

# Toulouse le Mirail, evolución de la realidad social: transformaciones urbanas\*

Montserrat Solano Rojo\*\*

Elisa Valero Ramos\*\*\*

## Resumen

Entre los retos de la ciudad contemporánea surge con especial relevancia el "reciclaje urbano" del tejido residencial de la modernidad. Proyectos que construyeron las periferias de las grandes ciudades, principalmente a partir de 1950, pero que ante sus nuevas circunstancias se presentan como un nuevo campo de investigación arquitectónica y urbana; y necesitan de nuevas estrategias que les permitan ser valorados, y conservados, como parte activa de la ciudad. Actualmente, en diversos países europeos, se están desarrollando en estos grandes barrios programas de regeneración y renovación urbana, y se pueden apreciar diferentes líneas de actuación; algunas incluso contradictorias y enfocadas principalmente a estrategias de demolición. Se propone como caso de estudio el proyecto residencial de Toulouse le Mirail (Toulouse, Francia 1961-1981) de G. Candilis, A. Josic y J. Woods, y un icono del patrimonio residencial del siglo XX. Su análisis permitirá observar la evolución del gran barrio desde la perspectiva de su realidad social, y apreciar la gran transformación urbana que ha experimentado, especialmente en esta última década. Gran parte del proyecto original de Toulouse le Mirail ha desaparecido, y en la actualidad se presenta en peligro de extinción.

## Palabras clave

Reciclaje Urbano; Toulouse Le Mirail; Realidad Social; Transformación Urbana; Vivienda Social; Patrimonio Residencial

## Abstract: Toulouse le Mirail, the evolution of social reality: urban transformations

Amongst the contemporary city's challenges, the "urban recycling" of the residential area of modernity emerges with particular significance. Housing projects that made up the suburbs of big cities, mainly from 1950, and that due to their new circumstances are presented as a new field of architectural and urban research; towards new strategies that allow them to be valued and preserved as an active part of the city. Nowadays, several European countries are developing urban regeneration and renewal programmes in these big neighbourhoods, and different guidelines can be appreciated. However, some of them are conflicting, mainly focused on demolition strategies. The housing project of Toulouse le Mirail (Toulouse, France 1961-1981) by G. Candilis, A. Josic and J. Woods, an icon of 20th century housing heritage, is proposed as a case study. Its analysis will enable the observation of the social and urban evolution of the great neighbourhood, and the assessment of the great transformation it has undergone in the last decade. A large part of the original project has disappeared, and right now Toulouse le Mirail is in danger of extinction.

## Key words

Urban Recycling; Toulouse Le Mirail; Social Reality; Urban Transformation; Social Housing; Housing Heritage

**Recibido: 21/06/2013; aceptado definitivamente: 29/07/2013**

\* Artículo derivado de la tesis doctoral titulada "Contextos habitados. Del Movimiento Moderno al Team 10, evolución de dos proyectos residenciales: Corviale – Toulouse le Mirail", defendida por Montserrat Solano Rojo en mayo de 2012 en la ETS Arquitectura de la Universidad de Granada, y codirigida por Dra. Elisa Valero Ramos, Universidad de Granada, y Dr. Francesco Cellini, Università degli Studi Roma Tre (Italia).

\*\* Doctora Arquitecta por la Universidad de Granada y Dottore di Ricerca por la Università degli Studi Roma Tre. Colaboradora del Grupo de Investigación "Reciclaje Urbano y Vivienda Eficiente"-RNM-909. msolanorojo@gmail.com

\*\*\* Catedrática Proyectos Arquitectónicos Escuela Técnica Superior de Arquitectura Universidad de Granada. Responsable del Grupo de Investigación "Reciclaje Urbano y Vivienda Eficiente"-RNM-909. evalero@coagranada.org . Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Granada - Dept. Expresión de Gráfica Arquitectónica y en la Ingeniería. Avenida de Andalucía, 38. CP. 18071. Granada.

## Introducción

Durante la segunda mitad del siglo XX las principales ciudades europeas experimentan una etapa de gran expansión urbana. Circunstancias como el aumento de la población, la mejora de las técnicas constructivas, y la recuperación económica después de la segunda Guerra Mundial se traducen en la construcción masiva de nuevos barrios residenciales de vivienda colectiva y de alta densidad en las periferias.

La situación actual, en cambio, es muy diferente. Las ciudades sufren generalmente un decrecimiento de población y estos grandes proyectos residenciales forman ya parte del tejido urbano de la ciudad heredada. Una nueva situación en la que se puede evidenciar en estos barrios de vivienda colectiva de la arquitectura moderna unas circunstancias diversas: mayoritariamente han perdido su posición periférica original, sus edificios y sus instalaciones muestran el inicio de un proceso de obsolescencia, y en muchos casos existe, tras las décadas de evolución, una realidad social compleja.

Como consecuencia de este proceso diferentes países europeos, especialmente durante las últimas décadas, han comenzado a activar paulatinamente diversos programas de regeneración y revitalización urbana, y de grandes proyectos residenciales del tejido moderno de la ciudad. Inicia así una nueva etapa de investigación sobre los barrios de la modernidad y, por tanto, una oportunidad para aspirar a la activación de nuevas estrategias dirigidas hacia el "reciclaje urbano" del patrimonio construido, que permitan ofrecer así una alternativa frente a los problemas de la vivienda actual y una opción frente al consumo ilimitado del territorio. Sin embargo algunos programas desarrollados en la actualidad en diversas ciudades demuestran el desarrollo de proyectos que han optado en cambio por líneas

de intervención diversas, y a veces contradictorias, ya que han sido asociados principalmente a operaciones de demolición-reconstrucción, planteando así en muchos casos el riesgo de eliminar la identidad específica de ejemplos emblemáticos de la arquitectura moderna. Una estrategia de demolición que evidencia además una relación inseparable con la existencia de problemas sociales en muchos de estos grandes barrios, y siendo así fundamental para la comprensión de los proyectos desarrollados su análisis conjunto, y paralelo, con cada particular realidad social.

