

Dossier d'intention
Novembre 2005

Rénovation Urbaine Graulhet Tarn Site d'En Gach



2 rue du Général Gallieni
81011 ALBI Cedex 9
☎ 05.63.77.81.81



Place Elie Théophile
81304 GRAULHET Cedex
☎ 05.63.42.85.50

Sommaire

1.	Introduction.....	3
2.	Eléments de contexte	5
2.1	Graulhet : Un Contrat de Ville aux critères socio-économiques sensibles	6
2.1.1	Extraits du diagnostic partagé	6
2.1.2	Extraits du chapitre habitat et recomposition urbaine de la convention cadre	8
2.1.3	Extraits de la convention thématique.....	8
2.2	En Gach : un projet de quartier à dimension urbaine	14
2.3	Diagnostic Global : état du bâti, occupation et vie sociale	15
2.3.1	Situation géographique.....	15
2.3.2	Etat du bâti	15
2.3.3	Occupation et vie sociale.....	16
2.3.4	Fonctionnement de la cité	17
3.	Le projet urbain.....	19
3.1	Objectifs et principes d'intervention du projet urbain.....	20
3.1.1	Caractéristiques générales de l'opération	20
3.1.2	Concept du projet	21
3.1.3	Prescriptions particulières	25
3.1.4	Diversifier l'offre de logements	26
3.2	Le futur quartier.....	33
3.2.1	Notice urbanistique, architecturale et paysagère.....	33
3.2.2	Notice descriptive technique.....	36
3.3	Le phasage	38
3.3.1	Travail préalable : 2005/2006	38
3.3.2	Année 2006	39
3.3.3	Année 2007	39
3.3.4	Année 2008.....	39
3.3.5	Année 2009.....	40
4.	Le prix de revient estimatif.....	41
4.1.	Coût estimatif du projet en € HT.	42
5.	Le relogement.....	43
5.1.	Principes d'organisation	44
5.2.	Conditions de mise en oeuvre :.....	47
5.3.	Cas particulier des associations :.....	49
6.	Plan de communication	51
6.1.	La conduite et le pilotage du projet de rénovation urbaine.....	53
6.2.	La mobilisation des habitants autour du projet urbain.....	56
6.3.	Premier niveau de participation : l'information des habitants	58
6.4.	Second niveau de participation : la consultation des habitants	59
6.5.	La co-décision.....	60
6.6.	Budget prévisionnel du plan de communication et de concertation avec les habitants	62
6.7.	En conclusion.....	63
7.	Evaluation.....	64
8.	Conclusion.....	66

1. Introduction

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrat de ville, la Ville de Graulhet et Tarn Habitat ont conduit depuis plusieurs années une réflexion commune sur le renouvellement du quartier d'habitat social d'En Gach. En 2002, à la demande de l'office H.L.M., un cabinet-conseil en urbanisme et aménagement de Midi-Pyrénées, Urbane, a conduit une étude diagnostic et de besoins en termes de fonctionnement urbain et social du quartier. Cette étude a défini des principes d'intervention qui ont constitué par la suite l'essentiel du contenu de ce qui allait devenir un véritable « projet » de requalification du quartier.

Le contenu du dossier d'intention d'avril 2004 a ainsi reposé sur les principes d'intervention dégagés par URBANE, principes négociés conjointement par Tarn Habitat et la Ville de Graulhet et finalisés par leurs équipes techniques avec le soutien des services de l'Etat. Les partenaires du contrat de ville, à travers son comité de pilotage, ont toujours été partie prenante du projet : ils en ont validé les différentes étapes et contenus.

Si En Gach n'est pas situé en Zone Urbaine Sensible, il en présente néanmoins des caractéristiques socio-économiques semblables. Ainsi, le projet d'aménagement défini par la collectivité et le bailleur a fait l'objet d'une demande de prise en compte par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine à titre dérogatoire (article 6). Cette dérogation a été accordée le 25 novembre 2004 pour une durée d'un an. Depuis cet accord, les maîtres d'ouvrage ont finalisé les contenus et modes opératoires de ce projet d'envergure qui a des incidences sur le fonctionnement d'ensemble de Graulhet en concentrant démolitions / reconstructions / réhabilitations / créations d'espaces de lien social. La mise en œuvre du programme se fera sur 4 ans.

La nouvelle équipe municipale ayant été installée en février 2005, c'est le conseil municipal du 28 avril 2005 qui a validé le positionnement de la commune auprès de l'A.N.R.U.

Le projet a été retenu au titre du « 3ème groupe » selon la classification du conseil d'administration de l'A.N.R.U. : ce groupe concerne des quartiers retenus au titre de l'article 6 qui sont soutenus par l'A.N.R.U. de façon plus ponctuelle (10 % des crédits du programme national) et dans un cadre se rapprochant le plus possible des procédures de financement de droit commun dans une logique de gestion déconcentrée (c'est-à-dire au plan départemental).

Deux éléments nouveaux ont participé depuis un an à des changements dans la définition finale du projet de rénovation urbaine :

- L'acquisition par Tarn Habitat de terrains, en lisière du quartier d'En Gach, ce qui augmente le périmètre d'aménagements possibles de 4 ha.
- L'acquisition par la commune de Graulhet d'une ancienne mégisserie et de terrains vierges associés (1.6 ha au total), en lisière également du quartier.

Ces espaces seront intégrés au projet et transformés en équipement de proximité pour le quartier d'une part et en équipement public attractif pour l'ensemble de la commune d'autre part.

Des réunions préparatoires (Mairie / Tarn Habitat / DDE) ont permis de définir les contenus et modalités de travail permettant de finaliser le présent dossier. Pour ce faire, la mairie a d'abord positionné la DDE en assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'étudier les possibilités d'aménagements extérieurs. Puis, a été proposée la mise en place de quatre groupes de travail thématiques : les services collectifs, la trame urbaine, le relogement des habitants et les politiques d'accompagnement, la communication et la concertation auprès des habitants. Puis, après ce travail préliminaire, une équipe pluridisciplinaire (architecte, urbaniste, paysagiste) a été choisie par concours (maîtrise d'ouvrage de Tarn Habitat, avec une convention de groupement de commandes qui lie la mairie à l'office bailleur). Le premier comité de pilotage du projet a eu lieu le lundi 30 mai, le second le 11 juillet, le dernier – chargé de valider le dossier final – le 21 novembre 2005.

La réussite de ce projet de rénovation urbaine dont les enjeux dépassent bien sûr les limites du seul quartier d'En Gach passe par l'intégration de cette rénovation à une dynamique globale sur la ville de développement et doit ainsi prendre en compte les enjeux en termes d'accueil des populations nouvelles et de création de services.

Aujourd'hui, le projet de rénovation urbaine de Graulhet sur le site d'En Gach prévoit la démolition de 93 logements, la construction de 111 logements (+ 23 sur le site de Nabeillou, + 7 parcelles en accession à la propriété sur la nouvelle emprise foncière), et la réhabilitation de 110 autres. Ses objectifs principaux sont : **la mixité sociale et la réinscription du quartier dans la ville.**

Le présent dossier situe dans un premier temps le projet urbain dans son contexte général et notamment celui de la politique de la ville, puis il rend compte du diagnostic global et des principes d'aménagement choisis, définit ensuite un accompagnement social particulier, estime les coûts de réalisation ainsi que le phasage de l'opération dans le temps.



2. Éléments de contexte

2.1 Graulhet : Un Contrat de Ville aux critères socio-économiques sensibles

La Ville de Graulhet et Tarn Habitat ont signé le 9 août 2000 la convention cadre du contrat de ville, sur la base d'un diagnostic social et urbain partagé, et dans l'objectif d'un projet de territoire commun.

2.1.1 Extraits du diagnostic partagé

Une agglomération enclavée mais située dans l'aire d'influence de territoires attractifs

Située à 58 km au Nord-est de Toulouse, capitale régionale qui concentre de plus en plus les forces vives de la région Midi-Pyrénées, Graulhet se place au 3ème rang des villes du département du Tarn avec 12663 habitants (RGP 1999).

Graulhet est à égale distance d'Albi (28 km) et de Castres (30 km) et forme avec Lavaur et Gaillac un triangle appelé à bénéficier du dynamisme toulousain. Cependant, sans voie navigable, ni chemin de fer, les échanges avec ces villes se font exclusivement par la route. La ville est en retrait de l'autoroute A68 (20 km) mais les routes départementales maillent bien le territoire et seront améliorées au cours du présent contrat.

Un territoire encore marqué par sa mono-industrie en crise et en recherche de voies de diversification économique

Comme d'autres bassins de mono-industrie traditionnelle, Graulhet connaît une crise grave dont les conséquences ont été et sont toujours d'autant plus sévères que la ville avait bâti sa prospérité sur une seule industrie : la mégisserie. Cette industrie a perdu 80 % de ses emplois en 30 ans et a vu le nombre de ses entreprises passer de 87 en 1980 à 40 en 1997. En 9 ans, ce sont 2200 emplois industriels qui ont ainsi été perdus.

Cette détérioration massive du tissu industriel a de lourdes conséquences pour la population, et notamment pour celle d'origine étrangère (23 %).

De multiples indicateurs révèlent une crise profonde et durable du tissu économique et social : Le taux de chômage à Graulhet, légèrement supérieur à celui de la région et du département en 1990 (12,5 %), avoisinait les 21,2 % fin 1998 soit le double de la moyenne départementale. Le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie 1 a été stable, voire en légère augmentation, entre décembre 1997 et décembre 1998, 50 % sont

au chômage depuis plus d'un an. Derrière ces chiffres, ce sont des familles fragilisées, des personnes isolées et faiblement qualifiées, et ne parvenant pas à se reconvertir. Les chômeurs d'origine étrangère représentaient, fin 1997, le quart des demandeurs d'emploi contre 8,2 % au plan départemental.

Le nombre de bénéficiaires du R.M.I. a connu une hausse importante: de 276 en décembre 1997, il est passé à 401 au 31 mars 1999, soit une hausse de plus de 31 % tandis que celle du département est de plus de 8,1 % sur la même période.

La délinquance, même si elle a connu une baisse marquée en 1998, était en augmentation continue ces dernières années en raison principalement de la proximité de Toulouse mais aussi de la dérive épisodique de certains quartiers...

... Enfin, la jeunesse est très exposée à ces handicaps lourds. Privée de perspectives, elle se laisse marginaliser ou choisit soit une mobilité assumée dans le cadre notamment des échanges scolaires, soit un départ forcé.

La population scolaire est aussi confrontée à des difficultés d'insertion professionnelle sur place, mais aussi d'accès à une offre scolaire (lycée d'enseignement général) et universitaire qui n'existe pas à Graulhet compte tenu de la taille de la commune, mais qui est disponible dans un cercle de 60 Km (quatre universités toulousaines, l'École des Mines d'Albi et les pôles universitaires d'Albi et de Castres). Les jeunes les mieux formés ne reviennent pas à Graulhet qui compte peu de professions supérieures et de métiers hautement qualifiés.

La délinquance juvénile, enfin, est en augmentation potentielle avec des phénomènes de déplacement des délinquants vers d'autres villes du département.

2003

DSU : 439 252 €

Nombre d'habitants : 13 064

Bénéficiaires RMI : 412

Nombre des entreprises secteur cuir : 30

Le nombre de demandeurs d'emploi de catégorie 1 est en baisse.

Taux logement social (public+privé) :

- Graulhet : 15.4%
- Bassin d'habitat : 10.1%
- Tarn : 11 %

2.1.2 Extraits du chapitre habitat et recomposition urbaine de la convention cadre

Il s'agit de permettre l'émergence d'une véritable politique de l'habitat reposant sur une réflexion prospective, la planification urbaine et permettant l'expression d'une nouvelle citoyenneté urbaine.

14- Définir et mettre en œuvre une politique globale de l'habitat à l'échelle de la ville

14.1- Définir et mettre en œuvre une stratégie patrimoniale du parc social public pour assurer : le traitement de la vacance et l'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins sur le plan quantitatif et qualitatif, l'équilibre des cités, la mixité sociale et l'insertion dans la communauté nationale des milieux défavorisés, l'élaboration de programmes de requalification et de renouvellement urbain avec identification éventuelle d'immeubles à démolir.

