

## ENTREPRISES



**CDC HABITAT**

**Commission citoyenne ilot Canal  
quartier SAUZELONG :  
Faire la Ville ensemble**

Nom du BET /AMO      \*ARCHITECTURE IN VIVO

La démarche s'inscrit dans un  
cadre réglementaire

☐

OUI

☒

NON

La démarche est

☐

PONCTUELLE

☒

PÉRENNE

## THÈME

**URBANISME**

# RESUMÉ DE LA DEMARCHE

Faire la Ville Ensemble : Mise en place d'une commission citoyenne pour l'analyse et le choix du projet architectural de l'ilot Canal résidence neuve de 156 logement collectifs quartier Sauzelong à Toulouse.

## LA DÉMARCHE

### PRÉPARATION

\* (contexte, qui initie le projet, objectifs poursuivis, date de mise en place du projet, coût total du projet, territoire concerné, transparence des documents et de la démarche depuis sa mise en place, calendrier de suivi, communication, etc.)

Dans un contexte de démolition reconstruction densification du patrimoine de logements existants sur le quartier SAUZELONG Avenue Albert Bedouce en bord de Canal du Midi à Toulouse, CDC Habitat, bailleur social, a engagé depuis avril 2021 une démarche locale de concertation via un plan guide urbain construit avec les habitants sur le projet de renouvellement.

Dans la continuité de cette démarche, CDC Habitat a initié en mai 2024 la création d'une Commission citoyenne, afin d'associer les habitants aux choix des 3 projets architecturaux de construction de 156 logements neufs à venir sur "l'ilot Canal". Cette démarche s'inscrit dans une volonté de renforcer la participation citoyenne en complément d'une stratégie de concertation globale sur le quartier de Sauzelong, à Toulouse.

**L'objectif principal est** de permettre à un groupe restreint de 14 d'habitants représentatifs de s'exprimer, d'analyser et de porter un regard critique sur les futurs projets logements du quartier porté par CDC Habitat. Plus précisément, cette commission vise à assurer une concertation sur le choix des projets de logements de CDC Habitat, favoriser le lien social dans le quartier, expérimenter de nouvelles formes de délibération et de décision partagée et permettre aux locataires eux-mêmes d'être impliqués dans la construction de leur lieu de vie.

Le projet bénéficie d'un budget total de 8 850 euros, financé par CDC Habitat. Il couvre l'ensemble des 3 réunions comprenant leur préparation, leur animation et leur restitution.

La démarche est les documents produits sont accessibles sur le site internet dédié "Sauzelong aujourd'hui" : <https://www.sauzelongaujourd'hui.fr>, dédié, en mairie de quartier et à la maison du projet crée par CDC Habitat en 2023. Chaque réunion fait l'objet d'un compte rendu publié en open data, et un médiateur indépendant assure une neutralité dans l'animation des débats.

Une communication multicanal a été développée et adaptée en fonction des formats : l'appel à candidature des habitants nécessitait une diffusion large mais concentrée sur le quartier.



Nous nous sommes donc appuyés sur les canaux de diffusion déjà en place dans le quartier : la newsletter du comité de quartier qui est très actif, une affiche à la maison de quartier, un article dans le blog "Sauzelong Aujurd'hui", des flyers, courriers et le boitage aux locataires CDC habitat. Cette commission ayant accès à des informations confidentielles dans le cadre de la procédure des marchés publics, la suite de la communication s'est déroulée par mail aux 14 participants jusqu'à la délibération. Un compte rendu publié sur le blog de la démarche a permis d'expliquer le poids qu'a pris l'analyse de la commission citoyenne lors de la délibération du jury de CDC Habitat et des élus dans le choix du projet architectural retenu.

## ÉTAPES ET DÉROULEMENT

\* réalisation, animation, méthode, outils, prise en compte des citoyens à chaque étape, reconnaissance de la maîtrise d'usage, scénarios alternatifs, obstacles ou aléas rencontrés, innovations, etc.

Une fois le choix des 14 participants arrêté (mixité homme/femme, mixité d'âge, de métier, locataire CDC habitat et simple habitant du quartier) il y a eu 3 réunions de la commission. Elle s'est déroulée en plusieurs temps afin de permettre la montée en compétences des participants et une analyse éclairée des projets. La première réunion en Mai 2024 a permis de présenter le contexte du projet (plan guide concerté de 2021, cahier des charges de concepteurs de 2022, fiche de lot logement neuf de 2023 et concertations antérieures sur le quartier) à l'aide de schémas.

