus avancé. Il implique la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage, qui a désigné Jean-Pierre pour la maîtrise d'oeuvre, et l'association Epoir comme gestionnaire. Le terrain suggéré par les riverains a été préempté en avril 2010 en réponse à leur demande par la Communauté urbaine du Grand Toulouse (CUGT) qui contribue à la charge foncière pour faciliter la réalisation de la MRCQ. Pendant l'été, les permis de démolir de l'existant ont été accordés à la Ville et les conditions financières de la cession à la SA HLM des Chalets ont été confirmées par une délibération de la CUGT en septembre 2010. Le premier de construire est en préparation, de sorte que la dernière étape, à savoir l'obtention de l'aide à la pierre et de l'aide au fonctionnement, devrait être franchie très prochainement. La livraison de cette MRCQ rue Germinal est prévue pour le 2^e semestre 2012.

L'AERA avait présenté le programme de MRCQ au Comité de quartier Saint-Michel, association d'habitants bénévoles qui oeuvre à améliorer la vie de ce quartier toulousain, dès décembre 2007. Outre le soutien de principe de cette association de quartier pour le projet social, un petit groupe de riverains s'était alors constitué pour suggérer des pistes foncières. Ils indiquèrent notamment le foncier en question rue Germinal en rappelant son historique : des voisins à proximité immédiate s'étaient mobilisés contre le projet d'un promoteur privé sur ce terrain et ils avaient déposé un recours contre le permis de construire (problème avec l'accès véhicule et la hauteur des bâtiments projetés) retiré en 2008. L'AERA a donc mené une concertation avec ces voisins immédiats pour déterminer un cahier des charges (emprise au sol, hauteur du bâti, accès véhicules) qu'ils approuvent et ainsi se prémunir d'un recours contre le futur permis de construire. L'esquisse du projet immobilier respecte ce cahier des charges établi avec les voisins immédiats. Réalisée par l'AERA avec la SA HLM des Chalets, en lien avec les services concernés dont le service de l'urbanisme de la Ville de Toulouse, elle présente ce qu'il serait possible de réaliser : 21 logements avec de vastes espaces collectifs, 2 parkings pour les hôtes, un jardin et une cour.

Il était initialement prévu que Habitat & Humanisme (H&H) Midi-Pyrénées soit gestionnaire et que la foncière lyonnaise de la fédération H&H s'occupe de la maîtrise d'ouvrage avec une acquisition directe du terrain. Au bout de plusieurs mois, la foncière d'H&H ne s'était pas encore déplacée sur place et nous n'avions toujours de budget prévisionnel d'investissement. Des riverains nous ont appris que les propriétaires indivis du foncier avaient signé un sous-seing avec un promoteur privé. La foncière d'H&H n'étant pas pour autant plus réactive, malgré des rendez-vous avec l'association régionale et avec la responsable nationale des maisons relais à H&H, nous avons dû solliciter un autre maître d'ouvrage pour pouvoir réagir rapidement en cas de DIA. Comme pour d'autres pistes foncières, l'AERA avait demandé au service des opérations foncières de la Ville de Toulouse de mettre une alerte DIA. Nous avons donc été immédiatement informés lors que le notaire a déposé la DIA, le délai de préemption de deux mois expirant le 24 avril 2010. La SA HLM des Chalets a finalisé le budget prévisionnel d'investissement sur la base de notre programme et déterminé que ce projet pouvait supporter une charge foncière de 200 000 € dans le cas où l'association gestionnaire reverserait 44% du plafond des redevances. Le projet a été validé par les services concernés de la Ville et de la CUGT et la SA HLM des Chalets s'est engagé, dans le cas où la Ville préempterait, à acquérir le foncier au prix de vente dans le cas où la Ville accorderait une subvention exceptionnelle de 200 000 € (soit moins de 10 000 € par logement). La préemption assortie de la subvention demandée a été décidée par le comité d'engagement de la Ville le 6 avril

2010 et la vente a effectivement été préemptée le 21 avril. La SA HLM des Chalets ayant déjà travaillé l'année précédente avec l'association Espoir comme gestionnaire pour la réhabilitation d'un hôtel en MR et logements d'urgence, et dans un souci de diversification par rapport aux projets de MRCQ place des Hauts-Murats et rue Lejeune avec H&H, l'association Espoir a été sollicitée par la SA HLM des Chalets pour le projet de MRCQ rue Germinal. Le 30 septembre 2010, la CUGT a validé les conditions financières par une délibération pour la cession des trois parcelles au prix de 300 000 € à la SA HLM des Chalets, comme convenu. Le maître d'ouvrage a désigné Jean-Pierre Charrière pour la maîtrise d'oeuvre et le travail avec l'architecte, le maître d'ouvrage, le gestionnaire et l'AERA a commencé sur l'avant-projet sommaire pour que le permis de construire soit déposé dans les semaines à venir. Parallèlement, les acteurs participent maintenant aux réunions avec les riverains sur le projet social et immobilier.

La participation des habitants au projet

Plusieurs associations de quartier ont été consultées sur notre programme de MCQ, dont le Comité de quartier Saint-Michel qui regroupe des habitants et usagers pour améliorer le cadre de vie de ce quartier toulousain. Le concept de MCQ a d'abord été présenté par l'AERA lors d'une réunion ouverte à tous les habitants du Comité de quartier Saint-Michel, fin 2007. Les participants à cette réunion soutenaient le logement social et même très social, notamment lorsqu'il est destiné à des personnes en grande difficulté. Ils ont aussi apprécié la démarche participative proposée par l'AERA qui correspond aux aspirations de cette association de quartier. Plusieurs remarques ont porté sur l'activité de services de proximité par les résidents de la MCQ car cette activité a d'abord été comprise comme une activité d'insertion professionnelle qui pourrait entrer en concurrence avec les activités déjà en place dans le quartier, notamment celles de commerçants de proximité. Mais cette crainte a été levée en précisant que l'activité de services avait un but d'insertion sociale et qu'elle serait réalisée en secteur non concurrentiel.

Plusieurs membres du Comité de quartier Saint-Michel se sont proposés pour participer au projet d'une MCQ dans ce quartier, notamment en donnant des pistes foncières (maisons ou immeubles vacants, ventes en cours ou à venir, terrains nus...). Ce collectif de riverains a été relancé après avoir obtenu le soutien des élus municipaux pour la recherche de fonciers permettant de réaliser des MCQ, en mars 2009. Le quartier Saint-Michel étant en forte mutation, de nombreuses pistes ont été suggérées par les riverains à l'AERA qui les a étudiées (possibilité de réaliser la SHON nécessaire pour une MCQ). L'opportunité foncière la plus intéressante est celle décrite dans le présent document. Elle a été suggérée par les riverains à condition de respecter les demandes des voisins immédiats.

En effet, plus d'une vingtaine de riverains à proximité dont les voisins immédiats s'étaient opposés au projet immobilier d'un promoteur privé sur le foncier en question. Ils avaient déposé un recours gracieux puis contentieux contre le permis de construire accordé en mars 2007 (PC 31555 06 C0859). Le promoteur projetait deux bâtiments R+4, l'un à l'angle rue Henri Tagnères-rue Germinal et l'autre à l'angle rue Germinal-rue des Saules. Les pétitionnaires demandaient que les bâtiments soient limités à R+3 avec des transitions R+2 vers les mitoyens et que l'accès véhicule, prévu rue Henri Tagnères à la sortie d'un virage à angle droit sans visibilité, soit déplacé rue Germinal. Le promoteur avait accepté de revoir son projet dans ce sens, mais l'indivision Allios propriétaire de 3 des 4 parcelles concernées avait refusé de revoir son prix de vente à la baisse. Finalement, le



propriétaire de la 4^e parcelle avec une maison individuelle en bon état l'a vendue à une famille qui s'est installée après une rénovation légère. Puis le PC a été l'objet d'un retrait gracieux en 2008.

Ces voisins immédiats ont été consultés en septembre 2009 par l'AERA pour établir un cahier des charges qui leur conviendrait et ainsi se prémunir d'un recours contre le permis de construire. Ils ont maintenu leurs demandes pour le bâtiment à l'angle rue Henri Tagnères et rue Germinal :

- hauteur maximale R+3 avec des transitions R+2 vers les mitoyens ;
- distance par rapport à la limite séparative de la parcelle mitoyenne au 20 rue Germinal ;
- accès véhicule rue Germinal et non rue Henri Tagnères.

Quant au projet social, il a reçu un bon accueil. Ces riverains à proximité immédiate du site en question ne sont pas opposés à des logements très sociaux et les craintes exprimées ont disparu en expliquant la présence d'hôtes salariés sur place. Outre l'intérêt pour certains types de services de proximité tels que le portage de courses ou l'entretien de jardins, la salle d'activité de la MCQ a suscité l'intérêt d'habitants de la rue Henri Tagnères qui font partie d'un groupe de patchwork se réunissant à Empalot, faute d'une salle plus proche. De plus, le besoin d'une salle où les anciens du quartier pourraient se réunir est très ancien. Les liens entre la MCQ et le quartier pourraient donc fonctionner dans les deux sens, avec les résidents rendant des services dans le quartier et des riverains de la MCQ s'y rendant pour se réunir.

Ces consultations ont donc été positives. Il faut maintenant poursuivre le travail avec le collectif de riverains de Saint-Michel sur le projet social et plus particulièrement ses aspects concernant la participation des riverains et l'activité de services de proximité de la MCQ, en lien étroit avec le futur gestionnaire de la MCQ. Parallèlement, il faudrait aussi poursuivre la concertation sur le projet immobilier, en lien étroit avec le futur maître d'œuvre de la MCQ.

Notons que le promoteur Cabrita, qui a signé le sous-seing avec l'indivision propriétaire et déposé un permis de démolir, a consulté en février 2010 tous les pétitionnaires de l'ancien recours avant de déposer un permis de construire. Son projet immobilier était encore un bâtiment R+4 à l'angle rue Henri Tagnères et rue Germinal, comme l'ancien projet, qui a suscité des réactions négatives de la part des riverains à proximité immédiate. Ils ont d'ailleurs sollicité la Ville pour qu'elle favorise notre projet en préemptant le terrain. Ci-dessous se trouve la réponse de l'adjoint à l'urbanisme.

Situation de l'existant

Les propriétaires ont signé un sous-seing avec le promoteur Cabrita au prix de 500 000 € pour la vente des parcelles suivantes d'une superficie totale de 907 m² :

- 813 AD 100 - 16 rue Germinal - surface 304 m² (maison à démolir)
- 813 AD 99 - 18 rue Germinal - surface 225 m² (terrain nu)
- 813 AD 98 - 29 rue des Saules - surface de 378 m² (maison à démolir)

Extrait du plan cadastral



Vue aérienne des parcelles avec numéros des vues





vue n° 1



vue n° 2



vue n° 3



vue n° 4



vue n° 5



vue n° 6

Situation dans le quartier et la ville

Le cahier des charges d'une MCQ comprend notamment qu'elle soit située dans un quartier résidentiel, calme, hors zone sensible, à proximité des transports en commun ainsi que des commerces et services utiles à la vie quotidienne. Les parcelles en question répondraient à ces exigences :

- le secteur entre le boulevard des Platanes et la rue des Saules est résidentiel, avec une mixité de maisons individuelles et d'immeubles collectifs, assez vert et agréable, calme ;
- proximité de stations de métro ligne B (Empalot à 600 m et Saint-Michel Marcel Langer à 900 m), d'arrêts de bus (lignes n° 38, 34, 29, 53 et 54) et de stations VélôToulouse ;
- proximité à la fois de commerces (Carrefour Market et LIDL, Petit Casino, boulangeries, coiffeurs, charcutier, tabac...), de services (pharmacie, CAF, mairie annexe, centre social, UTAMS, poste...) et d'espaces verts publics (bord de Garonne, jardin public du pays d'Oc).

Plan du réseau Tisséo



Programmation immobilière

Les esquisses ci-jointes du plan de masse, du RdC (parties communes) et des étages (logements) illustrent la faisabilité d'un projet immobilier basé sur la programmation suivante :

- espaces extérieurs : jardin et cour ; deux places de stationnement / livraison ;
- RdC : espaces communs à usage collectif (cuisine et salle à manger, cellier, salon TV, salle d'activité, buanderie, local technique) ; bureau des hôtes ; deux parkings fermés (hôtes) ;
- R+1, R+2, R+3 : 21 logements équipés (kitchenette, douche, WC), adaptés et accessibles aux personnes handicapées (ascenseur), d'une capacité maximale de 25 résidents :

Proposition avec 21 logements :

	total		T1' (23 m ²)		T1bis (32 m ²)	
	nombre	SHAB	nombre	SHAB	nombre	SHAB
R+1	8	202 m ²	6	138 m ²	2	64 m ²
R+2	8	202 m ²	6	138 m ²	2	64 m ²
R+3	5	115 m ²	5	115 m ²		
total :	21	520 m²	17	264 m²	4	160 m²

Caractéristiques du terrain : superficie = 530 m², SHOB au sol = 265 m² SHOB

Dans la mesure où la MCQ serait réalisée dans un seul bâtiment à l'angle de la rue Henri Tagnères et de la rue Germinal, nous préservons la constructibilité maximale côté rue des Saules.

Demandes des riverains

La concertation avec les voisins à proximité du projet (cf. plus haut) a incité à prévoir un bâtiment d'au maximum R+3, avec des transitions R+2, qui ait une distance par rapport à la limite séparative latérale avec la parcelle mitoyenne au 20 rue Germinal. Afin de favoriser l'intégration dans le bâti environnant de maison individuelles, le pignon est traité en R+2, donc la partie du bâtiment le long de la rue Henri Tagnères a une hauteur R+2. Le reste du bâtiment côté rue Germinal a une hauteur R+3 (4 x 2,75 m = 11 m), ce qui impose que la distance par rapport à la limite séparative latéral soit d'au moins 5,5 m. Cela permet de placer des places de stationnement (2,5 m de large) et un accès véhicule vers le jardin (3 m de large). Une telle distance présente l'avantage d'aérer la rue avec cette percée vers les espaces verts privatifs en cœur d'îlot.

Inondabilité et accessibilité

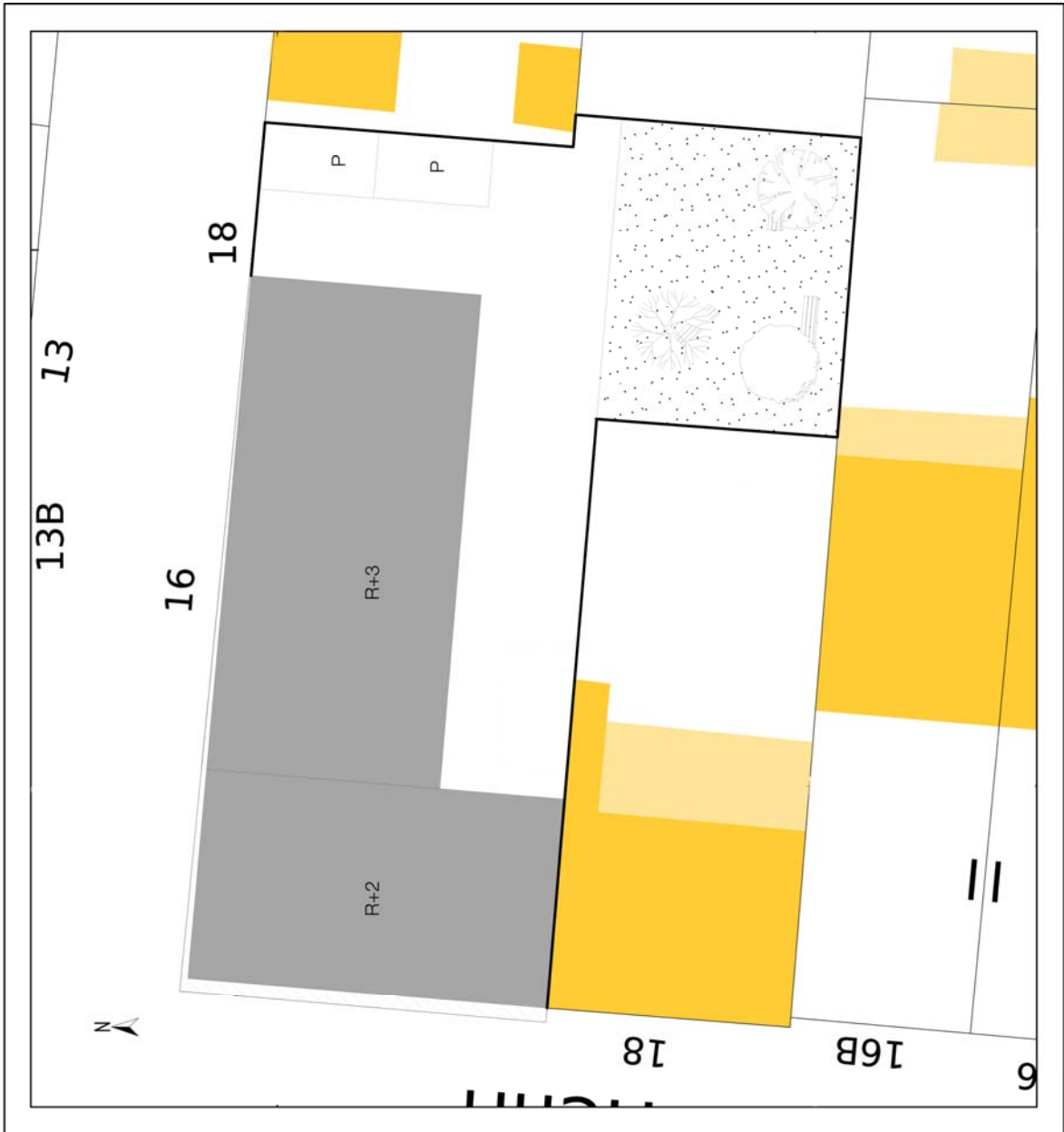
L'application du projet de PPRI de juillet 2008 par les services de l'urbanisme, vérifiée auprès de Mr. Escalès (directeur du droit des sols) en novembre 2009, nécessite de réaliser les logements au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (en l'occurrence 2,75 m) sauf s'ils disposent d'un niveau refuge dont le plancher est au-dessus de cette cote. Ainsi, un logement accessible et adapté au RdC devrait avoir un niveau refuge en R+1 et donc disposer d'un ascenseur. Il a donc été décidé avec la maîtrise d'ouvrage que l'ascenseur desservirait tout le bâtiment et que tous les logements seraient adaptés et accessibles aux personnes handicapées.

