



# ÉCO-QUARTIER

## les Résidences du Parc





## HABITEZ AVEC UN TEMPS D'AVANCE, HABITEZ LES RÉSIDENCES DU PARC

Anciennement ville industrielle, Graulhet souffre d'une image de «ville en déclin» et d'une mauvaise notoriété. Elle doit aujourd'hui traiter le devenir tant environnemental que patrimonial de ses 167 friches industrielles. Autour des valeurs portées par le développement durable, et par un investissement, à la fois dans le traitement des friches industrielles et dans le déploiement de projets développement durable, la ville aspire à un changement d'image. Le cadre de vie est aussi au cœur des préoccupations.

En 2010, la ville de Graulhet a reçu le trophée du développement durable de la région Midi-Pyrénées dans la catégorie «collectivités». Une récompense qui est venue saluer et honorer son projet «développement urbain durable et conversion des friches industrielles».



Graulhet est une ville qui aujourd'hui souhaite tourner la page : traiter les friches industrielles, tel est le fil d'Ariane. Ce projet, doublé d'une volonté d'amélioration du cadre de vie pour tous les administrés, conduira à la reconquête de la ville. Un chantier qui prendra plusieurs décennies, mais qui contribue dès aujourd'hui au changement d'image de la ville, qui vient, pour la première fois depuis plus de 10 ans, de gagner des habitants (220 habitants supplémentaires en 2010).

C'est pour poursuivre ce fil conducteur qu'est le développement durable et pour prouver qu'aujourd'hui à Graulhet on sait viser l'excellence en matière de bien être et bien vivre, que la ville de Graulhet souhaite que ce nouveau quartier soit lui aussi dans cette démarche. Et parce que ce quartier est novateur et tendance, et qu'on souhaite l'afficher, on espère lui décrocher ce label d'Éco-quartier.



Stigmatisé lui aussi par les marques du passé, de son histoire, ce quartier devait renaître sous de nouveaux jours. Tourner la page du quartier d'En Gach, c'est tout d'abord renommer cette cité. Son parc exceptionnel planté d'essences diverses et d'arbres centenaires contribue à cette nouvelle dénomination.

Décrocher ce label d'Eco-quartier pour les Résidences du Parc, cela représente bien plus qu'une distinction pour la ville de Graulhet. C'est une vengeance sur le passé, sur cet héritage et sur cette image « négative » dont souffre à tort la ville.

Graulhet subit trop souvent la méconnaissance et le poids de son passé. Pourtant, de nombreux efforts sont aujourd'hui faits et des énergies humaines œuvrent et déploient toutes leurs forces pour changer la ville, lui procurer un second souffle et prouver dès demain aux Tarnais, aux habitants de Midi-Pyrénées voire de toute la France qu'à Graulhet aussi, il fait bon vivre.

## L'HUMAIN AU COEUR DE CETTE RÉHABILITATION

Le renouvellement urbain de ce quartier ne pouvait réussir que si le facteur humain était au cœur des préoccupations de tous les acteurs : professionnels qui le mettent en œuvre et habitants. Cette mobilisation s'exerce à différents degrés et à différentes étapes du projet urbain. Pour ce faire, les maîtres d'ouvrage, l'office bailleur, la communauté des communes et la commune, ont procédé à un travail d'identification de l'existant en terme de mobilisation des habitants et ce à différentes échelles : celle de la commune avec le travail effectué dans le cadre du contrat de ville, celle du quartier avec une enquête effectuée en 2002 par le cabinet-conseil URBANÉ. L'objectif premier des outils mis en place est alors de réintroduire de la parole et du dialogue chez les habitants, entre eux, entre eux et les acteurs locaux (tant institutionnels qu'associatifs).



**UN COMITÉ DE PILOTAGE** a été défini. Sa mission étant de décider des choix stratégiques d'orientation du projet urbain, d'encadrer le dépôt du dossier final auprès de l'ANRU, de donner au projet un phasage opérationnel et des conditions de mise en œuvre efficaces, et ce en lui assurant notamment un pilotage partenarial. Il est ainsi composé de la commune de Graulhet, de Tarn Habitat, de l'Etat (sous-préfet Ville, sous-préfet d'arrondissement, DDE, DDASS), de la Caisse des dépôts et consignations, du FASILD, du Conseil Régional Midi-Pyrénées, du Conseil Général du Tarn, de la Communauté de Communes Tarn et Dadou, du Pays « Vignoble gaillacois, bastides et Val Dadou », de la Caisse d'allocations familiales du Tarn, de la maîtrise d'œuvre du contrat de ville.



#### **DIFFÉRENTS GROUPES DE TRAVAIL PARTENARIAUX ONT ÉTÉ DÉFINIS :**

- un groupe sur la trame urbaine
- un groupe sur les services collectifs
- un groupe sur le relogement et les politiques d'accompagnement social
- un groupe sur le plan de communication et de concertation avec les habitants
- un groupe sur le montage et le suivi financier du projet

De plus, des réunions régulières entre les élus et services de la commune et du bailleur sont organisées, elles assurent un suivi en temps réel du projet, et ce à toutes ses étapes.

#### **LA MOBILISATION DES HABITANTS AUTOUR DU PROJET URBAIN**

- pour se projeter dans son nouveau quartier, il faut garder une trace de son ancien quartier : c'était le but de l'action « mémoire du quartier » avec l'association Volubilo qui a recueilli la parole habitante sur le projet et l'a transposée sous formes diverses. L'ensemble de ces actions ont été diffusées via un support télévisuel «Télé Grenouille» et internet.
- pour les habitants ayant des difficultés d'accès à la langue française : mise à disposition des deux adultes-relais intervenant sur le territoire de la commune.
- diverses actions d'animation portées par des services et/ou associations et financées par le contrat de ville.
- pour la réalisation de certains aménagements urbains : choix des prestataires suivant la clause du mieux-disant social.
- travail avec des groupes d'habitants déjà constitués, pouvant être des relais d'information.



