

Porteur du projet : **GIE - Garonne Développement (Groupement d'Intérêt Economique)**

Date de la réunion de concertation : **19 mai 2022**

Propos introductifs de Monsieur le Maire

Notre programme le précisait, autour de l'objectif de favoriser une « urbanisation apaisée », nous nous sommes engagés à « *Améliorer la qualité des projets par une application stricte des règles du Plan Local d'Urbanisme, par un dialogue avec les riverains et par plus d'exigences vis-à-vis des promoteurs* ».

Nous avons rencontré tous les promoteurs..., ils disent qu'on ne fait pas un projet contre la commune, ils sont d'accord pour venir en amont nous demander ce que nous pensons de tel ou tel projet, bien avant d'être prêts à déposer un permis de construire.

En accord avec nos engagements, nous avons décidé d'élargir ce dialogue, en associant les groupes minoritaires et les citoyen.ne.s volontaires. La réunion de ce soir répond à cet objectif. Nous tirerons les leçons de ce qui fonctionne bien et moins bien, et nous verrons comment améliorer le système...

On nous a demandé à plusieurs reprises de donner notre avis en amont de la réunion, de dire ce que nous avons en tête pour ne pas tromper les élus et les citoyen.ne.s qui sont avec nous ce soir. La réalité, c'est que nous n'avons pas d'avis arrêté sur la question. Nous avons voulu organiser ce dialogue en amont, le plus largement possible, pour avancer au même rythme. La présentation du projet qui va être faite, nous ne l'avons pas entendue avant ce soir.

Pour résumer : avant, le promoteur venait voir le maire pour avoir son avis et avançait dans son projet sur cette base ; maintenant, le promoteur et son architecte viennent dialoguer avec un groupe de personnes. C'est pour garantir la qualité de ce dialogue que nous nous faisons accompagner par les équipes en charge de la démocratie participative. C'est aussi pour cela que nous avons limité à 10 personnes du côté des citoyen.ne.s, pour permettre à chacun.e de s'exprimer. Pour faire simple, ce soir, chacun.e peut s'exprimer comme si il.elle était maire de la commune !

Nous ne sortirons pas de cette réunion avec une décision, mais avec des éléments de dialogue, des avis qui pourront être argumentés, discutés, sans essayer de se convaincre mutuellement. Nous ne vivons pas la ville de la même façon, et c'est ça qui est riche.

Compte rendu des échanges

QUESTIONS PAR THEMATIQUES

Habitat participatif :

- **Possibilité d'une buanderie commune ?** : ce sont les futurs habitants qui décideront, en phase de co-conception, s'ils souhaitent prévoir ce type d'équipement.
- **Quelle organisation du projet ?** : Ostalada accompagne à la co-conception (plans, aider les futurs habitants à se mettre d'accord)
- **Le collectif des futurs habitant des habitats participatifs se substituera-t-il à un syndic de copropriété ?** Le collectif ne se substitue pas à un syndicat, il y aura bien un syndicat.
- **Les salles communes du projet, seront-elle ouvertes aux usagers du quartier ?** : ce sont les futurs habitants qui décideront, en phase de co-conception et par la suite, s'ils souhaitent prévoir ce type de fonctionnement.
- **Quel financement des salles communes ?** : dans le cadre des futures acquisitions, le prix comprendra cette salle commune. L'entretien pourra être réalisé par les habitants ou délégué à un syndic.
- **Dans quel bâtiment sont localisés les logements en habitat participatif ?** : le bâtiment A accueillera l'ensemble des logements en habitat participatif.
- **Peut-on intervenir sur l'agencement des appartements ?** : oui, l'agencement des logements sera travaillé lors de la phase de co-conception.
- **Quel est le planning de l'opération ?** : Les travaux devraient débuter à partir de septembre 2023. La livraison interviendra 2 ans après le démarrage des travaux.
- **Comment sera réalisée la sélection des futurs habitants ?** : un appel à candidatures sera mis en place à l'automne 2022. Les personnes intéressées pourront candidater et des ateliers seront organisés par le porteur de projet pour affiner les motivations d'adhésion au projet d'habitat participatif et amener à la constitution progressive d'un collectif stable et engagé dans le projet.

- **Comment se passe la revente de ce type de logement ?** : ces logements seront occupés forcément par les propriétaires. Les futurs acquéreurs seront soumis à des plafonds de revenus. Dans l'objectif de proposer des logements à prix abordable, le prix de vente sera encadré pour éviter des plus-values trop importantes. Les futurs propriétaires devront adhérer à la vie d'un projet d'habitat participatif
- **Quel est le prix de la location du terrain dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS) ?** Le prix de location du foncier dans le cadre d'un BRS est d'environ 70 euros par mois pour un T2. Le prix de vente pour le même T2 en BRS est d'environ 135 000 euros, correspondant au bâti seul.