El proyecto residencial de Toulouse le Mirail (Toulouse, Francia 1961-1981) realizado por los arquitectos Georges Candilis, Alexis Josic y Shadrach Woods, se presenta como un proyecto de alto valor arquitectónico para el patrimonio arquitectónico del siglo XX, referente de la línea teórica del Team 10<sup>1</sup>, y como uno de los iconos del patrimonio residencial en Europa. Además el proyecto es un caso de estudio relevante para poder afrontar, desde una perspectiva concreta, las operaciones de regeneración urbana que se están desarrollando en la vivienda social en Francia; y para resaltar, especialmente, la inseparable asociación del proceso de transformación del proyecto original, tras la activación de diversos programas de intervención, con la evolución de la realidad social del barrio.

Se plantea así el desarrollo del artículo atendiendo a la evolución de su realidad social, diferenciando diversas etapas destacadas durante las décadas que ha sido habitado, y el análisis de los programas de intervenciones públicas desarrollados y la transformación que su arquitectura ha

---

<sup>1</sup>El Team 10 se identifica como el grupo internacional de jóvenes arquitectos, pertenecientes a la "tercera generación", que a partir de 1953 marcarán la etapa final de los CIAM - Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna-, y cuyo trabajo define el comienzo de una nueva etapa de la modernidad. El grupo principal del Team 10 estará compuesto por los arquitectos: Alison y Peter Smithson, Georges Candilis, Shadrach Woods, Jaap Bakema, Aldo van Eyck y Giancarlo De Carlo.

sufrido paralelamente en cada una de dichas fases.

### Realización de una “nueva ciudad”

El origen del proyecto de Toulouse le Mirail se sitúa durante el período de gran expansión urbana de Francia, 1945-1975, posterior a la segunda Guerra Mundial y conocido como *Les Trente Glorieuses*. Una etapa en la que las principales ciudades del país comienzan a construir masivamente sus periferias siguiendo principalmente el modelo de los *grands ensembles*, nuevos barrios de viviendas colectivas de alta densidad y con un elevado número de viviendas sociales en alquiler –establecido según el sistema de *Habitation à Loyer Moderé, HLM*–. Nuevas áreas urbanas que experimentarán además un apreciable salto de escala a partir de 1958, con la definición de las *Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP)*, ya que con este sistema se fomentará la construcción y urbanización de grandes áreas residenciales capaces de integrar unitariamente viviendas, infraestructuras y equipamientos; e incentivándose así la construcción de nuevos barrios de vivienda social capaces de funcionar como centros autónomos en la ciudad.

En este contexto se define también el nuevo plan de crecimiento urbano de Toulouse, y desde el que se propone como objetivo principal la construcción de la nueva área de la ZUP le Mirail, destinada a convertirse en nueva *cit  satellite* para 100.000 habitantes al sur-oeste de la ciudad. Una decisión optimista, y arriesgada, ya que apuesta por concentrar casi la totalidad del crecimiento urbano previsto para la ciudad, según las expectativas de aumento demográfico y económico, en esta única gran área de la periferia: el nuevo gran barrio de Toulouse le Mirail.

En 1961 se convoca el concurso para el desarrollo de Toulouse le Mirail y al año siguiente será seleccionada, entre los diez proyectos finalistas de la segunda fase, la propuesta de los arquitectos

Georges Candilis, Alexis Josic y Shadrach Woods. Un proyecto que define el proyecto de la “nueva ciudad” como un conjunto subdividido en cinco barrios conectados entre sí, proponiendo así una alternativa al sistema racional modelo de los *grands ensembles* franceses; y un proyecto que se convertiría para los arquitectos en una gran oportunidad para poder materializar desde la gran escala de la vivienda social muchas ideas compartidas entre los representantes del Team 10.

La nueva estructura del proyecto se define así siguiendo la estrategia arquitectónica de *cluster*, un sistema donde las edificaciones tienden hacia formas más flexibles y orgánicas, y que se materializará en Toulouse le Mirail principalmente a través de los grandes bloques residenciales continuos, de alta densidad. Además, la nueva estructura estará organizada por un elemento central, siguiendo el concepto de *stem*, definido por la dalle, la calle-centro: un gran espacio público peatonal elevado cuatro metros del terreno natural, que estará asociado directamente con los grandes bloques y que permite reservar su nivel inferior para aparcamientos. Un espacio lineal continuo donde se situarán además muchos de los equipamientos previstos y que permitirá a la vez conectar peatonalmente los diferentes sectores de la “nueva ciudad”.

La ejecución de Toulouse le Mirail comenzará en 1964, y se concentrará en la primera fase del conjunto, definida por los tres barrios situados al Este: Bellefontaine, Reynerie y Mirail (Figura 1). Un fragmento de la ZUP coincidente con una superficie total de 400 hectáreas, programada para 60.000 habitantes, y para la construcción de 10.535 viviendas<sup>2</sup>, según tres tipos residenciales

---

<sup>2</sup>Número que coincide aproximadamente con la mitad de las viviendas previstas en el proyecto del concurso de Candilis, Josic y Woods, para realizar en las dos fases de ejecución: un total de 22.922 viviendas, distribuidas en los cinco barrios según los tres tipos residenciales.

diferentes: grandes bloques, de entre 6 y 14 niveles; pequeños bloques, de cuatro niveles; y villas patio. Un conjunto que sigue los mismos principios generales de la idea del proyecto: el espacio público de la dalle conectará los tres barrios, siguiendo el eje principal norte-sur, y cada uno de los barrios incluiría además todos los equipamientos y servicios necesarios para funcionar independientemente.