## L'INFORMATION DES HABITANTS

Documents spécifiques aux habitants du quartier, en plus des moyens disponibles à toute la population : bulletin d'informations de Tarn Habitat, affichage dans le quartier, réunions publiques, mise en place d'un point information, avec des permanences hebdomadaires dans un local au cœur du quartier, qui abritait différents plans et maquettes du projet en fonction de l'actualité et accueillait des permanences de personnels de Tarn Habitat et de la commune.



## LA CONSULTATION DES HABITANTS

- Différents objets liés aux aménagements urbains ont été identifiés comme pouvant être soumis à la consultation des habitants : gestion des parkings, aires de jeux et de convivialité extérieures, prestations collectives diverses, transports urbains.

- La co-décision : ce degré ultime de participation s'est adressé aux locataires des tours démolies pour ce qui concerne les conditions de leur relogement et s'est faite aux moyens d'outils spécifiques : charte de relogement, enquêtes sociales et pendant la phase de réhabilitation.

- Relative à la démolition : Une charte du relogement a été définie. Elle précisait les engagements du bailleur sur l'établissement d'un calendrier précis de l'opération de relogement, sur la prise en considération des souhaits des locataires en terme de relogement, sur le nombre de propositions adressées aux locataires par Tarn Habitat (jusqu'à 10 propositions faites pour certains ménages), sur les conditions de prise en charge financière des frais de déménagement, des transferts du dépôt de garantie, sur la prise en charge financière d'autres frais annexes, et sur l'actualisation des situations financières des locataires au moyen des dispositifs d'aide traditionnels (FSL). Elle précisait aussi les engagements du locataire : respect de l'échéance de relogement fixée par le bailleur (relatif à l'opération de démolition), respect des modalités de demande de mutation, en cas de refus des propositions de relogement, motivation de celui-ci.

- Relative à la réhabilitation : Tarn Habitat assure la concertation avec les locataires dans le cadre de la réhabilitation. La co-décision intervient à 2 niveaux : en amont lors de l'élaboration par la maîtrise d'œuvre « Réhabilitation » de l'étude préalable (diagnostic, inventaire des besoins recensés auprès des habitants, possibilités d'aménagements et des travaux) et en aval lors de la validation du projet qui doit recueillir l'approbation des locataires.

## ET PARCE QUE CE QUARTIER EST UN QUARTIER D'HABITAT SOCIAL,

c'est doublement un défi d'en faire un éco quartier. On a tous droit à avoir la volonté de protéger la planète, à vivre dans un quartier sain, évoluer dans des bâtiments dont les matériaux sont respectueux de la santé et de l'environnement.

## ET PARCE QUE CES POPULATIONS ONT MOINS DE REVENUS,

c'est encore plus une nécessité que ce quartier bénéficie d'équipements peu énergivores.

Par sa labellisation « éco-quartier », cette résidence pourra s'ouvrir à un panel de population plus large et ce label contribuera ainsi à une grande mixité.

## CE LABEL C'EST UNE RÉCOMPENSE POUR TOUS

- partenaires du projet
- financeurs
- professionnels qui ont œuvré sur le chantier et tous ceux qui y travaillent aujourd'hui
- hommes et femmes qui, à tous les niveaux, ont contribué à la réussite de cette réhabilitation urbaine
- hommes et femmes qui vivent dans ce quartier et y ont vécu
- et tous ceux qui formuleront le vœu de vivre ici, dans Les résidences du parc.



## L'ÉCO-QUARTIER LES RÉSIDENCES DU PARC EN CHIFFRES

1 QUARTIER URBAIN EXISTANT  
TOTALEMENT RÉNOVÉ ET RÉHABILITÉ

10 ANS  
DE COLLABORATION

1 MAÎTRE D'ŒUVRE UNIQUE  
POUR TOUT LE PROJET :

LE CABINET PARIS,  
MANDATAIRE D'UN GROUPEMENT PLURIDISCIPLINAIRE

3 MAÎTRES D'OUVRAGE :

TARN HABITAT,  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TARN ET DADOU  
ET VILLE DE GRAULHET

5 000 M<sup>2</sup>  
DE PRAIRIE FLEURIE  
NATURELLE

500  
ARBUSTES

27 MILLIONS  
D'EUROS INVESTIS

TERRAIN  
100% PUBLIC

1 ARCHITECTURE  
HQE

4 HECTARES  
D'ESPACES VERTS

50  
TRÈS  
GRANDS  
ARBRES

1 TRANSPORT  
EN COMMUN  
GRATUIT

PRÈS DE  
500  
HABITANTS

1 QUARTIER  
DE 6 HECTARES

À 5 MIN  
À PIED  
DES COMMERCES,  
ÉQUIPEMENTS PUBLICS  
ET DE LA NOUVELLE ÉCOLE

800  
MÈTRES LINÉAIRES  
DE CIRCULATION  
DOUCE  
AU CŒUR DU SITE

PLUS DE 200  
LOGEMENTS,  
LIVRÉS  
100% SOCIAUX,  
ET DOTÉS  
DE LA DOUBLE CERTIFICATION  
QUALITEL  
ET  
« HABITAT ET ENVIRONNEMENT »