Stationnement

Le PLU actuellement en vigueur exempte les maisons relais, considérées comme des « foyers d'accueil », des obligations de création places de stationnement. Nous prévoyons cependant deux garages fermés pour les véhicules des hôtes (2 EQTP) du fait des difficultés de stationnement dans le quartier. La très grande majorité des résidents n'aura pas de véhicule, de sorte qu'il faut dimensionner en conséquence la taille de l'emplacement pour les vélos qui pourrait être situé dans la cour.

Ci-dessous sont présentées les esquisses du projet immobilier qui prend en compte le cahier des charges discuté avec les riverains et a été soumise au service de l'urbanisme avec un avis favorable, si ce n'est la continuité de la façade qui pourrait être matérialisée par un portique. Elles ont été élaborées à l'AERA avec la participation de Karim Chakor et Pierre-Louis Robert, stagiaires de l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Toulouse. Il ne s'agit pas du projet définitif, mais seulement de ce qui pourrait être réalisé pour élaborer des budgets prévisionnels aussi réalistes que possibles. De plus, ces esquisses pourront servir de base pour l'architecte qui sera nommé sur ce projet, notamment dans les discussions avec le gestionnaire et avec les voisins immédiats. Notons que le projet immobilier devrait être élaboré par un architecte en phase de faisabilité, mais la SA HLM des Chalets est réticente à embaucher un architecte sans savoir si le projet sera lancé, sans doute parce que cet opérateur HLM, qui acquiert la plupart de ses fonciers en acquisition directe, n'a pas d'architecte en interne et étudie de nombreuses faisabilités dont seule une partie sera réalisée. Cela peut handicaper la qualité des études de faisabilité, notamment lorsque des contraintes pour le futur permis de construire n'ont pas été prises en compte, faute de dialogue par l'architecte avec les services concernés. Quant au gestionnaire, H&H Midi-Pyrénées avait sollicité l'aide d'une architecte pour ce projet lorsqu'il devait être réalisé par la foncière lyonnaise de la fédération H&H. L'association régionale aurait dû prendre à sa charge 50% des honoraires, ce qui n'était pas possible, de sorte que l'architecte aurait travaillé sur les esquisses et au cas où le projet aurait été lancé, elle aurait été embauchée par la foncière comme maître d'oeuvre. Mais le seul critère du bénévolat ne suffit pas pour choisir un architecte. Les compétences internes de l'AERA permettent que nous élaborions des esquisses en lien avec les services concernés pour le permis de construire, ainsi qu'avec les voisins immédiats pour se prémunir d'un recours. Mais cela pose plus généralement la question de la réalisation des esquisses du projet immobilier qui doivent être présentées pour obtenir une préemption et « matérialiser » le projet dans les discussions avec les partenaires. Il paraît nécessaire qu'un architecte réalise ces esquisses, un travail « amorti » en cas de dépôt de permis de construire. Qui le finance ? Est-ce l'architecte qui sera nommé comme maître d'oeuvre en cas de lancement du projet ? Ou, comme dans notre cas, peut-on faire appel à une association ou un organisme ayant des compétences en architecture ? Cet aspect des études de faisabilité doit être réglé dès le début avec le maître d'ouvrage et le gestionnaire.

Esquisse du projet immobilier



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISÉ

Département :
HAUTE GARONNE
Commune :
TOULOUSE

Section : AD
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/200
Date d'édition : 07/08/2009
(fuseau horaire de Paris)

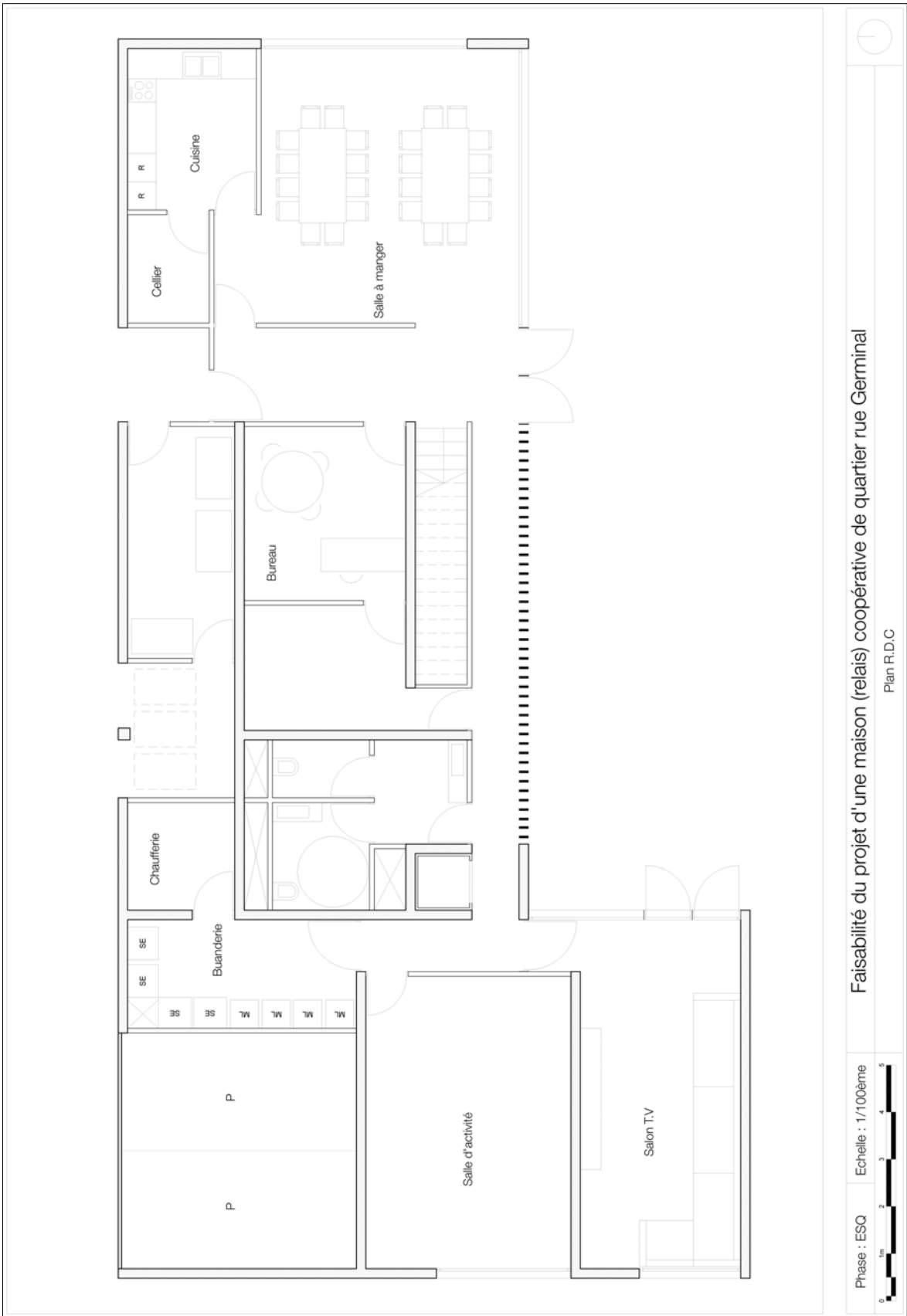
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
TOULOUSE
33 RUE JEANNE MARVIG
31404 TOULOUSE CEDEX 9
tél. 05 34 31 11 20 - fax 05 34 31 12 42
cdfi.toulouse@dgi.finances.gouv.fr

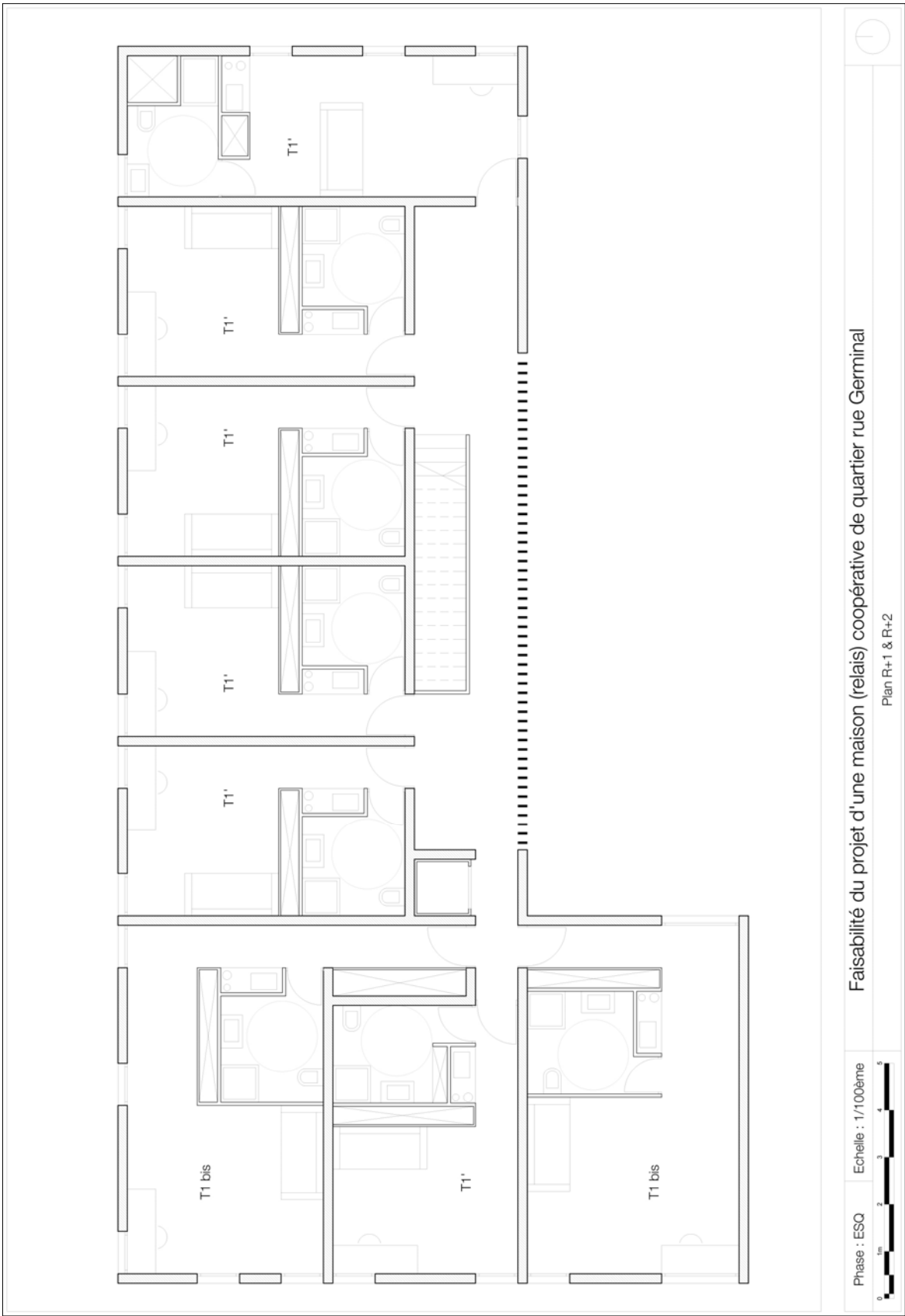
Cet extrait de plan vous est délivré par :

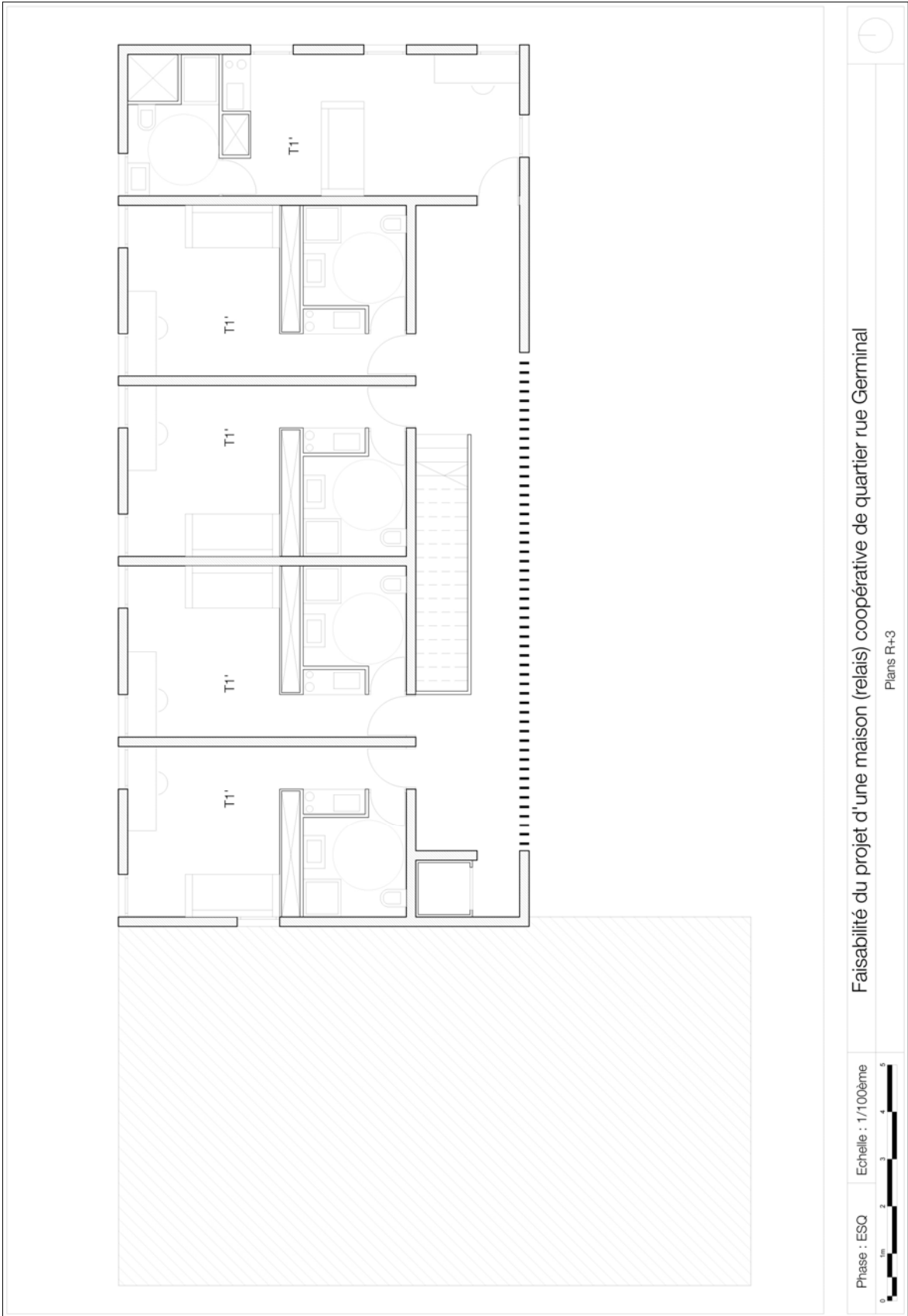
cadastre.gouv.fr

©2007 Ministère du budget, des comptes publics et
de la fonction publique









Faisabilité du projet d'une maison (relais) coopérative de quartier rue Germinal

Plans R+3

Phase : ESQ

Echelle : 1/100ème



Budget prévisionnel d'investissement

Ce budget prévisionnel d'investissement est donné à titre indicatif. Le coût d'acquisition du terrain de 200 000 € permet que le loyer versé par le gestionnaire Espoir à la SA HLM des Chalets corresponde à 44 % du plafond des redevances, ce qui devrait faciliter la répartition des charges d'entretien et de petites réparations entre l'association Espoir comme locataire et la SA HLM des Chalets comme propriétaire des lieux. Comme rappelé plus bas dans la lettre d'engagement de la SA HLM des Chalets, la DIA porte sur les 3 parcelles à un prix de vente 500 000 € et la Ville préempte l'ensemble au prix de vente, mais le projet de MRCQ concerne seulement 2 parcelles. Le coût d'acquisition se répartit entre 400 000 € pour ces deux parcelles et 100 000 € pour la 3^e parcelle pour qu'il soit possible d'y construire au moins une maison individuelle. Les 2 parcelles pour le projet de MRCQ sont donc acquises au prix de 400 000 € par la Ville qui accorderait une subvention de 200 000 €, soit environ 9 500 € par logement, pour ramener le coût d'acquisition du terrain par la SA HLM des Chalets à 200 000 €.

	T1' (23 m ²)	T1bis (32 m ²)	Total
Nombre de logements	17	4	21
Plafond unitaire de redevance mensuelle	429.01 €	472.21 €	
Plafond total de redevance par an	87 518 €	22 666 €	110 184 €

SU : 519 m² ; SLC : 171 m² ; SHON : 743 m²

	HT	TVA 5.5 %
CHARGE FONCIERE (total)	412 302 €	420 690 €
- Acquisition	200 000 €	200 000 €
- Frais d'acquisition (6,5 %)	13 000 €	13 715 €
- TLE/CAUE	9 402 €	9 402 €
- TRE	50 400 €	50 400 €
- Géomètre	5 000 €	5 275 €
- Sondage, étude de sol	7 500 €	7 913 €
- Branchements	20 000 €	20 000 €
- VRD	100 000 €	105 500 €
- Démolition	7 000 €	7 385 €
TRAVAUX DE BÂTIMENT	897 000 €	946 335 €
HONORAIRES (total)	169 761 €	179 098 €
- Maîtrise d'oeuvre (9 %)	80 348 €	84 767 €
- Pilotage	15 065 €	15 894 €
- Contrôle technique	10 044 €	10 596 €
- SPS	7 533 €	7 947 €
- Assurance DO	12 357 €	13 037 €
- Conduite d'opération (5%)	44 414 €	46 857 €
FRAIS DIVERS ET ALEAS	27 056 €	28 544 €
FRAIS FINANCIERS	30 202 €	31 863 €
TOTAL HORS FRAIS FINANCIERS	1 506 119 €	1 574 666 €
TOTAL AVEC FRAIS FINANCIERS	1 536 321 €	1 606 530 €

DEBIT		CREDIT		
Charge foncière	420 690 €	Prêt PLAI travaux	742 825 €	46,2 %
Travaux de bâtiment	946 335 €	Prêt PLAI foncier	263 525 €	16,4 %
Honoraires	179 098 €	Subvention Etat	315 000 €	19,6 %
Frais divers et aléas	28 544 €	Subvention Conseil général 31	180 180 €	11,2 %
Frais financiers	31 863 €	Subvention CUGT	105 000 €	6,5 %
TOTAL (TVA 5.5%)	1 606 530 €	TOTAL (TVA 5.5%)	1 606 530 €	100,0%

Les prêts PLAI sont des prêts au taux de référence du livret 3% - 0,20% (PLAI) sur une durée de 40 ans pour les travaux et 50 ans pour la charge foncière. Le montant du prêt PLAI foncier est égal au montant de la charge foncière VRD incluse x (1 - 37,4%) où 37,4% est la part des subventions dans le prix de revient de l'opération.