El proceso de realización de esta primera fase se desarrolla de manera continua hasta 1975, momento en el que diversos factores provocarán que el programa inicial comience a alterarse, y que deriven en 1981 en la paralización definitiva de la ejecución del proyecto de Candilis-Josic-Woods. Toulouse le Mirail se convierte por tanto, finalmente, en una realización parcial.

Así, el resultado final construido en esta primera fase según el proyecto original, en cada uno de los tres barrios, fue: en Bellefontaine, único barrio completado según proyecto, se realizó según el programa la dalle, 3.162 viviendas (según los tres tipos), así como los equipamientos y los edificios docentes; en Reynerie, barrio finalizado sólo parcialmente, el programa incluía la dalle, 2.350 viviendas (solo grandes bloques), la gran zona verde y el lago artificial, equipamientos y edificios docentes; y en Mirail los únicos equipamientos finalizados serían los edificios docentes y universitarios, no llegando a realizarse ni la dalle ni ninguna de las viviendas previstas.



Figura 1. Proyecto de la primera fase de Toulouse le Mirail: Bellefontaine, Reynerie, Mirail. Candilis-Josic-Woods, 1964-1970. Fuente: Candilis-Josic-Woods, 1976, p.26.



Figura 2. Bellefontaine, primera fase de ejecución, 1969. Fuente: Candilis-Josic-Woods, 1976, p.49.

A pesar de que esta primera fase de Toulouse le Mirail no fue completada, el resultado final del conjunto urbano conseguía trasladar el concepto arquitectónico propuesto por Candilis, Josic y Woods (Figura 2), principalmente a través de la estructura urbana generada por los grandes bloques (Figura 3), así como por la sección de la *dalle* que conectaba a los barrios. El conjunto

reflejaba la construcción de un nuevo contexto, asociado a nuevos modos de habitar en la ciudad moderna, e incluía gran parte del programa previsto, tanto viviendas como equipamiento, permitiéndole así en el futuro funcionar de manera adecuada, y como un verdadero núcleo autónomo.



Figura 2. Bellefontaine, vista de los tres tipos de edificios residenciales, equipamientos y edificios docentes, sobre 1972. Fuente: Candilis-Josic-Woods, 1976, p.107.

## Primeras décadas, un barrio idílico

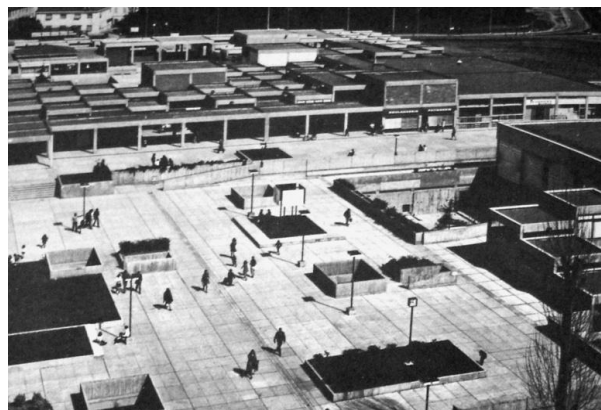
Toulouse le Mirail es habitado a partir de 1967, coincidiendo con la finalización de algunos de los edificios residenciales, y equipamientos, del primer barrio de Bellefontaine. Inicia así una etapa de gran intensidad en el desarrollo del proyecto, ya que la entrega de las primeras viviendas coincidirá además, y paralelamente, con el proceso de finalización de otros edificios en Bellefontaine, así como con el inicio de las obras en los barrios de Reynerie y Mirail<sup>3</sup>.

Desde ese momento en que es habitado, las ideas teóricas y experimentales del equipo, bajo la línea de investigación del Team 10, comienzan por tanto a ponerse a prueba. Un proceso que evidenciará de manera positiva en la década de 1970, con muchas de las viviendas ya entregadas, el buen funcionamiento de Toulouse le Mirail y su apreciación como un barrio más de la ciudad. Además durante estos primeros años se realiza una gran propaganda publicitaria del barrio, dirigida a habitantes de clase media y trabajadores, y especialmente a los jóvenes, siendo finalmente éste el perfil de la población que se traslada mayoritariamente a las nuevas viviendas.

La nueva *cit  satellite* se convierte durante estos años en un barrio idílico para vivir en Toulouse, en un verdadero centro moderno de la ciudad, y debido especialmente a la conjunción de diversos aspectos.

La realización unitaria de las viviendas y los equipamientos (Figura 4), durante la ejecución, se convierte en uno de los factores fundamentales que consigue esta óptima calidad de vida desde el principio. Los barrios de Bellefontaine y Reynerie disponían de los servicios necesarios, ya

que muchos de los equipamientos realizados se encuentran activos, como: centros comerciales, el centro socio-cultural, zonas de juegos, guarderías y edificios docentes –guarderías, primaria y secundaria–<sup>4</sup> (Figura 5); y la posterior construcción del complejo universitario en Mirail<sup>5</sup> se convierte en un gran atractivo, ya que permitiría además conectar funcionalmente de manera más intensa el nuevo barrio periférico con el centro urbano.



