

GENTRIFICATION

Le projet Toulouse EuroSudOuest comprend la construction de 2 000 logements (nombre sur la plaquette de présentation) dont « *l'offre sera variée, afin d'être accessible au plus grand nombre : accession à la propriété, logement social...* », une information plutôt floue et succincte issue de la page www.toulouse-eurosudouest.eu/faq/combien-de-logements-seront-crees.html. On sait par ailleurs que la partie supérieure de la Tour d'Occitanie sera entièrement dédiée aux **logements de luxe** (la notice architecturale en dénombre 126).

La mixité sociale actuelle, réelle autour de la gare Matabiau, risque de laisser la place à la **gentrification du quartier**, un phénomène urbain bien connu « par lequel des personnes plus aisées s'approprient un espace initialement occupé par des habitants ou usagers moins favorisés, transformant ainsi le profil économique et social du quartier au profit exclusif d'une couche sociale supérieure. » (Définition wikipédia)

Un rapport de l'ONU pointe également que ce type de projet très coûteux a inévitablement des **répercussions sur le prix du foncier et des loyers** alors qu'en l'espace de 20 ans les prix de l'immobilier en augmenté de près de 200% sur Toulouse.

Le développement de ce programme est né de l'attractivité de la Ligne à Grande Vitesse Bordeaux-Toulouse et de la 3ème ligne de métro TAE, qui sont 2 pièces maîtresses du Pôle d'Echange multimodal. Or ces 2 projets du PEM ne sont pas aujourd'hui totalement validés. Cela pourrait avoir des conséquences sur les 300 000 m² de bureaux et les 50 000 m² de commerces, services et loisirs également prévus. Il est à noter que sur la Métropole 240 000 m² de bureaux sont actuellement vacants (chiffres INSEE) et que des **pôles commerciaux** peinent à commercialiser leurs espaces de vente (La Cépière, St Simon et Borderouge). Ces échecs commerciaux, qui montrent que ces modèles économiques ne sont pas toujours viables, devraient amener à plus de prudence.

Face aux besoins énormes de construction et de rénovation des logements sociaux de la Métropole, ce projet est plus un marqueur des déséquilibres qu'une réponse.

INCOHERENCE ECOLOGIQUE

Le projet de la Tour Occitanie, IGH de 150 m de haut, interpelle quant à ses conséquences sur **l'ombrage des quartiers adjacents**, en particulier ceux positionnés dans un large secteur au Nord. Une étude montre que près de 10 000 personnes seraient concernées, et que certaines zones perdraient jusqu'à une heure et demie d'ensoleillement par jour (plus de 200 heures par an). Le confort des uns (hôtel et logements de luxe) ne doit pas avoir de conséquences sur celui des autres.

Nous notons dans le projet d'IGH une précipitation à démarrer les travaux qui incite à penser que le bâtiment ne sera **pas conforme aux normes à venir** (RT 2020 à

comparer à RT 201 2) en opposition avec les discours volontaristes récents.

Nous dénonçons plus particulièrement :

- L'utilisation de matériaux de construction « classiques » comme le béton et le verre, forts pourvoyeurs en équivalent carbone ;
- Un fonctionnement énergivore en soi ;
- Un excès de pollutions liées à la sur-concentration locale de la circulation.

MANQUE DE TRANSPARENCE ET DE CONCERTATION

L'absence de mise à disposition par le promoteur des calculs pour valider les chiffres et les comparer aux normes nous incite à penser que les prédictions actuelles ne pourront être tenues. Nous notons que la notice architecturale (PC_04) cite les normes BREAM, WELL (bureau et commerces) ou HQE (logements), mais en précisant qu'elles sont « visées », ce qui signifie que la démonstration de leur tenue reste à confirmer.

La qualité de la concertation du projet TESO est fortement contestée par le public et les associations de citoyens depuis la réunion publique organisée par Europolia (La Société Publique Locale d'Aménagement de Toulouse Métropole) le 13 mars 2018.

Les critiques confirment le sentiment de **déni de démocratie locale** :

- Ni les riverains ni la population de Toulouse et de l'agglomération n'ont été consultés, ni même informés, avant la prise de décision unilatérale (MIPIM de Cannes / mars 2017) de construire un énorme gratte-ciel d'une hauteur de 150 mètres à la gare de Toulouse, entre rails et Canal du Midi, dans un centre-ville de Toulouse déjà bien congestionné ;
- Des modifications du PLU sont ordonnées début 2018 (dont la modification simplifiée n°1 dédiée à l'abandon du concept de mixité pour le bâtiment, ainsi qu'à la réduction de l'emprise des parcs de stationnement des deux roues, rejetée par une très vaste majorité de contributeurs) pour en autoriser la construction selon un schéma optimisant les gains financiers du promoteur ;
- Enfin, après constat d'absence de concertation depuis 2016 (lors de l'agrément du plan guide urbain), les nouveaux ateliers sont dénoncés par les 11 associations de quartier (quartiers proches du projet TESO / Tour).

Toutes ces raisons nous amènent à émettre de grandes réserves sur le projet actuel. Nous réclamons une concertation à l'échelle de la municipalité, une communication transparente sur les éléments techniques et commerciaux et nous

resterons vigilants les avancées prochaines.