Empalot : les coulisses d'une métamorphose urbaine

Florence MIZZI
article écrit avec le concours de Jérome IONESCO (aua/T)
et Marie ATTARD, chef de projet Renouvellement Urbain Empalot, mairie de Toulouse.

Du grand ensemble au quartier ordinaire

D'un ensemble de 3 600 logements construits dans les années 1950 sur une emprise foncière d'un seul tenant, à un quartier où 1 900 logements neufs « remplaceront » les 1 200 logements démolis, augmentant l'offre globale ; où le découpage en parcelles plus modestes autorisera une évolution de chacune au gré des besoins, à l'image d'un quartier de ville « ordinaire »...le quartier Empalot est en pleine métamorphose !

Dans ce quartier construit et géré presque exclusivement par un seul bailleur social, se développe aujourd'hui une mixité de logements, de bailleurs, de statuts résidentiels. La recomposition urbaine est en cours avec le repositionnement des commerces de l'historique centre commercial fermé sur lui-même, dans un cœur quartier ouvert, en lien avec les faubourgs limitrophes et desservi par le métro...

Deux opérations sortent de terre et signent l'une des étapes du renouveau

Ces deux îlots – Cœur de Garonne et Métro Garonne – matérialisent nombre d'éléments qui, au fil des années, se sont imposés comme jalons du projet de renouvellement urbain de ce quartier d'habitat social, accompagné dès 2001 par l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine). Deux îlots qui marquent une étape et préfigurent un « chantier » d'ensemble, à l'horizon 2030.

Une lecture en filigrane de la stratégie urbaine au long cours

Ces deux opérations concrétisent la volonté de créer de la mixité des logements (sociaux, libres), des occupations (propriétaires, locataires), des fonctions (offre de locaux commerciaux et de services en pied d'immeuble). Elles marquent l'attention portée à l'implantation du bâti, à son rapport de frontalité à l'espace public et à la qualité de cet espace : des éléments qui se traduisent par exemple par le choix de mettre le stationnement en étage, au-dessus de la galerie commerciale, pour qu'il n'empiète pas sur l'espace public ; le choix aussi de déplacer les commerces pour conforter la centralité portée par la sortie du métro et les équipements le long de l'axe Jean-Moulin (médiathèque, crèche).

Deux îlots neufs, enfin, en lieu et place des barres d'immeubles démolies, dont la réalisation a été possible grâce au relogement dans des bâtiments construits « en amont » sur d'autres îlots du quartier, et grâce également au travail de concertation avec les habitants sur les enjeux du projet, ses axes forts, les démolitions... Un travail dans le dialogue pour une acculturation commune entre réalité des usages et enjeux techniques portés par les « sachants » (architectes, urbanistes, aménageurs), mais aussi par les élus et les services. Les habitants dont le quotidien est éprouvé par l'ampleur d'un tel projet mais qui, pour beaucoup, sont fidèles à leur quartier et en sont les ambassadeurs pour de nouveaux venus.

Métro Garonne ▶
(Saint-Agne Immobilier)
70 logements libres,
2ème tranche du pôle commercial

