

# OPPIDEA EUROPOLIA

*le mag*



## L'HORIZON D'UNE VILLE DÉCARBONÉE

p.22

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

**Une organisation et des méthodes  
adaptées à la préparation du futur**

p.6

**Les mobilités au cœur des  
enjeux d'aménagement**

p.38

**Une approche fondée sur  
l'intelligence collective**

p.46



La piste aérienne aujourd'hui

## TOULOUSE AEROSPACE

Dans les années à venir, l'ancienne piste aérienne de l'Aeropostale va connaître une transformation spectaculaire. Désimperméabilisée sur 60% de sa superficie, cette « piste des Géants » qui constitue la colonne vertébrale de l'écoquartier Toulouse Aerospace accueillera,

à terme, une forêt urbaine de 2200 arbres plantés en pleine terre. Ce nouvel aménagement, imaginé par les paysagistes de l'agence OLM, créera un îlot de fraîcheur particulièrement agréable au cœur du quartier, propice à la détente et aux mobilités douces.

# SOMMAIRE

04

## ÉDITOS

Annette Laigneau,  
Jean-Luc Moudenc,  
Carole Delga

18

## FAITS MARQUANTS

Les temps forts de  
l'année 2022 en  
images

30

## PORTFOLIO

Écoquartiers :  
modèles de  
territoires durables

06

## INTERVIEW CROISÉE

Une organisation et  
des méthodes adaptées à la  
préparation du futur

20

## POINT DE VUE

Le regard de  
François Bellanger,  
protectiviste

38

## USAGES

Les mobilités aux  
cœur des enjeux  
d'aménagement

14

## CARTE DES PROJETS

22

## BAS-CARBONE

L'horizon d'une  
ville décarbonée

46

## MÉTIER AMÉNAGEUR

Une approche fondée  
sur l'intelligence  
collective

16

## TABLEAU DE BORD

Chiffres-clés 2022

## EN COMPLÉMENT : CAHIER BILAN 2022

Ressources humaines et  
organisation, bilan financier  
et perspectives, gouvernance...  
Un cahier central de 12 pages  
pour résumer l'année 2022  
d'Oppidea et d'Europolia.





# ANNETTE LAIGNEAU

PRÉSIDENTE D'OPPIEDA ET D'EUROPOLIA



*Dans le contexte de transition environnementale, économique, technologique, sociétale même, nos outils d'aménagement urbain se doivent d'avoir l'organisation la plus adaptée et la plus agile pour satisfaire aux besoins du territoire. Dans cette optique, Oppidea et Europolia ont opéré ces dernières années une transformation qui renforce leur complémentarité et leurs capacités d'actions.*

*Notre « groupe » est aujourd'hui en ordre de marche pour relever les défis de la ville bas carbone et facile à vivre pour tous. Notre niveau d'exigence, au-delà de la réglementation énergétique RE2020, permet à nos opérations de garder un temps d'avance, ce dont attestent de nombreuses certifications et labels. Avec l'objectif de Zéro artificialisation nette, l'aménagement urbain tend de plus en plus à transformer la ville sur elle-même pour l'adapter aux changements climatiques et aux nouveaux usages. Au quotidien, nos équipes travaillent avec détermination pour fédérer toutes les parties prenantes vers cet objectif commun et ce magazine rend compte de certaines de nos actions.*

# JEAN-LUC MOUDENC

MAIRE DE TOULOUSE, PRÉSIDENT DE TOULOUSE MÉTROPOLE



*La métropole toulousaine continue de s'affirmer comme l'une des plus attractives de France. Cette constance est tout à la fois une chance et un immense défi. Elle exige une vision de long terme pour appréhender la complexité des enjeux d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain.*

*Nous pensons la ville de manière à accueillir confortablement les quelques 9 000 habitants qui rejoignent notre territoire chaque année, tout en préservant et en améliorant la qualité de vie de ceux qui y construisent déjà leurs projets de vie. Nous aménageons des quartiers vivants et agréables, construisons des logements de qualité et adaptés aux besoins et pensons des espaces plus frais et plus vert.*

*Notre projet urbain a pour ambition première de préserver la douceur de vivre toulousaine dans le respect de l'identité de chaque quartier et pour tous ses habitants.*

*Oppidea et Europolia s'attachent chaque jour à le mettre en œuvre en veillant à sa cohérence d'ensemble.*

# CAROLE DELGA

PRÉSIDENTE DE LA RÉGION OCCITANIE / PYRÉNÉES-MÉDITERRANÉE



*Depuis sa création, Europolia a montré toute sa pertinence pour mener à bien des réalisations stratégiques pour l'attractivité et le développement durable du territoire. Grand Matabiau quais d'Oc s'inscrit ainsi à la croisée de plusieurs priorités de la Région Occitanie. L'opération articule en effet un projet structurant de transports qui prépare l'arrivée de la LGV et crée un pôle d'échanges multimodal dédié aux mobilités du quotidien avec un programme tout aussi structurant de renouvellement urbain fortement engagé sur l'exemplarité environnementale.*

*En 2022, en faisant évoluer les statuts d'Europolia, ses collectivités actionnaires ont élargi son champ d'intervention. La société publique locale pourra ainsi renforcer sa contribution aux futurs projets d'aménagement, au service de l'intérêt général, du développement économique et de la transition environnementale du territoire.*



# UNE ORGANISATION ET DES MÉTHODES ADAPTÉES À LA PRÉPARATION DU FUTUR

Dans un contexte économique, environnemental, sociétal et réglementaire en plein bouleversement, le rôle et l'approche de l'aménageur se modifient, mais le but premier demeure : créer un cadre de vie agréable pour habitants et usagers de la ville.

Regard croisé sur le bilan 2022 d'Oppidea et Europolia avec Raphaël Catonnet, directeur général d'Oppidea et d'Europolia, Fabrice Veyron-Churlet, directeur adjoint d'Oppidea, et Stéphane Quadrio, directeur adjoint d'Europolia.

## Quel bilan dressez-vous de 2022 pour Oppidea et Europolia ?

**Raphaël Catonnet** : Le bilan est important sur le plan de l'organisation. Notre groupe s'est structuré en élargissant l'objet social d'Europolia, devenue une société publique locale en novembre dernier. Cela permet désormais à Europolia d'intervenir au-delà des deux opérations de Grand Matabiau quais d'Oc et du Pôle économique du MEETT, et ainsi d'étendre son champ d'intervention à l'aménagement, la construction, la rénovation et la transition écologique et énergétique. Des compétences qui s'exercent à l'échelle du groupe Oppidea Europolia et, ce faisant, permettent à Europolia de gagner en agilité au service de ses deux actionnaires, Toulouse Métropole et la Région Occitanie. Nous avons également réuni les collaborateurs d'Oppidea et d'Europolia au sein d'un groupement d'employeurs. La mutualisation des ressources, des outils et des expertises renforce notre agilité et notre capacité d'action. En posant ainsi des bases solides pour l'avenir, notre groupe se donne les moyens d'accélérer en matière de réduction de l'empreinte carbone, adaptation au changement climatique, attention aux usages et aux modes de vie et construction d'une ville inclusive imaginée avec l'ensemble de nos parties prenantes.