- **Lors de cette réunion** les 14 membres de la commission ont signé la "Charte de Bonne conduite" (confidentialité dans le cadre de la procédure de commande publique, garants de la parole des précédentes concertation, impact sur la délibération, droit de parole de chacun des membres).
- **Lors de la deuxième réunion** en Juin 2024, les participants ont élaboré ensemble une grille d'analyse des projets de logement neufs de l'ilot Canal afin de pouvoir suivre cette trame le jour de l'analyse. Les critères d'analyse ont été basés sur les éléments des précédentes concertations et adaptés aux enjeux de cette parcelle. Par groupes, ils ont pu se demander qu'est ce qui, en tant qu'habitant du quartier, est important : la qualité d'habiter des futurs habitants, l'intégration du bâtiment dans le paysage existant, le retrait par rapport à l'école, la respiration par rapport au Canal du Midi etc. Pour chaque critère, ils définissent leurs attentes : qu'est ce que pour eux une qualité d'habiter, qu'est ce qui ferait que le projet soit bien intégré ou mal intégré dans le paysage urbain, le fonctionnement de la résidence dans la vie de tous les jours une fois livrée. Cet atelier a permis à tous les participants de porter un regard d'analyse sur leur quartier, un projet de logement neuf et sortir du j'aime/j'aime pas. Ils ont pu la tester sur un projet "exemple" et incrémenter les éléments manquants. Le but étant de mentionner les points positifs et les points d'amélioration de chaque critère. Également, les architectes animateurs ont pu accompagner et initier les participants à la lecture de documents d'architecture et panneaux de présentation A0 afin de pouvoir analyser et tirer les informations qu'ils souhaitaient dans les planches de rendu.

- **La troisième séance en septembre 2024** a été consacrée à l'analyse des projets de logement neufs tel que proposé par les architectes à CDC Habitat, en se basant sur les critères d'évaluation définis collectivement. L'analyse produite par la commission a été présentée aux élus et aux décideurs CDC Habitat. Les 3 projets architecturaux neufs étaient qualitatifs et rentrait dans le budget de CDC Habitat, c'est donc l'analyse de la commission citoyenne qui a permis de mettre en valeur un projet et de faire gagner celui-ci.

## IMPLICATION DES DIFFÉRENTS ACTEURS & ACTRICES

\* (parties prenantes, publics cibles, publics éloignés (nombre de personnes concernées), présence de contradictoire durant la démarche (quand (calendrier) et comment, quelles implications ?) etc.)

L'objectif de la commission citoyenne est de regrouper un panel représentatif de 14 habitants du quartier afin de pouvoir rendre une analyse sur les projets de logements neufs qui sont dans le processus de conception-réalisation.

Pour cela, l'appel à candidature a été fait grâce à différents canaux. CDC habitat a ensuite sélectionné 14 participants parmi 25 candidatures. La sélection a été faite dans le but d'avoir une diversité d'âges, de sexes, de professions, de motivations, de locataires/propriétaires : une diversité de profils habitants.

Parmi les 14 places disponibles :

- 4 étaient réservées de fait aux principales parties prenantes du quartiers :
  - 1 locataire de CDC habitat,
  - 1 représentant du comité de quartier,
  - 1 représentante des parents d'élèves et
  - 1 directrice de l'école élémentaire (école en lien visuel direct avec les projets).

Au fil des réunions, certaines personnes ne se sont plus présentées ou n'étaient plus disponibles. Chaque temps étant essentiel, il n'était pas possible de revenir à la suivante. La dernière séance d'analyse s'est donc déroulée avec 7 participants et parmi eux les représentants du comité de quartier, des parents d'élèves et de l'école élémentaire. Malheureusement, le représentant des locataires de CDC habitat n'a pas pu y assister pour un problème de santé.

L'implication demandée aux participants était la présence à chacune de ces 3 réunions de 2h. L'horaire et les dates étaient annoncés dès la sélection des participants. Chaque temps était encadré par un architecte médiateur d'Architecture In Vivo prestataire de concertation et la chargée de projet chez CDC habitat.

## RETOURS

\* évaluation en interne par le porteur de projet et par les citoyens, impact de la démarche sur le projet, suivi (retour auprès des habitants, continuité de l'association), expérience des citoyens, réussite ou échec et raisons ?

L'analyse de la commission citoyenne a été déterminante pour départager les différents projets architecturaux. En effet, tous les projets soumis répondaient aux critères initiaux établis par les élus et CDC Habitat. Face à cette égalité, c'est l'évaluation et les observations de la commission citoyenne qui ont fait la différence et permis de mettre en lumière un projet en particulier.

Un compte rendu a ensuite été partagé aux participants de la commission. Il expliquait le déroulement de la délibération, ainsi que la manière dont leur analyse et leurs recommandations avaient influencé la décision finale. Les participants ont ainsi pu constater l'impact direct de leur travail et de leur engagement. Le projet de logements neufs retenu et le travail de la commission citoyenne ont enfin été présentés en réunion d'information du quartier en janvier 2025.

Un nouvel îlot "îlot Bourget" est en cours de travail. Dans cette optique, il est d'ores et déjà prévu de renouveler la commission citoyenne en juin 2025, afin de poursuivre cette démarche avec de nouveaux participants.