Les montants des subventions sont calculés comme suit :

- crédits de l'Etat délégués à la CUGT : 15 000 € par logement
- crédits propres de la CUGT : 5 000 € par logement
- crédits propres du Conseil général 31 : 5 720 € par logement, majoré de 50% pour les logements « Habitat et Environnement »

Les frais de gestion du propriétaire et les PGR sont respectivement de 0,10% et 0,60% du coût des travaux de l'opération. A propos de la PGR, la note technique DHUP/FL1 du 31 octobre 2008 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales précise que ce mode de prise en compte des PGR est à conserver malgré le changement de méthode comptable (amortissement par composants et suppression de la PGR) car l'analyse de l'équilibre repose sur l'appréciation des flux de trésorerie (encaissements et décaissements) et non d'éléments strictement comptables. La PGR n'est qu'une manière de prendre en compte les décaissements correspondants, même si le processus comptable est différent.

Le loyer annuel du gestionnaire pour atteindre l'équilibre est de 51 604 € qui correspond à 44% du plafond des redevances des résidents, soit une situation très favorable pour le budget prévisionnel de fonctionnement. Cependant, les charges correspondant aux énergies primaires sont souvent sous-évaluées par rapport aux hausses récentes et à venir, de sorte qu'il faudra anticiper cette difficulté pour le gestionnaire, par exemple en réduisant autant que possible le taux d'actualisation des dépenses du propriétaire. Autre difficulté pour le gestionnaire, il faudrait réussir à anticiper la hausse brutale du loyer (18%) à l'issue de l'exonération de la TFPB pour la lisser.

an	année	emprunt PLAI travaux	emprunt PLAI foncier	frais gestion	PGR	assurance	TFPB	loyer	progression annuelle
1	2012	30 892 €	9 799 €	1 294 €	7 763 €	1 857 €	0 €	51 604 €	
2	2013	31 046 €	9 848 €	1 324 €	7 902 €	1 900 €	0 €	52 020 €	0,8%
3	2014	31 201 €	9 897 €	1 354 €	8 045 €	1 943 €	0 €	52 440 €	0,8%
4	2015	31 201 €	9 947 €	1 385 €	8 189 €	1 988 €	0 €	52 711 €	0,5%
5	2016	31 201 €	9 997 €	1 417 €	8 337 €	2 034 €	0 €	52 985 €	0,5%
6	2017	31 201 €	10 047 €	1 450 €	8 487 €	2 081 €	0 €	53 265 €	0,5%
7	2018	31 201 €	10 097 €	1 483 €	8 640 €	2 128 €	0 €	53 549 €	0,5%
8	2019	31 201 €	10 147 €	1 517 €	8 795 €	2 177 €	0 €	53 838 €	0,5%
9	2020	31 201 €	10 198 €	1 552 €	8 953 €	2 227 €	0 €	54 132 €	0,5%
10	2021	31 201 €	10 249 €	1 588 €	9 115 €	2 279 €	0 €	54 431 €	0,6%
11	2022	31 201 €	10 300 €	1 624 €	9 279 €	2 331 €	0 €	54 735 €	0,6%
12	2023	31 201 €	10 352 €	1 661 €	9 446 €	2 385 €	0 €	55 045 €	0,6%
13	2024	31 201 €	10 403 €	1 700 €	9 616 €	2 440 €	0 €	55 360 €	0,6%
14	2025	31 201 €	10 455 €	1 739 €	9 789 €	2 496 €	0 €	55 680 €	0,6%
15	2026	31 201 €	10 508 €	1 779 €	9 965 €	2 553 €	0 €	56 006 €	0,6%
16	2027	31 201 €	10 560 €	1 820 €	10 144 €	2 612 €	0 €	56 337 €	0,6%
17	2028	31 201 €	10 613 €	1 862 €	10 327 €	2 672 €	0 €	56 675 €	0,6%
18	2029	31 201 €	10 666 €	1 904 €	10 513 €	2 733 €	0 €	57 018 €	0,6%
19	2030	31 201 €	10 719 €	1 948 €	10 702 €	2 796 €	0 €	57 367 €	0,6%
20	2031	31 201 €	10 773 €	1 993 €	10 895 €	2 861 €	0 €	57 722 €	0,6%
21	2032	31 201 €	10 827 €	2 039 €	11 091 €	2 926 €	0 €	58 084 €	0,6%
22	2033	31 201 €	10 881 €	2 086 €	11 290 €	2 994 €	0 €	58 452 €	0,6%
23	2034	31 201 €	10 935 €	2 134 €	11 494 €	3 062 €	0 €	58 826 €	0,6%
24	2035	31 201 €	10 990 €	2 183 €	11 701 €	3 133 €	0 €	59 208 €	0,6%
25	2036	31 201 €	11 045 €	2 233 €	11 911 €	3 205 €	0 €	59 595 €	0,7%
26	2037	31 201 €	11 100 €	2 284 €	12 126 €	3 279 €	10 382 €	70 372 €	18,1%
27	2038	31 201 €	11 156 €	2 337 €	12 344 €	3 354 €	10 620 €	71 012 €	0,9%
28	2039	31 201 €	11 212 €	2 391 €	12 566 €	3 431 €	10 865 €	71 665 €	0,9%
29	2040	31 201 €	11 268 €	2 446 €	12 792 €	3 510 €	11 115 €	72 331 €	0,9%
30	2041	31 201 €	11 324 €	2 502 €	13 022 €	3 591 €	11 370 €	73 011 €	0,9%
31	2042	31 201 €	11 381 €	2 559 €	13 257 €	3 674 €	11 632 €	73 703 €	0,9%
32	2043	31 201 €	11 438 €	2 618 €	13 495 €	3 758 €	11 899 €	74 410 €	1,0%
33	2044	31 201 €	11 495 €	2 678 €	13 738 €	3 844 €	12 173 €	75 130 €	1,0%
34	2045	31 201 €	11 552 €	2 740 €	13 986 €	3 933 €	12 453 €	75 865 €	1,0%
35	2046	31 201 €	11 610 €	2 803 €	14 237 €	4 023 €	12 739 €	76 614 €	1,0%
36	2047	31 201 €	11 668 €	2 867 €	14 494 €	4 116 €	13 032 €	77 379 €	1,0%
37	2048	31 201 €	11 726 €	2 933 €	14 755 €	4 211 €	13 332 €	78 158 €	1,0%
38	2049	31 201 €	11 785 €	3 001 €	15 020 €	4 307 €	13 639 €	78 953 €	1,0%
39	2050	31 201 €	11 844 €	3 070 €	15 291 €	4 406 €	13 952 €	79 764 €	1,0%
40	2051	31 201 €	11 903 €	3 141 €	15 566 €	4 508 €	14 273 €	80 592 €	1,0%
41	2052		11 963 €	3 213 €	15 846 €	4 611 €	14 602 €	50 234 €	-37,7%
42	2053		12 022 €	3 287 €	16 131 €	4 718 €	14 938 €	51 095 €	1,7%
43	2054		12 083 €	3 362 €	16 422 €	4 826 €	15 281 €	51 973 €	1,7%
44	2055		12 143 €	3 440 €	16 717 €	4 937 €	15 633 €	52 869 €	1,7%
45	2056		12 204 €	3 519 €	17 018 €	5 051 €	15 992 €	53 783 €	1,7%
46	2057		12 265 €	3 600 €	17 324 €	5 167 €	16 360 €	54 715 €	1,7%
47	2058		12 326 €	3 682 €	17 636 €	5 286 €	16 736 €	55 666 €	1,7%
48	2059		12 388 €	3 767 €	17 954 €	5 407 €	17 121 €	56 637 €	1,7%
49	2060		12 450 €	3 854 €	18 277 €	5 531 €	17 515 €	57 627 €	1,7%
50	2061		12 512 €	3 942 €	18 606 €	5 659 €	17 918 €	58 636 €	1,8%

Lettre d'engagement de la SA HLM des Chalets à la Ville de Toulouse pour la préemption du terrain rue Germinal



**Communauté urbaine du Grand
Toulouse**
A l'attention de Madame JODER
DGDUD - Direction Habitat Foncier
BP 35821
31505 Toulouse Cedex 5

Toulouse, le 22 mars 2010

N/Réf : Sce D.I.P.
694 /BARI/Mbi

Objet : DIA - 16-18 rue Germinal

Madame,

Nous vous reconfirmons notre souhait d'acquérir le bien cité en objet aux conditions de la DIA que vous nous avez transmise, en vue de réaliser une Maison Relais « Coopérative de quartier ».

Ce projet, que nous avons mené en étude avec AERA (Action Etudes et Recherches autour de l'Architectures), entre dans le cadre du dispositif national des maisons relais mis en place en 2002. Les maisons relais, récemment rebaptisées « pension de famille », sont définies comme « un type de résidence sociale destinée à accueillir, sans condition de durée, les personnes qui ne peuvent pas, pour des raisons sociales ou psychiques, accéder à un logement ordinaire ».

Les innovations proposées avec AERA au sein de ce dispositif national, seraient que cette maison relais soit conçue avec la participation des riverains pour devenir des « Maisons relais coopératives de quartier »

Le projet a été présenté dans ses grandes lignes et a été reçu de manière favorable par les riverains.

En prenant compte les contraintes du terrain et particulièrement les exigences des riverains, qui ont obtenu le retrait d'un 1^{er} permis de construire sur ce même terrain, nous avons étudié la possibilité de construire une maison relais de 21 logements sur une SHON totale d'environ 743m²

S.A. HLM DES CHALETS

29, bd Gabriel Koenigs
ou 2, place Agapito Nadal
B.P. 23148
31027 TOULOUSE Cedex 3
(métro Arènes)
Tél. : 05 62 13 25 25
Fax : 05 62 13 25 99

Agence Rive Droite
6, rue de Périole
31500 TOULOUSE
(métro Alarengo SNCF)
Tél. : 05 67 68 00 40
Fax : 05 62 13 25 95

Agence Rive Gauche
14, rue Michel Labrousse
31000 TOULOUSE
(métro Basso Cambo)
Tél. : 05 67 68 00 52
Fax : 05 62 13 25 93

sadeschalets@groupechalets.com
CCP 1191-91 X
Capital social : 4 611 310 €
R.C.S. Toulouse 660 802 844



Le prix de la DIA est de 500 000 € et porte sur 3 parcelles d'une superficie totale de 907m². Le prix d'achat a été répartie comme suit :

Nous avons estimé qu'une charge foncière de 100 000€, selon les caractéristiques du marché dans ce secteur de Toulouse, pouvait être affectée à la parcelle 98.

La maison relais serait réalisée sur les parcelles 99 & 100 d'une surface globale de 529m², pour un solde de charge foncière de 400 000€.

Or l'équilibre d'une maison relais de cette dimension nécessite une charge foncière de l'ordre de 200 000€.

Aussi, nous sollicitons auprès de la Commune une subvention d'équilibre pour la réalisation de la maison relais à hauteur de 200 000€.

Notre acquisition sera effective après obtention d'un permis de construire devenu définitif après purge des délais de recours.

Le planning prévisionnel serait le suivant :

- | | |
|---|--------------------------------|
| • Dépôt d'une demande de Permis de construire | 1 ^{er} semestre 2011 |
| • Obtention du Permis de Construire | 1 ^{er} semestre 2011 |
| • Purge du délai de recours des tiers | 2 ^{ème} semestre 2011 |
| • Achat du terrain | 2 ^{ème} semestre 2011 |
| • Livraison | 2 ^{ème} semestre 2013 |

Avec votre accord sur ce projet et ces conditions, nous vous remercions de bien vouloir exercer votre droit de préemption en vue de réaliser le projet ci-avant décrit.

Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.



Directeur Général Délégué

Bertrand BOURRUS

Réponse de la Ville aux riverains demandant la MRCQ rue Germinal



Toulouse, le - 6 MAI 2010

Service Foncier
Tél. : 05.61.22.23.99 – Fax : 05.62.27.66.24

Affaire suivie par : Madame JODER Isabelle

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED] rue Germinal
31 400 – TOULOUSE

Nos réf. : LI/

Objet : Programmation d'une « Maison Relais Coopérative de Quartier »
16/18, rue Germinal

Monsieur,

Je fais suite au courrier des « riverains de la rue Germinal, rue Henri Tagnères et rue des Saules », en date du 29 mars 2010, dont vous êtes co-signataire, et par lequel vous faites part au Maire de vos inquiétudes quant au devenir de l'ensemble immobilier situé 16-18, rue Germinal et exprimez votre préférence pour le projet de l'AERA.

J'ai le plaisir de vous informer que la Communauté Urbaine du Grand Toulouse a exercé son Droit de Prémption Urbain sur la vente de ce bien, pour permettre la réalisation d'une maison relais « coopérative de quartier ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

LE MAIRE
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,
B. BENYAHIA

Délibération de la CUGT du 30 septembre 2010 pour la cession à la SA HLM des Chalets

Délibération n° 2010-09-APF-09

Opérations foncières - Commune de Toulouse rue Germinal : Cession d'un ensemble immobilier à la SA HLM des Chalets

Exposé

Dans le cadre de l'exercice du Droit de Prémption Urbain, la Communauté urbaine du Grand Toulouse a acquis un ensemble immobilier situé 16-18, rue Germinal, cadastré Toulouse – Saint-Michel, section AD n°s 98, 99 et 100, d'une superficie de 907 m², au prix de 500.000 €, afin de permettre la réalisation d'une maison relais « coopérative de quartier », de 21 logements, ce projet s'inscrivant dans le cadre du programme national mis en place, par l'Etat, en 2002.

La SA HLM DES CHALETS, consultée sur ce dossier, a proposé d'acquérir cet ensemble immobilier au prix de 300.000 € HT, en vue de la réalisation d'une Maison Relais, représentant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 740 m² environ.

Compte tenu de l'intérêt que représente cette opération, il est proposé de donner une suite favorable à la demande de la SA HLM DES CHALETS et de lui céder ce bien au prix de 300.000 € HT, entériné par le Service du Domaine, augmenté du coût des démolitions supporté par la Communauté urbaine.

Pour cette opération, l'effort du Grand Toulouse en faveur du logement social, ressort à 200 000 € pour la réalisation de 21 logements dans le cadre de la construction d'une maison-relais, résidence sociale destinée à accueillir des personnes qui, pour des raisons sociales ou psychiques, ne peuvent accéder à un logement ordinaire.

Décision

Le Conseil de Communauté,

Vu la décision de préemption du 21 avril 2010,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique Foncière du 8 septembre 2010,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

De céder, à la SA HLM DES CHALETS, l'ensemble immobilier situé 16-18, rue Germinal, cadastré Toulouse – Saint-Michel, section AD n°s 98, 99 et 100, d'une superficie de 907 m², afin de permettre la réalisation d'une Maison relais « coopérative de quartier », de 21 logements.

Article 2

Cette cession interviendra au prix de 300.000 € HT, entériné par le Service du Domaine, augmenté du coût des démolitions supporté par la Communauté urbaine.

Article 3

D'autoriser Monsieur le Président à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Résultat du vote :

- Pour : 90
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Non participations au vote : 0

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 7 octobre 2010

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Pierre COHEN

IV.2. Le projet de MRCQ rue Lejeune

Aucune avancée significative n'est à signaler depuis le précédent rapport d'activité (rappel).

Fiche synthétique du projet

Lieu : 16 rue Lejeune à Toulouse

Type d'opération : réhabilitation

Propriétaire : Conseil général (bail emphytéotique à l'OPH 31)

Parcelle : 826 AH 31

Existant : immeuble R+2 sur rue (4 logements) et chartreuse R+1 (1 logement) en arrière cour

Maîtrise d'ouvrage : OPH 31 (Office Public de l'Habitat 31)

75 rue Saint-Jean - 31130 Balma | 05 62 73 56 00

Contact : Michel EYCHENNE (dir. général) | 05 62 73 56 01 | m.eychenne@opdhlmhg-31.fr

Gestionnaire : Habitat et humanisme Midi-Pyrénées

4 rue du Sachet - 31400 Toulouse | 05 34 31 73 80

Contact : Jean CROSNIER (vice-pdt. habitat) | 05 34 31 73 80 | jean-crosnier@wanadoo.fr

Assistance maîtrise d'ouvrage et gestionnaire : AERA

5 rue Saint-Pantaléon - 31000 Toulouse - 05 61 21 61 19

Contact : Guillaume Drijard (chargé de projet) - aera-mcq@cmaville.org

Programmation : 13 logements

- bâtiment sur rue = bâtiment A : R+3 avec sous-sol

- bâtiment en arrière cour = bâtiment B : R+1

SHON : 435 m² (bât. A) + 116 m² (bât. B) = 551 m²

Plusieurs hypothèses pour la programmation des 13 logements :

- esquisses de H&H :

nbre	T1 (18 ou 19 m ²)	T1' (22 m ²)	T1' (27 m ²)
bât. A	3	3	3
bât. B	2		2
total :	5	3	5

- plus favorable au budget de fonctionnement :

nbre	T1 (18 m ²)	T1' (20 m ²)	T1' (27 m ²)
bât. A		6	3
bât. B	2		2
total :	2	6	5

Résumé de l'avancement

Le président de l'OPH 31 (ex-Office public départemental HLM ou OPDHLM), Jean-Michel Fabre, a sollicité l'AERA pour réhabiliter les deux immeubles au 16 rue Lejeune en bail emphytéotique du Conseil général à l'OPH 31 en créant une MRCQ. Il s'agit d'un immeuble R+2 (4 logements) sur rue et d'une chartreuse R+1 (1 logement) en arrière-cour. L'immeuble sur rue aurait des problèmes de structures concernant les planchers qui impliqueraient une rénovation lourde et donc le relogement des trois derniers locataires dans les lieux.