**Fabrice Veyron-Churlet** : L'activité immobilière s'est montrée très soutenue en dépit d'un contexte économique qui s'est tendu en fin d'année. Le dépôt de permis de construire pour près de 2 400 logements fait de 2022 une année record où Oppidea et Europolia ont été au rendez-vous de la relance et d'une production de logements accessibles à tous. Le Faubourg Malepère, entré dans une phase de développement assez visible avec plus de 1 000 nouveaux logements actuellement en chantier, est une opération majeure, mais la production se répartit aussi sur les autres quartiers, notamment à Toulouse Aerospace, Saint-Martin-du-Touch et La Cartoucherie. Les niveaux d'activité se maintiendront dans la même dynamique en 2023.

« EN 2022, EUROPOLIA ET OPPIDEA ONT ÉTÉ AU RENDEZ-VOUS DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ACCESSIBLES À TOUS »





De gauche à droite : Stéphane Quadrio, Raphaël Catonnet, Fabrice Veyron-Churlet

**Stéphane Quadrio** : Sur Grand Matabiau quais d'Oc, 2022 est marquée par l'arrivée d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, multidisciplinaire et pensée comme un collectif structuré autour de l'urbaniste Mathis Güller. Tout en restant dans la continuité du plan-guide imaginé par l'agence BAU, la nouvelle équipe porte un regard neuf sur le projet et pousse plus loin certains curseurs comme la végétalisation, la qualité d'usage

des espaces publics et la mixité. Cela s'est traduit par de premières inflexions comme le doublement des espaces en pleine terre prévus sur l'avenue de Lyon. En 2022, nous avons également lancé le dialogue compétitif pour l'attribution des premiers lots, là aussi sur l'avenue de Lyon, avec une méthode de consultation ouverte qui embarque les opérateurs très en amont et comporte un important volet de participation citoyenne.

## Comment le groupe prend-il en compte les contraintes multiples qui se posent aujourd'hui à l'aménagement urbain ?

**R. C. :** Le contexte général est marqué à la fois par les conséquences de la crise sanitaire, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation au réchauffement, mais aussi par les tensions énergétiques et l'inflation qui renchérissent les coûts de construction. Tout cela a un impact sur les différents partenaires avec lesquels nous travaillons. Par ailleurs, le cadre réglementaire – loi Climat Energie, Zéro artificialisation nette, RE 2020 – bouleverse la nature des projets et des modèles économiques, et conduit à une concentration du développement urbain sur le tissu existant. Dans le même temps, l'attractivité démographique et économique de l'agglomération toulousaine reste à un niveau très élevé qui appelle la construction de 7 200 logements par an à l'échelle de la Métropole. Nous sommes donc amenés à réviser nos approches pour parvenir à produire un cadre de vie qui permette d'accueillir ces nouveaux habitants tout en répondant aux différents enjeux, par une transformation progressive de la ville sur elle-même. Dans ce contexte, il est essentiel de refonder une vision claire et partagée du projet urbain avec l'ensemble des parties prenantes, aux différentes échelles, en lien étroit avec les collectivités, les usagers, les riverains et les opérateurs.

« IL EST ESSENTIEL DE  
REFONDER UNE VISION  
PARTAGÉE DU PROJET  
URBAIN. »

**S.Q. :** On peut voir dans ces injonctions contradictoires une belle opportunité pour le projet urbain. À partir du moment où le développement de la ville se fait principalement sur un territoire déjà constitué, la question de l'intensité se pose avec acuité et nous invite à travailler différemment l'acceptabilité des nouveaux projets. Il faut pouvoir rendre compte de la cohérence globale du développement urbain et du fonctionnement de la Métropole, qui nécessite tel aménagement

ou tel équipement dans un quartier particulier. Ces différentes questions font l'objet de débats, de médiations, de concertation avec les différents acteurs qui rendent les opérations plus longues et plus complexes à réaliser, mais qui aboutissent plus facilement à une forme de consensus en permettant à chacun d'appréhender plus complètement la manière dont la ville se transforme.

**F.V.-C. :** Les évolutions sociétales entrent, elles aussi, dans l'équation. Nouveaux usages, composition des ménages, nouvelles façons d'habiter et de travailler, ces différents éléments influent sur les formes urbaines et architecturales. Les programmes de logements intègrent une réflexion sur le confort thermique, les surfaces, la modularité des espaces, la mutualisation et les parties communes. Nous travaillons avec les promoteurs et architectes pour répondre à ces questions. Nous avons aussi une approche systématique consistant à se mettre à la place des habitants pour concevoir des projets leur permettant d'adopter un mode de vie à plus faible impact carbone. À cet égard, la gestion des mobilités est centrale dans les enjeux d'aménagement. Pour atteindre la neutralité carbone, nous devons faire évoluer la place de la voiture et des infrastructures, par exemple en imaginant une organisation différente du stationnement. Les parkings publics mutualisés de La Cartoucherie ont été précurseurs sur ce sujet, une solution mutualisée entre plusieurs programmes privés a été décidée à Saint-Martin-du-Touch, et nous réfléchissons à une stratégie de même nature à Paléficat.

## Comment le rôle de l'aménageur évolue-t-il dans ce contexte ?

**R. C. :** La finesse du management de projet devient aujourd'hui encore plus prépondérante. Ainsi, devient déterminante la capacité de l'aménageur à assembler les acteurs et à mettre en cohérence l'opération d'aménagement autour de la volonté politique et de la réponse aux attentes des citoyens et des usagers. Dans nos projets, nous conduisons beaucoup plus de médiation, au travers des dispositifs de concertation, de coopération, et même de co-design. Nous souhaitons développer davantage ces échanges qui contribuent à nourrir la confiance avec toutes les parties prenantes.

**Suite page 10.**



## ZOOM SUR...

### LE NOUVEAU PÉRIMÈTRE D'EUROPOLIA

Avec l'élargissement de son statut de Société Publique Locale (SPL), Europolia met à la disposition de ses actionnaires - aujourd'hui Toulouse Métropole et la Région Occitanie - ses compétences d'aménageur et de constructeur dans le cadre d'une relation « in house », pour plus de réactivité et d'agilité dans la réponse à leurs besoins. En 2022, cette évolution s'est déjà concrétisée par le lancement de 3 nouvelles missions :

- la réalisation des études urbaines autour de plusieurs stations de la future ligne C du métro entre Grand Matabiau quais d'Oc et Colomiers ;
- un appui à Toulouse Métropole pour la réalisation d'investissements sur la voirie, notamment sur 26 opérations menées dans le cadre du Réseau Express Vélo ;
- la mise à disposition d'expertise en matière de montage opérationnel et de commercialisation dans le cadre de la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Grâce à ses nouveaux statuts, Europolia s'est vu confier la réalisation d'études urbaines autour de plusieurs stations de la future ligne C du métro, comme ici aux Sept Deniers - Stade Toulousain (image d'étude)



L'atténuation, la réduction de notre empreinte carbone ainsi que la nécessaire adaptation au changement climatique constituent nos préoccupations quotidiennes dans tous nos projets. Dans nos opérations, nous pouvons actionner plusieurs leviers pour réduire les émissions de gaz à effet de serre dans la conception, l'aménagement et la construction, ou encore en facilitant les usages vertueux des futurs habitants de nos quartiers. Oppidea et Europolia affirment en 2023 une stratégie à l'échelle de la société, avec des engagements significatifs sur cette thématique. Notre rôle consiste aussi à amener tous les acteurs de la fabrique urbaine (promoteurs, bailleurs, maître d'œuvres, entreprises ...) à être le plus vertueux. Pour cela, nous tenons à conserver le temps d'avance de 2 à 3 ans que nous avons pris en retenant des niveaux de certification qui vont bien au-delà de la réglementation actuelle en terme de performances. Enfin, la limitation des impacts du développement urbain sur la biodiversité fait désormais complètement partie de notre métier. Les opérations peuvent même être l'occasion de reconstituer, voire d'intensifier la présence de la nature en ville, à l'exemple de la végétalisation de la piste à Toulouse Aerospace, du quartier Monges Croix du Sud à Cornebarrieu ou Vidailhan à Balma.