Projet architectural :

- **La forme du projet laisse penser à une caserne** : Cela peut être lié à la forme en 3 barrettes relativement étroites et parallèles. Ce choix est lié à l'orientation de la parcelle et au choix d'offrir 100% de logements traversants. A ce stade d'avant-projet, le style des bâtiments, et notamment les façades, n'a pas pu être présenté.
- **Implantation par rapport aux parcelles voisines et crainte de perte d'ensoleillement** : les règles du PLU, notamment sur les distances entre les bâtiments et les limites de parcelles, s'appliqueront sans dérogation.
- **Il est important de bien concevoir les accès sur cette résidence, car la circulation est importante sur l'avenue Salettes et Manset et le quartier est mal raccordé. La voiture est très utilisée et les places de stationnement ne sont pas forcément attirées à un logement. Il y a un risque de report du stationnement sur la voie publique** : l'accès a été modifié pour plus de visibilité. Le stationnement est prévu dans le sous-sol et des solutions alternatives à la voiture individuelle, comme l'autopartage, existent. Il y a ce problème un peu partout, l'objectif est de sécuriser la départementale. Les parkings non vendus aux occupants pourront être vendus ou loués à des personnes extérieures ; Il serait possible de sécuriser l'accès en utilisant l'entrée de la résidence Livinato, ce qui suppose un accord des copropriétaires. L'aménagement de quelques places de stationnement visiteurs, mutualisées entre la résidence Livinato et la nouvelle résidence du 48 avenue Salettes et Manset, pourrait être imaginé dans ce cadre.
- **Quel est le nombre de logements en habitat participatif ?** Il y a 25 logements en habitat participatifs sur 58 logements.
- **Il y a un problème d'odeurs des eaux usées sur la résidence Livinato. Qu'est-ce qu'il est prévu dans le futur projet concernant**

l'assainissement ? L'assainissement sera traité avec les services compétents du Sicoval.

- **Qu'est-il prévu concernant les containers enterrés pour la gestion des ordures ménagères ?** Ce point sera à travailler avec le Sicoval. Une zone de stationnement de levage sera prévue et sécurisée, notamment pour le passage des piétons.
- **Est-il prévu d'autres places de stationnement en plus de celles pour les logements ?** : il y a 4 places visiteurs qui sont prévues. Ce point pourra être retravaillé pour satisfaire les besoins et les contraintes de sécurité (cf. plus haut).
- **Les logements seront-ils mis en accessibilité ?** : les logements en rez-de-chaussée seront accessibles aux PMR. Des logements sociaux seront également accessibles aux PMR.
- **Le projet ne prévoit pas d'ascenseurs. Un T5 est prévu à l'étage. Il semble compliqué de monter avec des enfants en bas âge** : l'installation de ce type d'équipement est une charge financière supplémentaire importante qui n'est pas compatible avec la taille du projet. L'objectif est d'éviter de mettre en difficulté financière les futurs locataires des logements locatifs sociaux. Il serait possible de prévoir des dispositifs d'ascenseur moins rapide avec un coût d'entretien plus réduit. Si le besoin apparaît, ce type de dispositif pourrait être installé sur les coursives a posteriori en fonction des nécessités.
- **Quel est le mode de chauffage ? Des prises pour les voitures électriques sont-elles prévues ? Des panneaux solaires seront-ils installés ?** : la réglementation environnementale 2020 (RE 2020) prévoit une distribution électrique pour toutes les places de parking. Des études seront menées pour savoir quel type de chauffage va être choisi.
- **Quel est le projet d'espaces verts ?** : l'objectif est de conserver le plus d'arbres existants. Les espaces verts seront à définir avec les habitants. Les façades pourront être végétalisées.

AVIS DES PARTICIPANTS EN FIN DE CONSULTATION

- Le fonctionnement est intéressant, regret d'autant d'appartements construits et pas des maisons. Le cadre de vie est moins intéressant. Il y a une interrogation concernant les effets de l'accueil d'autant d'habitants sur les effectifs et capacités des établissements scolaires.

- Pas d'accès à l'achat de maisons sur Castanet. Il y a trop d'appartements.
- En tant que riverain pas chaud pour le projet, préféré qu'il y ait de petites maisons.
- Crainte perte ensoleillement, bâtiment trop haut.
- Super projet. Il faut penser aux garages à vélos et à une piste cyclable.
- Chance d'avoir un bailleur social qui soit à la tête du projet.
- Il est dommage de voir les espaces verts disparaître et qu'il y ait autant de logements.
- Les trois bâtiments font un effet de caserne.
- Il faut augmenter le nombre de T4 et mettre 100% de logements participatifs.
- Le rôle d'un bailleur social n'est pas de vendre des logements, mais de louer des logements

Les avis des citoyen·nes et des élu·es concernant le projet

Synthèse des retours du questionnaire adressé aux participant·es

1. Les points positifs

- Les logements participatifs sont une bonne idée,
- L'orientation des bâtiments,
- Le projet d'habitat participatif est un type d'habitat à développer, à favoriser dans notre commune.