Pour la présente étude de faisabilité, nous avons essayé de déterminer ce qu'il faudrait réaliser au minimum pour que les immeubles puissent être réhabilités en MRCQ. Les budgets prévisionnels donnés à titre indicatif dans le précédent rapport ne sont plus mentionnés ici car l'ampleur des travaux nécessaires doit être validée pour estimer le coût des travaux, concernant en particulier la nécessité d'une reprise de tous les planchers et la possibilité de réaliser un niveau en sous-sol. Nous attendons encore que l'OPH 31 lève ces hypothèses avec une expertise dont l'opérateur a reconnu la nécessité, sans pour autant qu'elle soit lancée. Récemment, le directeur général de l'OPH 31 a été remplacé par Mr. Bourrus, aussi directeur général de la SA HLM des Chalets. Il est prévu que nous le rencontrions au sujet de ce projet de MRCQ en septembre 2010.

Avec l'accord de l'OPH 31, nous avons pris comme hypothèse une rénovation lourde des bâtiments existant avec reprise des planchers. Nous avons consulté le service communal de l'urbanisme et la direction de la sécurité civile et des risques majeurs à la DDT afin de vérifier que la programmation de notre projet immobilier (surélévation du bâtiment sur rue, escalier extérieur pour la chartreuse, taille des espaces communs...) pourrait être validée dans le cadre d'un dépôt de permis de construire.

Quant à la répartition des logements, nous sommes d'accord avec H&H sur la nécessité d'une mixité des résidents de la MRCQ qui se traduit par une offre diversifiée des logements avec des T1 pour des personnes seules, des petits T1' pouvant être occupé par des couples et de grands T1' avec une chambre séparée pour des familles. Nous sommes aussi d'accord sur l'importance de la convivialité des espaces communs à usage collectif, en particulier la salle à manger et la cour intérieure qui pourrait être l'occasion d'un aménagement paysager.

Par ailleurs, nous avons engagé dès que possible la consultation des riverains dont le soutien est nécessaire au projet de MRCQ. En l'absence d'association de quartier, les riverains les plus proches du projet ont été contactés par téléphone et courrier, puis réunis dans le lycée professionnel de la rue. Les opinions étaient très contrastées, allant d'un fort soutien au projet avec des demandes précises de services de proximité à une forte opposition à tout projet social sur la parcelle en question. Avant de poursuivre la concertation, nous devons pouvoir répondre aux questions qui ont été posées par les riverains (nécessité des travaux, relogement des locataires, éventuelles alternatives) qui s'adressent pour la plupart au maître d'ouvrage.

Situation dans le quartier et la ville



La rue Lejeune est située à environ 20 mn à pied de la place du Capitole. Elle fait partie d'un quartier résidentiel du centre-ville qui est clairement délimité par de fortes coupures urbaines : le canal de Brienne (allée de Barcelone) au sud, l'Université Toulouse I et la cité administrative (boulevard Armand Duportal) à l'est, Compans Caffarelli (boulevard Lascrosses) au nord et le boulevard du Maréchal Leclerc à l'ouest. Ce quartier semble avoir une identité bien distincte, mais les riverains consultés sont unanimes sur le manque de vie sociale.



A proximité immédiate de la rue Lejeune se trouvent des accès aux transports en commun (station de métro Compans Caffarelli, arrêts des bus n° 1, 16, 70 et 71) et 6 stations Vélô Toulouse. De nombreux commerces et services sont aussi à proximité immédiate de la rue, concentrés sur les boulevards qui entourent l'îlot : boulangerie, supérettes et supermarché Champion, presse, tabac, coiffure, restauration, etc. Il y a aussi d'importants espaces verts à proximité immédiate de la rue : les promenades le long du canal de Brienne et des remparts médiévaux (récemment réaménagés), ainsi que le jardin public de Compans Caffarelli.

L'îlot entre les boulevards est constitué de petites rues avec un habitat diversifié : individuel avec des toulousaines, des maisons de maître (XIX^e et début XX^e siècle) et des villas (seconde moitié XX^e siècle), ainsi que collectif avec de petits immeubles (XIX^e et plus récents) et de plus gros collectifs du côté du canal. Les rues sont aérées du fait de la hauteur assez limitée du bâti.

La population comprend une forte proportion d'étudiants (proximité de l'université et de l'école supérieure de commerce). Il semble y avoir une assez grande mixité sociale dans ce quartier. Notons aussi la présence rue Lejeune de professions libérales (avocats, infirmières, architectes...), d'une annexe de l'école supérieure de commerce et d'un lycée professionnel.

Ce quartier est donc idéal pour l'implantation d'une MRCQ du fait de son caractère résidentiel et calme, de la proximité immédiate de nombreux commerces et des transports en commun, offrant un cadre de vie agréable. De plus, la consultation de riverains a déjà fait apparaître un manque de vie sociale dans ce quartier où il n'existe pas d'association d'habitants ni de commerçants pour l'animer. D'ailleurs, certains riverains ont déjà manifesté leur intérêt pour se réunir dans les espaces communs de la MRCQ, à défaut d'un autre lieu de réunion dans le quartier.

Description des bâtiments existants



Le bâti environnant est composé surtout de maisons individuelles et de petits collectifs, construits à diverses époques et dans différents styles. La hauteur du bâti varie entre quelques rares RdC et des R+4 peu nombreux dans la rue Lejeune.

Ce quartier est encore assez préservé de l'apparition d'immeubles collectifs sur des regroupements de parcelles, de sorte que le découpage parcellaire demeure largement celui de la fin du XIX^e siècle.

Vues du n° 16 rue Lejeune (depuis le nord à gauche, depuis le sud à droite).



Les bâtiments existants sont situés au 16 rue Lejeune à Toulouse sur la parcelle cadastrale n° 826 AH 31 d'une superficie de 196 m². Ils sont composés d'un immeuble sur rue (bâtiment A) et d'une chartreuse (bâtiment B) qui comprennent au total 5 logements d'une surface habitable totale de 293 m². Les deux bâtiments sont séparés par un cour intérieure de 53 m².

Bâtiment A

Le bâtiment A est un immeuble ancien R+2+C (R+2 sur rue et R+3 sur cour) avec une belle façade de la seconde moitié du XIX^e siècle côté rue et une extension récente côté cour (dont l'escalier desservant les logements aux étages).

La SHOB (surface hors d'œuvre brute) au niveau du sol est d'environ 87 m².



Façade sur rue (bâtiment A)



Façade sur cour (bâtiment A)

Composition actuelle du bâtiment :

- sous-sol : caves de 62 m²
 - RdC : 1 T2 de 37 m² et large desserte de la cour
 - R+1 : T3 de 70 m²
 - R+2 : T3 de 70 m²
 - R+3 : T2 de 52 m²
- soit 4 logements d'une surface habitable totale de 229 m²

Il reste encore 3 locataires dans le bâtiment A : Mr. Pati au RdC, Mme Nougazol au 2^e étage et Mr. Gibily au 3^e étage.

Il semble que les planchers d'origine du bâtiment A s'affaissent. Les locataires présents ont fait part de leurs inquiétudes à ce sujet à l'OPH 31 depuis plusieurs années. L'hypothèse d'une rénovation complète des planchers en conservant uniquement la façade côté rue du bâtiment a été validée par l'OPH 31. Mais nous avons tout de même sollicité l'OPH 31 pour que l'état des planchers soit rapidement expertisé.

Cour intérieure

Le bâtiment A est séparé de la chartreuse par une cour intérieure de 54 m² (17 m x 17 m).

Bâtiment B

Le bâtiment B est une chartreuse en arrière-cour R+1 qui comporte un seul logement en duplex de 64 m² (33 m² en RdC et 31 m² sous combles) qui n'est actuellement pas occupé.

La SHOB au niveau du sol de ce bâtiment est d'environ 42 m².



Façade de la chartreuse (bâtiment B)

Chartreuse et cour intérieure (bâtiment B)

Il n'est pour l'instant pas envisagé de surélévation, du fait qu'il n'est pas sûr que les trois mitoyens soient d'accord. La rénovation se ferait donc en conservant le volume actuel, ainsi que les ouvertures dont la modification devrait être l'objet de négociations avec le service de l'urbanisme et l'ABF. Nous avons supposé une reprise du plancher afin de pouvoir réaliser des logements en duplex au 1^{er} étage, avec l'accord de l'OPH 31.

Le projet immobilier

Comme indiqué plus haut, il est supposé que les planchers des deux bâtiments sont entièrement repris, en ne conservant que les façades sur rue pour le bâtiment A et sur cour pour le bâtiment B. Il faut pouvoir réaliser un nombre suffisant de logements (environ 15 logements), ainsi que des espaces communs à usage collectif (salle à manger et cuisine, salle d'activité, buanderie...) et un bureau pour les hôtes représentant au moins 25 % de la surface habitable des logements, sans compter les locaux techniques.

Les contraintes

La parcelle est située en zone UA2 dans le PLU, de sorte que les dispositions spécifiques à cette zone s'appliquent :

- l'emprise au sol du bâti ne doit pas excéder 70 % de la superficie de la parcelle et des emprises au sol supérieures sont admises pour les parcelles d'une superficie inférieure à 200 m² sans pouvoir dépasser 140 m² de SHOB (surface hors d'œuvre brute) au sol (article 9) : dans notre cas, la superficie de la parcelle est de 196 m², de sorte que la SHOB au sol est limitée à 140 m² et celle du bâti existant est d'environ 129 m², ce qui laisse très peu de marge pour augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- la hauteur des bâtiments est limitée à 18,5 m ou R+5 ou 4/3 de largeur sur voie (article 10) : dans notre cas, la hauteur du bâtiment A est limitée par la largeur sur voie qui est d'environ 9,3 m → hauteur du bâtiment limitée à 12,4 m alors que la hauteur sous sablière est actuellement de 10,3 m, soit la possibilité d'une surélévation d'au plus 1,9 m ; il serait donc possible de surélever le bâtiment A jusqu'à R+3, ce qui nous a été confirmé par le service de l'urbanisme ;
- pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les « foyers d'accueil » (article 12) et d'après le service de l'urbanisme, les maisons relais peuvent être considérées comme des foyers d'accueil.

Il existe d'autres contraintes, telles que la nécessité de réaliser au moins 5 % de logements accessibles aux personnes handicapées dans les maisons relais, la superficie de chaque espace commun à usage collectif qui doit être inférieure à 50 m² pour ne pas passer dans la catégorie établissement recevant du public (ERP). Concernant les logements accessibles aux personnes handicapées, ils seraient situés au RdC du bâtiment B, ce qui permettrait d'éviter les frais d'un ascenseur dans le bâtiment A. L'accessibilité aux parties communes en sous-sol du bâtiment A se ferait alors par un monte handicapé. Ce premier projet de MRCQ a ainsi été l'occasion d'apprendre beaucoup sur les contraintes et la faisabilité d'une opération.

Les hypothèses

Ces divers éléments ont abouti aux hypothèses suivantes pour le projet immobilier :

- conservations des emprises au sol actuelles des bâtiments ;
- rénovation complète du bâtiment A en ne conservant que la façade sur rue, avec une surélévation d'environ 1,5 m côté rue (R+3) et un aménagement du sous-sol sur toute l'emprise du bâtiment ;

- rénovation du bâtiment B avec reprise du plancher et de la toiture en conservant le volume existant (pas de surélévation dans cette étude de faisabilité puisqu'elle dépend de l'accord de 3 mitoyens).

Ces hypothèses ont été validées par la chef du canton nord (dont fait partie la rue Lejeune) pour l'instruction des permis de construire au Service de l'urbanisme et de l'environnement (SUE) de la Ville de Toulouse et par la Direction de la sécurité civile et des risques majeurs (DSRM), de sorte qu'un permis de construire pourrait être accordé sur la base de la présente programmation.

Le projet immobilier

Concernant les logements, l'AERA et H&H souhaitent une diversité de l'offre afin de favoriser la mixité interne des résidents de la MRCQ (situation sociale et économique, parcours personnel, structure familiale). Cette mixité est prévue par la circulaire du DGAS/SDAS n° 2002-595 du 10 décembre 2002 sur les maisons relais ainsi que dans le programme de MRCQ de l'AERA validé par les financeurs nationaux.

Il serait donc utile qu'il y ait à la fois des T1 de moins de 20 m² pour les personnes seules ayant le plus de difficultés financières (plafond de redevance de 313,27 € pour limiter au maximum l'apport du résident), des petits T1' pouvant être occupés par des couples, ainsi que de grand T1' avec chambre séparée pouvant être occupés par des familles¹¹.

Le bâtiment B (chartreuse) ne laisse pas beaucoup de choix. Les logements accessibles aux personnes handicapées seraient réalisés au RdC qui comporterait donc 2 T1 de 17,5 m² pour une personne. La taille de ces logements ne peut pas être réduite, de sorte que l'escalier d'accès au 1^{er} étage devra être à l'extérieur du bâtiment, en prenant soin que cela passe dans la limite de 140 m² pour la SHOB au niveau du sol et qu'il soit réalisés de manière à ne pas être comptabilisé dans la SHOB. Le volume existant étant conservé, le 1^{er} étage serait optimisé en abaissant le plancher pour réaliser 2 T1' en duplex de 27 m².

Dans le bâtiment A, le RdC et le sous-sol seraient destinés aux espaces communs à usage collectif (salle à manger et cuisine, salle d'activité et salon, buanderie, stockage), au bureau des hôtes et aux locaux techniques pour des raisons d'accessibilité, de fonctionnalité et de convivialité. La taille et la destination de ces locaux ont été déterminés d'un commun accord de l'AERA et H&H. Bien sûr, l'aménagement du sous-sol nécessiterait d'y faire pénétrer la lumière naturelle, ce qui est possible côté cour grâce à une pente anglaise qui serait autorisée d'après le service de l'urbanisme à condition qu'elle ne soit pas en dur. La cour ferait l'objet d'un aménagement paysager et le lien avec la salle à manger au RdC serait valorisé par des baies vitrées. Le RdC et le sous-sol doivent être accessibles aux personnes handicapés. Un monte handicapé relierait le RdC au sous-sol, afin d'éviter l'ascenseur dans le bâtiment.

Quant aux logements du bâtiment A, ils seraient donc réalisés dans les 3 étages qui ont chacun une surface habitable d'environ 67 m². Il serait donc possible de réaliser à chaque niveau soit 4 petits logements, soit 3 logements avec différentes configurations. Nous avons étudié plusieurs options pour la répartition des logements sur un niveau :

¹¹ Les termes T1, T1' et T1bis sont employés ci-dessous au sens de l'arrêté du 10 juin 1996.

description des options	types de logements	nombre de personnes	plafonds de redevance mensuelle
- 2 T1 de 18 m ² pour 1 pers. - 1 T1bis de 31 m ² pour 2 pers.	2 T1 1 T1bis	3 pers.	1 085,57 € = 2 x 313,27 € + 459,03 €
- 2 T1' de 20 m ² pour 1 pers. - 1 T1bis de 27 m ² pour 2 pers.	3 T1'	4 pers.	1 293,11 € = 2 x 417,04 € + 459,03 €
- 1 T1 de 19 m ² pour 1 pers. - 1 T1' de 22 m ² pour 1-2 pers. - 1 T1' de 26 m ² pour 2 pers.	2 T1' 1 T1	4-5 pers.	1 147,35 € = 313,27 + 2 x 417,04 €
- 4 T1 de 17 m ² pour 1 pers.	4 T1	4 pers.	1 253,08 € = 4 x 313,27 €

La 1^{ère} option a été rejeté pour des raisons financières : le montant des plafonds est le plus faible ainsi que le nombre de personne pouvant être logées, ce qui nuit au montant de l'aide de l'Etat au fonctionnement. La 4^e option avec 4 logements a d'abord été rejetée à cause de la surface réduite des logements. Quant à la 2^e et à la 3^e option, elle sont à peu près équivalente, la 2^e étant plus favorable en terme de loyer perçu par l'opérateur et la 3^e en terme de redevance à payer par les résidents et d'aide au fonctionnement de l'Etat.

A la demande d'H&H, nous avons donc étudié d'abord une répartition des logements avec la 3^e option à chaque niveau. Mais il n'est alors pas possible d'équilibrer le budget d'investissement sans fonds propres. Mais l'OPH 31 a annoncé qu'il ne pouvait pas apporter de fonds propres. Lors d'une réunion le 30 avril 2009 avec H&H et l'OPH 31, nous avons donc suggéré qu'une nouvelle répartition des logements dans le bâtiment A soit étudiée, à savoir un compromis avec la 4^e option aux niveaux R+1 et R+2 pour augmenter le nombre de logements et donc les subventions, puis la 2^e option au niveau R+3 pour avoir un plafond de redevance plus élevée qu'avec la 3^e option et conserver une mixité interne au bâtiment par rapport à la 4^e option.

Il n'est pas sûr de pouvoir réaliser des logements pérennes d'environ 17m². Cela nécessiterait un relevé précis par des géomètres des plans de l'existant et un avant-projet détaillé pour savoir s'il est possible de réaliser des niveaux avec 4 logements d'environ 17 m². Dans l'attente de ces données qui relèvent du maître d'ouvrage, nous avons adopté l'hypothèse la plus sûre qui est la 2^e option pour tous les niveaux de bâtiment A, privilégiée par le gestionnaire. Cette répartition donne la programmation suivante pour le projet immobilier qui a été étudiée avec Agnieska Băk et Cyril Maugres, étudiants en 5^e année à l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Toulouse (ENSAT) et stagiaires à l'AERA, ainsi que Sophie Balança, architecte bénévole à H&H. Des plans ont aussi été dessinés pour avoir une idée de la faisabilité du projet immobilier, en attendant que des études plus poussées soient lancées par l'OPH 31 qui veut toutefois connaître la faisabilité du montage financier avant d'engager des frais.

Bâtiment A

- sous-sol : buanderie (6 m²), stockage (9 m²), chaufferie (10 m²), sanitaires (4,5 m²), atelier (14 m²), salle de lecture et télévision (18 m²), monte handicapé et circulations
- RdC : bureau des hôtes (14 m²), cuisine et salle à manger (33 m²), sanitaires, local poubelle, monte handicapé et circulations
- R+1, R+2 et R+3 : 2 T1' de 20 m² pour 1 personne et 1 T1' de 27 m² pour 2 personnes avec une chambre séparée.