**« LA CAPACITÉ À ASSEMBLER LES ACTEURS ET À METTRE EN COHÉRENCE LE PROJET AUTOUR DE LA VOLONTÉ POLITIQUE ET DE LA RÉPONSE AUX ATTENTES DES USAGERS DEVIENT DÉTERMINANTE »**

**S. Q. :** L'aménageur doit de plus en plus travailler très en amont à la recherche de solutions à ces multiples enjeux, qu'il doit ensuite être capable de transformer en projets concrets. Son rôle consiste à sécuriser ce processus d'une grande complexité, sans jamais perdre de vue l'objectif premier de créer des quartiers où les gens vivent.





## ZOOM SUR...

### LA TRANSFORMATION NUMÉRIQUE EN BONNE MARCHÉ

Les adaptations de l'organisation du fait de la crise sanitaire ont confirmé toute l'importance de la transformation numérique. C'est encore plus vrai dans des activités d'ingénierie et de résolution de problèmes complexes, pour lesquelles la gestion et le partage de l'information et l'assemblage des compétences multiples sont déterminants.

En 2022, Oppidea et Europolia ont déployé à cet effet un outil de gestion électronique des documents (GED), une base de données mutualisant les différents indicateurs de chaque opération (BI) et une solution de pilotage de la commercialisation et de la contractualisation (OCLA). Ces outils sécurisés, qui fluidifient les échanges en interne et avec les partenaires, favorisent l'agilité et le travail collaboratif, consolidation le suivi et le pilotage des projets.



# OPPIDEA EUROPOLIA, UNE AMBITION PARTAGÉE

## 5 MÉTIERS

### 01 AMÉNAGEMENT

de nouveaux quartiers et renouvellement de quartiers existants, qui donnent la priorité à la qualité de vie, à la réduction de l'empreinte carbone et au respect de l'environnement.

### 02 CONSTRUCTION

d'équipements publics : écoles, crèches, salles de spectacles, médiathèques, stationnements voitures ou vélos...

### 03 PROMOTION

immobilière de logements ou bureaux innovants et performants.

### 04 FONCIÈRE

commerciale pour créer et gérer des pôles de commerces de proximité.

### 05 RÉNOVATION

énergétique de bâtiments.

## 5 PRIORITÉS EN COMMUN



**Créer** une ville qui réduit son empreinte et s'adapte aux changements climatiques



**Placer** les usages et la qualité de vie au cœur des projets



**Réaliser** une ville mixte pour tous



**Organiser** le dialogue, mobiliser les parties prenantes



**Au service** des territoires, initier les projets en amont

# DE NOUVELLES MISSIONS DE DÉVELOPPEMENT

En 2022, Oppidea et Europolia ont accéléré dans la diversification de leur offre de service. Cette stratégie de développement constitue une réponse adaptée aux nouveaux besoins des acteurs publics et privés.

## EN LIGNE SUR LE MÉTRO ET LE RÉSEAU EXPRESS VÉLO

L'évolution des statuts d'Europolia permet à la société d'apporter sa contribution à des chantiers majeurs pour l'avenir de la métropole : la conduite des études urbaines autour des stations de la ligne C du métro, et l'appui à la réalisation du Réseau Express Vélo (REV) et d'autres infrastructures métropolitaines. Ces missions dont les contours ont été définis en 2022, se sont concrétisées début 2023. Europolia s'est également vu confier par Toulouse Métropole une mission sur la commercialisation des programmes de logement dans les quartiers prioritaires de la ville. Par ailleurs, de nombreuses collectivités font appel au savoir-faire d'Oppidea dans le cadre de nouvelles missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage. L'aménageur apporte ainsi son expérience à CDC Habitat pour la rénovation urbaine du quartier Saouzelong à Toulouse et assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des espaces publics du site de Francazal. Une mission en partenariat avec l'AUAT étudie les conditions de mise en opérationnalité de la requalification des cœurs de ville de Beaupuy et Pibrac.

## SOUTIEN À L'INNOVATION

Le pôle développement appuie également l'innovation dans les opérations pilotées par Oppidea et Europolia. Parmi les contributions de 2022 figurent notamment le bilan des performances des écoquartiers depuis leur labellisation, une démarche expérimentale d'amendement des sols à partir de biochar (obtenu par pyrolyse de biomasse) pour fertiliser les sols à Toulouse Aerospace, ou encore l'accompagnement juridique à la réalisation inédite d'un parking mutualisé privé à Saint-Martin-du-Touch.



Europolia apporte son appui à la réalisation du Réseau Express Vélo de Toulouse Métropole

Enfin, l'activité de rénovation énergétique continue de se développer. Oppidea a réalisé 3 nouvelles missions et engagé une étude stratégique visant à structurer son offre autour de plusieurs segments : les bâtiments tertiaires publics et privés et la production d'énergies renouvelables.

Oppidea et Europolia conduisent des opérations de toutes tailles, dans un périmètre qui peut dépasser celui de la métropole toulousaine.

### AMÉNAGEMENT

1. Aéroconstellation, Blagnac
2. Andromède, Beauzelle / Blagnac
3. Balma-Gramont, Balma
4. Bordelongue, Toulouse
5. Borderouge, Toulouse
6. Empalot, Toulouse
7. Faubourg Malepère, Toulouse
8. Francazal, Cugnaux
9. Garonne, Toulouse
10. Grand Matabiau quais d'Oc, Toulouse
11. La Cartoucherie, Toulouse
12. Las Fonsès, Villeneuve-Tolosane
13. Laubis, Seilh
14. Mail Tolosan, Merville
15. Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu
16. Niel, Toulouse
17. Oncopole, Toulouse
18. Paléficat Rives de l'Hers, Toulouse
19. Pôle économique du MEETT, Aussonne / Beauzelle
20. Parc de l'Escalette, Pibrac
21. Piquepeyre, Fenouillet
22. Ramassiers, Colomiers
23. Saint-Martin-du-Touch, Toulouse
24. Toulouse Aerospace, Toulouse
25. Tucard, Saint-Orens-de-Gameville

### CONSTRUCTION

26. Pôle d'échanges multimodal de Matabiau Gares, Toulouse
27. « Les Terrasses du Touch » (co-promotion avec Promomidi) et « Fresh Touch » (co-promotion avec Eiffage Immobilier), Toulouse
28. MEETT, Aussonne/Beauzelle
29. Pôle Enfance, Beauzelle
30. Parkings P2 et P3 de La Cartoucherie, Toulouse
31. Pôle Enfance de Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu

### FONCIÈRES COMMERCIALES

32. SAS Empalot – Commerces, Toulouse
33. SAS Micoulaud – Commerces, Toulouse

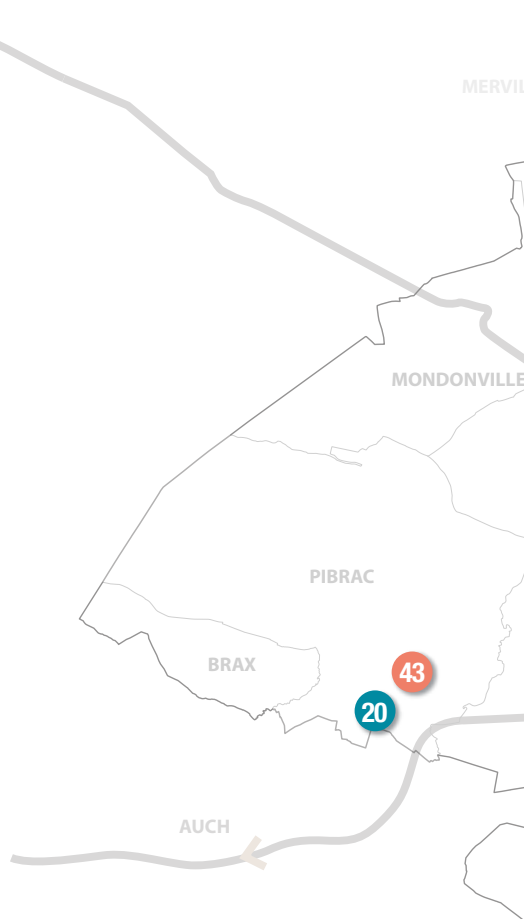
### ÉTUDES / CONSEILS

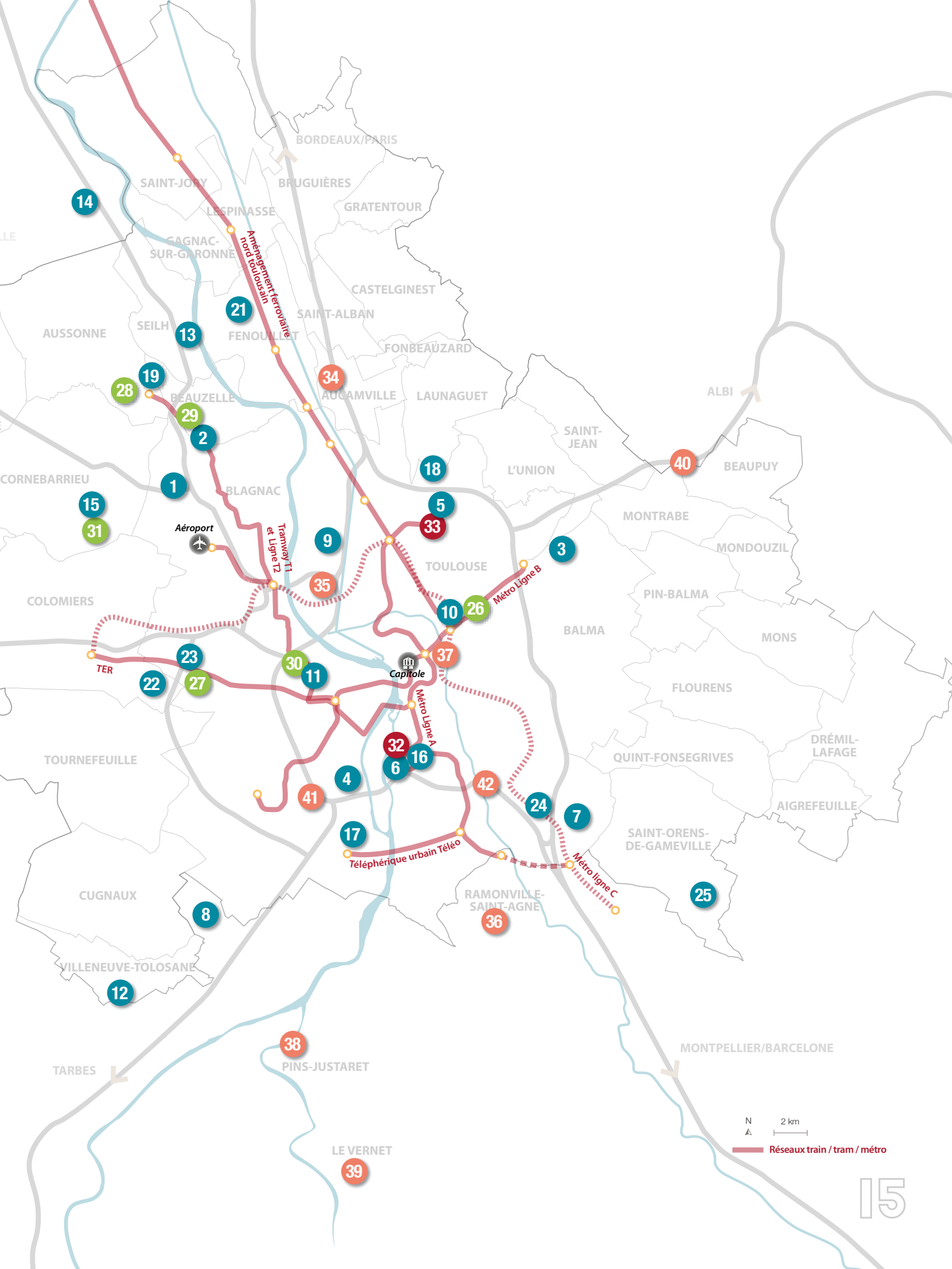
34. Gratian, Aucamville
35. Stade Toulousain, Toulouse
36. ASEI, Ramonville Saint-Agne
37. Schéma Directeur Immobilier Énergétique, Crédit Agricole 31
38. Cœur de ville, Pins-Justaret
39. Technopole, Le Vernet
40. Cœur de ville, Beaupuy
41. Dalle Mirail Université, Toulouse
42. Sauzelong, Toulouse
43. Cœur de ville, Pibrac

· Aménagements urbains autour de futures stations de métro de la ligne C

· Programmation pluriannuelle des investissements métropolitains 2021/2026 (PPIM)

· Quartiers du NPNRU





N  
 2 km  
 Réseaux train / tram / métro

# CHIFFRES-CLÉS

Données 2022 consolidées pour le groupe Oppidea - Europolia.

UN BILAN FINANCIER  
À L'ÉQUILIBRE

UNE PRODUCTION  
IMMOBILIÈRE SIGNIFICATIVE

**54 126** K€HT

de chiffre d'affaires

**715** K€HT

de résultat net

**8 578** K€HT

de charge d'exploitation

**8 494** K€HT

de produit d'exploitation



**2 393**

permis de construire délivrés  
(en nombre de logements)

dont



**721**

logements sociaux



**41 200** M<sup>2</sup>SDP

engagés de bureaux  
et activités



**61,7** M€HT

de dépenses d'investissement



BILAN FINANCIER DÉTAILLÉ À  
DÉCOUVRIR DANS LE CAHIER CENTRAL



## UNE CONTRIBUTION À L'EMPLOI LOCAL



**25**

opérations d'aménagement  
en cours



**30 M€HT**

de travaux d'espaces publics



**299**

emplois directs générés



**2 246**

emplois indirects générés

## UNE ÉQUIPE ENGAGÉE



**79**

collaborateurs au  
31 décembre 2022



**43**

ans de moyenne d'âge

**72%**

de cadres



**71%**

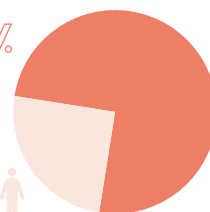
**29%**

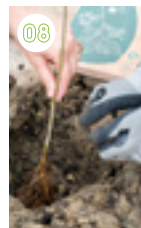
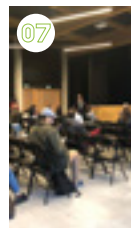


Féminin



Masculin





### 01 Toulouse Aerospace

En janvier, ouverture de la Maison de la Formation Jacqueline Auriol

### 02 Grand Matabiau quais d'Oc

En janvier, Europolia retient le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine mené par l'agence Güller & Güller architecture urbanism.