15- Renforcer la gestion urbaine de proximité dans les quartiers prioritaires en cherchant à :

15.1- Développer les services et réseaux de proximité notamment par une agence décentralisée de l'OPDHLM du Tarn.

15.2- Créer de nouveaux espaces publics de services et de rencontres dans les quartiers.

15.3- Formaliser et coordonner les partenariats.

2.1.3 Extraits de la convention thématique

La convention cadre du Contrat de Ville de Graulhet, signée le 9 août 2000, a prévu la négociation d'une convention d'application particulière qui, dans les domaines de l'habitat, du renouvellement urbain et de la recherche d'une plus grande mixité sociale, doit préciser les objectifs et plans d'actions à mettre en œuvre dans les années à venir. Les partenaires en charge de la mettre en œuvre sont les signataires du Contrat de Ville : Ville de Graulhet, Etat, Conseil Régional de Midi-Pyrénées, Conseil Général du Tarn, Communauté de Communes Tarn et Dadou, Fonds d'Action et de Soutien pour l'Intégration et la Lutte contre les Discriminations, Caisse d'Allocations Familiales du Tarn, Tarn Habitat, et d'autres partenaires associés ponctuellement sur des dossiers particuliers (ex : la Caisse des dépôts et consignations).

Ces mêmes partenaires ont travaillé sur l'exercice 2002 à la définition du contenu de cette convention particulière, envisagée comme un document de référence, établi sur la base d'un diagnostic local et validé par les signataires et partenaires du contrat de ville.

Ce programme s'appuie sur une stratégie globale de l'habitat à l'échelle de Graulhet dans laquelle s'inscrivent en priorité les requalifications des quartiers en « décrochage » : En Gach, Crins II et les quartiers centraux. Voici les extraits de ce document se rapportant au projet urbain d'En Gach :

I - Inscrire l'habitat comme support d'attractivité et de développement urbain

Art 1- Renouveler les quartiers d'habitat social

Objectifs : améliorer la qualité de l'offre de logement social dans les cités d'En Gach et Crins II, ainsi que les conditions d'habitat et le cadre de vie de manière plus large ; favoriser ainsi l'intégration des familles les plus défavorisées dans la population locale ; engager le processus de reconversion de la cité d'habitat social du Moulin Neuf en aire d'accueil des gens du voyage.

Art 4- Promouvoir la construction neuve

Il s'agira d'organiser l'offre foncière publique (collectivité locale) en fonction de l'augmentation continue depuis deux ans (et de l'augmentation future prévue) de la demande (indicateur : le nombre de permis de construire délivrés). Cette évolution sera à intégrer au PLU en cours de définition, par exemple par une politique volontariste de réserves foncières. Pour la mise en œuvre de cette promotion de la construction neuve, l'ensemble des partenaires seront mobilisés : promoteurs publics, privés, notaires, etc.

II - Promouvoir au travers de l'habitat de nouveaux équilibres et une plus grande cohésion sociale

Art 1- Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat collectif public

Pour ce faire, la politique de peuplement et la politique d'attribution seront mieux maîtrisées. La faisabilité de la mise en place d'une conférence communale du logement - qui facilitera les actions concertées sur le territoire - sera mise à l'étude sur 2003. De plus, la création de l'agence décentralisée de l'OPDHLM sur le quartier de Crins I permettra la mise en œuvre d'un suivi encore plus poussé des attributions de logements.

Art 2- Mettre en place une gestion urbaine de proximité

La gestion urbaine de proximité recouvre l'ensemble des actes qui contribuent au bon fonctionnement d'un quartier et à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants : entretien et maintenance donc mais aussi gardiennage, gestion des services urbains, organisation interne à la conduite de projet urbain dans un quartier, accompagnement social des réhabilitations, etc. Cette démarche s'inscrit dans une dynamique de service aux usagers et est portée par un partenariat fort entre les différents intervenants du quartier concerné.

La création d'une agence décentralisée de l'office départemental d'H.L.M. permettra une gestion locative et sociale véritablement adaptée aux besoins des habitants et au fonctionnement urbain : la création de l'agence a favorisé la mise en place d'une gestion urbaine de proximité performante et concertée sur l'ensemble des quartiers d'habitat social de la ville. Celle-ci peut être améliorée dans le cadre du projet d'En Gach par un meilleur diagnostic partagé des dysfonctionnements puis par la mise en place de processus de traitement des réclamations et de l'entretien courant coordonnées entre les services municipaux et les services techniques de l'agence.

Ainsi, sur Graulhet, la gestion urbaine de proximité concernera :

- Les services à l'habitat et l'amélioration et le renfort des relations avec les partenaires pour les services relatifs à l'accueil, la propreté, l'entretien, la maintenance, la surveillance, le gardiennage et la gestion sociale.
- Les services relatifs à la qualité du cadre de vie de proximité : espaces extérieurs, voirie, éclairage.
- Les services qui facilitent la vie quotidienne : équipements collectifs, activités commerciales et économiques, professions libérales, etc.
- Les grands services publics : sécurité publique, éducation nationale, action sociale du conseil général, de la commune.
- La pérennisation des actions lourdes d'investissement sur les quartiers par un maintien de l'effort budgétaire.
- La réactivité des réponses données aux habitants par les opérateurs sur les quartiers en termes de gestion technique et de suivi social.
- La mise en place de modalités de concertation et de participation des habitants pour tout ce qui touche à la gestion de leur cadre de vie.

La structure de l'agence avec des moyens supplémentaires en personnel (un responsable d'agence, un secrétariat/accueil polyvalent, deux agents locatifs, deux agents de gestion technique, un adjoint locatif et technique, trois gardiens dont un sur le secteur d'En Gach, cinq agents techniques) permet la mise en œuvre de ces actions (l'effectif global par rapport à l'antenne actuelle passe de 9 à 15 personnes). Dans le cadre du projet d'En Gach, la loge du gardien située actuellement dans une des tours, fait d'ores et déjà l'objet d'un déménagement dans un local plus spacieux, plus confortable, et qui sera toujours au centre de la cité.

Enfin, l'Etat s'engage à mobiliser en priorité le dispositif adulte-relais pour la création de postes de médiation sociale, d'action socio-éducative et d'accompagnement collectif dans les quartiers d'habitat social et ce en vue notamment d'améliorer les relations bailleur / locataires.

Art 3- Renforcer la cohésion sociale par une politique locale de sécurité ouverte sur le dialogue et par un contact suivi avec les populations

Dans le cadre de la politique locale de sécurité et du volet tranquillité publique du contrat de ville, une présence de proximité entre habitants, associations et forces de l'ordre sera renforcée par :

- des rencontres périodiques citoyennes, en particulier avec les jeunes,
- des échanges au sein de la cellule de veille avec les acteurs des quartiers,
- des moyens mobiles pour une meilleure réactivité dans les quartiers,

Cette politique locale de sécurité sera désormais définie dans le cadre d'un C.L.S.P.D. : conseil local de sécurité et de prévention de la délinquance, présidé par le maire.

Art 5-Grâce à un projet de desserte urbaine en transports collectifs, favoriser les liaisons inter-quartiers et l'insertion des publics en difficultés de mobilité dans la vie de la cité

L'amélioration de la desserte en transports collectifs à l'intérieur de la ville constitue l'un des objectifs prioritaires du Contrat de Ville. Elle s'intègre dans une réflexion sur les services de proximité. La Ville de Graulhet porte un projet de création d'un service public de transports urbains sur le territoire de la commune

Objectifs : renforcer le lien social et promouvoir un véritable service public, en permettant à des personnes sans véhicule de se déplacer, dynamiser le centre-ville et ses commerces en reliant les différents quartiers au cœur de Graulhet, desservir au plus près les zones d'habitat collectif et les principaux pôles de services dont l'accessibilité doit être vérifiée et garantie (administrations, services, écoles...).

L'ensemble de ces principes, objectifs généraux et plans d'actions particuliers, ont été validés par le comité de pilotage du contrat de ville réuni en séances plénières les 5 avril et 23 octobre 2002.

L'intercommunalité à laquelle appartient la ville de Graulhet a lancé récemment un appel d'offres visant à réaliser un Programme Local de l'Habitat (PLH) ; le projet de rénovation urbaine d'En Gach sera bien sûr intégré au programme.

Une étude récente de la DDE du Tarn sur le bassin d'habitat du graulhétois met en évidence des grandes tendances répondant aux besoins spécifiques des populations : la construction individuelle, de grands logements, la nécessité d'avoir une approche intercommunale de l'habitat.

Aujourd'hui, état des réalisations programmées dans la convention thématique :

- **Un transport urbain gratuit**
- **Le PLU validé**
- **Création de l'agence décentralisée de Tarn Habitat en décembre 2002**

2.1.4 Indicateurs constitutifs d'une ZUS / Quartier En Gach Graulhet

(données issues du RGP 1999, échelle IRIS 2000)

Code INSEE	Libellé Quartier	Population totale	Taux - 20 ans	Taux 60 ans et +	Taux étrangers	Taux non diplômés 15 ans et +	Taux activité 15-59 ans	Taux activité 15-24 ans
811050103	Place Bosquet (en Gach)	2436	27,70%	25,40%	19,30%	30,30%	60,10%	19,50%
	Graulhet	12656	23,20%	28,70%	11,60%	30,70%	69,50%	26,90%
	Département Tarn	343505	21,80%	28,10%	3,70%	21,60%	73,60%	30,40%
8110701	Albi Cantepau	2701	30,40%	16,30%	11,90%	27,20%	71,90%	36,80%
810210102/3	Aussillon La Falgalarié	2935	25,40%	23,60%	18%	35,20%	70,60%	33,40%

Code INSEE	Libellé Quartier	Taux emplois précaires	Taux actifs ayant un emploi	Taux logement HLM	Taux vacance tous logements	Taux ménages 1 personne	Taux ménages 6 personnes ou plus	Nombre moyen personnes par ménage
811050103	Place Bosquet (en Gach)	14,20%	22,60%	20,80%	10,60%	25,60%	7,40%	2,7
	Graulhet	16,40%	29,10%	9,40%	10,90%	24,40%	4,40%	2,6
	Département Tarn	14,20%	36,30%	6,70%	7,80%	27,90%	1,80%	2,5
8110701	Albi Cantepau	27,80%	30,30%	82,90%	7,20%	38,90%	3,60%	2,2
810210102/3	Aussillon La Falgalarié	18,20%	29%	45%	7,40%	22,70%	3,50%	2,6

Code INSEE	Libellé Quartier	Taux chômage 15-24 ans	Taux chômage + 50 ans	Taux chômage
811050103	Place Bosquet (en Gach)	40,60%	38,10%	34%
	Graulhet	36,30%	25,80%	25,50%
	Département Tarn	28,90%	10,60%	13,90%
8110701	Albi Cantepau	43,70%	20,20%	30,30%
810210102/3	Aussillon La Falgalarié	40,10%	20,50%	29,80%

2.2 En Gach : un projet de quartier à dimension urbaine

Le projet En Gach est intégré dans une action globale sur l'offre communale de logements sociaux. Il s'agit en effet d'un projet d'envergure ayant des incidences sur le fonctionnement urbain global de Graulhet. Les réhabilitations intérieures et extérieures, les démolitions et les constructions neuves contribueront au changement d'image du quartier en le réintégrant à un maillage urbain traditionnel. Les habitants actuels du quartier se le réapproprient, des populations nouvelles seront en demande de location. La restructuration du site est appréhendée comme ayant des conséquences sur l'ensemble de l'offre de logements de Tarn Habitat : ainsi les projets de constructions neuves sur Nabeillou participent du projet global. Ils permettront aux locataires actuels d'En Gach de diversifier leurs choix de relogement (typologie et localisation). Ils accueilleront d'autres populations en demande de logements et contribueront ainsi à la mise en place d'une plus grande mixité sociale.