**Figura 4. Bellefontaine, vista espacio público de la "dalle", centro comercial y centro cultural, sobre 1972. Fuente: Candilis-Josic-Woods, 1976, p.60.**



**Figura 5. Bellefontaine, alumnos en una de las escuelas infantiles, sobre 1972. Fuente: Candilis-Josic-Woods, 1976, p.64.**

La diversidad social existente, cuando el barrio comienza a ser habitado, se convierte también en

<sup>3</sup>Bellefontaine: en 1967 llegan los primeros habitantes a los grandes bloques y en 1972 la construcción es terminada. Reynerie: su construcción inicia en 1969 y en 1972 llegan los primeros habitantes. Mirail: en 1969 comienza también la construcción de la universidad.

<sup>4</sup>Bellefontaine: centro comercial, centro cultural y deportivo, centro social, residencia de ancianos, jardín de infancia, 2 escuelas maternas, 4 escuelas primarias, colegio de enseñanza secundaria, gimnasio. Reynerie: biblioteca, centro comercial y socio-cultural, centro médico, jardín de infancia, guardería, 3 escuelas maternas, 3 escuelas primarias y colegio de enseñanza secundaria.

<sup>5</sup>Mirail. Edificios docentes realizados: Universidad de Letras, Escuela de Arquitectura y colegio de enseñanza secundaria.

otro aspecto muy positivo, y quizás el más destacable durante la década de 1970. Una diversidad que será condicionada además por la propia configuración del proyecto, y debido principalmente a dos factores: por un lado, por los distintos tipos de edificios residenciales existentes –grandes bloques, pequeños bloques y villas patio–, ya que permitían que distintos modelos de familias se pudiesen trasladar al nuevo barrio; y por otro lado, por la diversificación de los modelos de gestión de las viviendas, que facilitaba el acceso a personas de varios niveles económicos, ya que los bloques incluían viviendas sociales en alquiler HLM y otras viviendas destinadas a la copropiedad.

Así, ante esta situación, un estudio sociológico realizado en Toulouse le Mirail en 1981 (AMT, 1981) revelaba algunos datos interesantes sobre su realidad social, y conseguía reflejar además el alto grado de satisfacción de los habitantes en el gran barrio, donde destacaban principalmente aspectos como la calidad espacial de las viviendas, la gran superficie de espacios públicos; y donde valoraban mucho también el funcionamiento de los edificios docentes y los equipamientos, y de los numerosos espacios públicos y de juego (Figura 6).



**Figura 6. Bellefontaine, niños en uno de los espacios públicos entre los grandes bloques, sobre 1972. Fuente: Lefèvre, 1969, p.21.**

## Inicio del cambio, intervenciones públicas

La situación de Toulouse le Mirail en la década de 1980 comenzará sin embargo a cambiar paulatinamente debido a diversos factores, y coincidiendo además con la interrupción del proyecto de ejecución de Candilis-Josic-Woods en 1981. Empezará a definirse a partir de ese momento una nueva realidad social, y comenzará a cambiar lentamente la imagen idílica asociada al barrio durante los primeros años.

Uno de los principales factores que afectarán a este cambio de Toulouse le Mirail será al traslado de una gran mayoría de los habitantes franceses de clase media, y que habían residido allí desde el inicio, a otros barrios residenciales de Toulouse. Un abandono masivo de su población que no fue originado por la insatisfacción de los habitantes con la calidad de la arquitectura o de las viviendas, sino principalmente por la activación en Francia de un nuevo programa de ayudas enfocadas a incentivar a la clase media al acceso y a la construcción de viviendas unifamiliares en propiedad en nuevos barrios de baja densidad. Un programa que sustituiría así las fuertes iniciativas que durante los años anteriores habían estado dirigidas hacia la vivienda colectiva y social.

Como consecuencia de este traslado de los habitantes, la estructura social de Toulouse le Mirail experimentará un cambio evidente, ya que las viviendas ahora disponibles serán alquiladas casi exclusivamente a familias inmigrantes, procedentes mayoritariamente de Argelia, Marruecos y África –al igual que estaba ocurriendo en la mayoría de los *grands ensembles* franceses–. Se comienza a generar así, poco a poco, la pérdida de la diversidad social característica del inicio. Y este proceso provocará también paralelamente

una transformación en el funcionamiento de los grandes bloques residenciales, ya que se producirá un cambio en el sistema de gestión de las viviendas: la mayoría de las viviendas gestionadas en co-propiedad pasan a ser también viviendas en alquiler, y sumándose al número de viviendas sociales HLM originales.

Esta nueva situación originará en Toulouse le Mirail la aparición de diversos problemas sociales durante la década de 1980, debido principalmente al crecimiento de la población –con mayor número de habitantes por vivienda– y a la pérdida de la diversidad social y de la diversificación de las viviendas. Aumenta considerablemente la inseguridad en el interior del gran barrio, y la realidad social, económica y cultural irá cambiando; unas circunstancias que afectarán también a la percepción del conjunto desde la ciudad, y desde distintos medios de comunicación se empieza también a difundir una imagen negativa del gran conjunto.

Ante esta nueva situación, y principalmente debido a los problemas sociales existentes, se activará en Toulouse le Mirail, durante este período, una primera fase de intervenciones públicas, 1985-1996, enfocadas hacia la revalorización del gran barrio y que seguirán las pautas marcadas por el proyecto del *Développement Social des Quartiers*<sup>6</sup> (DSQ): un programa cuyo foco principal serán los denominados *quartiers sensibles*, actuando así en las áreas más degradadas desde la activación social y económica; y desde la intervención arquitectónica y urbanística.