### 03 Plan de cessions

En février, Oppidea et Europolia engagent près de 1 200 logements dans 10 quartiers.

### 04 Borderouge

De février à juin, des ateliers de concertation sont menés sur l'aménagement du Square Niboul.

### 05 Salons

Oppidea et Europolia présentent leurs opérations durant 3 salons dans l'année : Le Salon du logement neuf et le MIPIM en mars, puis le SIMI en décembre.

### 06 Andromède

Le 12 mars, inauguration du Conservatoire de musique et de danse de Blagnac. Un nouvel équipement public pour l'écoquartier Andromède, qui sera rejoint en septembre par le collège d'Andromède à Beauzelle.

### 07 Laubis

Le 14 mars lancement du projet d'habitat participatif avec LE COL.

### 08 Faubourg Malepère

Le 21 mars plantation de 400 arbres sur le bassin de l'Hers, avec les élèves du groupe scolaire Georges Mailhos.

### 09 La Cartoucherie

En mai, finalisation du cahier des attentes citoyennes pour l'aménagement de la tranche 3 de l'écoquartier La Cartoucherie,

fruit d'un travail mené lors de plusieurs ateliers de co-construction avec les habitants et usagers.

### 10 Laubis

Le 21 mai, inauguration des espaces publics du secteur 1 et accueil des premiers habitants de l'écoquartier.

### 11 Niel

Le 21 mai, inauguration de la place Guy Hersant, reconfigurée et végétalisée.

### 12 Faubourg Malepère

Le 21 mai, ouverture de la Maison Malepère, lieu d'urbanisme transitoire exploité par les agences Intercalaire et Playtime.

### 13 Grand Matabiau quais d'Oc

Du 3 au 19 juin, le festival de photo MAP Toulouse s'installe dans l'ancien Tri Postal et sur le parvis face à la gare Matabiau.

### 14 Grand Matabiau quais d'Oc

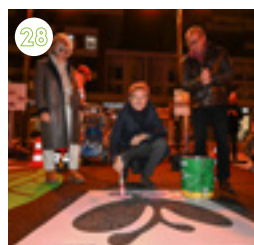
Plusieurs démarches de concertation sont à l'œuvre sur le projet. De novembre 2021 au 1<sup>er</sup> juin 2022, la Région Occitanie mène une concertation sur la programmation de la Halle des Transports. À partir de mai, Europolia associe le grand public à la consultation des opérateurs immobiliers sur l'avenue de Lyon.

### 15 Empalot

En juin, lancement des animations sur la Friche d'Empalot avec les associations du quartier et le centre culturel de la Brique Rouge.

### 16 Piquepeyre

Le 1<sup>er</sup> juillet, inaugurations de la voie verte préfigurative et des premiers programmes de logements du quartier et accueil des premiers habitants lors d'un événement familial et festif.



### 17 Tucard

Le 28 juillet, notification du marché de la nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine du secteur de l'Orée du bois, attribué à Antoine Musard

### 18 Parc de l'Escalette

En septembre, démarrage de travaux des espaces de la phase 2 au sud du quartier.

### 19 Saint-Martin-du-Touch

Le 16 septembre, Saint-Martin est en fête. Guinguette et animations gratuites sont aussi l'occasion d'échanger avec les acteurs du quartier et de concerter sur différents espaces du projet urbain.

### 20 Toulouse Aerospace

Le 29 septembre, GA Smart Building lance symboliquement les travaux de son futur siège social, en organisant une cérémonie « de l'arbre à vœux ».

### 21 Grand Matabiau quais d'Oc

Le 8 octobre, baptême du Parvis Valéry Giscard d'Estaing sur le canal du Midi devant la gare Matabiau, en présence d'Anne-Aymone Giscard d'Estaing, Louis Giscard d'Estaing et Dominique Bussereau.

### 22 Monges - Croix du Sud

Le 14 octobre, vernissage de l'exposition photo de plein-air qui retrace 20 ans de fabrique d'un quartier exemplaire.

### 23 Saint-Martin-du-Touch

En octobre, lancement commercial de « Fresh Touch », résidence de 85 logements proposée par Oppidea en co-promotion avec Eiffage Immobilier.

### 24 Life Waste to Build

Le 18 novembre, signature de la charte pour l'économie circulaire « Life Waste to Build »

### 25 Faubourg Malepère

En novembre, arrivée des premiers nouveaux habitants du Faubourg Malepère sur le Foyer des Jeunes travailleurs réalisé par Urbis et Adoma.

### 26 Grand Matabiau quais d'Oc

Le week-end du 11 novembre, déconstruction de l'immeuble Roques situé boulevard Marengo, en prévision de la construction du futur pôle d'échanges de Matabiau Gares.

### 27 Toulouse Aerospace

Le 8 décembre, les 3 hectares des Jardins de la ligne reçoivent la Victoire du paysage 2022 décernée par l'Interprofession Française de l'horticulture, de la fleuristerie et du paysage.

### 28 La Cartoucherie

Le 9 décembre, la « Fête de la lumière » est l'occasion d'inaugurer la fresque au sol de la place de la Chartes des Libertés communales dessinée par les enfants du centre de loisirs de l'école élémentaire Geneviève De Gaulle-Anthonioz.

### 29 Saint-Martin-du-Touch

Le 16 décembre, plantation des premiers arbres du parc central avec les élèves de l'école élémentaire Fleurance.

# REGARD D'UN PROSPECTIVISTE SUR LES TRANSFORMATIONS URBAINES

François Bellanger dirige, depuis plus de 20 ans, Transit-City, structure spécialisée dans la prospective et l'innovation. Pour le compte d'Europolia, il participe à la mission de programmation des secteurs en développement autour du MEETT, le nouveau parc des expositions et centre de conventions de Toulouse Métropole situé sur les communes d'Aussonne et Beauzelle. Il nous partage ici ses réflexions sur la fabrique urbaine.



**Vous considérez que notre époque traverse une double révolution, industrielle et écologique. Quel est la révolution industrielle actuelle ?**

**François Bellanger :** La ville dans laquelle nous vivons s'est inventée et construite dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, dans le prolongement de la deuxième révolution industrielle. C'est au XIX<sup>ème</sup> que les grands espaces qui ont construit nos villes depuis 1850 se sont définis : la gare, le grand magasin, les usines, les immeubles de bureau, les hôpitaux, les collèges, les bâtiments et appartements bourgeois, avec Haussmann en France.

## FRANÇOIS BELLANGER

PROSPECTIVISTE

Aujourd'hui nous vivons une nouvelle révolution industrielle – celle du numérique – qui est en train de faire exploser cette grille de lecture. Nous passons d'une époque urbaine dominée par le fixe et la spécialisation des espaces, à une époque urbaine qui va être dominée par la mobilité et la mixité des fonctions. Le numérique permet aux individus de s'affranchir des cadres spatiaux et temporels qui ont longtemps encadré la ville. On veut, on peut tout faire partout.