Cette approche globale a toujours été mise en avant par les porteurs de projet, notamment à travers la mission confiée par Tarn Habitat au cabinet URBANE en 2002 : définir une stratégie d'évolution du site, tout en prenant en compte les composantes sociales et urbaines des autres quartiers d'habitat social (Crins notamment).

2.3 Diagnostic Global : état du bâti, occupation et vie sociale

2.3.1 Situation géographique

La cité En Gach est proche du centre ancien (environ 600 m) mais a une image à l'échelle de la ville isolée et « lointaine ». Un cheminement piéton relie la cité au centre ancien, cette liaison est très peu valorisée à l'heure actuelle.

La cité fonctionne en « cul de sac » et ne s'inscrit pas dans le contexte urbain adjacent composé d'une trame urbaine pavillonnaire. Elle constitue une entité isolée du reste du quartier dans laquelle on ne pénètre pas facilement, que l'on ne traverse pas.

De fait, des « passages sauvages » se sont constitués au fil du temps permettant de relier l'avenue Hector Berlioz (accès nord) à l'avenue Maurice Ravel (accès sud).

Cette situation urbaine renforce le marquage de cet espace déjà induit par une typologie de bâtiments (en particulier les tours) en rupture avec le reste du quartier.

2.3.2 Etat du bâti

La cité En Gach est composée de 203 logements qui se répartissent en trois types de bâti :

- trois tours de 5 et 6 étages
- des petits collectifs de 2 à 4 étages
- des logements semi-collectifs en bande de 1 étage

Construits entre 1971 et 1980, les logements sont de composition intéressante mais nécessiteraient certaines améliorations : ventilation, fermeture des cages d'escaliers, pose de volets, ... l'ensemble n'a fait l'objet d'aucune réhabilitation.

La composition des bâtiments, où les caves sont situées aux derniers étages et ne sont pas entièrement fermées, posent de réelles difficultés (stockage d'objets encombrants impossible, squatt ...). Depuis les décisions prises en 2002, 73 logements ont été rendus vacants.

2.3.3 Occupation et vie sociale

Les 130 logements occupés de la cité En Gach regroupent plus de 450 personnes.

Les caractéristiques socio-démographiques des locataires sont différentes selon les secteurs de la cité. Les 3 tours, où il y a le plus de logements vacants concentrent les indicateurs de fragilité (familles nombreuses, personnes isolées avec enfants, rotation importante).

Sur l'ensemble de la cité, 20% des locataires sont des familles nombreuses. Il y a au total 216 enfants.

La répartition des familles est différente selon les bâtiments :

- deux familles de plus de 3 enfants dans les logements semi - individuels de la rue Berlioz
- plus de 50 % des locataires sont des familles nombreuses 4/2 Déodat de Séverac, 5 Berlioz et 10 Ravel.

40% de signataires principaux sont au chômage ou se déclarent vivre au foyer. 26% des locataires vivent uniquement de transferts sociaux (RMI, allocations, pensions, indemnités journalières), 80% des locataires bénéficient de l'aide personnalisée au logement (la moyenne française dans le parc HLM hors Ile-de-France est de 59%).

60% des retraités habitent dans les logements en bande rue Berlioz. Ils représentent 37 ménages sur la cité.

18% des locataires sont des personnes isolées avec enfants.

39% des familles comptent au moins une personne de nationalité marocaine, tunisienne ou algérienne (52 ménages).

Contrairement à d'autres secteurs de Graulhet, cette population étrangère vient donc de différents pays du Maghreb ce qui n'engendre que peu de solidarités communautaires au sein de la cité.

La rotation importante et l'occupation récente de certains bâtiments accentuent l'isolement des locataires et les difficultés de voisinage. Dans les tours Charpentier et Ravel respectivement 78% et 54% des locataires sont là depuis moins de 5 ans.

L'installation au sein même de la cité d'équipements et d'activités associatives permet de compenser pour partie l'absence de vie sociale dans la cité.

Sont proposés dans des locaux en pied d'immeuble :

- des activités péri-scolaires pour les enfants de 6 à 12 ans assurées par l'Amicale Laïque,
- des activités pour les jeunes de 12 à 25 ans proposées par la MJC,
- des ateliers pour les mères de familles assurés par le centre social de la CAF,
- des cours d'alphabétisation (IRFA Sud).

Ces locaux installés au fil du temps sur la cité dans des annexes, dans les anciens commerces ne sont pas toujours adaptés aux activités proposées.

Un préfabriqué, situé à proximité de l'école reste problématique pour les habitants. Ce qui devait être une maison de quartier à disposition des habitants a en fait généré certains problèmes et dysfonctionnements : nuisances diverses dues à une appropriation par une seule catégorie d'habitants. Ainsi, cet espace sera à traiter dans le projet de rénovation urbaine du quartier.

2.3.4 Fonctionnement de la cité

Les espaces extérieurs de la cité, n'ont pas une affectation et une utilisation correspondant à leur vocation.

Les espaces intérieurs sur lequel s'ouvrent les immeubles, ont une vocation de cœur d'îlot avec une dimension publique. Ces « jardins » intérieurs offrent un potentiel de qualité qui mériteraient d'être mieux renforcé et mieux exploité.

A l'heure actuelle, pour la majorité des immeubles, l'accès principal s'effectue par l'intérieur et non pas depuis la rue ouverte sur le quartier. Cette situation induit un manque de lisibilité des espaces intérieurs, ainsi qu'une façade des immeubles, côté ville, fermée et peu valorisée.

De façon générale, les espaces en pied d'immeubles ouvrant sur le quartier sont particulièrement peu valorisés : espaces non affectés, pas de traitement, usage conflictuel du parking, emplacements non matérialisés.

L'espace inscrit entre l'école et la cité est à l'heure actuelle peu investi et peu entretenu. Cette image négative est renforcée par le bâtiment en préfabriqué. Cet espace représente un potentiel à mieux exploiter (relation directe avec l'école ; départ sentier piéton centre ville) et pourrait être le support d'activités sociales en lui redonnant une dimension plus ouverte sur le quartier et la cité.

Les immeubles qui fonctionnent le mieux socialement sont ceux qui sont le plus ouverts sur la ville, ou de par leur positionnement dans la cité, de par leur desserte (entrées situées côté ville). Deux entités se dégagent :

- les maisons en bande ouvertes sur la rue Berlioz, qui forment une entité spécifique, avec peu de lien avec le reste de la cité. Cette entité a déjà un fonctionnement d'îlot pavillonnaire
- les immeubles (petits collectifs à l'Est dont les entrées principales sont situées sur l'extérieur - Ravel, passage Georges Bizet).



3. Le projet urbain

3.1 Objectifs et principes d'intervention du projet urbain

3.1.1 Caractéristiques générales de l'opération

Extraits du programme du concours organisé par Tarn Habitat

L'opération relative à ce programme a 3 objectifs :

- Ouvrir le quartier sur la ville en créant des liaisons (piétonnes, cyclables, routières) inter-quartiers permettant de réinscrire le site dans un territoire plus large.
- Une redéfinition des cœurs d'îlot actuels ainsi que les pieds d'immeubles avec création de nouveaux espaces publics permettant de lier les nouvelles constructions au quartier existant. Une étude particulière sera apportée sur l'espace boisé, qui pourrait avoir une vocation de square urbain.
- Un programme de constructions neuves pouvant se scinder en deux parties
 - Une première partie sur une parcelle jouxtant le quartier actuel prenant en compte une mixité typologique (collectifs max. R+3 et maisons individuelles).
 - Une deuxième partie d'environ 20 logements semi-collectifs (R+1) ou petits collectifs (R+2) intégrée sur le site actuel.

Cette opération se trouve sur la zone UC et UCa du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Graulhet. Une révision simplifiée du PLU est en cours, certaines prescriptions pourront être revues en fonction des propositions faites par le maître d'œuvre.

Une isolation phonique devra être adaptée aux contraintes phoniques (classement des voies) ainsi que le respect de la réglementation NRA. Cette opération est soumise à la loi sur l'eau, par conséquent les contraintes relatives aux traitements des eaux pluviales seront prise en compte dans ce projet.

Le maître d'ouvrage désire réaliser cette opération dans le cadre d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE). Sa réalisation implique un management environnemental répondant aux critères définis par le référentiel Habitat et Environnement. Quatre cibles seront privilégiées :

- Un chantier à faibles nuisances
- La gestion de l'énergie (Cref -5% mini)
- Le confort hygrothermique.
- La gestion de l'eau pluviale

Le confort visuel, la relation harmonieuse avec l'environnement, la gestion des déchets pourraient représenter d'autres points forts de cette démarche.

TARN HABITAT s'est engagé à respecter le plan départemental de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics du TARN. Cette opération devra être menée en accord avec ce dernier.

3.1.2 Concept du projet

Il est nécessaire de prendre en compte 3 dimensions :

- paysagiste
- environnementale (HQE,...)
- patrimoniale (image de la ville de Graulhet et son histoire).

L'avenue Hector Berlioz est l'épine dorsale de ce projet. Les différentes voies de communication viendront se greffer sur cet axe.

EMPRISE FONCIERE DE 3 HA

Au Nord de l'avenue Hector Berlioz se situe une emprise foncière constructible d'environ 3ha.

Un espace boisé classé d'environ 6000 m² partage cette emprise en deux. Cet espace boisé est dense, on y rencontre des essences de tous genres. Une étude phyto-sanitaire est en cours. Cet espace devra être traité comme un square urbain à l'échelle du quartier. L'entrée de ce parc devra s'articuler avec un espace public intégré à la trame urbaine. Il sera traversé par des liaisons douces d'Ouest en Est. Ces liaisons seront réservées aux piétons.

L'espace restant de l'emprise foncière est réservé à la construction. La densité à mettre en place est d'ordre moyen soit **40 logements par ha..** On rencontrera une mixité urbaine, sociale et typologique.

La présence de la rocade à proximité coté Ouest de la parcelle, nous impose de construire à plus de 35 m de l'axe de la voie.

C'est pourquoi de grandes parcelles (maximum 600 m²) pourraient être prévues à cet emplacement. Ces parcelles seront réservées à des partenaires privés. Elles permettront à des foyers d'accéder à la propriété. Une attention particulière est à apporter sur la mixité sociale. Les parcelles locatives (maximum 200 m²) seront traitées de la même façon que celles vouées à l'acquisition (vu de la rue largeurs des parcelles presque identiques).

Dans cette zone les collectifs ne dépasseront pas les R+3. Les pieds d'immeubles seront identifiés par des matériaux demandant très peu d'entretien.

Sur cette parcelle il est nécessaire de reconstituer le profil de l'avenue par le bâti de part et d'autre de celle ci, la position des collectifs favorisera ce front bâti. Des zones de typologies différentes sont proposées dans un schéma ci-joint (voir annexe).

Une ouverture du quartier vers le Nord est à prendre en compte autrement que par un délaissé de voie en attente.

Des liaisons douces seront à mettre en place entre la rocade et le centre ancien de la ville mais aussi entre le Sud et le Nord du quartier. Les accès aux nouvelles constructions se feront par des voies perpendiculaires à l'avenue Hector Berlioz. Aucun accès routier à cette parcelle se fera par l'Est (proximité de l'école).

Des pistes cyclables seront situées le long des voies organiques et seront distinctes des liaisons douces (voies piétonnes). Elles permettront de lier la rocade au centre ville. En fond de parcelle coté Nord Ouest il peut être imaginé une passerelle liant le quartier d'En Gach aux quartiers situés de l'autre coté de la rocade. Cette passerelle serait mise en place dans un futur proche par la commune de Graulhet et est hors programme.

Une articulation entre cette zone et le quartier existant sera particulièrement soignée. Il serait bien de prévoir une place (type petit marché de quartier) avec traversée de la voie centrale (par exemple en deux fois avec îlot central aménagé).