Las primeras actuaciones del proyecto del DSQ en Toulouse le Mirail se concentran en la rehabilitación puntual de algunos de los grandes bloques; pero la intervención más significativa se desarrollaría desde 1990, cuando se decide in-

corporar la línea sur-oeste del metro hasta el gran barrio, con estaciones en Bellefontaine, Reynerie, Mirail<sup>7</sup>. A partir de ese momento el objetivo del DSQ consistiría en definir nuevas centralidades en cada uno de los tres barrios, asociadas a las estaciones, pero trasladadas a cota cero y en contacto con las vías de circulación: persiguiendo conseguir una estética similar a la ciudad tradicional, y abandonando por tanto la posibilidad de rehabilitar el espacio público de la *dalle*.

Esta intervención del DSQ supondrá en Toulouse le Mirail la primera ruptura parcial de la *dalle*, la significativa plataforma elevada, y la demolición de algunos edificios de equipamientos realizados por Candilis-Josic-Woods: en Reynerie se define la nueva Plaza Abbal a cota cero (Figura 7), desapareciendo la pasarela de la *dalle* realizada junto al lago, el centro comercial, el centro socio-cultural y el edificio de la biblioteca; y en Bellefontaine, siguiendo el mismo criterio, desaparece un fragmento del área central de la *dalle*, y se destina el espacio liberado a la construcción de nuevos edificios comerciales.

<sup>6</sup>Traducción: Desarrollo Social de Barrios.

<sup>7</sup>Tres estaciones subterráneas se sitúan en el centro de cada uno de los tres barrios, distanciadas 700 m aproximadamente, y comunicándolos en dirección norte-sur : Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine. Y una cuarta estación, Basso Cambo, está situada en el centro comercial de Reynerie, se concibe como estación final de la línea A. La línea de metro de Toulouse le Mirail estará activa desde 1993.





Figura 7. Reynerie, nueva centralidad tras la demolición de la “dalle”, estado nueva actual Plaza Abbal, 2011. Fuente: Montse Solano.

### Transformación social, transformación urbana

La situación de Toulouse le Mirail tras el desarrollo del programa del *Développement Social des Quartiers* no mejora, sin embargo, y los problemas sociales que habían comenzado a surgir no desaparecen. Toulouse le Mirail inicia su etapa de mayor transformación, ya que el gran barrio comienza un proceso de “guetización”.

La realidad de Toulouse le Mirail en 1990 evidencia el considerable aumento de la población experimentado en el gran barrio, y el proceso de homogeneización de la misma. Una situación que queda reflejada a través de algunos datos, y que indican la existencia de una población de aproximadamente 40.000 habitantes, y donde la mitad de ellos son extranjeros que viven en viviendas sociales de alquiler, principalmente de Bellefontaine y Reynerie; una población inmigrante que se corresponde además con el 8% del total de los extranjeros residentes en Toulouse (AMT, 1990). Además este dato de la población estará asociado también directamente a otro factor importante en Toulouse le Mirail, como es el aumento

del desempleo de la población, y que según las encuestas afectaba más a la población inmigrante y principalmente entre los jóvenes; es decir, precisamente el perfil demográfico del gran barrio en esa década<sup>8</sup>. Una situación de desempleo que empeora además al final de esa década: “según el censo de 1990, la tasa de paro es del 23% en Reynerie y del 19% en Bellefontaine. Con respecto al conjunto de la ciudad, el paro es mucho más extendido y de más larga duración (...) La situación se acelera en los años 1990. Entre 1990 y 1998 el número de parados en Reynerie es el doble” (Simon - Fonvieille, 2008, p.323). Esta difícil situación socio-económica del barrio derivará en un aumento de los problemas sociales y de la delincuencia, y se extiende aún más intensamente la sensación de inseguridad entre los

<sup>8</sup>“El aumento de los índices de paro y de precariedad laboral afecta principalmente a los inmigrantes y a sus hijos, y a franceses, que viven la persistencia de actitudes discriminatorias, sobre todo en lo que concierne al acceso al trabajo y a la vivienda. Una especie de “techo de cristal” que impide cualquier forma de ascensión social o movilidad residencial. Criados en estos barrios, marcados por unas tasas de paro y de fracaso escolar más altas que la media, las nuevas generaciones reivindican su “cité de banlieue” como un territorio que conforma su identidad. El estigma se convierte, de esta manera, en emblema”. (Krasnopolsky, 2005, p. 35)

habitantes.

Todos estos factores derivan en 1996 en la calificación del gran proyecto residencial como *Zone Urbaine Sensible (ZUS)*, y por tanto, destacándolo como uno de los barrios degradados de Toulouse donde la intervención de renovación urbana y social seguía siendo prioritaria. Una situación que empeora además rápidamente desde 1998<sup>9</sup>, debido a las revueltas sociales de jóvenes que tienen lugar en Reynerie, y en otras partes de la ciudad, y momento a partir del cual la inseguridad del gran barrio se convertirá en uno de los principales problemas internos sobre el que actuar.

Toulouse le Mirail había comenzado a transformarse en un *ghetto* de la ciudad, y especialmente su barrio central de Reynerie. Su integración en el tejido residencial de Toulouse será cada vez más difícil y compleja, y el gran barrio irá formando parte, poco a poco, de la denominada *banlieue*<sup>10</sup>. La *cit  satellite* original construida por Candilis-Josic-Woods se había transformado lentamente en un “barrio dormitorio”, tras las décadas de barrio idílico, y estaba cada vez más aislado de la ciudad.