Aujourd'hui, c'est l'individu connecté – et non plus le lieu – qui détermine les fonctions de la ville. Nous sommes tous devenus des PME ambulantes avec nos mobiles.

Aujourd'hui, c'est l'individu qui qualifie la nature d'un lieu. C'est l'individu qui, par l'activité qu'il exerce à un moment donné, fait que le lieu a tel ou tel statut. Quand un individu se connecte avec son ordinateur à une terrasse de café pour travailler, la terrasse n'est plus une terrasse de café, elle devient un bureau.

**Quel est l'impact de cette révolution industrielle sur les nouvelles dynamiques urbaines ?**

**F. B. :** Cette révolution – celle de la mobilité et de la connexion – nous oblige à repenser la fonction et la nature des lieux définis depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. C'est quoi

un bureau aujourd'hui si je peux travailler partout ? C'est quoi un magasin aujourd'hui si je peux consommer partout ? C'est quoi un stade aujourd'hui si je peux courir partout dans la ville ? C'est quoi un logement aujourd'hui si je veux pouvoir y travailler et y faire du sport ?

La spécialisation des lieux ne tient plus. L'habitat est devenu le lieu du tout, le lieu où je dois pouvoir tout faire : sport, travail... Le travail est devenu le lieu du partout (je veux pouvoir travailler de partout). Le sport est lui aussi devenu le lieu du partout : je veux pouvoir partout faire du sport. C'est donc un nouveau modèle urbain qui émerge et qui oblige à réinterroger les grilles de lectures et d'actions urbaines définies depuis deux siècles.

Évidemment, le confinement lié à la Covid n'a fait qu'accélérer les choses. Et c'est normal car toute révolution urbaine est l'association de deux choses : une nouvelle technologie et un défi sanitaire. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, Haussmann arrive avec la vapeur – et donc des trains et des gares – et en même temps que la lutte contre le choléra. Il crée les grands boulevards aérés. Au XX<sup>ème</sup> siècle, Manhattan se développe avec l'électricité – et donc l'ascenseur – et en même temps que le besoin de développer l'hygiène avec la généralisation de la salle de bain. Au XXI<sup>ème</sup> siècle, il manquait au numérique un défi sanitaire pour qu'il devienne un vrai élément déclencheur d'une nouvelle révolution urbaine. Il est arrivé avec le confinement.

### **La deuxième révolution à laquelle vous pensez est écologique. En quoi fait-elle émerger de nouvelles priorités ?**

**F. B. :** Toute révolution industrielle, et donc urbaine, engendre aussi de nouveaux rapports à la nature. La révolution de la vapeur a donné naissance, en Europe, à la création des grands parcs urbains : « la nature en ville ». La révolution de l'électricité s'est accompagnée, aux Etats-Unis, de la création des grands parcs nationaux : « la préservation du sauvage au loin ». Aujourd'hui, la révolution du numérique s'accompagne d'une volonté de ramener massivement le vivant et le sauvage en ville. C'est la même logique, celle de pouvoir accéder à tout, partout, au-delà des anciennes segmentations des espaces et de leurs spécialisations.

Aujourd'hui, on peut parler de « forêt urbaine » sans que cela apparaisse comme une aberration. Cette demande d'une nature plus généreuse en ville est accentuée par le changement climatique et la hausse des températures en milieu urbain. Les arbres et leur canopée apparaissent comme le meilleur moyen – le plus simple et le moins coûteux – d'apporter de l'ombre et de la fraîcheur en ville. La fraîcheur devient un critère du confort urbain.

### **Le réchauffement climatique est donc, lui aussi, pris en compte dans la fabrique de la ville ?**

**F. B. :** Cela fait déjà plusieurs années que, en Australie, l'urbanisme des grandes villes surchauffées est pensé autour des arbres et de l'ombre qu'ils peuvent apporter. L'ombre devient même un luxe.

Aux Etats-Unis, la chaleur est un nouveau facteur de fracture sociale dans de nombreuses grandes villes : les quartiers riches ont beaucoup d'arbres, les quartiers pauvres très peu.

Une ville comme Londres, avec sa démarche *Rewild the city*, redéfinit tout son urbanisme autour de la notion du sauvage, du vivant, de la nature et des mobilités actives. L'ombre et la fraîcheur deviennent des conditions de base pour penser le développement économique d'un quartier. Mais cette

demande de fraîcheur va aussi s'accélérer avec la hausse prévue des mobilités actives et sportives. Faire du vélo par 35° à l'ombre devient vite insupportable. Il va donc falloir repenser l'aménagement des rues et des routes, là encore autour des arbres et de l'ombre. Si les XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> ont été les siècles de la mécanique et de la technique, le XXI<sup>ème</sup> va être le siècle du corps. À nouveau, cela va vouloir dire que nos référentiels pour penser la ville vont devoir changer. De plus en plus, le corps en mouvement – et non plus la voiture – va devenir le centre de la réflexion.

Le défi est important pour l'aire urbaine toulousaine qui s'est développée autour de la voiture et de la spécialisation des espaces. Nul doute que Toulouse Métropole saura le relever pour réussir l'aménagement vertueux de son territoire.



# L'HORIZON D'UNE VILLE DÉCARBONÉE

**S'inscrivant dans les objectifs de neutralité carbone en 2050, Oppidea et Europolia utilisent tous les moyens à leur disposition pour réduire l'impact environnemental de l'aménagement. Depuis 2022, ces ambitions font l'objet d'une stratégie globale.**

Diminuer l'empreinte carbone de la ville : depuis plusieurs années déjà, Oppidea et Europolia prennent systématiquement en compte cet impératif dans les opérations d'aménagement. Cette évolution est aujourd'hui indispensable pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre responsables des changements climatiques. Car le développement d'un quartier, la construction des bâtiments, l'aménagement d'espaces publics, et ensuite la manière dont ses habitants y vivent et se déplacent, ont une incidence directe sur l'environnement.

## DES EXIGENCES RELEVÉES

Les opérations en cours respectent avec un temps d'avance les mesures réglementaires de plus en plus exigeantes issues de la loi Energie climat et la Stratégie nationale bas-carbone qui visent l'atteinte de la neutralité carbone d'ici à 2050, ainsi que les objectifs du Plan climat air énergie territorial de Toulouse Métropole. Cela se traduit notamment par la place croissante laissée à la nature en ville ou, par exemple, par la mise en place de réseaux de chaleur alimentés par l'incinérateur de déchets du Mirail à La Cartoucherie, Toulouse Aerospace et Faubourg Malepère.

Les niveaux de performances attendus des programmes immobiliers contribuent aussi fortement à la réduction carbone. Jusqu'en 2022, ceux-ci devaient s'inscrire dans la démarche Energie positive et réduction carbone (E+C-). Mais avec l'entrée en vigueur de la RE2020, Oppidea et Europolia ont relevé le niveau d'exigence et demandé à tous les opérateurs candidats dans le cadre du plan de cession 2022 de proposer d'emblée des projets compatibles avec le palier 2025 de la nouvelle réglementation.