LE SITE ACTUEL

Le site actuel se situe au Sud de l'avenue Hector Berlioz. Les démolitions redéfinissent une nouvelle répartition foncière. Ces changements sont à prendre en compte dans l'étude de renouvellement

urbain de ce quartier. La modification du tracé des réseaux actuels (assainissement et pluvial) n'est pas nécessaire dans le cadre de la nouvelle organisation de l'espace. Le maître d'œuvre devra toutefois se rapprocher des services techniques de la ville de Graulhet afin de mettre en place les différents éléments relatifs aux traitements des eaux

Afin d'ouvrir le quartier vers la ville, il est nécessaire de créer une voie nouvelle ouverte à la circulation vers le Sud. Cette voie sera bordée d'une piste cyclable, de trottoirs et de places pour le stationnement. Cette nouvelle voie s'intégrera dans le réseau routier déjà existant.

La liaison vers le centre ville ancien à l'Est du quartier sera à traiter en liaison douce réservée aux piétons. Des liaisons douces seront aménagées vers la nouvelle parcelle située au Nord du quartier.

Les pieds d'immeubles seront identifiés à l'aide de matériaux demandant peu d'entretien.

Les cœurs d'îlot seront retravaillés afin d'être identifier par chaque résident.

Sur l'ensemble du quartier il sera étudié la mise en place d'éclairage public des voies, des trottoirs, des places de stationnement en nombre suffisant et la plantation de mails plantés. Il faudra respecter la végétation déjà en place.

Un programme de constructions neuves sera mis en place sur le site actuel. Il se composera d'environ 20 logements : des bâtiments semi-collectifs (deux logements par entrée, un en RDC et un à l'étage) et d'un petit immeuble collectif maximum R+2. Les pieds d'immeuble seront matérialisés.

Une articulation est à mettre en place entre le quartier d'En Gach actuel et la nouvelle emprise foncière. Un espace public pouvant recevoir quelques stands (petite place de marché à l'échelle du quartier) peut faire le lien entre les deux zones. Il faudra porter une attention particulière sur le fait de ne pas sectoriser l'ensemble de la zone du programme et au contraire tendre a un ensemble cohérent et total.

PROXIMITE DU QUARTIER

Dans le cadre de la valorisation du quartier d'En Gach, le maître d'œuvre devra prendre en compte les différentes actions menées en limite du quartier ..

1- La commune de Graulhet est propriétaire de bâtiments industriels et de terrains vierges associés en limite du quartier d'En Gach (usine

Siadoux) : elle intègre ces parcelles dans le périmètre du projet urbain, elle souhaite transformer ces locaux en équipement de proximité pour le quartier d'une part et en équipement public attractif pour l'ensemble de la commune d'autre part (espace de 1.6 ha, suffisamment vaste pour accueillir deux fonctions différentes, sachant que des places de parking sont également possibles sur le site).

Ainsi pour la partie équipement de proximité, différents éléments de cadrage du projet sont actés :

Les associations et structures présentes actuellement dans le quartier (dans des locaux de Tarn Habitat) seront toutes à reloger, à savoir : la Maison des Jeunes et de la Culture (action d'accompagnement scolaire), la Plate-forme Maîtrise de la langue française (Irfa Sud, 3 demies journées par semaine), le Centre social (animations diverses), l'Amicale Laïque.

La réalisation de bureaux de permanences pour : les adultes-relais (lien avec les familles et écrivain public), les assistantes sociales de l'Unité Territoriale, éventuellement d'autres services municipaux (avec une conciergerie). Une ou deux salles de réunions. Bien sûr, l'utilisation des bureaux et salles de réunions peut être mutualisée.

Pour la partie équipement public à vocation communale, différents éléments de cadrage du projet sont actés :

Le relogement de deux associations caritatives de la ville (les Restos du Cœur et la Croix Rouge).

L'accueil de permanences du Relais Assistantes Maternelles (intercommunal).

La création d'une salle de réception (usage privé par les habitants du quartier et de la ville, usage public avec des réunions des partenaires institutionnels par exemple), une salle modulable (différentes superficies possibles).

2- Deux autres éléments sont à intégrer au programme, dans des lieux non définis par la collectivité :

La création d'aires de jeux (extérieurs) pour les enfants, ainsi que des activités pour les pré-adolescents et les adolescents.

3- De plus, une réflexion est en cours sur l'opportunité de créer un équipement sportif dans le programme (notamment un gymnase polyvalent avec le foot en salle en produit d'appel).

4- Enfin, l'environnement de la rocade est l'objet de divers projets de développement : la zone industrielle de la Bressole, un lotissement de maisons individuelles, la création d'une passerelle sur la voie, l'aménagement de la voie avec piste cyclable.

GENERALITES

L'aspect architectural de l'ensemble sera étudié pour s'intégrer parfaitement dans le contexte environnant et rester en harmonie avec les autres constructions voisines.

Les couvertures des bâtiments seront traitées en tuiles. **Les toitures terrasses sont proscrites.** La pente des toitures sera calculée en fonction du site et de la réglementation.

Les charpentes seront soit de type traditionnel soit de type industriel (fermettes).

Les données climatiques et d'orientation devront être prises en compte dès la conception.

Toutes les règles de la construction devront être respectées notamment celles relatives au confort thermique et acoustique ainsi que celles concernant l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Les dispositions concernant l'accessibilité et l'adaptabilité des bâtiments, logements, garages, parkings et voies piétonnes aux personnes handicapées physiques doivent être respectées.

3.1.3 Prescriptions particulières

Une démarche HQE est à mettre en place sur ce projet.

Cette opération sera soumise au label QUALITEL et devra répondre aux exigences techniques de ce dernier.

Le gaz naturel est présent sur le site, le projet devra tenir compte de cette opportunité.

Le quartier d'En Gach est actuellement chauffé à l'aide de chaudières collectives. Il est donc nécessaire de prévoir le système de chauffage des appartements du nouveau projet en collectif.

Les chaudières actuelles seront démolies. Le réseau actuel est en bon état. Il faut l'utiliser et le prolonger vers l'emplacement d'une nouvelle chaufferie accolée à la façade du bâtiment 4 passage Déodat de Séverac. L'étude et la réalisation de cette production de chauffage fait partie de ce programme.

La consommation d'eau chaude sanitaire sera traitée individuellement. La source d'énergie solaire sera exigée en solution de base. Elle pourra être centralisée par bâtiment.

3.1.4 Diversifier l'offre de logements

Démolition des 3 tours

76 logements démolis

Le projet de renouvellement urbain du quartier d'En Gach peut se décomposer en plusieurs éléments visant à restructurer fortement le quartier. Des éléments techniques, associés à la perception des habitants, permettent de mieux mettre en relief les enjeux que recouvrent ces démolitions :

Une relocation difficile

Durant plusieurs années Tarn habitat a constaté le départ des locataires des tours, au profit d'autres logements du quartier, dans des bâtiments moins haut et sans ascenseur. La relocation s'est avérée très difficile. Malgré des demandes nombreuses sur la ville de Graulhet et sur le quartier d'En Gach, les propositions de logements ont été presque systématiquement refusées. Les rares ménages entrants étaient des familles en grande difficulté sociale, ou des familles nombreuses. L'occupation sociale des tours s'est petit à petit homogénéisée, et ne correspond plus aujourd'hui à la volonté de l'office d'aller vers une logique de mixité sociale. Tarn Habitat a donc préféré arrêter la relocation des logements des tours, position renforcée par l'objectif de démolition des tours à moyen terme. L'ensemble des logements vacants des 3 tours n'entrent plus dans l'offre de logements de l'agence de Graulhet depuis 2002.

Des problèmes techniques importants

Tarn Habitat a réalisé en 2003 sa phase diagnostic du plan stratégique du patrimoine (PSP). Ce plan a pour ambition dans un premier temps d'établir un état des lieux précis sur les qualités technique, environnementale et financière du patrimoine. Des cotations pour chacun de ces domaines ont été réalisées par les agents.

Sur le plan technique, les parties communes et privatives ont été appréciées, chacune décomposée en 3 sous parties (clos et couvert/équipements/espaces communs). Un mode de calcul établi par un cabinet d'étude a permis de donner une note globale à chaque bâtiment.

Les 3 cotations des tours jointes en annexe 7 donnent les résultats suivants :

- Tour Berlioz : 48,2/100
- Tour Charpentier : 46,2/100
- Tour Ravel : 47,46/100

Les éléments particulièrement sensibles portent sur l'isolation, les peintures, les menuiseries, les ascenseurs, les équipements de sécurité, les façades (fissures sous fenêtres). Les trois tours font ainsi partie des bâtiments pour lesquels l'office a prévu des actions techniques visant à améliorer leur qualité. Une réflexion



strictement basée sur cet aspect technique pourrait laisser penser qu'une réhabilitation, au même titre que pour les autres bâtiments d'En Gach, suffirait à requalifier les tours. Mais replacé parmi les autres aspects développés dans ce chapitre, cette possibilité apparaît insuffisante et a favorisé l'orientation de Tarn Habitat vers une démolition.

Un fort impact financier de la vacance

Le résultat d'exploitation des logements de l'ensemble du quartier pour l'exercice 2005 est de moins 126 805 € (dont 98 644 € pour les trois tours) Les charges étant incompressibles, la seule possibilité d'inverser cette tendance serait de relouer massivement les logements. En outre, la relocation entraînerait des charges supplémentaires en entretien courant pour la remise en état des logements, et gros entretien/grosses réparations pour la structure du bâtiment. La cotation financière dans le cadre du PSP a placé les 3 tours dans la catégorie des "bâtiments à fort risque financier".

Un paysage urbain "obstrué" par les tours

La cité d'En Gach est composée de bâtiments R+1 à R+7. Malgré une homogénéité d'ensemble du quartier, les tours marquent fortement l'espace et le paysage urbain. Ce sentiment est renforcé par les accès piétons ou routiers dans la cité. Par le Nord (arrivée par l'Ecole), la Tour "Berlioz" masque l'horizon, le regard et le trajet sont automatiquement déviés par la présence de ce volume haut et imposant. A l'est, c'est la tour "Ravel" qui joue le même rôle, la voirie ne pénètre pas dans le quartier. Enfin au centre, la tour Charpentier, positionné au milieu de la cité, écrase les bâtiments voisins à R+3 ou R+4. Une vue panoramique du quartier pourrait permettre



de penser que les tours jouent un rôle de repères dans le quartier. Mais cette vision idéalisée ne correspond pas aux sentiments éprouvés par les habitants qui les ressentent plus comme une oppression quotidienne sur leur espace de vie. L'urbanité du quartier en est fortement marquée, à l'image de l'espace public et de la voirie qui subissent eux aussi la prégnance des tours.

Une insécurité réelle et régulière

Le sentiment "d'oppression" que peuvent ressentir les habitants du quartier est renforcé par la réalité des faits, en particulier au travers de l'utilisation et de l'appropriation de certaines parties des tours. Outre des phénomènes de présences régulières de jeunes devant des cages d'escaliers (période estivale), les tours, par leur configuration architecturale, offre une opportunité pour des jeunes de squatter et de se créer des lieux de rencontres.



En effet, les caves se situent au sommet des bâtiments, à l'abri des regards et du passage. Les photos jointent montrent quelques dégradations régulières engendrées par ces appropriations. Les locataires ont peur de cette présence nocturne et bruyante, les caves ne sont plus utilisées. En avril 2003, l'agence a décidé de condamner certaines entrées de caves, pour ne laisser qu'un seul accès possible, qui est fermé à clé dans toutes les tours. Ceci a permis de réduire l'espace de circulation et de squats dans cette partie de l'immeuble, et la réappropriation des caves par les locataires. Malgré cela, les tours et leurs caves restent dans l'inconscient collectif des habitants comme un lieu de violence et non droit qu'il est difficile de faire disparaître.

La démolition : un enjeu urbain et social

Les arguments avancés dans ces quelques lignes, pris indépendamment les uns des autres ne justifieraient pas à eux seuls la démolition des tours. Il n'y a pas une raison et une seule qui explique ce choix. Mais c'est bien cet ensemble de facteurs d'origines très variées, pris dans une approche globale, qui permet de comprendre cette orientation. A l'échelle du quartier, des habitants, mais aussi des acteurs institutionnels, la démolition des tours est passée du stade de l'espoir au stade de l'espérance tant cette architecture et cet espace de vie stigmatisent l'image du quartier et concentrent objectivement (les éléments de gestion de Tarn Habitat) ou subjectivement (le vécu des habitants) tous les maux d'En Gach.