**Figura 8. Toulouse le Mirail: Bellefontaine, Reynerie, Mirail; vista aérea de la estructura urbana antes del GPV, 2002. Fuente: VV.AA. Votre quartier aujourd’hui, 2002, p.2.**

Entre estos tres barrios la intervención de regeneración de Toulouse le Mirail asume un papel fundamental y su proyecto se convierte en una prioridad para la *Mairie* de Toulouse. Se persigue así la reducción de los problemas sociales existentes, y la mejora del estado de su arquitectura. Y principalmente, y uno de los factores claves de la intervención, se busca la integración del área a la estructura urbana, debido a la posición estratégica que Toulouse le Mirail ofrece ante el futuro crecimiento de la ciudad. El gran barrio ha sido absorbido por el tejido residencial y ha asumido una posición central en Toulouse, por lo que el área ofrece muchas ventajas; además la conexión con el metro y la presencia del campus universitario convierten al gran barrio en una de las zonas de gran oportunidad residencial de la ciudad.

<sup>9</sup>El 13 de diciembre de 1998 se produce en Reynerie la muerte de Habib Ould Mohamed, un joven habitante argelino de 17 años, a causa de los disparos de un policía después de una persecución y en circunstancias poco claras. Este hecho será el detonador de importantes revueltas de jóvenes en Toulouse le Mirail, y en el centro de la ciudad.

<sup>10</sup>Término utilizado en Francia para referirse a los grandes conjuntos de viviendas sociales de las principales ciudades del país, asociados generalmente con un extenso imaginario colectivo de sus realidades relacionados con problemas sociales, la delincuencia, jóvenes inmigrantes, desempleo, entre otros.

El *Grand Projet de Ville* de Toulouse le Mirail se firma en 2007, y propone la intervención en dos de los barrios: Bellefontaine y Reynerie. Un acuerdo que establece además la cooperación entre varias administraciones<sup>11</sup>, y que supondrá la activación de un área con una población de 17.737 habitantes y con el 58% de las residencias de viviendas sociales. La estrategia principal del proyecto del GPV de Toulouse le Mirail se concentra en la apertura del gran barrio residencial en la dirección Este-Oeste, proponiendo el acondicionamiento de un nuevo eje estructural que atravesará diagonalmente los barrios de Reynerie y Bellefontaine. Y para ello las principales operaciones que desarrollará el GPV se estructuran a través de los siguientes puntos: la demolición de grandes bloques residenciales; la demolición de la dalle y equipamientos originales; la construcción de nuevas viviendas colectivas y nuevos equipamientos; la rehabilitación de los bloques de viviendas conservados; y la intervención en los espacio públicos.

El desarrollo de la ejecución del *Grand Projet de Ville* en Bellefontaine y Reynerie se organiza en dos etapas: una primera fase, entre 2007-2010, y una segunda fase, entre 2011-2015. En la actualidad en los dos barrios se ha completado la primera fase y se ha iniciado la segunda fase, y se puede observar ya algunas de las actuaciones realizadas, y sus consecuencias.

Una de las intervenciones más significativa realizadas por el GPV de Toulouse le Mirail, sin duda, ha sido la demolición, parcial y total, de los grandes bloques residenciales (Figura 9) y cuya operación ha supuesto la eliminación de un total de 1.825 viviendas: en Bellefontaine de 777 viviendas

(de las 2.554 viviendas realizadas) y en Reynerie 1.048 viviendas (de las 2.350 viviendas realizadas). Un proceso que ha provocado así la pérdida de la continuidad espacial característica del conjunto original, ya que los grandes bloques se han transformado ahora en bloques autónomos aislados, y la forma de la estructura urbana ha sido descompuesta, por tanto, en partes independientes.

Una línea general de operaciones de demolición-reconstrucción de viviendas aplicadas por los *Grand Projet de Ville* también en muchos *grands ensembles* en Francia, y donde se debe destacar inevitablemente un factor muy importante: la asociación directa de esta estrategia de demolición de viviendas con la búsqueda de reducción del número de habitantes y, con ello, de los problemas sociales existentes en la actualidad en las *banlieues*.

Este aspecto se ha podido comprobar en el proceso del GPV de Toulouse le Mirail. La demolición de los grandes bloques residenciales ha actuado como una estrategia de reducción de la densidad residencial, y con lo que ha disminuido considerablemente la densidad de la población actual, realojando a los habitantes en viviendas de otros barrios de Toulouse. Por lo tanto, la operación de demolición se refleja como una estrategia para frenar el proceso de "guetización" del gran barrio, y para actuar rápidamente sobre la compleja realidad social existente, especialmente en Bellefontaine y Reynerie; pero es un proceso que implica el traslado de los problemas sociales existentes en la población a otros sectores urbanos. Una operación que ha descartado por tanto la apuesta del "reciclaje" arquitectónico de los bloques residenciales, lo que habría permitido la conservación y la adecuación de la estructura original, y además la búsqueda de estrategias innovadoras a través del proyecto de intervención.

---

<sup>11</sup>El GPV será gestionado entre Mairie de Toulouse, la ANRU, el Consejo General y el Consejo Regional, la Caisse des Dépôts, y principalmente con la financiación de los "bailleurs sociaux". Los "bailleurs sociaux" son empresas inmobiliarias, públicas o privadas, dedicadas posteriormente al arrendamiento de las viviendas sociales y que tienen el compromiso de realojar a los habitantes. En el caso de Toulouse le Mirail son tres las que actúan: Les Chalets, Habitat Toulouse y Patrimoine SA Languedocienne.