En modélisant le bilan carbone de certaines opérations, il est possible de mesurer les progrès réalisés. Ce calcul réalisé avec le simulateur UrbanPrint développé par l'institut Efficacity (lire encadré page 24) a, par exemple, permis de mettre en évidence un impact carbone (hors mobilité) inférieur de 23% aux exigences réglementaires pour Saint-Martin-du Touch, un chiffre qui atteint 30% pour Laubis.

À Saint-Martin-du-Touch, l'impact carbone sera inférieur de 23% aux exigences réglementaires.



**Suite page 24.**



## 3 QUESTIONS À JONATHAN COULET

DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE VIZEA SUD-OUEST

### Comment accompagnez-vous Oppidea et Europolia ?

**Jonathan Coulet :** Vizea est un bureau d'études en conseil et ingénierie du développement durable. Nous avons plusieurs missions sur la formation et la mobilisation des équipes aux notions de climat et de carbone et nous accompagnons la construction des engagements de la stratégie bas-carbone du groupe Oppidea - Europolia. Vizea est également AMO développement durable sur les quartiers de Paléficat et Grand Matabiau quais d'Oc.

### En quoi consiste votre mission sur ces quartiers ?

**J. C. :** Nous avons notamment réalisé des études techniques de bilan d'émissions de gaz à effet de serre, pour évaluer les différents déterminants de l'impact carbone. Ce travail touche tout le champ de l'aménageur et conduit à poser des questions très concrètes pour réduire les émissions liées à la consommation des ressources, à l'énergie, à la construction, aux usages de mobilité et de consommation. Sur Paléficat, cela a permis à l'architecte urbaniste MG-AU de positionner les sujets environnementaux et climatiques au cœur de la conception du quartier.

### Quel est votre regard sur les actions menées ?

**J. C. :** La prise de conscience de la nécessité de se transformer est aujourd'hui partagée. Il y avait déjà des opérations assez vertueuses à l'échelle des bâtiments, ou des démarches expérimentales d'économie circulaire comme *Waste 2 Build* (lire page 28) sur le réemploi des matériaux. Cette dynamique prendra une autre tournure avec la stratégie bas-carbone qui doit se traduire sur l'ensemble des opérations. Sur Paléficat, les curseurs d'exemplarité sont poussés assez haut avec l'objectif de réduire au maximum la place de la voiture et la préservation des espaces naturels. À Grand Matabiau quais d'Oc également, avec l'objectif de réaliser les premiers projets sans parking puisque nous sommes dans l'hypercentre toulousain. Ces opérations constituent de stimulants laboratoires d'innovation sur l'aménagement et la construction.

À Grand Matabiau quais d'Oc, la future avenue de Lyon alliera végétalisation de l'espace public, sobriété énergétique et haute qualité environnementale des bâtiments.



## DES OBJECTIFS CLAIRS

En 2022, Oppidea et Europolia ont lancé un nouveau chantier pour structurer leurs efforts dans une véritable stratégie. Le bureau d'études Vizea Sud-Ouest a ainsi formé les chefs de projet et l'ensemble des équipes aux enjeux carbone, et a accompagné la société pour formaliser des engagements assortis d'objectifs clairs. L'enjeu est de parvenir à agir de manière globale et cohérente sur tous les domaines impactés de près ou de loin par l'activité d'un aménageur. Et les leviers sont multiples, du choix de matériaux moins

carbonés à la production d'énergies renouvelables à l'échelle du quartier ou de l'habitat, en passant par les mobilités alternatives à la voiture, voire la démobilité au travers de logements modulables adaptés au télétravail... La programmation des quartiers a également un impact direct en fonction des usages et des modes de vie qu'elle propose.

Cette réflexion collaborative a fait émerger 5 grands engagements : accompagner la métropole toulousaine dans sa transition écologique ; assurer un management environnemental et bas-carbone des projets d'aménagement ; réduire les émissions de gaz à effet de serre induites directement et indirectement par les opérations d'aménagement ; développer des aménagements permettant de s'adapter aux évolutions climatiques connues et futures ; appréhender les enjeux sociaux et économiques induits par l'aménagement et les changements climatiques.

Le plan stratégique adopté fin 2022 a pleinement vocation à s'ancrer sur le terrain. Sa mise en œuvre sera évaluée régulièrement par des indicateurs aussi concrets que le pourcentage de bâtiments plus performants que les seuils réglementaires, le taux d'énergies renouvelables sur les opérations ou le nombre d'arbres plantés.

## DES TERRAINS D'EXPÉRIMENTATION

**UrbanPrint**

La réflexion sur la ville bas-carbone est une source d'innovation sur le terrain. Oppidea et Europolia ont ainsi remporté un appel à manifestation d'intérêt pour expérimenter le logiciel Urban Print, qui modélise l'empreinte carbone d'une opération et aide à orienter les choix d'aménagement. Ce prototype fait l'objet d'un test grandeur nature sur Grand Matabiau quais d'Oc.

Autre expérimentation, davantage liée à l'adaptation au changement climatique, sur la base d'une modélisation des îlots de chaleur urbains de Toulouse Aerospace réalisée par CapGemini confirmant le rôle de la végétalisation dans le confort thermique du quartier, il a été décidé de végétaliser largement la piste de l'Aéropostale. Cet aménagement engagé en 2024 permettra de gagner jusqu'à 10° l'été.





# LES PROMESSES DES MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

**La résidence Natura, à Saint-Martin-du-Touch, constitue un terrain d'expérimentation pour l'utilisation de matériaux d'origine végétale. Architecte du projet, Raphaël Bétillon explique la démarche mise en œuvre.**

## **Comment avez-vous travaillé cette thématique ?**

**Raphaël Bétillon :** L'utilisation de matériaux biosourcés figurait parmi les attendus du cahier des charges d'Oppidea. Pour y répondre, il a fallu être pragmatique pour mettre le bon matériau au bon endroit, et réunir une équipe complète compétente sur cette thématique. Nous avons proposé, pour la façade, des caissons en bois préfabriqués et remplis de paille pour l'isolation, qui servent d'éléments de coffrage pour la structure porteuse du bâtiment. Cette solution de préfabrication permet d'être plus précis et de gagner du temps. Par ailleurs, Natura devrait être la première opération de cette envergure avec des logements peints à la peinture à l'algue, ce qui témoigne que l'ensemble des acteurs de la construction ont intégré le biosourcé dans leurs interventions.

## **À quelles contraintes avez-vous été confronté ?**

**R. B. :** La paille est très séduisante sur le plan environnemental, mais elle est complexe à utiliser : il faut par exemple respecter les bonnes conditions d'hygrométrie et de stockage. Il s'agit également d'un isolant très épais qui génère des murs de 60 cm. Tout l'enjeu a été de jouer sur cette surface perdue au profit de la qualité d'usage, en créant une banquette dans l'épaisseur du mur.

En pointe sur l'utilisation de matériaux bio-sourcés, la résidence Natura réalisée par Premium Promotion a reçu le label Bâtiment Durable Occitanie.



## RAPHAËL BÉTILLON

ARCHITECTE

### **D'où viennent les matériaux ?**

**R. B. :** La provenance des matériaux a un impact sur le bilan carbone. Le bois des façades est issu à 80% d'une usine de production située en Ariège. La paille vient à 80% de Dreuilh en Ariège et à 20% de Cazères en Haute-Garonne. À son échelle de 104 logements, le projet constitue un laboratoire pour réfléchir à la structuration de filières d'avenir locales.