Bâtiment B

- RdC : 2 T1 de 18 m² pour 1 personne
- R+1 : 2 T1' de 27 m² en duplex pour 2 personnes

Total des logements

- 2 T1 de 18 m² pour 1 personne
- 6 T1' de 20 m² pour 1 personne
- 5 T1' de 27 m² pour 2 personnes

soit 13 logements (2 T1 et 11 T1') pour 18 personnes d'une surface habitable totale de 290 m²

nbre	T1 (18 m²)	T1' (20 m²)	T1' (27 m²)
bât. A		6	3
bât. B	2		2
total :	2	6	5

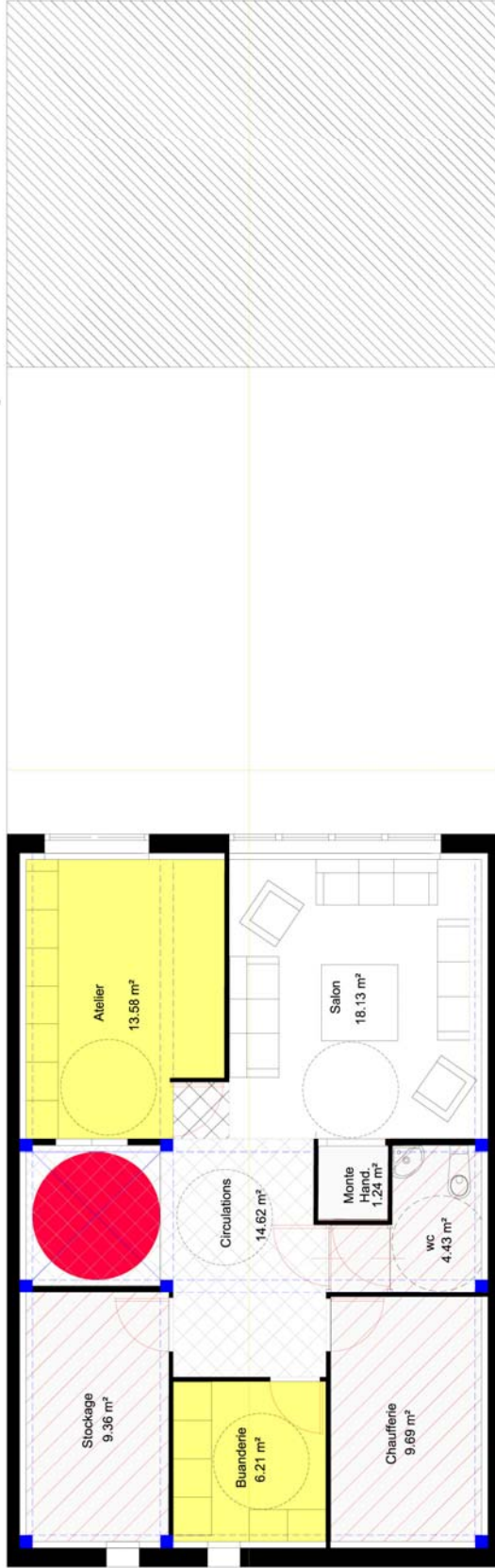
Cette hypothèse serait plus favorable pour le budget de fonctionnement que celle des esquisses de H&H :

nbre	T1 (18 ou 19 m²)	T1' (22 m²)	T1' (27 m²)
bât. A	3	3	3
bât. B	2		2
total :	5	3	5

Ces esquisses sont présentées ci-dessous à titre indicatif.

Maison Relais Coopérative de Quartier

16 rue Lejeune à Toulouse



Plan du Niveau R - 1
Echelle 1:100

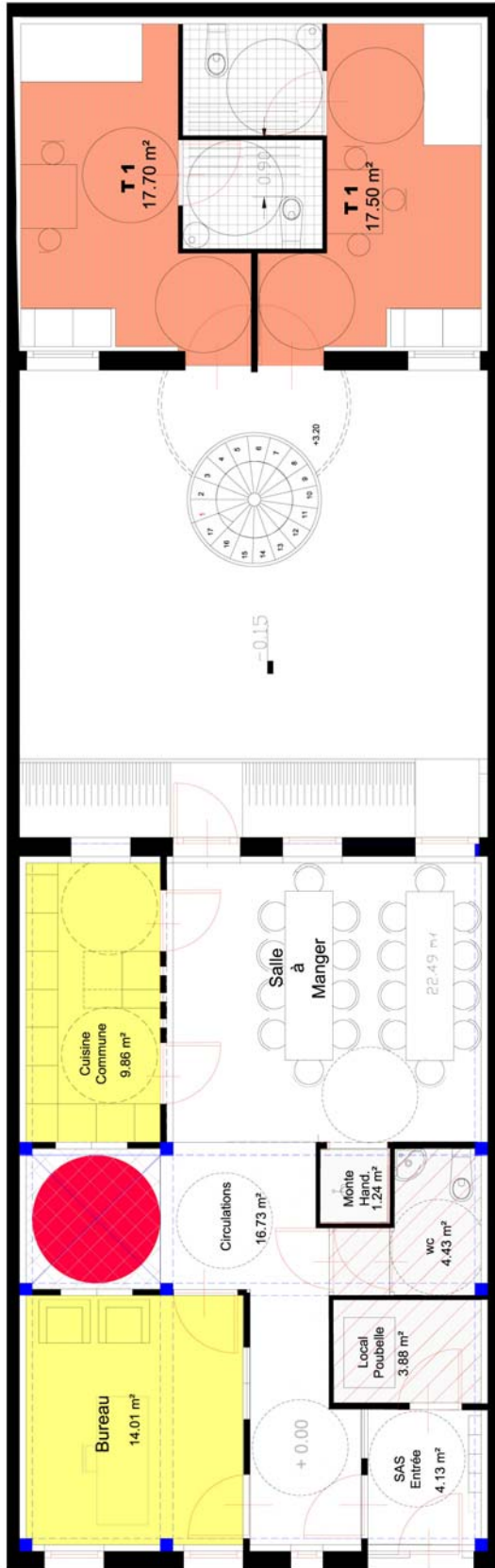
Circulation	9,81 m ²
Salon	18,13 m ²
Atelier	13,58 m ²
Buanderie	6,21 m ²
Stockage	9,36 m ²
WC	4,43 m ²
Chaufferie	9,69 m ²
Monte Handicapé	1,24 m ²

17-04-2009

1/6

"Maison Relais - Coopérative" de Quartier

16 rue Lejeune à Toulouse



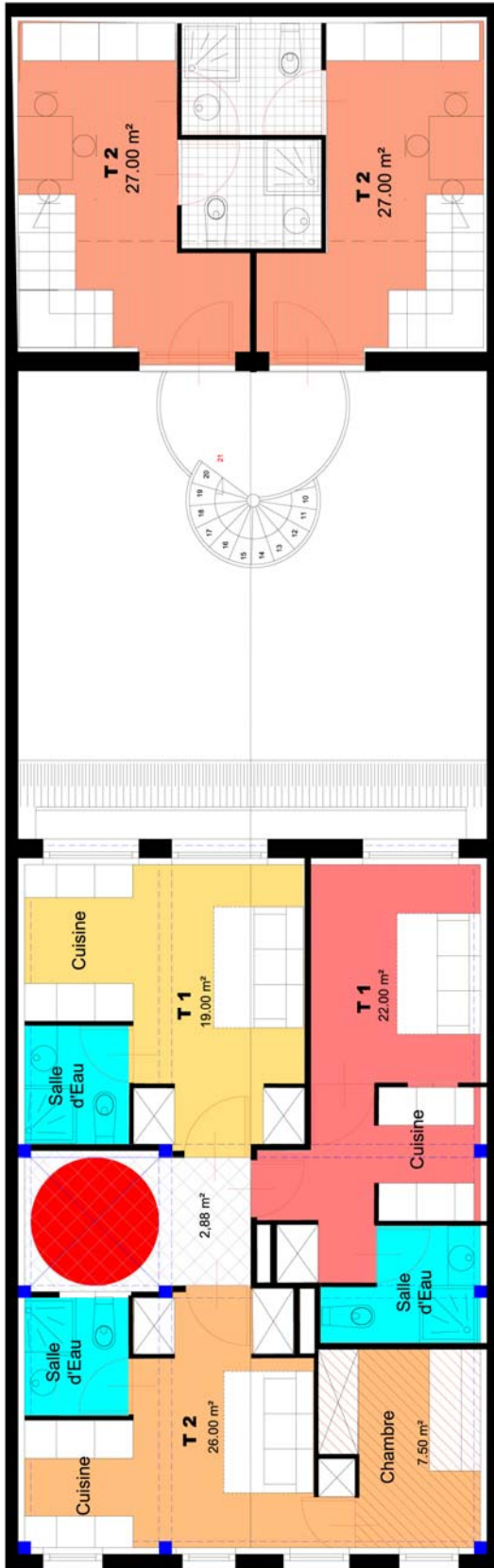
Plan du Niveau R + 0
Echelle 1:100

SAS Entrée	4,13 m ²
Circulation	11,92 m ²
Bureau	14,01 m ²
Cuisine	9,86 m ²
Salle à Manger	22,49 m ²
WC	4,43 m ²
Local Poubelle	3,88 m ²
Monte Handicapé	1,24 m ²

17-04-2009

Maison Relais Coopérative de Quartier

16 rue Lejeune à Toulouse



Plan du Niveau R + 1
Echelle 1:100

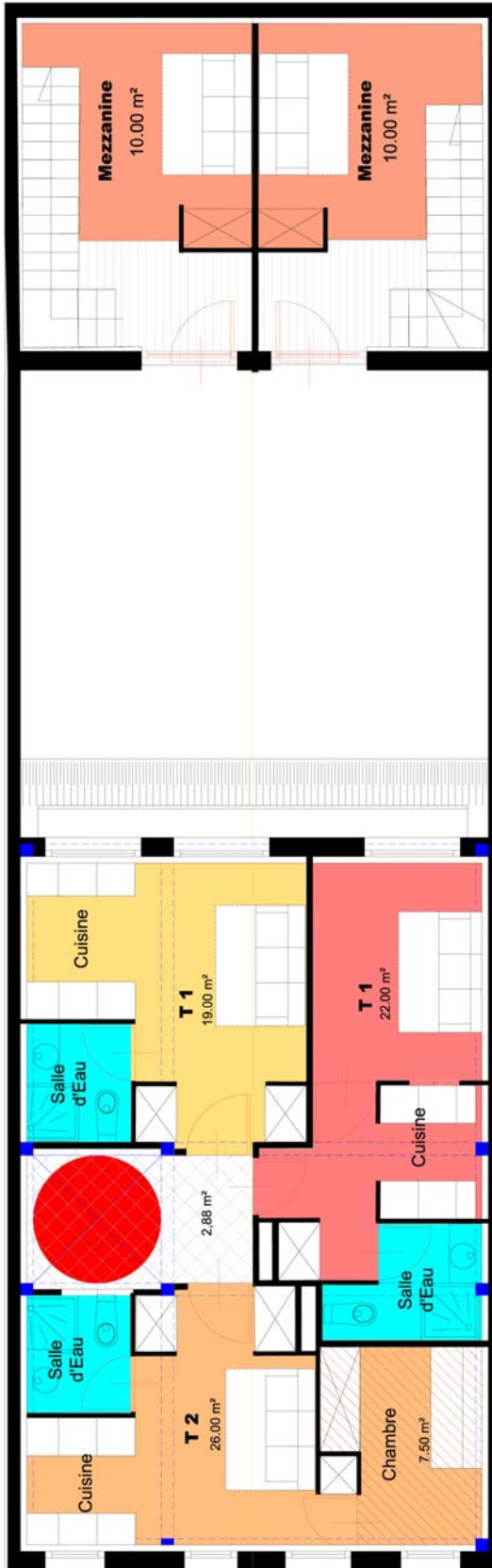
Circulation	2,88 m ²
T1	19,00 m ²
T1	22,00 m ²
T2	27,00 m ²
dont Chambre	7,50 m ²

17-04-2009

3/6

Maison Relais Coopérative de Quartier

16 rue Lejeune à Toulouse



Plan du Niveau R + 2
Echelle 1:100

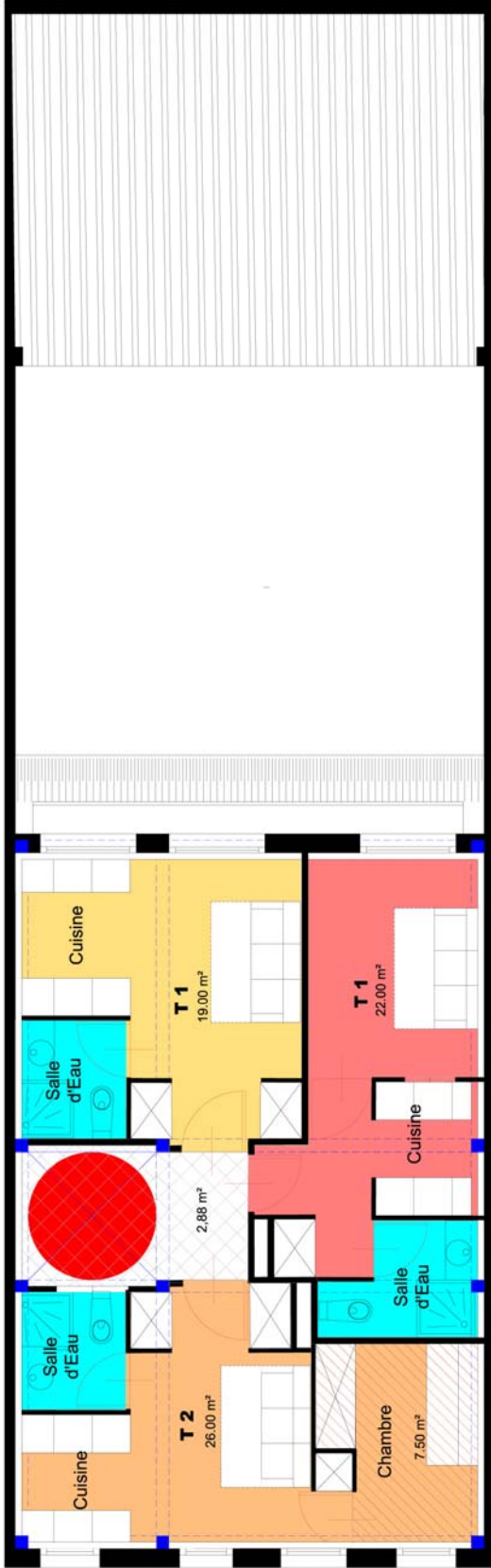
Circulation	2,88 m ²
T1	19,00 m ²
T1	22,00 m ²
T2	27,00 m ²
dont Chambre	7,50 m ²

17-04-2009

4/6

Maison Relais Coopérative de Quartier

16 rue Lejeune à Toulouse



Plan du Niveau R + 3
Echelle 1:100

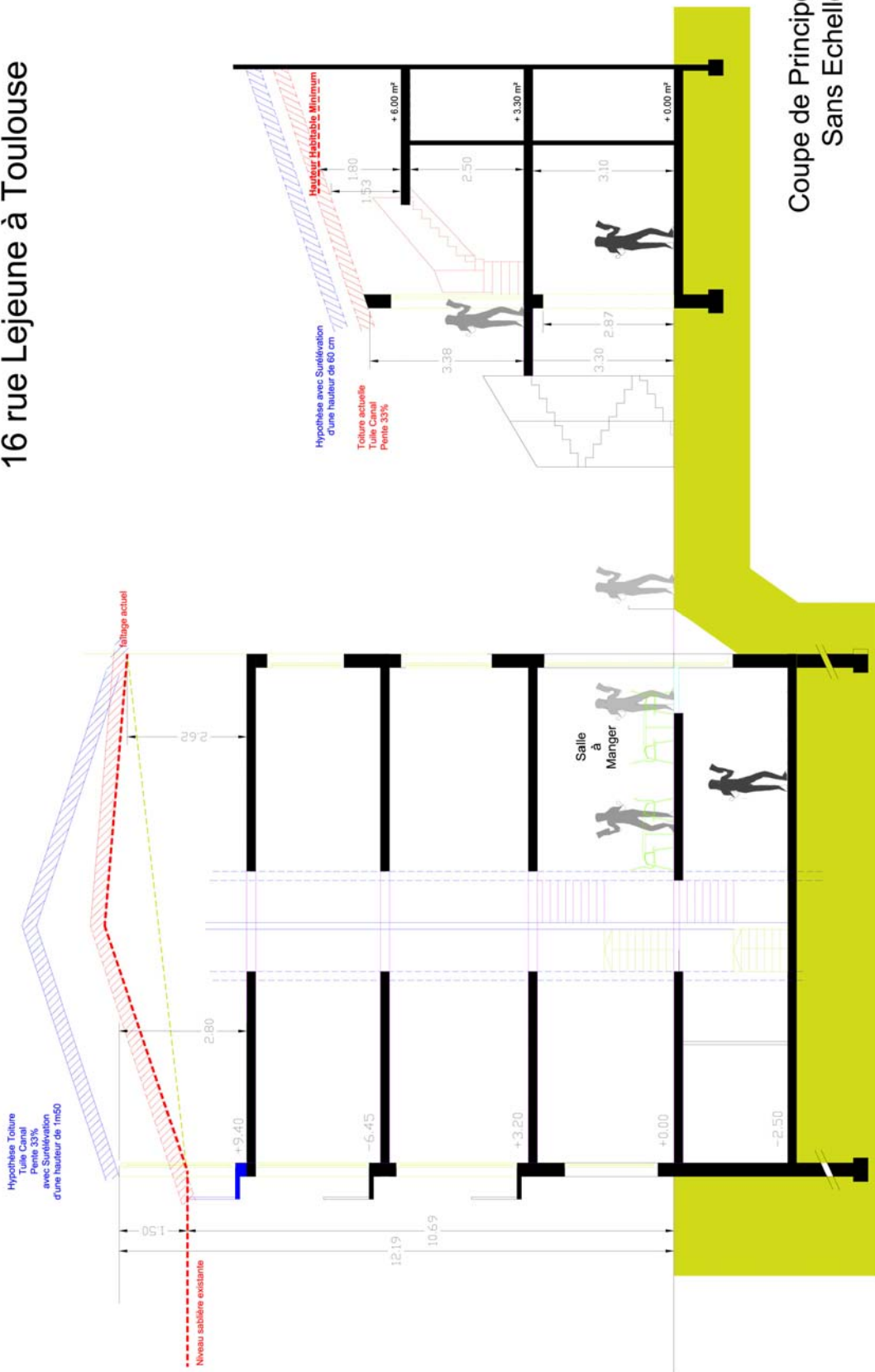
Circulation	2,88 m ²
T1	19,00 m ²
T1	22,00 m ²
T2	27,00 m ²
dont Chambre	7,50 m ²

17-04-2009

5/6

Maison Relais Coopérative de Quartier

16 rue Lejeune à Toulouse



Coupe de Principe
Sans Echelle

La consultation des riverains

Nous rappelons que l'objectif de notre programme est d'associer étroitement les riverains au projet de la MRCQ, concernant en particulier les activités de services. Le soutien préalable des riverains est donc une condition incontournable pour que la MRCQ puisse être réalisées. Si les riverains soutiennent collectivement ce projet, il s'agit qu'un groupe de riverains travaille au projet social de la MRCQ, en lien étroit avec l'AERA et le gestionnaire, afin qu'il réponde autant que possible à leurs attentes. Le lien social, qui prendra forme à travers les activités de services de proximité des résidents de la MRCQ, doit aussi être formalisé par la présence de représentants du groupe de riverains au sein des structures internes de la maison coopérative de quartier (conseil de maison, commission d'attribution des places, association de services).