Démolition du 6, passage Déodat de Séverac

17 logements démolis (T2-T3)

Ce bâtiment, situé au cœur du quartier actuel est entièrement vide depuis plus de 4 ans. En 2001 un projet de requalification devait transformer ce bâtiment en maison de quartier. Malheureusement le projet n'a pas abouti, les locaux furent squattés et le tour du bâtiment est vite devenu un lieu de rassemblement difficile à vivre pour les riverains. Tarn Habitat a condamné les accès et avait dans un premier temps décider d'intégrer ce bâtiment dans le programme de réhabilitation du premier projet urbain.

L'acquisition du terrain de 3 hectares au nord a donné une autre perspective au bâtiment. Celui-ci se trouve en effet être au centre d'une liaison possible avec le futur quartier, dans le prolongement de la tour Charpentier. Sa démolition permet de dédensifier l'îlot, de gagner de l'espace à l'ouest pour un programme de construction (reprenant la typologie des petits logements) sur l'emplacement de la tour Ravel, de faire passer une voirie à la place du 6 passage Déodat de Séverac et de la Tour Charpentier.

Constructions neuves

Quels que soient le nombre et la typologie des logements construits, leur dimensionnement sera défini suite au recensement des souhaits exprimés par les locataires lors des entretiens individuels.

Sur site :

Une opération de construction neuve sera réalisée sur le site d'En Gach. Le programme de cette opération a été défini en fonction des locataires à reloger, types de familles et niveaux de revenus, soit :

- **111 logements locatifs individuels et collectifs : 20 maisons individuelles, 16 logements semis collectifs, 72 logements collectifs.**
- **7 parcelles pour de l'accession à la propriété.**

Tarn Habitat a souhaité intégrer le programme de Nabeillou dans l'offre de logements disponibles pour reloger des ménages d'En Gach. En effet, le projet vise non seulement à améliorer le cadre bâti et le cadre de vie des habitants, mais il a également pour objectif de repenser la mixité sociale en attirant de nouvelles populations sur le quartier, et en proposant aux anciens locataires une offre de logement nouvelle qui peut répondre à des besoins de parcours résidentiel. Par leur qualité, leur typologie, leur localisation, les logements de Nabeillou permettront de répondre à cette ambition

La très forte demande de logements individuels de la part des locataires actuels et des nouveaux demandeurs de logement incite Tarn Habitat à intégrer ces logements dans le cadre du programme d'En Gach.

Nabeillou :

Situé à proximité immédiate des grandes surfaces commerciales, du collège, et très proche du centre ville, le quartier de Nabeillou bénéficie également d'un environnement recherché (sur les hauteurs de la ville, plan d'eau et activités de loisirs à proximité, logements individuels majoritaires). Tarn Habitat est déjà propriétaire de 19 logements individuels (tout proche du futur programme) pour lesquels on observe un très faible taux de rotation, et une relocation très aisée (quasi exclusivement de mutations des quartiers de Crins et d'En Gach).

Tarn Habitat est propriétaire d'une réserve foncière de 1 hectare sur le site de Nabeillou. Seule la moitié sera aménagée et bâtie par Tarn Habitat. L'autre moitié sera confiée à un promoteur privé, ce qui permettra

d'avoir une programmation mixte de logements sociaux et d'accession à la propriété sur un même site.

Le programme de construction neuve de Tarn Habitat (Cf. annexe) comprend 23 logements individuels, avec garages, jardins, chauffage électrique :

2T3
17T4
3T5
1T6

Financement mixte : 17 PLUS, 6 PLAI
Livraison : 2007.

Réhabilitation

Le programme de réhabilitation concerne :

- 11 immeubles collectifs et semi-collectifs représentant 110 logements

Le programme de travaux prévus a été réajusté suite aux enquêtes sociales pour prendre en compte certaines demandes des habitants.

La réalisation des travaux de réhabilitation sera l'occasion d'améliorer certaines situations sociales :

- 4 personnes âgées souhaiteraient une mutation pour un appartement en rez-de-chaussée
- 6 locataires rencontrés vivent dans des conditions sanitaires difficiles (impossible d'envisager des travaux pour au moins 3 d'entre eux compte tenu de l'état actuel de leur logement)

● Parties communes

- réfection et mise en conformité
- installation d'interphone (à la demande des habitants 75%)
- fermeture des accès aux combles (greniers) : une solution qui permet de résoudre le problème de sécurité incendie et de limitation des accès aux résidents.
- modification des entrées - ouverture côté rue et accès privé côté jardin

● Réhabilitation lourde des logements collectifs

- révision des menuiseries extérieures
- installations persiennes dans séjour et cuisine : un souhait exprimé par 75% des locataires

- équipements : remplacement partiel des appareils sanitaires, total des robinetteries, attente machine à laver, réfection chutes
 - peinture/sols/faïence : réfection complète pièces humides, provision pour pièces sèches
 - réfection et mise en conformité
 - La chaufferie collective est actuellement située en RDC d'une des tours. Cette chaufferie sera démantelée et remplacée par une nouvelle chaudière desservant la totalité du quartier.
- Réhabilitation légère de semi-collectifs
 - Réfection des murs pignons

3.2 Le futur quartier

Le projet présenté ci-dessous est celui de l'Atelier d'Urbanisme Bernard PARIS (et associés), lauréat du concours organisé par Tarn Habitat.

3.2.1 Notice urbanistique, architecturale et paysagère

Note Descriptive et Explicative du Projet

La revalorisation du quartier d'En Gach représente un projet ambitieux pour la commune de Graulhet et l'Office Départemental Tarn Habitat. Avant toute réhabilitation des bâtiments existants et la construction de logements neufs, une réflexion d'urbanisme s'impose pour bien comprendre les enjeux et les évolutions potentielles du devenir du quartier.

Sans reprendre tous les éléments énoncés dans le programme, les difficultés de la situation actuelle s'expliquent, en partie, par le manque de continuité avec le tissu urbain environnant. La proposition a pour principal objectif d'étudier une nouvelle composition urbaine et de rompre ainsi l'isolement ressenti malgré son implantation privilégiée, à quelques centaines de mètres du Centre Ville.

Pour répondre à cette attente, le projet propose les deux principes structurants :

1. Création de plusieurs voies transversales Nord / Sud pour assurer la continuité du tissu viaire existant, assurer la desserte cohérente des futures constructions et anticiper l'éventuel développement de la cité sur la réserve foncière privée au Nord.
2. Affirmer et renforcer l'avenue Hector Berlioz comme axe principal du quartier, en requalifiant son profil et en la doublant d'un mail paysagé. Cet élément linéaire multifonctionnel (promenade, jeux de boules, déplacement doux, ...) est articulé sur le parc dans sa partie centrale valorise et complète l'armature publique fortement végétalisée. Les espaces inter-bâtiments pourront confirmer leur statut d'espaces résidentiels. La recomposition des voies, des cheminements, du stationnement, des espaces verts, sont les éléments structurants de la forme urbaine et le support de l'identification résidentielle. La hiérarchisation des surfaces depuis l'espace public collectif jusqu'aux

espaces privés des logements individuels permettra une très bonne lisibilité des différents espaces et de leurs fonctions. Cela participera fortement à une appropriation collective du quartier, associée à un développement des espaces privatifs.

Dans cette trame urbaine recomposée, prenant en compte la situation actuelle et les évolutions potentielles futures, l'approche de la démarche architecturale se veut globale, avec une volonté de composer une répartition équilibrée des volumes et des surfaces dont la finalité consiste en la suppression des espaces résiduels non qualifiés. Dans cette logique, les constructions neuves s'intercalent à celles déjà existantes, pour compléter ou développer des formes urbaines inachevées : affirmer le front bâti de l'avenue Hector Berlioz, renforcer le caractère résidentiel des cœurs d'îlot, densifier les espaces publics (mail, square).

Les bâtiments collectifs (R+3) sont implantés en partie centrale du site. Ils prolongent ceux déjà existants et de même volumétrie. Cette densité volontaire établit physiquement le cœur de la cité d'En Gach. De ce noyau central, la typologie des bâtiments diminue progressivement jusqu'aux limites du projet pour retrouver l'échelle des constructions pavillonnaires avoisinantes.

Traitement paysagé du projet

L'orientation générale des bâtiments est Nord / Sud. Dans la mesure du possible, les surfaces de stationnement et les entrées sont implantées au Nord afin de libérer la façade Sud depuis lesquelles les pièces de vie et terrasses profitent de la vue sur les jardins, le cœur d'îlot ou le mail. La composition paysagère prend alors toute son importance. Elle devient la trame de raccordement des différents îlots.

Son expression la plus visible est révélée par la création du mail planté au contact Nord de l'avenue Hector Berlioz. Il prend naissance à l'Est depuis l'accès piéton du centre ville et du futur projet communal d'équipements sociaux de quartier,

Cette surface neutralisée trouve sa raison d'être dans la proposition d'un espace polyvalent collectif. Il sera le lieu d'animation, de rencontre, de jeux de la cité en opposition aux jardins en cœurs d'îlot plus résidentiels. Véritable liaison douce entre le centre ville, la cité, le square urbain et le projet de passerelle pour la connexion des futurs aménagements à l'Ouest du boulevard du Général Leclerc, il sera avant tout l'âme du quartier futur.

Conformément au programme, l'espace boisé existant sera le support du square urbain. Son emprise sera volontairement agrandie afin qu'il soit en liaison directe avec le mail et qu'il en soit le prolongement. Espace de jeu, d'ombrage et de repos il atteint sa juste proportion à l'échelle du quartier. Un projet spécifique sera réalisé sur la base de l'étude phytosanitaire dans le but de proposer une revalorisation des arbres conservés, complétés des nouvelles plantations qui lui permettront de se renouveler dans les décennies à venir.

Revalorisation des pieds d'immeubles existants

La spécificité de la double entrée des bâtiments existants fera l'objet d'une requalification formelle et fonctionnelle. L'entrée principale sera clairement identifiée, et accessible depuis la zone de stationnement. La mise en œuvre d'une structure couverte pourrait ponctuer la façade en complément de la réfection des surfaces courantes de l'entrée (carrelage au sol, briquette en soubassement, serrurerie, éclairage ...).

Un périmètre végétal d'une largeur de 2 à 3 m sera aménagé en périphérie du bâtiment pour assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée contre les vis-à-vis depuis les circulations piétonnes et les zones de stationnement. Elle accompagnera l'accès secondaire du bâtiment depuis le jardin en cœur d'îlot.

En l'absence de plans d'état des lieux et d'une topographie variable (différences de niveau entre les façades), l'aménagement de ces pieds d'immeubles nécessitera un relevé complémentaire pour une adaptation précise.

Services et équipements

La vie quotidienne du quartier d'En Gach s'accompagne de services. Les voies de circulation, les accès en pied d'immeuble, le retournement des véhicules lourds ... ont été établis afin de permettre le cheminement aisé des véhicules de secours, de déménagement, des bus et des véhicules de ramassage des déchets. A ce titre, il conviendra de préciser les implantations des containers ou locaux pour les ordures ménagères lorsque les besoins auront été quantifiés et les fréquences de ramassage de tri sélectif déterminés avec la société concessionnaire. Ces emplacements pourront être agrémentés de structure couverte, claustras ou pergola, afin de mieux les intégrer dans le traitement paysagé.

3.2.2 Notice descriptive technique

Note explicative des propositions et de la démarche HQE

Le principal objectif des choix techniques et esthétiques de notre projet est l'emploi de matériaux traditionnels, inspirés par l'architecture régionale, dont la mise en œuvre est maîtrisée par les entreprises locales.