**Figura 9. Bellefontaine, primera fase GPV: grandes bloques antes de ser demolidos, 2010. Fuente: Montse Solano.**

Una línea general de operaciones de demolición-reconstrucción de viviendas aplicadas por los *Grand Projet de Ville* también en muchos *grands ensembles* en Francia, y donde se debe destacar inevitablemente un factor muy importante: la asociación directa de esta estrategia de demolición de viviendas con la búsqueda de reducción del número de habitantes y, con ello, de los problemas sociales existentes en la actualidad en las *banlieues*.

Este aspecto se ha podido comprobar en el proceso del GPV de Toulouse le Mirail. La demolición de los grandes bloques residenciales ha actuado como una estrategia de reducción de la densidad residencial, y con lo que ha disminuido considerablemente la densidad de la población actual, realojando a los habitantes en viviendas de otros barrios de Toulouse. Por lo tanto, la operación de demolición se refleja como una estrategia para frenar el proceso de “guetización” del gran barrio, y para actuar rápidamente sobre la compleja realidad social existente, especialmente en Bellefontaine y Reynerie; pero es un proceso que implica el traslado de los problemas

sociales existentes en la población a otros sectores urbanos. Una operación que ha descartado por tanto la apuesta del “reciclaje” arquitectónico de los bloques residenciales, lo que habría permitido la conservación y la adecuación de la estructura original, y además la búsqueda de estrategias innovadoras a través del proyecto de intervención.

Un método de demolición de grandes bloques residenciales que está también relacionado con la propuesta de construcción en Toulouse le Mirail de nuevas viviendas de baja densidad (más de 1.000 viviendas). Una estrategia con la que se pretende diversificar la oferta de viviendas del gran barrio e incentivar, principalmente, a una nueva población de clase media a trasladarse a esta zona ya central de la ciudad, persiguiendo de nuevo un cambio social.

Otra consecuencia de las operaciones del GPV en Toulouse le Mirail ha sido además la completa desaparición del característico espacio público elevado de la *dalle*, perdiéndose así el elemento de unión entre los tres barrios, y con el que se anteponeía la presencia del peatón frente al

vehículo; y a cambio el GPV ha perseguido la construcción de nuevas centralidades en cada uno de los barrios pero a cota cero. La demolición de la *dalle* ha supuesto además la desaparición de numerosos edificios de equipamientos originales, situados sobre la plataforma, y de un alto valor arquitectónico: como la gran estructura del centro comercial, la *maison du quartier* o el centro social en Bellefontaine. Y donde el GPV actuará en el área liberada posteriormente con la construcción de nuevos equipamientos, habiéndose finalizado ya algunos de ellos durante la primera fase<sup>12</sup>.

Las intervenciones de rehabilitación del GPV de Toulouse le Mirail en los grandes y pequeños bloques conservados (Figura 10), realizadas en Bellefontaine, se han concentrado en cambio principalmente en el aspecto exterior: se han renovado así los materiales de revestimiento del cerramiento exterior, acondicionándolos térmicamente, y los paneles de las correderas de las *loggias*; y en los pórticos de las plantas bajas se han incorporado puerta de acceso en cada uno de los núcleos verticales, desapareciendo así la transversalidad original.



**Figura 10: Bellefontaine, primera fase GPV: resultado de las operaciones de rehabilitación de los grandes bloques, 2011. Fuente: Montse Solano.**

Por último, el GPV ha actuado en los espacios libres de Toulouse le Mirail, con estrategias de acondicionamiento y a través de operaciones de “residencialización”<sup>13</sup>, incorporando elementos que delimitan la separación entre espacios públicos y privados. Y construyendo nuevos aparcamientos subterráneos y exteriores. Un proceso opuesto también a la idea original de la *dalle*, cuyo objetivo era independizar las circulaciones peatonales y de los vehículos en cotas diferentes, y facilitar la conexión entre las viviendas y los espacios públicos a través de las plantas bajas.

El resultado de la operación del *Grand Projet de Ville* de Toulouse le Mirail pone en evidencia así la importante influencia de la compleja realidad social existente en las estrategias de proyecto tomadas; y un proceso que ha derivado en la realización de una intervención muy activa sobre el proyecto original de Candilis-Josic-Woods, y en la pérdida progresiva de su identidad urbana. Además la superposición del nuevo sistema transversal sobre la trama original de Toulouse le Mirail ha originado una incisión sobre la estructura edificada, provocando la demolición de grandes bloques residenciales (Figura 11), de la estructura completa de la *dalle*, así como de numerosos edificios de equipamientos de alto valor arquitectónico; lo que supone una pérdida irreversible de su patrimonio. El futuro inmediato de Toulouse le Mirail, cuando en 2015 sean finalizadas las operaciones del GPV, deja abierto así una transformación aún mayor de su contexto arquitectónico y, principalmente, deja un gran incertidumbre sobre la evolución de su realidad social.

---

<sup>12</sup>En Bellefontaine se ha construido el nuevo centro socio-cultural Alban Minville y la escuela infantil Bastide. Y en Reynerie el grupo escolar y la guardería Jean Gilles; y se finalizará próximamente la construcción de una mediateca, de la Maison de l'Image, así como de nuevos equipamientos comerciales y servicios.

---

<sup>13</sup>La “residencialización” consistirá en un conjunto de trabajos de acondicionamiento de espacios privados, y que tienen por finalidad establecer una distinción clara entre espacio público exterior y espacio privado de los edificios de viviendas y mejorar la calidad del ambiente residencial. Según: Arrêté du 20 mars 2007 approbation du règlement général de l'ANRU.