La phase opérationnelle engagée

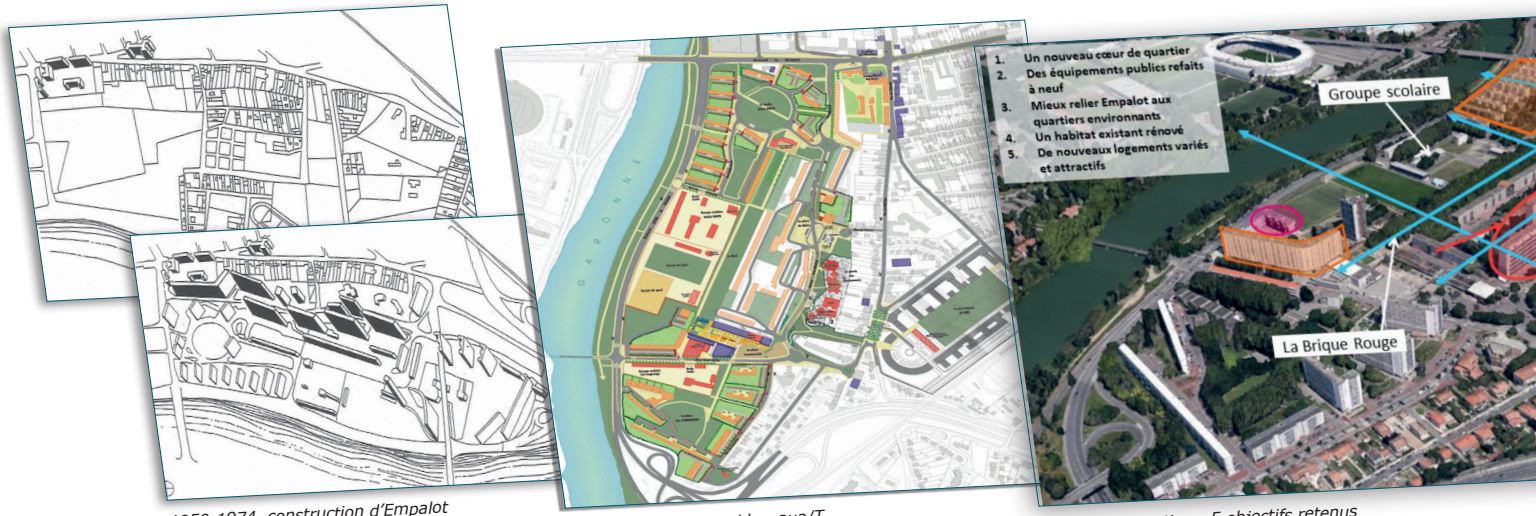
Autour du plan d'aménagement d'ensemble proposé en 2009 par l'équipe Germe & JAM, d'autres acteurs interviennent désormais. Une ZAC a été créée, dont la SEM Oppidea est aménageur. Entrent successivement en scène : les promoteurs, une foncière commerciale pour accompagner le transfert des commerces existants et le développement des 4 000 m² prévus... mais aussi les opérateurs HLM (dont le principal, Toulouse Métropole Habitat), et les services de Toulouse Métropole qui assurent la coordination d'ensemble… toujours en lien avec les habitants. Une étape où des bâtiments neufs sortent de terre à côté d'immeubles voués à la démolition, au milieu de vastes zones de chantier, et où ce qui se passe en arrière-scène est essentiel : l'implication des associations [1], de la régie de quartier, la présence d'équipements, telles la Brique Rouge (MJC) ou la maison Jean Moulin (CAF...) et, plus globalement, le projet de gestion transitoire des sites s'appuyant sur un programme culturel pour accompagner les transformations urbaines...

1. Parmi lesquelles le collectif Hasure, Karavan, la Gargouille, Les 198 Os, etc.

◀ Cœur de Garonne (Gotham-Carrère)
128 logements :
45 libres / 60 locatifs, 20 PSLA,
1ère tranche du pôle commercial, transfert de la place commerciale : pharmacie, tabac-presse, boulangerie, cabinet de kinésithérapie, moyenne surface alimentaire, agence de Toulouse Métropole Habitat

Les coulisses de l'évolution du quartier

Reprenant la métaphore d'une scène où se montrent aujourd'hui ces deux îlots neufs, cette double page donne à voir ce qu'a été le travail « en coulisses » – coulisses où le temps est à mettre en lieu et place de la profondeur de l'arrière-scène pour revenir sur les différents acteurs parties prenantes de cette évolution, sur les réflexions, les expertises, les propositions qui en ont construit le fil conducteur au cours des années ; les événements et temps forts, aussi, qui ont marqué le quartier.



1950-1974, construction d'Empalot

2004, projet d'ensemble - aua/T

2008, concertation : 5 objectifs retenus

Les années 1950, construction d'Empalot...

Sur une zone de remblai d'une soixantaine d'hectares rendus urbanisables par l'endiguement de la Garonne :

- 3 600 logements essentiellement HLM gérés par l'OPAC de Toulouse (2 346 logements) ;
- 2 copropriétés privées de grande taille, près de 140 logements ;
- un centre commercial autour d'un des premiers supermarchés de Toulouse ;
- près de 7 000 habitants.

... aux premières interventions urbaines dans les années 1980

Des interventions publiques réalisées dans le cadre de la procédure du « Développement social des quartiers », puis du Contrat de ville : revitalisation des espaces structurants, requalification des espaces de proximité et des pieds d'immeubles, réhabilitation du bâti.

21 septembre 2001, explosion d'AZF, des impacts considérables sur le quartier

Inscription d'Empalot dans le Grand projet de ville, procédure portée par l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine).

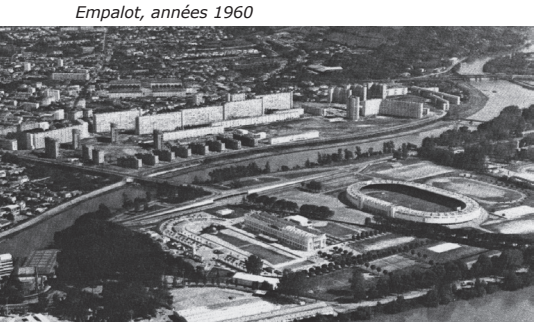
Une réflexion sur le projet urbain à mettre en œuvre, conduite par l'aua/T, qui s'articule autour de trois axes :

- agir sur la trame urbaine pour renouer les liens vers les quartiers limitrophes, notamment le projet de l'ancienne caserne Niel ;
- renforcer les centralités et mettre en synergie commerces, services et équipements ;
- agir sur l'habitat pour redonner mixité et diversité, tant urbaine que sociale.

