

**HAUTE-GARONNE (31)**  
**TOULOUSE**  
**Empalot (ZFU, Liste prioritaire ANRU)**  
**Pôle commercial Empalot**

**Le dispositif commercial existant**

**Nature et composition**

- Ensemble commercial composé de bâtiments construits dans les années 1960, situés autour d'une esplanade centrale
- 20 locaux dont un supermarché CASINO et 5 vacants
- Une clientèle provenant essentiellement du quartier

**Atouts et difficultés de l'espace commercial**

- Un équipement introverti, qui tourne le dos à l'axe principal de desserte du quartier
- Une offre diversifiée mais peu qualitative
- Un bâti vétuste et peu entretenu qui contraste avec la création plus récente, à l'entrée du pôle, d'une maison de santé

**Le quartier, la ville**

**Contexte sociodémographique**

- Un quartier d'habitat social de 6 199 habitants composé en grande partie d'une population jeune (33,9% de moins de 25 ans)
- Un quartier qui manque de mixité sociale et héberge majoritairement une population fragile socialement et économiquement
- Une précarité sociale dans le quartier qui se traduit par un taux de chômage important (36,1%)

**Environnement urbain**

- Un quartier situé à proximité du périphérique et du centre-ville, offrant ainsi à ses habitants un accès rapide aux équipements structurants de la ville : Stadium, Piscine Alfred Nakache
- La présence d'une station de métro facilite l'accès au quartier pour tous
- Plus de 75% de logements sociaux
- Des immeubles vieillissants
- La présence de nombreux espaces verts permet d'aérer le quartier.
- La proximité de la rocade et des boulevards urbains engendre du bruit et contribue à l'enclavement du quartier (frein aux échanges avec le reste de la ville).

**La restructuration urbaine projetée**

**Projet ANRU**

- Projet ANRU en cours (Convention signée en mars 2007)
- Construire de nouveaux logements sur des îlots opérationnels à court terme
- Recomposer l'espace urbain pour créer une nouvelle entrée de quartier et conforter l'arrivée du métro
- Aménager des secteurs résidentiels et poursuivre l'amélioration de la qualité des logements existants
- Améliorer les liaisons, notamment, entre le futur secteur Niel (caserne militaire) et le cœur du quartier
- Requalifier la place commerciale en lien avec le projet de redynamisation commerciale

### Intervention sur le tissu commercial

- Acquisition par la ville de la place située au cœur du centre commercial suivie de travaux d'embellissement entre 2004 et 2005
- Une seconde phase, à plus long terme, vise à conduire une restructuration d'ensemble. La ville a fait appel à l'Epareca pour assurer la maîtrise d'ouvrage des études et de l'opération.
- Un concours de maître d'œuvre a également été lancé afin de proposer un projet global de recomposition du centre commercial d'Empalot et des espaces publics attenants

### Conclusions et préconisations

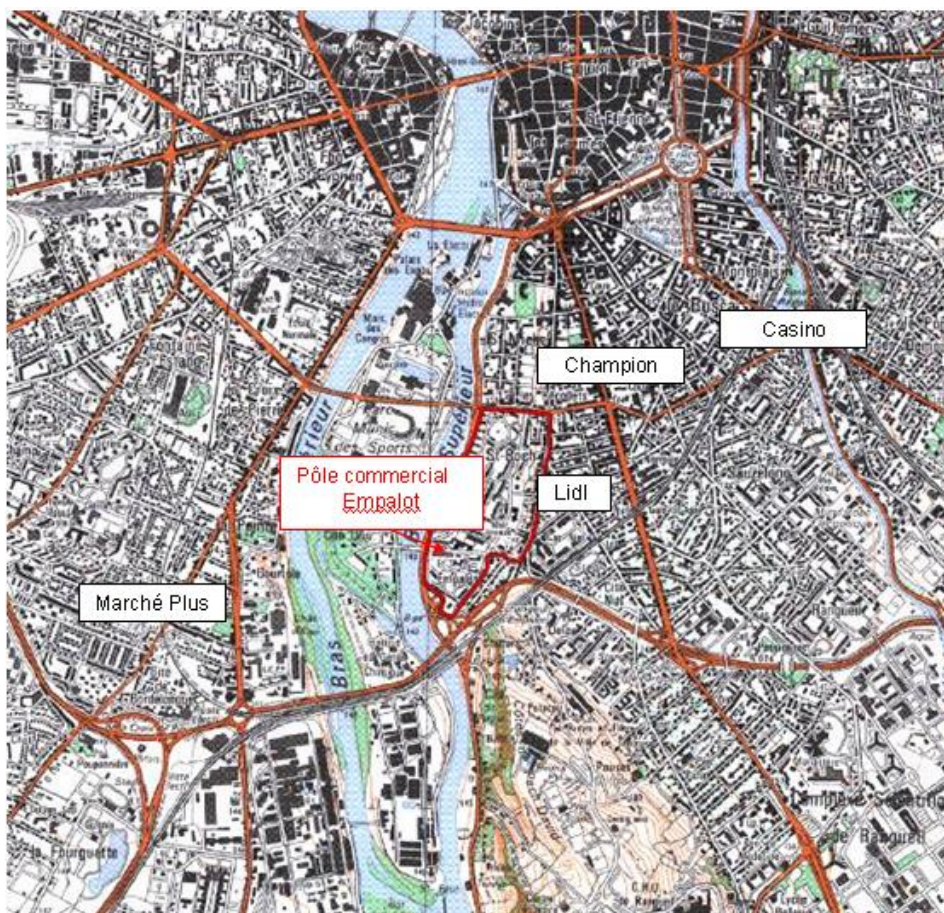
- Un pôle commercial en situation de repli qui cumule des problèmes morphologiques (bâti en mauvais état, conception inadaptée) et de qualité d'offre