La conception de bâtiments à la volumétrie et aux principes constructifs simples nous permet de valoriser l'image des façades, qui constitueront la nouvelle identité de la cité d'En Gach. Ainsi, le recours à la brique comme parement en est l'exemple concret. Si au stade de l'esquisse nous proposons la pose de briquettes sur un mur maçonné, il nous paraît pertinent d'étudier plus précisément, dans une phase ultérieure, la variante d'un complexe composé d'un élément porteur, type monomur, et d'un parement de brique pleine en terre cuite.

Les nombreuses qualités de cette disposition constructive sont largement reconnues et valorisées par la démarche HQE. A l'originalité esthétique s'ajoutent les excellentes caractéristiques mécaniques et thermiques d'un produit d'origine naturelle dont la pérennité n'est plus à démontrer. Dans un contexte de développement durable, il nous incombe de garantir un habitat et un environnement sains.

Dans cette logique environnementale, nous proposons également de stocker les eaux pluviales de toiture dans des conduites préfabriquées enterrées, implantées sous l'emprise des surfaces de stationnement et de circulation. Elles feront l'objet d'un dimensionnement suivant les besoins et seront réparties de manière cohérente sur le site. Elles seront raccordées entre elles pour fonctionner en vases communs avant le rejet en trop-plein dans le réseau communal. Lors des terrassements généraux pour la construction des nouveaux bâtiments, les déblais occasionnés seront utilisés en limite ouest du terrain sous forme de merlon (talus végétalisé), afin d'assurer une correction acoustique contre les nuisances sonores du boulevard Général Leclerc.

Conformément au programme, un dispositif de production d'eau chaude solaire sera prévu pour les logements collectifs.

Descriptif des Travaux

Cibles privilégiées de la démarche HQE :

- Chantier à faibles nuisances
- Gestion de l'énergie (Cref - 5%)
- Confort hygrométrique
- Gestion des eaux pluviales

Autres cibles importantes :

- Confort visuel
- Relation harmonieuse avec l'environnement
- Gestion des déchets

Respect des normes et règlements en vigueur à la date du dépôt de PC y compris RT2000 (Cref - 5%) et NRA.

Tableau récapitulatif des surfaces du projet (logements construits)

	Type	Surfaces moyennes habitables du projet	Nombre PROJET
Maisons individuelles	T4	90 m ²	17
	T5	102 m ²	2
	T6	113 m ²	1
Semi-collectifs	T2	51 m ²	2
	T3	75 m ²	2
	T4	80 m ²	16
Collectifs	T3	65 m ²	8
	T4	84 m ²	63
TOTAL		9191.71 m²	111

La densité passera de 36logt/Ha contre 67logt/Ha actuellement

3.3 Le phasage

Sous réserve d'une validation par l'A.N.R.U. au 1^{er} trimestre 2006

Dans le cadre de cette opération une répartition des tâches a été définie entre les deux Maîtres d'ouvrage concernés afin de coordonner leurs actions, pour mener à bien l'ensemble de ce projet.

Programme pris en charge par Tarn Habitat

- Réhabilitation :
 - o 82 logements collectifs
 - o 28 logements semi-collectifs
- Démolition :
 - o 93 logements
- Construction :
 - o En Gach : 111 logements
 - o Nabeillou : 23 logements

Programme pris en charge par la Mairie de Graulhet

- Aménagements voiries et réseaux divers
- Recomposition des espaces en cœurs d'îlots
- Aménagements espaces publics et équipement de quartier
 - terrain de jeux/sports
 - bâtiments associatifs
 - square urbain

3.3.1 Travail préalable : 2005/2006

- Organisation du principe de recomposition foncière entre la Commune et Tarn Habitat
- Préparation réhabilitation : concertation locataires,...
- Définition du programme global
- Préparation et approche des financements (subventions / prêts / fonds propres)
- Choix de la maîtrise d'œuvre, 3 composantes:
 - o Réhabilitation
 - o Démolition
 - o Construction neuve

3.3.2 Année 2006

- Lancement des études (Esquisses, avant projet, projet, DCE) des phases de construction, de réhabilitation et de démolition d'En Gach.
- Lancement des travaux de construction des 23 logements à Nabeillou (début 2006)
- Lancement des études et des travaux de la démolition des 17 logements du 6 Déodat de Séverac
- Etude équipement public collectif

3.3.3 Année 2007

- Livraison des 23 logements à Nabeillou (2°trimes tre)
- Préparation et instruction du dossier de financement (construction et réhabilitation) : 3° trimestre
- 4° trimestre : Lancement du chantier de réhabilit ation (110 logements)
- 4° trimestre : lancement des travaux de construction neuve sur la nouvelle emprise foncière En Gach (76 logements)
- Démolition des tours Ravel, Berlioz et Charpentier (début 4° trimestre/fin 2° trimestre 2008)
- Travaux équipement public collectif
- Démolition du préfabriqué à côté de l'école

3.3.4 Année 2008

- Poursuite travaux de réhabilitation (110 logements)
- Poursuite travaux de construction sur la nouvelle emprise foncière (76 logements)
- Lancement des travaux de construction neuve à l'intérieur du périmètre ANRU : 35 logements (livraison fin 2009)
- Poursuite des travaux de démolition
- Poursuite travaux équipement public collectif

3.3.5 Année 2009

- Livraison des 76 logements sur la nouvelle emprise foncière
- Livraison des 35 logements sur le périmètre ANRU
- Travaux sur l'avenue Hector Berlioz (mail planté + requalification des voies)
- Fin des travaux de réhabilitation (1^{er} trimestre)
- Aménagement des voiries et des espaces publics à l'intérieur des immeubles existants

Fin de l'opération : 4^o trimestre 2009



4. Le prix de revient estimatif

4.1. Coût estimatif du projet en €HT.

RENOUVELLEMENT URBAIN		
Maîtrise d'ouvrage Tarn Habitat	CONSTRUCTION et AMENAGEMENT	11 756 000,00 €
Maîtrise d'ouvrage Mairie de Graulhet	EQUIPEMENT PUBLIC COLLECTIF : achat réhabilitation	160 000,00 € 2 500 000,00 €
	DEMOLITION PREFABRIQUE	20 000,00 €
	AIRES DE JEUX	45 000,00 €
SOUS TOTAL		14 481 000,00 €

REHABILITATION		
Maîtrise d'ouvrage Tarn Habitat	110 logements	
SOUS TOTAL		2 975 000,00 €

DEMOLITION		
Maîtrise d'ouvrage Tarn Habitat	93 logements	
SOUS TOTAL		723 000,00 €

CONSTRUCTIONS NABEILLOU		
Maîtrise d'ouvrage Tarn Habitat	23 logements	
SOUS TOTAL		2 369 000,00 €

PLAN DE COMMUNICATION		
SOUS TOTAL		60 000,00 €

TOTAL		20 608 000,00 €
--------------	--	------------------------



5. Le relogement

Le relogement concerne les locataires des 3 tours destinées à être démolies. L'intégralité des locataires sera relogée définitivement dans un nouveau logement. Il n'y aura pas d'opération tiroir. Les possibilités de relogement se situent en priorité sur le quartier d'En Gach lui-même, sur le site de Nabeillou (logements actuels et futurs), sur les autres quartiers de Graulhet, ou dans d'autres logements Tarn Habitat sur l'ensemble du département. Un travail continu de suivi des dossiers de relogement est mené avec les autres agences de Tarn Habitat et des bailleurs sociaux départementaux et régionaux, pour garantir un relogement adapté aux souhaits des locataires. Depuis les premières études du projet d'En Gach en 2002, 21 locataires ont déjà été relogés (13 par Tarn Habitat, 8 sont partis dans le parc privé ou ont quitté la région).

5.1. Principes d'organisation

Le relogement concerne 20 familles locataires au 21 novembre 2005. Les souhaits de relogement sont ceux qui ont été recensés par le cabinet Urbane en 2002. Ceux-ci ont été actualisés régulièrement au cours d'entretiens individuels dans le cadre de la gestion courante de l'agence. Ils feront l'objet d'une nouvelle enquête sociale partenariale pour affiner les besoins dans le cadre de la charte de relogement. Les souhaits sont susceptibles de changer en fonction de modification de la cellule familiale (départ ou arrivée d'un nouveau membre), changement professionnel, mais aussi en fonction de la nature de projet qui a aussi évoluée notamment par rapport à l'offre de relogement (logements de Nabeillou).

OCCUPATION DES TOURS AU 21 NOVEMBRE 2005

Sont exclus les locaux associatifs, occupations des garages et commerces

	Appt	Type	Souhait	Occupants	Loyer	Charges	APL	Loyer résiduel	
Tour Charpentier (28 logements)	3780	4	T3 IND EN GACH	1+1	277,37 €	114,86 €	222,01 €	170,22 €	10 locataires
	3781	3	T4 COL / IND EN GACH + NABEILHOU	2+2	255,73 €	98,11 €	31,90 €	321,94 €	
	3782	5	T4 COL EN GACH	2+4	316,77 €	131,63 €	350,51 €	97,89 €	
	3783	4	T4 MAISON Graulhet	2	277,37 €	114,86 €	265,35 €	126,88 €	
	3784	4	T5 MI ACESSION	1+3	277,37 €	114,86 €	324,33 €	67,90 €	
	3785	3	T3 COL/IND GRAULHET	2+1	255,73 €	98,11 €	282,91 €	70,93 €	
	3786	5	T4 COL Graulhet	1+2	316,77 €	131,63 €	305,92 €	142,48 €	
	3790	5	T6 COLL EN GACH	2+5	316,77 €	131,63 €	398,91 €	49,49 €	
	3792	4	T5 MI EN GACH	1+5	277,37 €	114,86 €	343,68 €	48,55 €	
	3794	5	T6 MI GRAULHET	2+6	316,77 €	131,63 €	382,46 €	65,94 €	
Tour RAVEL (24 logts)	3939	4	T3 COL EN GACH	2	280,65 €	114,86 €	265,35 €	130,16 €	9 locataires
	3940	4	T5 MI EN GACH	2+5	286,97 €	111,80 €	352,42 €	46,35 €	
	3941	4	T3 COL EN GACH	2+1+1	286,66 €	114,86 €	305,92 €	95,60 €	
	3945	4	T4 IND CRINS 1 + EN GACH	2+4	286,66 €	114,86 €	332,79 €	68,73 €	
	3948	4	T4 COL EN GACH + CRINS1	2+3	286,97 €	114,86 €	311,65 €	90,18 €	
	3949	4	T3 EN GACH rdc	2+1	288,79 €	114,86 €	265,35 €	138,30 €	
	3951	4	T5 COL EN GACH	2+3	282,78 €	114,86 €	249,24 €	148,40 €	
	3952	4	T4 GAILLAC	2+2	286,97 €	114,86 €	318,03 €	83,80 €	
3960	4	T4 GRAULHET IND/COLL	1+3	286,97 €	114,86 €	313,58 €	88,25 €		
Tour Berlioz (24 logts)	4784	4	T5 COL/IND EN GACH + CRINS 1	2+3	269,17 €	114,86 €	306,86 €	77,17 €	1 locataire

Le programme de constructions neuves sur le site de Nabeillou peut pourvoir à lui seul aux besoins de relogement en terme de taille de logement. On note quelques demandes spécifiques pour du logement collectif qui ne peuvent trouver une solution à Nabeillou. Ces relogements seront effectués sur le site même d'En Gach étant donné leur faible nombre (3 T3, 3 T4, 1 T5) et les possibilités qui apparaîtront naturellement par la rotation sur le site.

5.2. Conditions de mise en oeuvre :

- Aucune nouvelle location sur les tours jusqu'à la fin du programme
- Entretien individuel auprès de chaque locataire en partenariat Tarn Habitat /CAF, UT, ou CCAS pour recensement des vœux, information sur loyer futur, loyer résiduel, simulation APL...
- Travailler sur l'ensemble de la cité les mutations internes :
 - o Proposer en priorité aux locataires des 3 tours les logements qui seront amenés à se libérer d'ici 2004/2005 à En Gach
- Pas de facturation de réparations locatives suite au départ des locataires des tours (sauf dégradations trop importantes et abusives).
- Prise en charge des frais de déménagement, des frais de résiliation et de branchement des réseaux, transfert du dépôt de garantie.