2007, arrivée du métro ligne B au cœur du quartier

Empalot est désormais à deux stations du centre-ville !

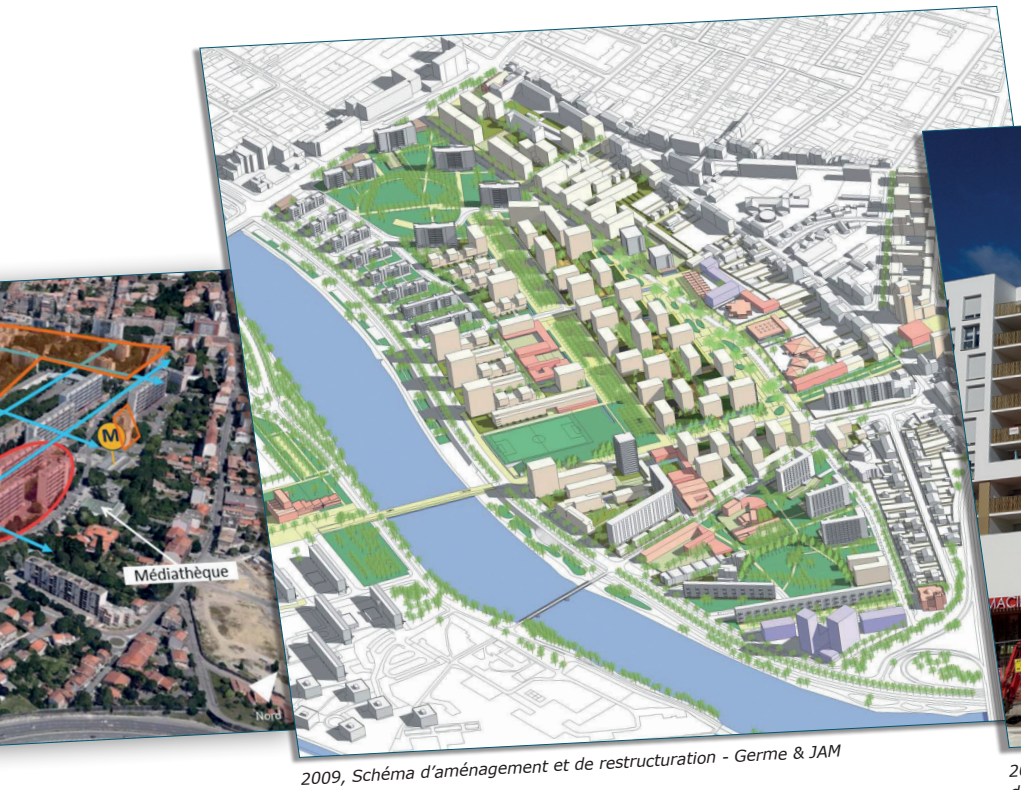
Empalot, années 1960



1980, opération DSQ

2001, explosion d'AZF

2004, réaménagement de la place commerciale - Urbane



2009, Schéma d'aménagement et de restructuration - Germe & JAM

2012, création de la ZAC ; échéance Projet de Renouvellement Urbain : 2030

2008, nouvelle impulsion pour le quartier : une démarche participative

Trois ateliers urbains sont créés : « Ouvrir Empalot sur la ville », « Se loger à Empalot » et « Vivre à Empalot » pour débattre entre élus, habitants, urbanistes... des nouvelles orientations à donner au projet urbain du quartier.

Parmi les principes retenus à la conclusion des ateliers :

- construire sur le quartier et dans ses environs avant de démolir ;
- retrouver une mixité sociale et une diversité de formes urbaines ;
- intervenir sur le cœur de quartier (avenue Jean-Moulin) : démolition des sept grandes barres ;
- renforcer les liens avec les quartiers voisins : Saint-Michel, Saint-Agne, Niel et l'île du Ramier ;
- poursuivre la concertation avec les habitants tout au long de l'élaboration du projet.

2009, concours d'urbanisme : Germe & JAM, équipe lauréate

Un schéma d'aménagement et de restructuration sur l'ensemble du site.

Ouvert et traversant, de la Garonne aux quartiers Saint-Agne et Saint-Michel, il capitalise le travail et les réflexions urbaines antérieurs :

- construire avant de démolir/valoriser au mieux le foncier disponible pour accueillir plus de logements et plus diversifiés qu'aujourd'hui ;
- engager la rénovation urbaine à partir d'une nouvelle centralité ;
- dégager du foncier par la démolition pour reconstruire des logements et un centre commercial (avant de démolir l'ancien) ;
- aménager une nouvelle place lisible, ouverte et accueillant une mixité de fonctions (commerces, services, métro, logements...) ;
- mettre en place les conditions d'une évolution « ordinaire » du quartier en constituant un domaine privé de petites parcelles.

2007, ouverture ligne B du Métro

2008, ateliers de concertation

2012, Résidence les Saules, « construire avant de démolir »