→ **Un besoin de restructuration qui fait l'objet d'un travail conjoint entre la Ville et Epareca**

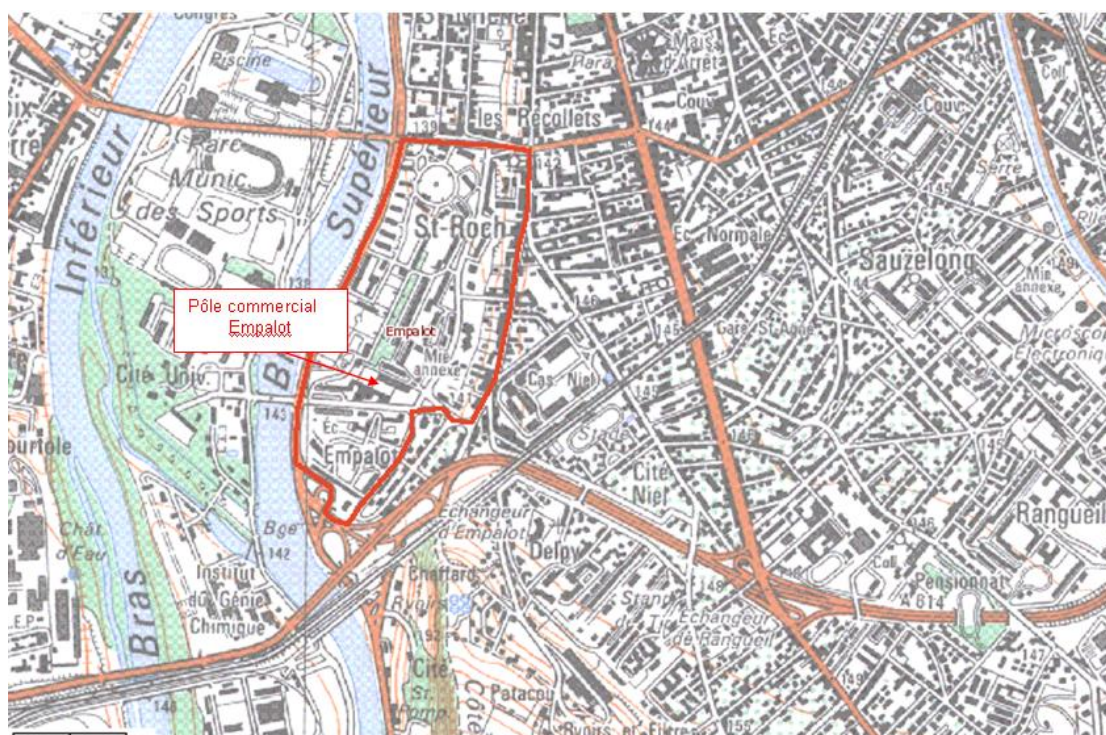
### Photographies de l'équipement :



Plan de situation par rapport à la ville :



Plan de situation de l'ensemble dans le quartier :



Plan masse de l'équipement commercial :