D'une manière générale, nous consultons à la fois les associations d'habitants et aussi les riverains à proximité du site. En l'occurrence, l'association de quartier la plus proche de la rue Lejeune est l'association Brienne, Bazacle, Amidonniers (ASBBA), mais sa présidente Sylvie Mégevand nous a indiqué que son association ne touchait pas le quartier de la rue Lejeune. Elle nous a conseillé de joindre Mme. Pontonnier qui a été active par le passé sur les allées au bord du canal de Brienne, en particulier à l'époque où la Manufactures des tabacs était menacée. Mme. Pontonnier nous a dit qu'elle souhaitait former une association de quartier dans ce secteur pour lutter contre la présence de camions de SdF au bord du canal et le trafic de stupéfiants qu'elle associe à cette présence. Ainsi, aucune association d'habitants n'est active dans ce quartier.

Nous avons consulté les riverains de manière directe sans intermédiaire préalable, d'abord par téléphone puis lors d'une réunions avec les riverains ayant accepté que nous les recontactions.

Consultation téléphonique en janvier-février 2009

Le premier contact s'est fait par téléphone avec les riverains les plus proches du projet. Nous avons recensé les coordonnées téléphoniques dans l'annuaire et tenté d'identifier sur place les personnes installées durablement rue Lejeune en évitant les étudiants, dont la rotation ne permet pas un suivi du projet durant plusieurs années. Nous sommes parti du 16 rue Lejeune en commençant par les riverains mitoyens et en vis-à-vis, puis en élargissant le cercle jusqu'à une dizaine de numéros plus loin en nous limitant à la rue Lejeune. La consultation téléphonique s'est faite à l'aide d'un questionnaire en demandant d'abord si la personne était plutôt favorable au logement social et de proche en proche si elle serait favorable à un projet de MRCQ dans son quartier. Nous en profitons pour poser quelques questions sur l'appréciation de la vie du quartier et des éventuels besoins en terme de services. Enfin, pour ceux qui ont répondu à l'ensemble des 5-6 questions, nous concluons si la personne acceptait d'être recontactés dans le cas où il y aurait une opportunité pour un projet de MRCQ dans son quartier.

Nous avons ainsi consulté près d'une trentaine de riverains. Presque tous sont favorables au logement social et nombreux sont ceux qui ont souligné le manque de vie sociale dans leur quartier. Mais lorsqu'il s'agit de créer des logements très sociaux près de chez eux, des réticences apparaissent. Le principe objection était liée à la présence très mal vécue d'un foyer pour adolescents dans la rue Lejeune, au n° 45. En particulier, une personne habitant en face de ce foyer a participé à une procédure durant 8 ans, avec une pétition de 80 riverains, pour faire fermer ce foyer... avec succès. Nous avons identifié qu'il s'agissait d'un SAPA (Service d'action préventive

pour adolescents) garçons ouvert en 1989 pour accueillir en urgence des adolescents de 14-18 ans en attendant leur réorientation. Ce SAPA est géré par le CDEF (Centre départemental de l'enfance et de la famille) et son chef de service Hubert Ballet nous a expliqué les nuisances occasionnées par les adolescents de ce service (insultes, bruit la nuit...). Ces adolescents n'étaient pas difficiles avec le quartier, mais aussi avec le personnel du SAPA (dépression, démission...). Certains étaient des agresseurs placés là par la justice et d'autres des victimes de violence placés là par les d'établissement médico-psychiatriques, en attendant une place plus adaptée ailleurs. Suite aux démarches des riverains, le SAPA garçons de la rue Lejeune a fermé ses portes et déménagé route de Revel en 2006. Cette épisode pénible pour plusieurs riverains est donc encore très frais. Néanmoins, une fois ces renseignements pris, nous avons souligné les aspects différents du projet de MRCQ, notamment en terme de public. La personne habitant en face de l'ex-SAPA garçons a été recontactée et elle est devenue favorable à notre projet, notamment lorsque nous lui avons dit qu'il serait réalisé au 16 rue Lejeune... et non en face de chez elle. Quoiqu'il ne soit, il reste encore des traces assez vives et pénibles pour certains résidents les plus proches de l'ex-SAPA garçons. Il faudrait prendre soin de souligner les aspects différents du projet de MRCQ (logements, adultes...). Plusieurs actes de délinquance (tags, dégradations de véhicules dont quelques-uns brûlés) ont été associés par des riverains aux adolescents de l'ex-SAPA, mais une recherche dans la presse locale a permis d'identifier qu'ils ont perduré après la fermeture de ce foyer. Le contexte n'est donc pas facile pour obtenir un soutien des riverains. Les riverains consultés téléphoniquement ne sont pas opposés à des activités de services, mais s'ils ne se sentent pour la plupart pas concernés. Quant à l'implication des riverains dans un projet de MRCQ, la plupart se disent peu ou pas disponible. Certains riverains ont heureusement manifesté un vif intérêt pour le projet social et leur souhait d'y participer.

Réunion avec quelques riverains

Cette consultation téléphonique nous a permis de préparer une 1^{ère} réunion avec les personnes qui avaient accepté d'être recontactées. Cette réunion a eu lieu le 12 mars 2009 au lycée professionnel Sainte-Marie Saint-Semin qui dispose d'un accès rue Lejeune. Il y avait une quinzaine de participants. Nous avons alors présenté le projet de MRCQ et le site au 16 rue Lejeune et les raisons de ce choix (solicitation de l'OPH 31 qui doit réhabiliter entièrement les bâtiments), Outre les remarques qui avaient déjà été recensées lors de la consultation téléphonique, deux riverains se sont étonnés qu'il faille réhabiliter entièrement les bâtiments du 16 rue Lejeune, alors qu'il y a eu d'importants travaux au début des années 2000 et au début des années 1990. Ils s'étonnaient qu'il faille faire des travaux tous les 10 ans pour en plus presque tout détruire. L'un de ces deux riverains est mitoyens du 16 rue Lejeune et son opposition au projet, confirmée par un courrier envoyé à l'AERA par la suite, semble essentiellement liée au fait qu'il devrait à nouveau subir des travaux. Un autre riverain lui a alors demandé lors de la réunion s'il s'opposait au projet de MRCQ ou aux travaux. Plusieurs riverains ont cherché à mettre en balance les 13 logements prévus dans la MRCQ par rapport aux 5 logements existants. Ils nous demandé quel serait le projet en terme de nombre de logements si le projet de MRCQ était abandonné. Nous ne pouvions pas répondre à la place de l'OPH 31 dont nous leur avons rappelé qu'il travaillait avec l'AERA sur ce projet de MRCQ et pas sur un autre projet. Le constat de l'absence de vie sociale dans le quartier est ressorti aussi de cette réunion et tous les participants ont manifesté un intérêt pour le projet social d'activités de services, même si certains se demandent si ce n'est pas utopique. Des riverains ont même exprimé des demandes concrètes de services, à savoir : entretien d'un jardin d'un particulier ayant une maison individuelle, portage des courses d'une

personne âgée, différents services pour une copropriété en face du 16 rue Lejeune. Plusieurs riverains ont aussi manifesté leur intérêt pour les espaces communs de la MRCQ qu'ils souhaiteraient pouvoir utiliser afin de se réunir.

En conclusion, la concertation avec les riverains a fait ressortir des opinions très contrastées, avec des fortes oppositions liée davantage au passé qu'au projet de MRCQ, ainsi que des soutiens qui se concrétisent déjà par des demandes de services de proximité. Nous avons touché le « noyau dur » des riverains les plus concernés par le projet et s'ils le soutiennent, il ne devrait pas y avoir de problème par la suite. Nous avons mis en pause cette concertation car les questions sur la nécessité et l'ampleur des travaux n'ont pas encore de réponse et il faut attendre que le maître d'ouvrage puisse apporter ces éléments qui seront déterminant pour la faisabilité d'une MRCQ. Une réunion publique sera alors organisée dans le quartier avec le maître d'ouvrage. Entre-temps, une riveraine de l'allée Barcelone au bord du canal, présente à la réunion de mars 2009, a créé avec d'autres riverains l'association de quartier Barcelone, Armand Duportal, Lascrosses, Leclerc, Héraclès (BALLH) qui est devenue un interlocuteur incontournable pour le projet.

Le budget prévisionnel

Le 20 avril 2009, la CUGT a accueilli une réunion avec l'AERA, l'OPH 31 et H&H ainsi que la DDEA 31 et le Conseil général pour aborder le projet de MRCQ rue Lejeune et les questions de financement. Du fait que l'immeuble sous bail emphytéotique avec le Conseil général a déjà été l'objet d'une subvention en PLA-I, les financeurs ont confirmé qu'il n'était pas possible d'obtenir un nouveau financement en PLA-I. Il a aussi été souligné qu'un financement en PALULOS n'était pas adapté pour une rénovation aussi complète des bâtiments. De plus, l'OPH 31 devrait alors solder le remboursement d'un ancien prêt PALULOS (annuité de 2 101,17 € en 2010 avec une progression de 0,50 % par an jusqu'en 2043). Mr. Eychenne, directeur général de l'OPH 31, a avait donc suggéré que les bâtiments soient cédés par le Conseil général à l'OPH 31, ce qui permettrait d'accéder à un financement PLA-I en acquisition-amélioration. A ce sujet, nous avons suggéré qu'une recherche des actes notariés soit lancée aussi rapidement que possible pour vérifier la faisabilité d'une telle cession. Pour faciliter l'équilibre financier de l'opération, Mr. Eychenne a aussi indiqué la possibilité que l'OPH 31 rembourse de manière anticipée un ancien prêt Palulos

L'opérateur a estimé le coût des travaux à 1 700 € / m² SHON (HT et hors honoraires). Ce coût paraît sous-estimé par rapport l'ampleur des travaux, sans compter que les possibilités techniques de réalisation d'un sous-sol n'ont pas encore été expertisées. Nous préférons donc attendre que les hypothèques sur le projet immobilier, sans compter celle pour accéder à une aide à la pierre, soit levées avant de proposer des budgets prévisionnels.

IV.3. Le projet de MRCQ place des Hauts-Murats

Aucune avancée significative n'est à signaler depuis le précédent rapport d'activité (rappel).

Le document ci-dessous est la notice de présentation jointe au dossier en réponse à l'appel à candidature de France Domaines pour la cession d'un foncier de l'Etat. Cet appel à candidature a été gagné en mars 2009 par l'équipe composée des architectes Christophe Balas et Philippe Pettenati, du maître d'ouvrage SA HLM Les Chalets, du gestionnaire Habitat et Humanisme Midi-Pyrénées et de l'AERA pour la MRCQ qui fait partie du programme avec des logements sociaux PLS et une crèche. Etant donné les échéances du projet à cause en particulier des éventuelles fouilles archéologiques, la consultation des riverains n'est pas encore engagée.

SA HLM DES CHALETS – HABITAT ET HUMANISME MIDI-PYRENEES

Atelier Christophe Balas et Philippe Pettenati – Architectes./ AERA – Stéphane Gruet

CONCOURS POUR LA REALISATION D'UNE MAISON RELAIS ET LOGEMENT SOCIAUX PLACE DES HAUTS MURATS A TOULOUSE

NOTICE DE PRESENTATION DU PROJET

Un projet social intégré au quartier

L'appel d'offre lancé par l'Etat sur le site exceptionnel des Hauts Murats à Toulouse revêt des enjeux considérables qui nous amènent à imaginer un projet sensible aux multiples dimensions. Enclavé entre deux hauts remparts, au cœur d'un quartier médiéval très fermé, avec une épaisseur historique et un ensemble patrimonial extrêmement dense, le terrain doit être envisagé comme une opportunité d'un projet d'aménagement décisif pour la vie sociale du quartier et la mise en valeur du patrimoine.

Pour cela nous proposons un projet mixte composé :

- une Maison Relais financée en PLAI d'une capacité de 21 Logements et Logements en résidence sociale
- une résidence de 14 logements sociaux financés en PLS
- un équipement de quartier





Notre projet aborde avec tact et ambition les enjeux soulevés par une lecture sensible du site et de son programme exigeant. Cinq grands thèmes guident et structurent notre réflexion :

- Une mixité sociale consentie
- Un lieu chargé d'histoire créateur de liens avec le quartier et la ville
- Une réhabilitation mettant en valeur un patrimoine
- Le désenclavement du quartier par la création d'un « passage »
- Une dimension environnementale

Brève description du projet

Le projet prend la forme sur la même parcelle de deux ailes de bâtiments distinctes :

- l'une, implantée côté place, destinée à recevoir 21 petits logements et espaces communautaires pour personnes exclues du logement autonome dans le cadre d'une Maison Relais gérée par Habitat et Humanisme et 4 logements en résidence sociale.
- l'autre, implantée le long du rempart côté Jules Guesde, est constituée de 14 logements sociaux familiaux gérés par le groupe des Chalets (avec une majorité de grands logements T3 à T5) financés en PLS dans le but que le projet présente un caractère de mixité sociale maximal.

Les deux ailes sont reliées par un passage couvert comportant une large circulation ouverte au public pendant la journée, reliant la place des Hauts Murats avec les allées Jules Guesde, - passage qui abrite 7 places de stationnement nécessitées par le programme.

Le dispositif ménage ainsi de vastes jardins, l'un plus particulièrement réservé à la maison relais, sur lequel s'ouvrent les services communs ; l'autre, ouvert au public, met en scène la tour des Hauts Murats complètement dégagée de l'emprise des bâtiments qui l'enserraient.

Pour une mixité sociale consentie

S'il est souvent question de mixité sociale à propos des quartiers les plus pauvres, c'est plus rarement le cas pour les quartiers les plus riches. Or c'est ainsi seulement que la mixité peut se réaliser à l'échelle de la ville.

Ici la mixité s'articule au travers de la volonté d'implanter un ensemble de logements à vocation sociale dans un quartier de centre ville, et au sein même de ce projet, par la complémentarité entre la maison relais Habitat et Humanisme et la résidence sociale des Chalets.

La question de la mixité est en effet essentielle dans ce quartier et déterminante pour l'avenir de cette opération : une mixité imposée contre leur gré à des riverains, conduirait à des effets exactement contraires à ceux visés.

Pour atteindre ses effets positifs, la mixité doit être consentie. Les risques de rejet d'une opération sociale, voir très sociale, par la population du quartier doit donc être prévenue par un travail amont invitant les riverains qui le souhaitent à contribuer à la définition du projet social de la Maison relais dans le sens d'un apport au quartier. C'est à quoi s'emploiera l'A.E.R.A., missionnée par le Ministère du Logement et de la Ville dans le cadre de son programme de Maisons Relais Coopératives de Quartier.

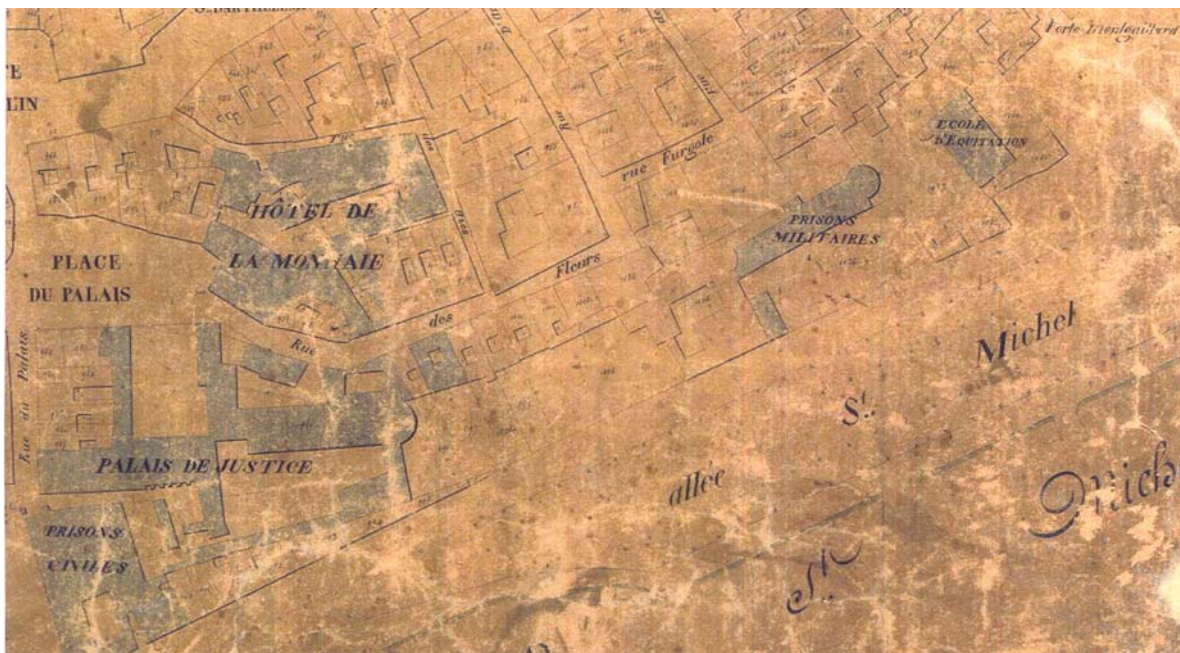
Dans cet objectif, il est important que le projet puisse apporter des services et une meilleure qualité de vie sociale dans le quartier. C'est notamment le sens de l'implantation d'un équipement au rez-de-chaussée sur le jardin public dont la destination (crèche...) sera à définir avec les habitants et la Commune.

Un lieu chargé d'histoire créateur de liens avec le quartier et la ville

Le site frappe par la densité de son passé. Derrière ces remparts, à l'abri de ces hauts murs, il semble bien que plusieurs générations de prisonniers y aient été enfermées. Les deux lourdes portes bardées de serrures en fer forgé de la tour en témoignent, ainsi que les gravures des noms datées de 1871 sur les charpentes à l'étage.