Accompagnement social des locataires dans le cadre des opérations de démolitions et de réhabilitations

Locataires des immeubles et maisons réhabilitées :

- gestion du chantier en site occupé
- deux personnes référentes de Tarn Habitat (une technique et une de gestion locative) pendant la durée du chantier est nécessaire à la bonne réalisation du programme

Locataires des 3 tours :

- Dans le cadre de la contractualisation des partenaires, pourra être créée une structure ad hoc (type « plate-forme sociale ») : elle assurera une mutualisation des informations relatives aux relogements.

Signature d'une charte individuelle de relogement, co-signée par Tarn Habitat, la Mairie, la Confédération nationale des Locataires, l'Union Indépendante de Défense des Locataires, le Locataire, précisant 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 (typologie, localisation, etc.)
- sur le nombre de propositions adressées aux locataires par Tarn Habitat (maximum 3)
- sur les conditions de prise en charge financière des frais de déménagement, des transferts du dépôt de garantie, et sur l'actualisation des situations financières des locataires au moyen des dispositifs d'aide traditionnels (FSL).

Et précisant ceux 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.

Voir charte de relogement en annexe

5.3. Cas particulier des associations :

La commune de Graulhet est propriétaire depuis quelques semaines de bâtiments industriels et de terrains vierges associés en limite du quartier d'En Gach (usine Siadoux) : elle intègre ces parcelles dans le périmètre du projet urbain, elle souhaite transformer ces locaux en équipement de proximité pour le quartier d'une part et en équipement public attractif pour l'ensemble de la commune d'autre part (espace de 1.6 ha, suffisamment vaste pour accueillir deux fonctions différentes, sachant que des places de parking sont également possibles sur le site).

Ainsi pour la partie équipement de proximité, différents éléments de cadrage du projet sont actés :

- Les associations et structures présentes actuellement dans le quartier (dans des locaux de Tarn Habitat) seront toutes à reloger, à savoir : la Maison des Jeunes et de la Culture (action d'accompagnement scolaire), la Plate-forme Maîtrise de la langue française (Irfa Sud, 3 demies journées par semaine), le Centre social (animations diverses), l'Amicale Laïque.
- La réalisation de bureaux de permanences pour : les adultes-relais (lien avec les familles et écrivain public), les assistantes sociales de l'Unité Territoriale, éventuellement d'autres services municipaux (avec une conciergerie). Une ou deux salles de réunions. Bien sûr, l'utilisation des bureaux et salles de réunions peut être mutualisée.

Pour la partie équipement public à vocation communale, différents éléments de cadrage du projet sont actés :

- Le relogement de deux associations caritatives de la ville (les Restos du Cœur et la Croix Rouge).
- L'accueil de permanences du Relais Assistantes Maternelles (intercommunal).
- La création d'une salle de réception (usage privé par les habitants du quartier et de la ville, usage public avec des réunions des partenaires institutionnels par exemple), une salle modulable (différentes superficies possibles).

Deux autres éléments sont à intégrer au programme, dans des lieux non définis par la collectivité :

- La création d'aires de jeux (extérieurs) pour les enfants, ainsi que des activités pour les pré-adolescents et les adolescents.

De plus, une réflexion est en cours sur l'opportunité de créer un équipement sportif dans le programme (notamment un gymnase polyvalent avec le foot en salle en produit d'appel).



6. Plan de communication

Le renouvellement urbain du quartier d'En Gach est un projet de long terme qui – pour réussir – doit s'assurer de la mobilisation de tous les acteurs en présence : les professionnels qui le mettent en œuvre et bien sûr les habitants. Cette mobilisation s'exercera à différents degrés et à différentes étapes du projet urbain.

Pour ce faire, les maîtres d'ouvrage, l'office bailleur et la commune, ont ainsi 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 URBANE. Ainsi, en fonction de ce contexte, ont été identifiés différents besoins de lien avec les habitants. Nous avons retranscrit ces objectifs en diverses populations cibles et en de multiples outils, et ce afin de couvrir les étapes du projet : réhabilitation, démolition, reconstruction, transformation des espaces extérieurs, création d'équipements de proximité.

Il est à noter le contexte particulier à partir duquel le plan de communication a été défini : la très faible implication des habitants dans la vie de leur cité, le constat d'un véritable enfermement social. 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).

Ainsi, à la base, les mécanismes de l'information locale constituent un premier degré, considéré comme une pédagogie de la participation. La participation n'est pas en effet une réaction spontanée des habitants, il faut parfois donner à ces derniers les moyens de l'organisation de leur parole. Le second degré est la consultation, elle peut être obligatoire (cas des enquêtes publiques par exemple), ou facultative. Le pouvoir local recueille dans ce cas un avis qui doit éclairer sa décision. La concertation est le troisième degré, elle implique l'intervention des habitants tout au long de la consultation d'un dossier, dans des structures pérennes (sectorielles ou territoriales, par exemple comités de quartiers), ou bien dans des structures ad hoc (plus ponctuelles et plus limitées dans le temps). Elle reconnaît aux habitants un pouvoir d'expertise, même si la décision finale reste au maître d'ouvrage. L'ultime degré est de reconnaître aux habitants un pouvoir de décision, la participation devient alors co-décision véritable.

Le plan que nous présentons maintenant allie différents degrés de participation, et s'organise selon un double schéma : communication interne et externe.

6.1. La conduite et le pilotage du projet de rénovation urbaine

Si la pertinence du contenu des objectifs ayant amené au projet de rénovation urbaine est aujourd'hui partagée par tous, la méthodologie de mise en œuvre du projet constitue un élément majeur dans sa bonne exécution. Ainsi, la dimension globale du projet de rénovation urbaine a été retranscrite dans une organisation partenariale de suivi et de réalisation, et ce grâce au cadre initialement fourni par le contrat de ville 2000-2006.

Ainsi, la commune de Graulhet, identifiée comme le pilote du projet global de renouvellement urbain, peut compter sur des partenariats techniques importants et organisés. La maîtrise d'ouvrage globale est communale, garantie par le Maire, et mise en œuvre par la Direction Générale des Services et la Direction des Services Techniques. Le bailleur social Tarn Habitat a nommé un élu et un technicien référents. L'Etat - le service déconcentré de l'Équipement et la Préfecture – a nommé une équipe de techniciens référents. La coordination technique de l'ensemble est assurée par le chargé de mission du contrat de ville. Tous, à leurs niveaux, sont présents dans les comités techniques et de pilotage mis en place.

Depuis l'accord de dérogation donné par l'ANRU à la fin de l'année 2004, une organisation a été mise en place afin d'assurer la finalisation du projet de rénovation urbaine pour le mois de novembre 2005, et ce compte-tenu des nouveaux enjeux dégagés (terrains Boyer et usine Siadoux).

Un comité de pilotage a été défini, sa mission est 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, composé de la commune de Graulhet, Tarn Habitat, la DDE, le Pays « Vignoble gaillacois, bastides et Val Dadou », le CAUE du Tarn, la maîtrise d'œuvre du contrat de ville. Il est chargé de réfléchir et de proposer au comité de pilotage des principes d'aménagement du quartier en vue de l'élaboration du programme de concours de maîtrise d'oeuvre.
- un groupe sur les services collectifs, composé de la commune de Graulhet, Tarn Habitat, le Pays « Vignoble gaillacois, bastides et Val Dadou », le Conseil Général du Tarn, le Conseil Régional Midi-Pyrénées, la communauté de communes Tarn et Dadou, la maîtrise d'œuvre du contrat de ville, la DDASS, le centre social, la MJC, l'Amicale Laïque de Graulhet. Il est chargé de réfléchir et de proposer au comité de pilotage des contenus et modes opératoires des équipements collectifs à inscrire au programme de rénovation urbaine.
- un groupe sur le relogement et les politiques d'accompagnement social, composé de la commune de Graulhet, Tarn Habitat, le Conseil Général du Tarn, la CAF du Tarn, la DDASS, la maîtrise d'œuvre du contrat de ville. Il est chargé de réfléchir et de proposer au comité de pilotage les orientations retenues pour le relogement et les conditions de réalisation d'un véritable plan de relogement.
- un groupe sur le plan de communication et de concertation avec les habitants, composé de la commune de Graulhet, Tarn Habitat, la DDE, la maîtrise d'œuvre du contrat de ville, le centre de ressources régional pour la politique de la ville (Ressources et Territoires), le centre social, la MJC, le Conseil Général, la sous-préfecture, une représentante des habitants du quartier. Il est chargé de définir le plan de communication / concertation à mettre en œuvre tout au long du projet de rénovation urbain, de le proposer pour validation au comité de pilotage.
- un groupe sur le montage et le suivi financier du projet, composé de la commune de Graulhet, Tarn Habitat, la DDE, le Pays « Vignoble gaillacois, bastides et Val Dadou », la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Général du Tarn, le Conseil Régional Midi-Pyrénées, la maîtrise d'œuvre du contrat de ville. Il est chargé d'affiner le budget de la rénovation urbaine, en termes de dépenses et de recettes.

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.

Si la commune est le garant de la dimension de projet urbain donnée au renouvellement du quartier d'En Gach, Tarn Habitat est néanmoins un maître d'ouvrage à part entière du projet. Il est en effet le bailleur social unique du quartier, et en achetant une parcelle de 3 ha limitrophe du quartier il a donné au projet une autre dimension. Ainsi, une convention de groupement de commandes pour la passation de marchés de travaux relatifs à la rénovation urbaine du quartier d'En Gach a été signée.

Les principes de fonctionnement et modalités opératoires décidées par le groupe de travail sur la communication / concertation avec les habitants seront diffusées à l'ensemble des partenaires de terrain (professionnels et bénévoles intervenant sur le quartier) ainsi qu'aux locataires de Tarn Habitat et aux habitants du quartier élargi.

Des outils d'aide à la qualification des acteurs en charge du projet urbain (personnels intervenant (de près ou de loin) sur le projet) ont été définis :

⇒ le bulletin du contrat de ville. Il s'agit d'une feuille de liaison à destination des acteurs mettant en œuvre au quotidien le contrat de ville (professionnels et bénévoles), elle existe depuis le mois de janvier 2002, sa parution est fonction de l'actualité, elle est rédigée et diffusée par la maîtrise d'œuvre urbaine et sociale.

⇒ à destination des relais d'informations auprès des habitants : des réunions d'informations régulières sur le projet dans chacune des institutions partenaires, une formation - action (financée dans le cadre du contrat de ville – avenant 2005). Cette formation sera dispensée par le centre de ressources midi-pyrénéen pour la politique de la ville Ressources et Territoires, sur 5 journées, de janvier à avril 2006, et aura un double objectif : informer de manière très précise les acteurs de terrain des contenus et avancées du projet urbain, leur donner des outils et méthodes qui leur permettront de s'inscrire dans la démarche (monter des actions partenariales, mettre en œuvre des projets avec les habitants, etc.).

6.2. La mobilisation des habitants autour du projet urbain

⇒ par un identifiant visuel unique : création d'un logo par une infographiste installée à Graulhet, logo auquel l'on associera un message fédérateur.

⇒ pour se projeter dans son nouveau quartier, il faut garder une trace de son ancien quartier : action « mémoire du quartier » : l'association Volubilo – composée de compétences artistiques multiples (plasticiens, vidéastes, comédiens, écrivains) – recueillera la parole habitante sur le projet et la transposera sous des formes diverses :

- un court-métrage poétique (créé à partir de la collaboration entre un atelier d'écriture et un atelier photo) ;
- des micros trottoirs et témoignages (réalisés par des jeunes stagiaires d'un organisme de formation) ;
- un jingle d'animation (réalisé avec les enfants de l'école primaire d'En Gach) ;
- « la minute des enfants d'En Gach » (petits films d'animation racontant les souvenirs et les projections des enfants sur le quartier)
- des fresques murales éphémères (réalisées avec les jeunes de la MJC)
- des fresques murales durables (réalisées avec des enfants du quartier).