**Figura 11. Reynerie, primera fase GPV: resultado de la demolición de grandes bloques y acondicionamiento del espacio público, 2011. Fuente: Montse Solano.**

## Conclusiones

El proceso evolutivo de Toulouse le Mirail evidencia la asociación directa de su transformación urbana con la realidad social existente en su interior en cada una de sus etapas. Así, a pesar de que en los primeros años era apreciado como un barrio idílico de la ciudad, el paulatino proceso de “guetización” del gran barrio en las décadas recientes ha influido paralelamente en la realización de intervenciones arquitectónicas y urbanas muy activas, y han supuesto un gran cambio en la estructura original.

En el proyecto de Toulouse le Mirail de Candilis-Josic-Woods, a pesar de su importancia y valor en el patrimonio residencial de la arquitectura del siglo XX, no se ha podido impedir la gran transformación y la desaparición de gran parte de su realización original. El análisis de las intervenciones realizadas, especialmente por el *Grand Projet de Ville*, refleja así la ausencia de cierto nivel de protección, y la intervención, aunque con operaciones de rehabilitación de edificios y recualificación del espacio público, ha optado principal-

mente por la demolición del patrimonio construido.

Se ha descartado así la posibilidad de intervenir en Toulouse le Mirail a través de estrategias de “reciclaje urbano” desde una perspectiva global. Es decir, estrategias de “reciclaje” que hubiesen permitido rehabilitar y revitalizar la arquitectura original, reduciendo así el porcentaje de su demolición, y que desde la innovación hubiese perseguido adecuar el proyecto a nuevas realidades: desde una recualificación de sus viviendas y sus espacios públicos, y desde criterios de eficiencia. Una línea de intervención que hubiese permitido frenar el proceso de obsolescencia, y, a la vez, habría permitido seguir valorando y disfrutando su arquitectura. Toulouse le Mirail sigue siendo un patrimonio referente de los proyectos residenciales de la modernidad, y de la línea de pensamiento del Team 10, pero el futuro de su evolución, urbana y social, sigue siendo incierto.

## Referencias

- AMP, *Étude Sociologique de Toulouse le Mirail. Synthèse des résultats de l'enquête auprès des 50 familles de l'échantillon*. Toulouse: Archives Municipales de Toulouse, Fondo ZUP Mirail, cod. 493/15, 1981.
- AMP. *Le quartier du Mirail en 1990*. Toulouse: Archives Municipales de Toulouse, Fondo ZUP Mirail, cod. 493/15, 1990.
- AVERMAETE, Tom. *Another modern: the post-war architecture and urbanism of Candilis-Josic-Woods*. Rotterdam: NAI, 2005.
- CANDILIS, Georges; JOSIC, Alexis; WOODS, Shadrach. *Toulouse le Mirail. El nacimiento de una ciudad nueva*. Barcelona: Gustavo Gili, 1976.
- CHALJUB, Bénédicte. *Candilis, Josic, Woods*. París: Infolio - éditions du patrimoine, 2010.
- GROS, Christian. Georges Candilis construit riche pour les pauvres. *Télérama*, 1977, p.18-19.
- GRUET, Stéphane; PAPILLAULT, Rémi. *Le Mirail, mémoire d'une ville. Histoire vécue du Mirail de sa conception à nous jours*. Toulouse: Editions Poiésis-AERA, 2008.
- GUIRARD, Paulette. Toulouse le Mirail: le deuil d'une utopie. In GUILLOT, Xavier (ed). *Habiter la modernité*. Sainte-Étienne: Université de Saint-Étienne, 2006, p.147-154.
- KRASNOPOSLSKY, Pablo. ¿Integración o creación de guetos urbanos? El caso de las banlieues en Francia. *Revista Pueblos*, 2005, nº17, p.35-38.
- LEFÈVRE, Jean-Marie. 1969 Toulouse Mirail année zero. *L'Officiel du bâtiment et des travaux publics de Toulouse Midi-Pyrénées*, 1969, nº 63, p.10-31.
- LENFANT, Carine. Vingt ans après. Un Mirage oublié: Le Mirail. *Architecture*, 1982, nº 31, p.26-31.
- SIMON, François; FONVIEILLE, Jean-Paul. Le chômage de masse. In GRUET, Stéphane; PAPILLAULT, Rémi. *Le Mirail, mémoire d'une ville. Histoire vécue du Mirail de sa conception à nous jours*. Toulouse: Editions Poiésis-AERA, 2008. p.323.
- SOLANO, Montserrat. *Contextos habitados. Del Movimiento Moderno al Team 10, evolución de dos proyectos residenciales: Corviale – Toulouse le Mirail*. Granada: Universidad de Granada, 2012. Tesis de doctorado (inédita). <<http://hdl.handle.net/10481/23253>> (Consultado el 9 de octubre de 2013).
- VV.AA. *Le Grand Projet de Ville Aujourd'hui*. Toulouse: Mairie de Toulouse, 2002.
- VV.AA. *Grand Projet de Ville. Restitution première phase de concertation: janvier-avril 2.002*. Toulouse: Mairie de Toulouse, 2002.
- VV.AA. *Votre quartier aujourd'hui: Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine*. Toulouse: Mairie de Toulouse, 2002.

## Cita del artículo

SOLANO ROJO, M., VALERO RAMOS, E. Toulouse le Mirail, evolución de la realidad social: transformaciones urbanas. *Habitat y Sociedad*, 2012, nº 5, p. 95-109. <[www.habitatysociedad.us.es](http://www.habitatysociedad.us.es)>.