2. Les points négatifs :

- Encore des immeubles. J'espérais que les projets d'immeubles seraient stoppés avec le nouveau maire. La construction de maisons serait préférable. On nous présente un projet. Un projet peut être revu, mais je n'ai pas eu cette impression. Au contraire. Tout est déjà décidé sur les grands thèmes : nombre de logements, disposition, parking... Je n'ai pas été convaincu sur le principe des logements et de la vie en inter génération. Sans assesseurs, les personnes âgées et/ou handicapées ne pourront pas vivre dans ces immeubles. J'espère que la copie de ce projet sera entièrement revue avec un projet de maisons.
- Trop arbres supprimés (même s'il y en a de plantés, ils mettront beaucoup de temps à devenir aussi grands) Pas d'ascenseur : inadmissible surtout avec un parking souterrain (comment faire pour charger et décharger sa voiture ?).
- La situation géographique est un point noir. Il se situe d'une part à proximité de maisons individuelles qui vont perdre en luminosité et d'autre part la résidence à proximité en R1 va avoir un visuel de bâtiments en R2. C'est ce que je reproche à l'urbanisation de Castanet ; des constructions comme un one shoot sans tenir compte de l'environnement de proximité, de la nuisance, de la circulation, du confort de vie de ses habitants. De plus, pour des logements participatifs et des logements sociaux, avoir des bâtiments sans ascenseurs ne permet pas de favoriser un habitat intergénérationnel. Les personnes âgées ou à mobilité réduite ne pourront bénéficier que d'appartements en rez-de-chaussée... Les familles et les jeunes aux étages ! Je ne peux pas comprendre qu'on mette en avant le coût des charges. Ce n'est pas du luxe d'avoir un ascenseur dans un bâtiment en R2 et plutôt R3, en comptant le sous-sol. Quelle galère quand on habite un logement où il

faut porter des courses, des poussettes, les enfants en bas âge, des choses lourdes sans un ascenseur ! Le gros point noir aussi, c'est d'avoir une entrée et sortie du bâtiment directement sur la départementale et 4 places de parking à l'extérieur me semblent peu juste pour 59 logements.

3. Les points d'amélioration :

- Donner un aspect plus agréable à la configuration, en positionnant les bâtiments différemment et peut-être en faire 4 au lieu de 3.
- Être consulté sur la nature des projets.
- Le déplacement de l'entrée principale semble une bonne chose.
- Avoir un ascenseur par bâtiment Sécuriser l'accès à la résidence Avoir plus de places de parking. Avoir des bâtiments en R1.

Evaluation de la méthode de concertation

Le questionnaire d'évaluation a été envoyé aux participants :

- ↳ Les membres de la Commission Urbanisme, environnement et déplacements qui comprend 7 élus de la majorité et 5 élus de la minorité ;
- ↳ Les citoyens volontaires, soit 5 femmes et 5 hommes.

4 réponses ont été reçues :

- ↳ Elu.e.s de la majorité : 0
- ↳ Elu.e.s de la minorité : 1
- ↳ Citoyen.ne.s : 3

1. Concernant la préparation de la réunion, les citoyens ayant répondu estiment que :

- Le dossier présenté était clair mais pas assez précis,
- Le dossier leur a été communiqué suffisamment tôt,
- Ils ont pu prendre connaissance du dossier avant la réunion,
- La lecture du document leur a apporté des réponses et induit des questions,

De son côté, le promoteur estime que :

- Le déroulé de la réunion a été communiqué suffisamment tôt,
- Le déroulé était suffisamment clair et précis,
- Les modalités d'organisation leur ont paru satisfaisantes.

La formule que vous proposez de réunion publique est vraiment appréciable. Nous avons bien échangé avant la tenue de la réunion entre nous. Le déroulé de la réunion était vraiment bien cadré par les services de la mairie ce qui a permis à chacun de s'exprimer respectueusement.

2. Concernant le déroulement de la réunion les citoyens ayant répondu estiment que :

- Les modalités d'organisation étaient satisfaisantes,
- La prise de parole était aisée,
- La prise de parole était équitable,
- Les intervenants ont répondu à leurs questions,
- Les explications et les réponses apportées n'ont pas modifié leur perception du projet.

Voici les remarques des répondants au sujet du déroulement de la réunion :

- Je me suis sentie par moments écartée, le micro m'étant passé parfois à contrecœur. Alors qu'on a laissé des personnes parler librement de leur propre résidence.
- Certaines questions des riverains étaient complètement hors sujet.

Concernant le déroulement de la réunion, le promoteur estime que :

- La prise de parole était aisée,
- Qu'il a pu répondre aux questions comme il le souhaitait,
- La prise de parole était équitable.

3. Les suggestions des participants pour améliorer cette méthode de consultation citoyenne :

- Le dossier du projet est-il le document sur le site de la mairie ? Je trouve celui-ci un peu léger. Cela veut-il dire que beaucoup sera laissé au choix des futurs propriétaires ?