L'ensemble de ces actions pourront être diffusées au moyen d'un support télévisuel (« Télé Grenouille ») et d'internet.

Les enjeux sont multiples : favoriser le lien et l'échange entre les personnes, susciter une prise de conscience (ma ville et ma propre histoire sont liées), permettre l'expression des graulhétois sous des formes créatives et ludiques afin que les habitants soient les véritables acteurs de ce projet.

⇒ 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 pour de la traduction en arabe (1 écrivain public et 1 adulte-relais faisant le lien entre les structures liées à l'enfance et les familles).

⇒ 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 (modalités de mise en œuvre selon objectif d'insertion socio-professionnelle par exemple).

⇒ travail avec des groupes d'habitants déjà constitués, pouvant être des relais d'information (groupe alphabétisation / illettrisme, groupe « paroles de jeunes », etc.).

Actuellement, sur le site, seule la Confédération Nationale du Logement est représentée (très peu d'adhérents), les habitants ne sont pas non plus constitués en association de quartier ; le projet donnera ainsi à moyen terme un cadre de concertation qui permettra à tous (locataires et habitants) - individuellement ou collectivement - d'engager le débat sur l'ensemble des problématiques de leur vie quotidienne. Le tissu associatif, déjà présent dans les actions de développement social urbain, sera mobilisé encore davantage. L'enjeu est de mettre en œuvre les atouts d'une vie de quartier, tout en proposant l'accès aux fonctionnements urbains traditionnels sur l'ensemble du territoire de la commune. Ainsi, une fois cette étape engagée, il sera envisageable de formaliser une véritable démarche de gestion urbaine de proximité. Différents outils ont d'ores et déjà été identifiés : l'utilisation du diagnostic en marchant par les opérateurs de terrain et les habitants, la création d'un groupe opérationnel composé des techniciens de la commune et du bailleur pour ajuster les prestations quotidiennes en terme notamment de propreté, le renforcement de la présence du gardien dans le quartier (changement pour une loge plus grande située au cœur du nouveau quartier).

6.3. Premier niveau de participation : l'information des habitants

Différents outils sont destinés aux habitants de la commune dans son ensemble :

- ⇒ au moyen d'internet : site internet de la ville de Graulhet, organisation d'événementiels avec la Cyber-Base
- ⇒ communication écrite : le bulletin d'informations municipales (4 par an)
- ⇒ la tenue d'une conférence de presse tous les 6 mois
- ⇒ une plaquette de communication sur le projet : réalisée à partir de la « fiche d'expérience » réalisée par le centre de ressources pour la politique de la ville en Midi-Pyrénées

D'autres sont destinés aux habitants du quartier, en plus des moyens définis ci-dessus :

- ⇒ le bulletin d'informations de Tarn Habitat
- ⇒ l'affichage dans le quartier
- ⇒ des réunions publiques
- ⇒ la mise en place d'un point information, avec des permanences hebdomadaires. Ce local, situé au cœur du quartier, abritera différents plans et maquettes du projet en fonction de l'actualité, il accueillera également des permanences de personnels de Tarn Habitat et de la commune (en alternance), il hébergera aussi différents types de réunions. Il servira de manière générale de lieu référent pour le suivi du projet urbain et représentera concrètement les maîtres d'ouvrage dans le quartier.

6.4. Second niveau de participation : la consultation des habitants

Relative à certains aménagements urbains

Différents objets liés aux aménagements urbains ont été identifiés comme pouvant être soumis à la consultation des habitants : le mode de gestion des parkings, les aires de jeux et de convivialité extérieures (travail avec les parents / écoles / associations), des prestations collectives diverses (exemple : fil à linge), les transports urbains.

Ces objets ont été identifiés par les partenaires et validés par les maîtres d'ouvrage au cours des groupes de travail. Compte-tenu du calendrier du projet et du manque actuel de formalisation de l'implication des habitants, cette démarche de concertation pourrait être confiée à une promotion d'étudiants de troisième cycle de l'université de Toulouse Le Mirail (DESS Habitat et politiques d'aménagement, sous la direction de Marie-Christine Jaillet) qui la conduira sous la forme d'enquêtes individuelles et / ou collectives. A noter que le maître d'œuvre sera partie prenante dans le suivi de ce travail et dans le suivi de ses préconisations et recommandations.

6.5. La co-décision

Ce degré ultime de participation s'adressera aux locataires des tours démolies pour ce qui concerne les conditions de leur relogement, et se fera aux moyens d'outils spécifiques : la charte de relogement, les enquêtes sociales, et pendant la phase de réhabilitation. Le partenariat des acteurs autour de Tarn Habitat assurera une mise en œuvre cohérente et efficiente des résultats de ces outils, et donnera tout son sens à la consultation des habitants en la transformant en véritable co-décision.

Relative à la démolition

Une charte du relogement a été définie, validée par Tarn Habitat et la CNL, elle sera signée individuellement. Elle précisera 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 (typologie, localisation, etc.), sur le nombre de propositions adressées aux locataires par Tarn Habitat (maximum 3), 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 précisera 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.

La mission d'accompagnement social repose sur un partenariat durable entre le personnel de l'agence décentralisée de Tarn Habitat et le personnel de la CAF (centre social), du conseil général (unité territoriale) et du chargé de mission contrat de ville sous la forme d'une contractualisation avec Tarn Habitat définissant les tâches de chacun : domaine d'intervention, niveau d'investissement en temps, etc. (cf courriers joints relatif à l'engagement des partenaires). Dans le cadre de la contractualisation des partenaires, pourra ainsi être créée une structure ad hoc (type « plate-forme sociale ») : elle assurera une mutualisation des informations relatives aux relogements.

Relative à la réhabilitation

Tarn Habitat assurera la concertation avec les locataires dans le cadre de la réhabilitation et ce conformément aux règles précisées dans la circulaire n°43/93 et dans la circulaire n°2001-77 du 15 novembre 2001 relative à la déconcentration des décisions de financement pour démolition et changement d'usage de logements locatifs sociaux.

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)
- En aval lors de la validation du projet qui doit recueillir l'approbation des locataires. A ce titre, la concertation au sens voulu par les textes en vigueur cités ci-dessus intégrera notamment l'identification des associations représentatives des locataires, ou à défaut consultera l'ensemble des locataires en respectant les seuils relatifs à l'accord du projet. Une information individuelle des locataires sera faite sur les nouveaux loyers, les conséquences sur l'APL et le loyer résiduel (en partenariat avec la CAF), suite au cahier des charges de la programmation de la réhabilitation, des relogements provisoires ou définitifs dans le cadre de la démolition-reconstruction. La mise à disposition de locaux pour les associations de locataires pourra aussi être honorée.

6.6. Budget prévisionnel du plan de communication et de concertation avec les habitants

Dépenses prévisionnelles en € TTC

Logo du projet de rénovation urbaine	500
Vitrine d'information à installer dans le quartier	1000
Plaquette	6250
Journal d'informations	5500
Point information dans le quartier (frais de personnels)	6000
Vidéo	5000
Photos	2500
Réalisation de visuels et maquettes	9000
Organisation d'événementiels	2750
Prestations de l'association <i>Volubilo</i>	15000
Frais de déplacements pour l'enquête et frais divers	1000
Formation-action par <i>Ressources et Territoires</i>	5500
Total	60000

6.7. En conclusion...

Tarn Habitat et la Ville de Graulhet ont souhaité définir ensemble et en amont de la mise en œuvre opérationnelle du projet de rénovation urbaine un plan global de communication et de concertation avec les habitants, plan qui va de la simple information à une véritable offre de co-décision, plan qui est positionné sur des objets clairement identifiés, et destiné à des populations elles aussi clairement définies. Voici, sous la forme d'un tableau synthétique, les principes généraux dégagés dans ce programme :

Niveau de participation	Objets de la participation		Populations concernées		
INFORMATION	TRAME URBAINE	Logement	Démolition	Ville	
			Reconstruction	Ville	
		Pieds d'immeubles		Locataires	
		Voirie	Routes	Quartier	
			Chemins piétons	Quartier	
			Pistes cyclables	Quartier	
		Végétation environnement espaces verts	Parc urbain	Ville	
			Espaces verts	Quartier	
		VIE DU QUARTIER	Equipements publics collectifs		Ville
			Activités économiques		Ville
CONCERTATION / CONSULTATION	TRAME URBAINE	Logement	Réhabilitation	Locataires des logements réhabilités	
			Eclairage public	Routes	Locataires
		Espaces collectifs		Locataires	
		Mobilier Urbain		Locataires	
		Voirie	Parking	Locataires	
		Végétation environnement espaces verts		Locataires puis Ville	
	VIE DU QUARTIER	Aires de jeux		Locataires et enfants	
		Aires de convivialité extérieures		Locataires	
		Prestations diverses (ex : fil à linge)		Locataires	
		Transports		Habitants du quartier	
CO - DECISION	RELOGEMENT	Enquête sociale		Locataires des tours démolies	
		Charte de relogement		Locataires des tours démolies	
		Partenariat des acteurs		Locataires des tours démolies	



7. Evaluation

Définition d'un suivi-évaluation en continu du projet

Pour disposer d'une évaluation rigoureuse, il est proposé la mise en place de groupes de suivi :

- Un groupe d'habitants référents pouvant se prononcer sur les difficultés rencontrées ou questions posées
- Un groupe technique de suivi
- Un groupe de pilotage du projet urbain

Ces groupes seront définis et constitués dès la prise en considération du projet de rénovation urbaine par l'Etat.

Ces groupes seront chargés du suivi de l'avancement de la programmation

- Engagements financiers
- Suivi des réalisations physiques (des aménagements, des équipements...)
- Bilans de fins d'opérations

D'un point de vue qualitatif, l'amélioration de la gestion urbaine de proximité et l'évolution sociale du territoire seront examinés.

Des indicateurs seront retenus, par exemple :

Concernant l'évolution sociale et l'évolution de l'attractivité du territoire concerné :

- Vacance de plus de trois mois dans le quartier
- Nombre de nouvelles demandes de logement
- Taux de rotation des locataires
- Évolution des loyers impayés
- Revenus moyens
- Évolution des faits constatés par la police
- Nombre d'associations oeuvrant dans le quartier
- Perception des habitants relative à l'amélioration du cadre et des conditions de vie en général sur le territoire concerné (enquêtes de satisfaction)
- Participation des habitants aux réunions de concertation.



8. Conclusion

Le projet de rénovation urbaine présenté dans ce dossier répond aux différentes problématiques posées par le développement du bassin de vie du graulhétain : recomposition spatiale en resituant le quartier dans l'environnement urbain voisin, diversification de l'offre de logements, arrivée de populations nouvelles, mixité sociale... Ainsi, un diagnostic habitat conduit récemment par la Direction Départementale de l'Équipement du Tarn a mis en évidence différents axes prioritaires à développer sur l'offre locative, axes auxquels répond le projet de rénovation urbaine d'En Gach :

- *« améliorer la diversité de l'habitat en développant la production de logements collectifs sur la ville-centre mais aussi en périphérie et en développant les logements individuels locatifs en périphérie,*
- *mettre en œuvre une politique de réhabilitation,*
- *mettre en œuvre une mixité sociale et revaloriser le parc public existant : en revalorisant certains quartiers de Graulhet et notamment ceux d'En Gach et Crins II afin d'enrayer le processus de dévalorisation et résorber la vacance, en développant le parc social public en périphérie. »*

Le logement social sur Graulhet doit aujourd'hui être en mesure de s'adapter aux changements socio-économiques en cours. Les modalités d'intervention qui seront fixées suite à l'examen du dossier d'intention permettront aux acteurs impliqués d'engager les phases opérationnelles, en particulier au travers de la participation des habitants, à la formalisation des partenariats et aux montages techniques et financiers des maîtrises d'ouvrage, modalités qui donneront au projet sa dimension de « développement urbain ».

Dans cet objectif, le projet En Gach apparaît alors comme un élément moteur des politiques territorialisées et contractualisées à l'œuvre sur le bassin de vie.