Une enquête aux archives municipales de Toulouse nous confirme et complète le tableau. « Hauts Murats » signifiant même « emmurés », nom donné en occitan aux prisonniers enfermés dès le Moyen Age en ces lieux. S'y sont succédées les prisons militaires, et jusqu'aux locaux de la milice lors de la dernière guerre.





Nous souhaitons au travers du projet, d'une part garder la trace de ce sombre passé, permettre aux générations actuelles de découvrir ce lieu qui a compté dans l'histoire de la ville. Nous souhaitons tout autant briser la logique de l'enfermement, et ouvrir le site sur le quartier, hors les murs. Nous imaginons qui puisse vivre là un petit centre d'évocation, ouvert au public, qui pourrait être situé dans la tour, et pourquoi pas, être géré par les habitants de la maison relais dans un objectif de création de liens et d'ouverture aux autres.

Le concept de « Maison Relais coopérative de quartier » encourage en effet le développement d'activités et de services de proximité de ses résidents en direction du quartier qui les reçoit.

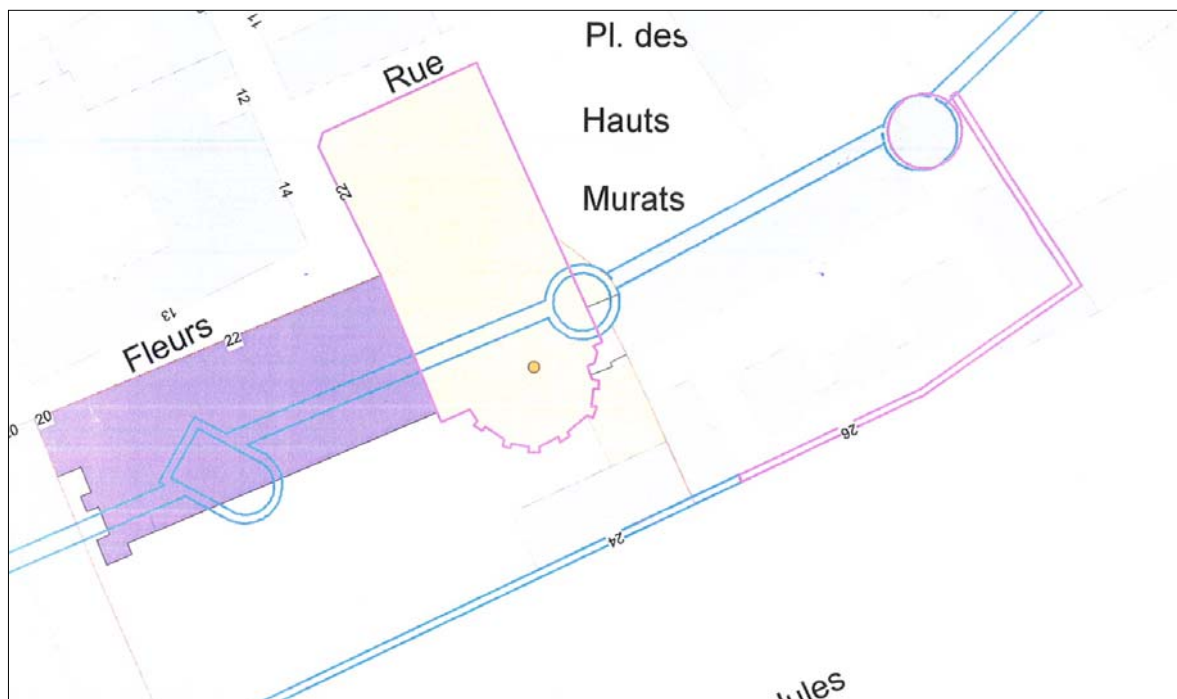
Ces services pourront relever d'une animation du site historique pour les visiteurs, ainsi que de l'animation et de l'entretien de l'équipement en RDC qui pourrait remplir le rôle d'une sorte de maison de quartier, ou de tout autre équipement sous gestion publique ou privée (association loi 1901) intéressant le quartier (crèche...).

Une réhabilitation mettant en valeur un patrimoine

La richesse patrimoniale du site n'a échappé à personne, en témoigne la longue note circonstanciée rédigée dans le C.U. par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (les Bâtiments de France) et les services de l'archéologie de la DRAC.

Nous avons rencontré à l'occasion de nos investigations les deux services (Mme Brou-Poirié, ABF et M. Imbert en charge de l'Archéologie sur ce secteur à la DRAC), afin de connaître et mieux cerner les éléments sensibles du site, le type d'intervention possible, les précautions à prendre, et les procédures à suivre.

C'est pourquoi nous avons imaginé un projet qui préserve et mette en valeur et en scène les vestiges remarquables : les remparts romains (côté place), médiévaux (côté allées), la tour des Hauts Murats et les bases de la tour de la Sénéchaussée. Ci-dessous le tracé des remparts médiévaux et romains.



Les bâtiments projetés se détacheront des remparts, l'interstice créé permettant de placer de les dessertes des bâtiments en cursives, éclairées zénithalement, la lumière venant raser les massives maçonneries conservées.

La Tour des Hauts Murats est totalement dégagée de l'emprise des bâtiments, les deux remparts qui convergent vers elle deviennent l'écrin d'un petit jardin public.

Les deux remparts seront totalement préservés selon le souhait exprimé par l'ABF sans percement supplémentaire. Les percements existants, notamment le porche côté place et la petite porte côté Allées seront mis en valeur pour ouvrir la parcelle sur la ville.

Côté archéologie le projet sera finalisé en accord et au plus près des recommandations de l'Archéologie Préventive. D'une manière générale, les excavations non indispensables sont évitées, les bâtiments seront fondés sur pieux, sans sous-sol, pour limiter l'emprise de fouilles. Là les procédures ont bien été expliquées et intégrées dans le planning de l'opération.

Le diagnostic préventif de l'ANRAP sera diligenté très en amont, afin que le projet puisse évoluer selon les préconisations. Un groupe de travail DRAC, ABF, porteurs du projet, sera mis en place afin de permettre l'aboutissement du projet tout en préservant le patrimoine et les vestiges.

Le désenclavement du quartier par la création d'un « passage »

Le quartier Ozenne est l'un des plus vieux quartiers de Toulouse. Il est en même temps celui où se concentre la population la plus aisée de la ville.



La place des Hauts Murats est un des lieux les plus enclavés de ce quartier. Quant à la parcelle dont la situation est stratégique, elle fut une prison et en garde tous les caractères. Ce site très fermé, entouré de remparts, au cœur d'un des quartiers les plus fermés de la ville ne doit pas devenir un ghetto dans un ghetto.

Le projet proposé doit inverser cette situation critique. Pour que cette parcelle très fermée retrouve sa place au cœur de la ville, nous proposons d'ouvrir un passage à usage public traversant la parcelle depuis l'accès Allée Jules Guesde jusqu'au porche, place des Hauts-Murats, ouvrant en quelque sorte à cette place une voie piétonne au Sud. En faisant un « passage », ce site historique sera ainsi désenclavé et rendu à la ville.

L'opération peut en outre être l'occasion de l'amorce d'une requalification des espaces publics (place des Hauts Murats, allées Jules Guesdes)



Le projet permettra enfin de désenclaver l'école St Stanislas, qui est aussi une institution importante dans le quartier. Le bâtiment comprenant la salle gothique voûtée en rez de chaussée

et qui s'ouvre sur la parcelle appartient à l'école, mais n'est pas exploitable faute d'issues suffisantes. Il est possible d'offrir à ce bâtiment la possibilité d'une sortie de secours sur le cheminement créé dans notre parcelle. Des contacts ont été pris vis à vis de la Directrice du Conseil d'Administration de l'Ecole dans ce sens. Cela vient en renforcement de notre logique d'intégration du projet dans son environnement et son quartier.

Un projet engagé dans la perspective d'un développement durable

L'intégration d'une stratégie d'économie de ressources relève d'une démarche innovante et d'avenir. Ce projet sera conçu dans la perspective d'un développement durable, non seulement sur le plan environnemental, mais également sur les plans sociaux et économiques qui y sont indissolublement liés.

En effet, la pertinence dans le long terme, économique et sociale, d'une telle opération est directement liée à son coût global qui dépend dans une forte proportion de l'intégration au niveau de la conception des exigences énergétiques (hiver et été) et de durabilité des matériaux et composants intervenants dans le projet.

C'est pourquoi le projet sera labellisé « Habitat et Environnement » dont les cibles suivantes seront entre autres intégrées dans le processus de conception et de réalisation ;

- implantation et orientation des bâtiments, relation avec l'environnement, accès, jardins,
- performance du bâtiment pour limiter les déperditions et les besoins en chauffage, et protection contre la chaleur l'été
- recherche de solutions énergétiques performantes et apports gratuits
- qualité de l'éclairage naturel, y compris pour les logements au Nord que coursives au Sud
- chantier propre et limitation des nuisances de chantier pour les riverains.

La performance énergétique influe directement sur la diminution des coûts de fonctionnement ; le bénéfice est non seulement environnemental, mais économique et par conséquent social.

Ainsi le développement durable social, économique et environnemental se trouve-t-il dans notre projet pris en compte d'une façon globale.

IV.4. Le projet de MRCQ à la Patte d'Oie

Le projet de MRCQ situé dans le quartier de la Patte d'Oie à Toulouse est le plus avancé concernant la concertation en amont avec les habitants. Un groupe de près d'une vingtaine de riverains s'est constitué par le bouche à oreille pour soutenir ce projet et il se réunit régulièrement, environ tous les deux mois, depuis plus d'un an. Notons qu'il n'existe pas d'association d'habitants dans ce quartier toulousain et le projet du groupe de riverains vise justement à la création d'une salle de quartier (activités associatives) qui fonctionnerait en lien étroit avec la MRCQ (accueil, entretien...). Ce groupe de riverains a écrit au maire de Toulouse en demandant du foncier pour la réalisation d'une MRCQ et d'une salle de quartier. Afin d'appuyer sa demande, il a lancé une pétition de soutien qui a recueilli près de 120 signatures. Le maire leur a répondu en les renvoyant sur Nicolas Rissot, son adjoint en charge du secteur dans le cadre de la démocratie de proximité, et sur Claude Touchefeu, son adjointe à la politique de la ville, à la prévention et à l'exclusion. Il semble que ces démarches à l'initiative des riverains aient été déterminantes pour que le soutien oral de notre programme par les élus municipaux toulousains jusqu'au maire se concrétise car peu après, l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme nous ouvrait par écrit les portes des services fonciers de la Ville en vue de la création d'une MRCQ. Des membres de groupe de travail nous tiennent au courant régulièrement des pistes foncières (immeubles ou maisons vacants, ventes à venir ou en cours) et nous les informons en retour des résultats de nos études de faisabilité. Plusieurs réunions ont eu lieu en 2009 et 2010 avec l'adjoint du secteur pour étudier des pistes sans que cela aboutisse jusqu'à présent.

Exemples de pistes foncières du collectif de riverains de la Patte d'Oie pour une MRCQ :

adresse	propriétaire	état de l'étude de faisabilité
95 allées Charles de Fitte et 1-3 rue de Bourrasol	Icade-Capri (vacant)	ok pour le projet immobilier, mais fait partie d'une vaste opération public-privé discutée depuis des années et les élus ne veulent pas intervenir pour la modifier
10 av. de Grande Bretagne et 59 rue Adolphe Coll	commune et privé (terrains nus)	le projet immobilier nécessite, outre la parcelle communale, d'acquérir le terrain nu mitoyen, mais les propriétaires ne sont pas vendeurs
48 avenue Etienne Billières	privé (vente à venir)	ok pour le projet immobilier si regroupement avec le mitoyen ; litige entre les indivisaires sur une succession
10 rue Adolphe Coll	privé (vacant)	ok pour le projet immobilier si regroupement avec le mitoyen ; pas encore de contact avec le propriétaire
54 rue de Cugnaux	commune et privé (terrain nu)	ok pour le projet immobilier ; la partie préemptée par la Ville est trop petite et le propriétaire ne veut pas vendre le reste du terrain pour l'instant
71 rue de Cugnaux	privé (vente à venir)	ok pour le projet immobilier ; PC de Bouygues en 2004 qui est annulé après recours ; discussions en cours pour une acquisition directe
15 rue de la Laque	privé (vacant)	juste pour le projet immobilier (15-16 logements + salle) ; abandonné car DIA trop chère
107 rue des Arcs Saint-Cyprien	privé (vacant)	ok pour le projet immobilier ; mais pas de vente d'après le mari de la propriétaire
rue Molière	privé (terrain nu)	ok pour le projet immobilier ; discussion en cours avec le propriétaire pour une acquisition directe
16 bd. Jean Brunhes	privé (projet immobilier)	ok pour le projet immobilier, mais trop éloigné du coeur de quartier ; de plus, fait partie d'un vaste projet immobilier dans lequel les élus ne veulent pas intervenir

84 bd. Jean Brunhes	privé (vacant)	ok pour le projet immobilier, mais piste arrivée car trop car PC accordé 12/2009
2 rue Molière	privé (garages)	ok pour le projet immobilier, mais pas de vente car garages utilisés
2 rue Peyrolade / 23 rue Laganne	privé (anciens laboratoires)	ok pour le projet immobilier ; DIA reçue et avis Domaines avec les Chalets, mais cet opérateur n'est pas intéressé et trop court pour trouver un autre opérateur HLM
4 impasse Barra	privé (vacant)	ok pour le projet immobilier, mais voisin mitoyen très récalcitrant et témoins de Jehovah en face
14 rue de Bourrassol	privé (vacant)	ok pour le projet immobilier, mais PC déposé 12/2009
31 rue Adolphe Coll	privé (vente)	ok pour le projet immobilier si acquisition maison mitoyenne ; DIA reçue et avis Domaines, mais coût trop élevé pour la commune pour équilibrer l'opération
22 allée Maurice Sarraut	privé (vente)	pas possible de réaliser le projet immobilier et pas de regroupement possible
52bis allée Maurice Sarraut	privé (vacant)	pas possible de réaliser le projet immobilier et pas de regroupement possible

Les études de faisabilité ont été particulièrement avancées sur deux pistes foncières présentées dans notre précédent rapport : la parcelle communale contre l'église (59 rue Adolphe Coll) et le terrain avec une maison de caractère à conserver (31 rue Adolphe Coll).

Concernant le 59 rue Adolphe Coll (voir plus bas les plans de situation), la constructibilité de cette parcelle communale (476) était trop limitée pour un projet de MRCQ sans porter atteinte à la vue sur l'église. Un regroupement avec la parcelle mitoyenne (477) car le propriétaire n'était pas vendeur. Le projet initial de la Ville d'élargir le cheminement contre l'église en l'agrémentant d'un espace vert, voire d'un jardin partagé, était donc maintenu en construisant la MRCQ sur la parcelle (584) en coeur d'îlot, le long du fond du passage. Mais les propriétaires indivis de cette parcelle ne souhaitent pas la vendre car leur mère, habitant 4 place de la Patte d'Oie (parcelle 436), l'utilise quotidiennement comme extension de son jardin.

Quant au 31 rue Adolphe Coll, le service de l'urbanisme et les élus souhaitent la conservation de la maison de caractère existante, éventuellement avec une surélévation d'un niveau. Les parcelles (426, 427 et 810) étant en vente par une agence immobilière, nous avons visité la maison pour faire des relevés car les plans n'étaient pas disponibles. Même dans le cas d'une surélévation, il était possible de réaliser seulement 8 logements avec une rénovation incluant la reprise des planchers. Une construction neuve doit être suffisamment loin de la façade Est de la maison pour l'apprécier, ce qui aurait impliqué de disposer de la maison au 29bis rue Adolphe Coll (parcelle 809) vendue depuis quelques années à 150 000 € par la même agence à un comptable qui y vit et y travaille. De plus, le PLU impose une continuité de la façade tout le long de l'alignement sur rue, c'est-à-dire de bâtir devant la maison à conserver, à moins de diviser le parcellaire ! Suite à une DIA à 750 500 €, un avis Domaines a été demandé. Des esquisses ont été étudiées avec la SA HLM des Chalets en maîtrise d'ouvrage et d'un commun accord, il fallait trouver un nouvel usage pour la maison à conserver et d'acquérir aussi la maison au 29bis pour y construire la maison relais après avoir redivisé le parcellaire pour être en conformité avec le PLU. D'un commun accord avec la SA HLM des Chalets et l'adjoint au maire en charge du secteur, nous n'avons pas sollicité de préemption. Le terrain a donc été acquis par un particulier qui souhaite conserver l'existant et le rénover pour trois logements.

La piste foncière la plus intéressante que nous étudions actuellement est un terrain en vente au 71 rue de Cugnaux. La parcelle d'une superficie de 1 479 m² au 71 rue de Cugnaux permettrait de réaliser un MCQ d'une vingtaine de logements et une autre opération immobilière, par exemple un immeuble de logements sociaux d'environ 1 400 m² SHON. La salle municipale de quartier pourrait être réalisée sur le terrain communal mitoyen en synergie avec les équipements déjà existants (jardin public, groupe scolaire de la Patte d'Oie) et projetés (« city park »). Le terrain en question est de nouveau en vente. Les propriétaires indivis avaient signé un sous-seing (DIA en 2004) avec Bouygues Immobilier dont le permis de construire et son modificatif ont été annulés en février 2010 par la cour administrative d'appel de Bordeaux, suite au recours de voisins immédiats. Ils seraient ouverts à un projet concerté avec les voisins immédiats pour éviter un nouveau recours.

FICHE SYNTHÉTIQUE DU PROJET

Lieu : 71 rue de Cugnaux - 31300 Toulouse

Situation : Quartier résidentiel, calme, à proximité des commerces et services utiles à la vie quotidienne, ainsi que des transports en commun

Propriétaire : indivision Pierre Castagnet et Yvette Andrée Viguier

Parcelle : 828 AM 214 d'une superficie de 1 479 m²

Antériorité : PC 04C0275 et son modificatif M1 accordés à Bouygues Immobilier en 2004 et 2005, annulés par la Cour administrative d'appel de Bordeaux le 8 février 2010

Type d'opération : construction neuve d'une « Maison (relais) Coopérative de Quartier » (MCQ) et d'un autre bâtiment tel qu'un immeuble de logements sociaux

PLU : zone UA3 → SHOB au sol ≤ 50% superficie du terrain = 739,5 m² ; de 0 à 1 place de stationnement automobile par logement aidé par l'Etat et 4 % SHON pour le stationnement des deux-roues (2^e projet de 4^e modification du PLU)

Inondabilité : possibilité de construire des logements dont le plancher est au-dessus de la hauteur des PHEC = 0,30 m

Monuments historiques : à moins de 500 m d'un MH (place de la Patte d'Oie) → avis simple

Programmation (à titre indicatif) :

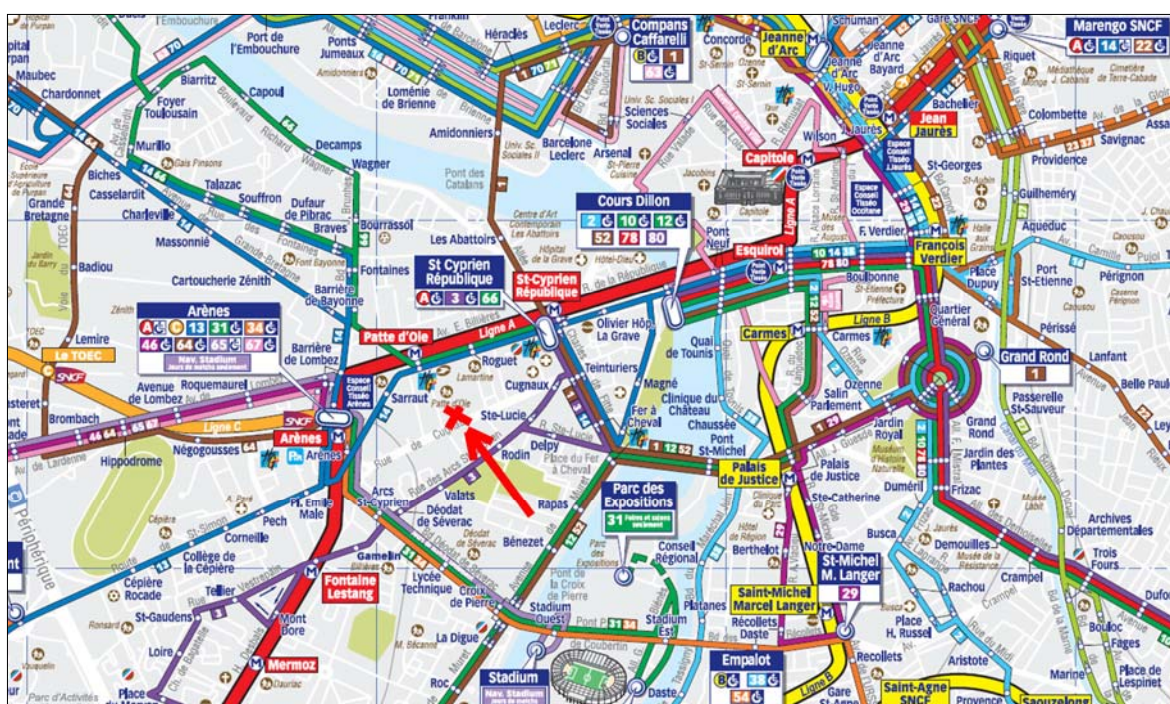
	Bât. A : MCQ	Bât. B : Immeuble d'habitation
SHOB au sol	186,5 m ²	553 m ²
hauteur	R+4	R+2
parkings	néant (2 places dans le bât. B)	20 places semi-enterrées (R-1)
SHAB/SU totale	710 m ² SU (SLC + SHAB)	908 m ² SHAB [voire 1 196 m ² SHAB]
SHON totale	886 m ² SHON	1 385 m ² SHON [voire 1 746 m ² SHON]

SITUATION DE L'EXISTANT

La parcelle au 71 rue de Cugnaux est en vente par les propriétaires indivis qui sont encore sur place. Bâtiments à démolir : parkings et une maison (SHOB 881 m² ; SHON 305 m²).

Situation dans le quartier et la ville

- quartier résidentiel, calme
- proximité de commerces et services utiles à la vie quotidienne (principalement avenue Etienne Billières et place Roguet)
- desserte par les transports en commun : station Patte d'Oie de la ligne A ; arrêt Patte d'Oie bus 14 (Purpan - Marengo) et 66 (Blagnac - Saint-Cyprien) ; arrêt Valats ou Rodin bus 3 (Cancéropôle - Saint-Cyprien) ; station VélôToulouse (rue de Cugnaux)
- station VélôToulouse
- espaces verts : mitoyenneté avec un jardin public



De plus, la parcelle est mitoyenne à l'est d'un terrain communal qui comprend : un jardin public, le groupe scolaire de la Patte d'Oie (école maternelle et école maternelle) et le centre de loisirs de la Patte d'Oie. Ce terrain serait donc très propice pour la création d'une salle municipale de quartier.

Extrait du plan cadastral :



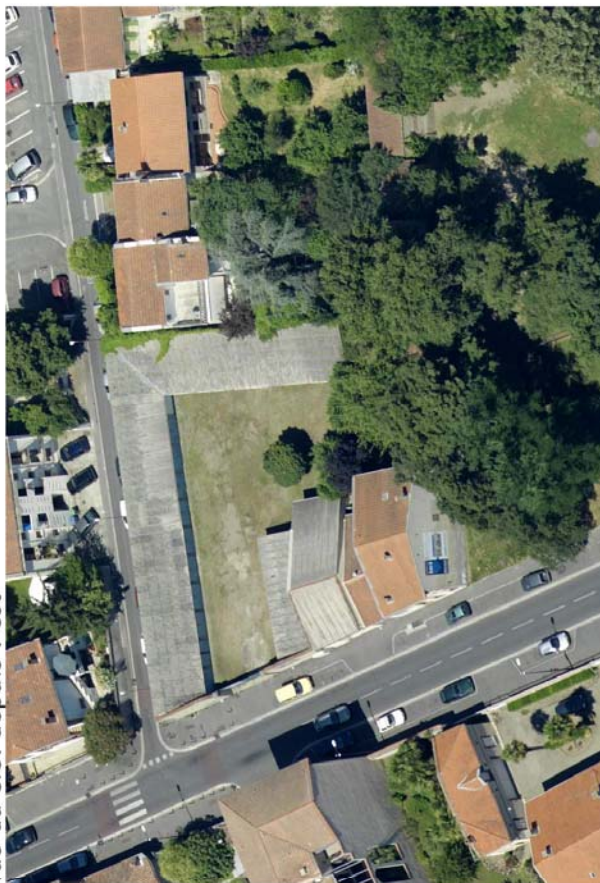
Vue aérienne :



Vue du ciel depuis l'ouest



Vue du ciel depuis l'est



Vue du ciel depuis le sud



Vue du ciel depuis le nord



PROGRAMMATION DU PROJET IMMOBILIER

	Bât. A MCQ	Bât. B Immeuble d'habitation
SHOB au sol	186,5 m ²	553 m ²
hauteur	R+4	R+2
parkings	néant (2 places dans le bât. B)	20 places (R-1)
- RdC	142 m ² SLC	env. 220 m ² SHAB
- R+1	142 m ² SHAB	344 m ² SHAB
- R+2	142 m ² SHAB	344 m ² SHAB
- R+3	142 m ² SHAB	néant [voire 288 m ² SHAB]
- R+4	142 m ² SHAB	néant
SHAB/SU totale	710 m ² SU (SLC + SHAB)	908 m ² SHAB [voire 1 196 m ² SHAB]
SHON totale	886 m ² SHON	1 385 m ² SHON [voire 1 746 m ² SHON]

Hypothèses :

- bâtiment R+2 le long de la rue du Tchad, notamment pour éviter un recours des voisins, par exemple un immeuble de logements dont la profondeur sera alors conditionnée par les parkings semi-enterrés ;
- bâtiment R+4 (emprise limitée par 50% de la superficie de la parcelle pour la SHOB au sol des deux bâtiments) pour une MCQ d'environ 20 logements ;
- percée entre les deux bâtiments qui permet d'aérer le projet côté rue de Cugnaux qui s'ouvre vers les jardins privatifs en arrière-cour des habitations rue du Tchad.

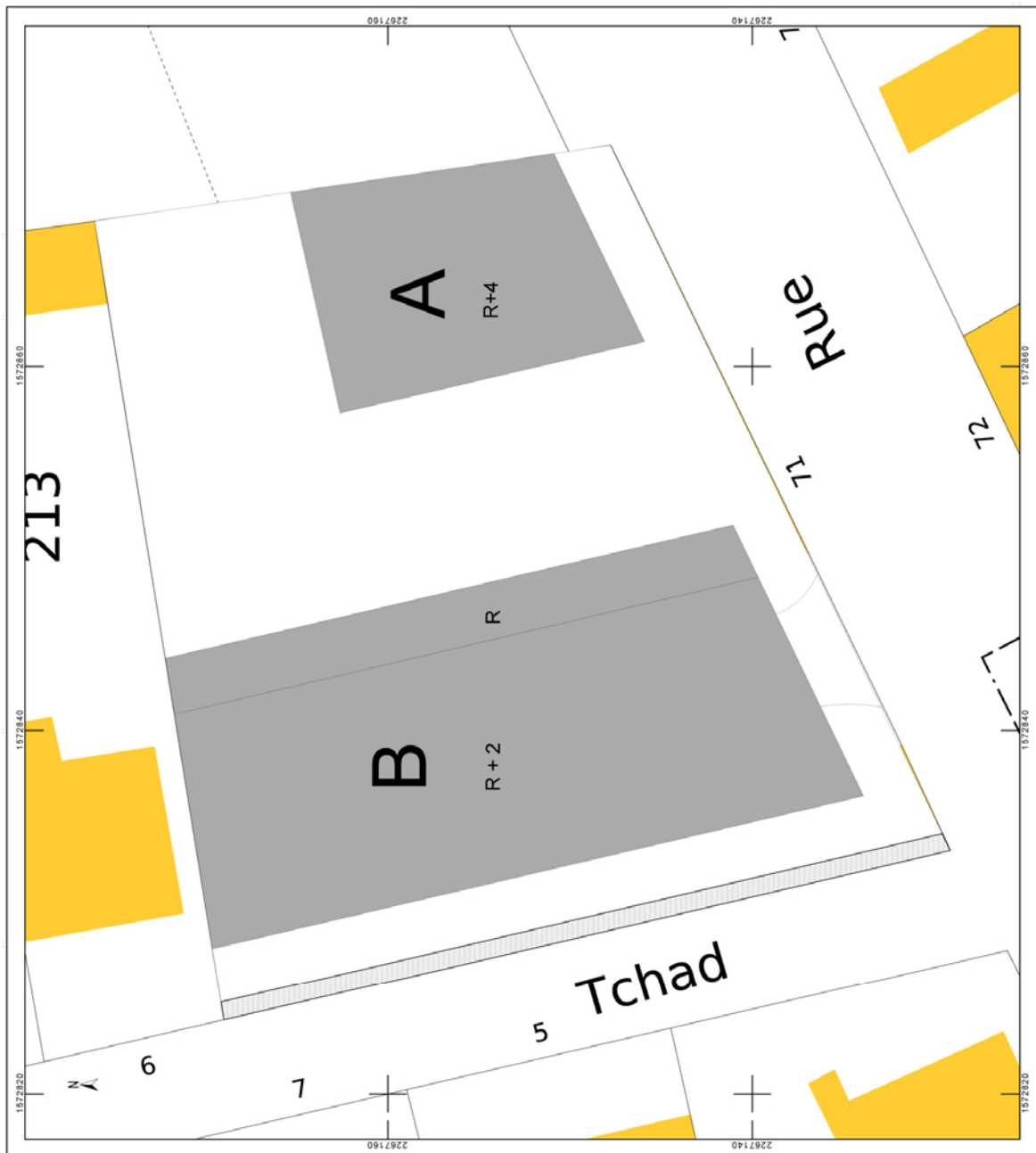
Constructibilité de la parcelle :

- PLU, zone UA3 → SHOB au sol ≤ 50% superficie du terrain = 739,5 m²
- Deux bâtiments séparés par une percée vers les espaces verts privatifs en arrière-cour (rue du Tchad) qui se répartissent la SHOB au sol.

Bâtiment B : Immeuble de logements (rue du Tchad)

- Pour disposer suffisamment de parkings sur un niveau semi-enterrés, les places sont disposées en bataille des deux côtés d'une desserte centrale, soit une profondeur du bâtiment de 15,5 m à l'intérieur des murs (16,1 m hors murs).
- Rétrocession à la Ville d'une bande de 1 m pour élargir le trottoir aux normes d'accessibilité (recalibrage probable du trottoir de ce côté de la rue où ce était le premier projet d'immeuble).
- Recul de 3 m de la façade pour aérer la rue et s'intégrer avec le bâti environnant.
- RdC au-dessus de la hauteur des PHEC (140 m NGF soit une hauteur de submersion de 1 m), ce qui donne un niveau semi-enterrés de 1,5 m.

Esquisse de plan masse :



<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ -----</p>	<p>Département : HAUTE GARONNE Commune : TOULOUSE</p>	<p>Section : AM Feuille : 628 AM 01 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/200 Date d'édition : 21/09/2010 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC43</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : TOULOUSE 33 RUE JEANNE MARVIG 31404 31404 TOULOUSE CEDEX 9 tél. 05 34 31 11 20 - fax 05 34 31 12 42 cdif.toulouse@dgif.finances.gouv.fr</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2010 Ministère du budget, des comptes publics et de la réforme de l'État</p>
--	---	--	--	--



Annexe 1 : Références des principaux textes en vigueur

- Décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées
- Circulaire DGALN/DHUP du 30 décembre 2009 relative à la fixation du loyer et des redevances maximums des conventions conclues en application de l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation
- Décret n° 2009-863 du 14 juillet 2009 relatif à l'agrément des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires
- Arrêté du 29 mai 2009 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'Etat en secteur locatif
- Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, article 69
- Circulaire DGALN du 5 mars 2009 pour la relance relative à l'hébergement, Annexe V « Accroissement du nombre de places en maisons relais »
- Loi n° 2008-1249 du 1^{er} décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active (RSA) et réformant les politiques d'insertion, article 17 sur le statut des personnes accueillies dans des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires
- Note technique DGALN du 31 octobre 2008 relative aux hypothèses économiques à prendre en compte pour la vérification de l'équilibre des opérations locatives sociales
- Circulaire DGAS/DGALN n° 2008-248 du 27 août 2008 relative à la création de maisons relais
- Circulaire UHC/DH2 du 4 juillet 2008 relative à la fixation du loyer maximal des conventions
- Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Circulaire DGUHC/DGAS n° 2006-45 du 4 juillet 2006 relative aux résidences sociales
- Circulaire DGAS/SDA n° 2002-595 du 10 décembre 2002 relative aux maisons relais
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- Arrêté du 10 juin 1996 relatif à la majoration de l'assiette de la subvention et aux caractéristiques techniques des opérations de construction, d'amélioration ou d'acquisition-amélioration d'immeubles en vue d'y aménager avec l'aide de l'Etat des logements ou des logements-foyers à usage locatif
- Décret n° 94-1128, 94-1129 et 94-1130 du 23 décembre 1994 modifiant le Code de la construction et de l'habitation
- Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement

Annexe 2 : Soutien de la Ville de Toulouse pour la prospection foncière



DIRECTION DES
OPERATIONS FONCIERES
ET D'AMENAGEMENT

Toulouse, le 31 MARS 2009

Monsieur Stéphane GRUET
Directeur de l'AERA
5, rue Saint-Pantaléon

31000 TOULOUSE

Monsieur le Directeur,


Par lettre en date du 9 mars dernier, vous m'avez fait part de vos propositions concernant la création de maisons-relais coopérative de quartier.

La Ville de Toulouse est disposée à étudier avec vous la faisabilité d'un tel projet ; dans cette optique, je charge la Direction des Opérations Foncières (05.61.22.24.00) de vous rencontrer pour examiner les possibilités foncières correspondantes.

Bien entendu, il restera à définir les conditions financières et de fonctionnement d'une telle structure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées.

dt bien cordialement,

LE MAIRE,
P/Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,

[Signature]
Daniel BENYAHIA

Hôtel de Ville
Place du Capitole
Boîte Postale n° 999
31040 Toulouse Cedex 6

Annexe 3 : Délibération de la CUGT du 30 septembre 2010 pour la cession à la SA HLM des Chalets du terrain pour la réalisation de la Maison relais coopérative de quartier, rue Germinal

Délibération n° 2010-09-APF-09

Opérations foncières - Commune de Toulouse rue Germinal : Cession d'un ensemble immobilier à la SA HLM des Chalets

Exposé

Dans le cadre de l'exercice du Droit de Prémption Urbain, la Communauté urbaine du Grand Toulouse a acquis un ensemble immobilier situé 16-18, rue Germinal, cadastré Toulouse – Saint-Michel, section AD n°s 98, 99 et 100, d'une superficie de 907 m², au prix de 500.000 €, afin de permettre la réalisation d'une maison relais « coopérative de quartier », de 21 logements, ce projet s'inscrivant dans le cadre du programme national mis en place, par l'Etat, en 2002.

La SA HLM DES CHALETS, consultée sur ce dossier, a proposé d'acquérir cet ensemble immobilier au prix de 300.000 € HT, en vue de la réalisation d'une Maison Relais, représentant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 740 m² environ.

Compte tenu de l'intérêt que représente cette opération, il est proposé de donner une suite favorable à la demande de la SA HLM DES CHALETS et de lui céder ce bien au prix de 300.000 € HT, entériné par le Service du Domaine, augmenté du coût des démolitions supporté par la Communauté urbaine.

Pour cette opération, l'effort du Grand Toulouse en faveur du logement social, ressort à 200 000 € pour la réalisation de 21 logements dans le cadre de la construction d'une maison-relais, résidence sociale destinée à accueillir des personnes qui, pour des raisons sociales ou psychiques, ne peuvent accéder à un logement ordinaire.

Décision

Le Conseil de Communauté,

Vu la décision de préemption du 21 avril 2010,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique Foncière du 8 septembre 2010,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

De céder, à la SA HLM DES CHALETS, l'ensemble immobilier situé 16-18, rue Germinal, cadastré Toulouse – Saint-Michel, section AD n°s 98, 99 et 100, d'une superficie de 907 m², afin de permettre la réalisation d'une Maison relais « coopérative de quartier », de 21 logements.

Article 2

Cette cession interviendra au prix de 300.000 € HT, entériné par le Service du Domaine, augmenté du coût des démolitions supporté par la Communauté urbaine.

Article 3

D'autoriser Monsieur le Président à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Résultat du vote :

- Pour : 90
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Non participations au vote : 0

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 7 octobre 2010

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Pierre COHEN