# DES PROGRAMMES IMMOBILIERS BAS-CARBONE D'EXCELLENCE

La commercialisation des lots par l'aménageur pousse toujours plus haut les critères de qualité environnementale, paysagère et architecturale. Illustration avec plusieurs programmes attribués en 2022, tous labellisés NF HABITAT HQE par CERQUAL et EFFINATURE par IRICE.

## ANDROMÈDE – ILOT 23D

GGL / Architecte : Bétillon & Freyermuth

Ce programme de 70 logements préfigure la phase 3 du quartier par la bonne prise en compte des enjeux carbone et de biodiversité. Les matériaux sont sélectionnés en tenant compte de leur impact carbone : bois pour les menuiseries et l'ossature des maisons, isolants biosourcés, béton bas carbone. Le projet laisse une large place au végétal, avec la plantation d'une lisière boisée et de toitures végétalisées. Les eaux pluviales sont infiltrées et intégrées aux espaces verts. Le parti urbain et paysager tient compte du contexte et de la proximité de la zone pavillonnaire (plantation d'une lisière le long de la limite avec Beauzelle, hauteur dégressive vers la zone pavillonnaire,...)



## EMPALOT – ILOT EM7C1

GREEN CITY IMMO / Architecte : LAN architecte

Cette résidence de 59 logements du T2 au T5 est composée de 2 bâtiments en R+2 et R+9. La conception en socle inversé offre une grande transparence en rez-de-chaussée sur le mail arboré et le jardin en cœur d'îlot aménagé en espace commun dans une ambiance de sous-bois. Les logements bénéficient tous d'une loggia ou d'un jardin et disposent d'un espace adapté et équipé pour le télétravail. La construction s'inscrit dans la démarche *Life Waste 2 Build* (lire page 28), et vise l'intégration d'un minimum de 5% de matériaux de réemploi ou recyclés.



## SAINT-MARTIN-DU-TOUCH , SECTEUR RAMASSIERS - TOULOUSE – ILOT R1

*FONTA - 3E PATRIMOINE / Architecte : Yann CHEREAU Architecte*

Ce projet composé d'un socle en R+1 et d'un bâtiment linéaire en R+7 est exemplaire en matière de réduction de l'empreinte carbone et de mixité des usages. Il accueillera un pôle médical et un ensemble de bureaux flexibles et qualitatifs. Le traitement paysager prévoit un cœur d'îlot en pleine terre, une toiture terrasse végétalisée de 600 m<sup>2</sup> et des façades végétalisées. L'éco-mobilité sera facilitée par la présence d'un parc à vélos en rez-de-chaussée, et 20% des places de stationnement équipées de points de recharge électrique. Le parking sera en partie convertible pour un usage de bureaux en prévision de l'arrivée de la ligne C du métro.

## FAUBOURG MALEPÈRE – ILOTS A14 ET A16

*GROUPE DES CHALETS / Architectes : SATHY  
et 2 PM Architecture*

L'îlot A14 propose 35 logements en locatif social, le lot A16 propose 80 logements libres et en accession sociale Bail Réel Solidaire (BRS) répartis sur une résidence collective et plusieurs logements intermédiaires. Ces deux lots réalisent une économie foncière significative, l'un par son profil compact en R+7 qui libère de l'espace au sol pour des jardins, l'autre par son implantation parallèle à la rue, qui permet de créer une continuité paysagère avec le futur square public. Les deux projets préservent les espaces de pleine terre et les arbres existants, et ils limitent l'imperméabilisation des sols sur les espaces libres. L'accent est mis sur la qualité des logements, tous traversants ou bénéficiant d'une double exposition.



## FAUBOURG MALEPÈRE – ILOT E06A

*CDC HABITAT SOCIAL / Architecte : LSD Architectes*

27 logements sociaux prendront place sur cet îlot sous la forme d'un petit collectif et de maisons individuelles. L'ensemble accueillera également une crèche collective. Parmi les points forts du programme, les logements intègrent tous un espace extérieur qui prend la forme d'une loggia ou d'un jardin privatif. Sa construction intègre une démarche volontariste d'économie circulaire, en partenariat avec Cycle Up, plateforme spécialisée dans le réemploi des matériaux de construction, notamment pour la réalisation des garde-corps et des pergolas.

# L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE CHANGE LA VIE DES CHANTIERS

**Rien ne se perd, tout se transforme ou se réutilise ! Telle est la philosophie qui sous-tend la démarche de réemploi des matériaux *Life Waste 2 Build*. Après un premier essai concluant, Oppidea et Europolia s'engagent plus fortement sur cette voie prometteuse.**

Parmi les nombreux facteurs qui peuvent contribuer à la transition bas carbone, le réemploi de matériaux dans l'aménagement et la construction a un rôle non négligeable à jouer. La loi fait d'ailleurs de cette démarche d'économie circulaire une priorité, en fixant au secteur du BTP un objectif minimal de valorisation de 70% des déchets. C'est dans cet esprit qu'Oppidea et Europolia se sont engagés dans le projet européen *Life Waste 2 Build* piloté par l'association Synethic, aux côtés de Toulouse Métropole. L'objectif est de promouvoir de bonnes pratiques destinées à limiter l'impact des chantiers et à optimiser l'utilisation des ressources.

## OPÉRATION PILOTE

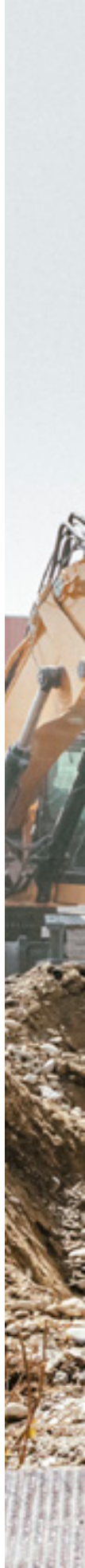
Première étape de ce programme innovant, plusieurs expérimentations ont été réalisées, dont l'une dans le cadre du renouvellement urbain d'Empalot. Celle-ci concernait la démolition à l'automne 2022 d'un bâtiment des années 1960, le gymnase Daste, pour laisser la place à un groupe scolaire neuf. La déconstruction sélective du bâtiment a permis de donner une seconde vie à l'essentiel des matériaux déposés, ainsi transformés en ressources.

Par exemple, la toiture en acier a été reconvertie sur place pour clôturer le chantier du futur groupe scolaire. Les 36 grilles de protection des ouvertures de la façade trouveront un nouvel

usage à la Halle de La Cartoucherie comme faux plafonds pour des stands de street food. Les 130 mètres linéaires de clôture extérieure seront réemployés sur le programme «Fresh Touch» réalisé par Oppidea en copromotion avec Eiffage Immobilier à Saint-Martin-du-Touch. Quant aux murs en béton et en brique, ils seront concassés en granulats destinés à des remblais ou à des chantiers routiers sur le site d'Empalot.

## NOUVELLES EXIGENCES

Au vu des résultats de cette expérimentation, la démarche *Life Waste2Build* est entrée dans sa 2<sup>ème</sup> phase en fin d'année, avec la signature, par Oppidea, Europolia et 34 acteurs du territoire métropolitain, de la charte « Économie circulaire dans le BTP ». Les partenaires s'engagent aussi sur un objectif de réemploi des matériaux à hauteur de 85% pour les chantiers de démolition, bien supérieur à l'obligation légale de 70%. Ils devront également utiliser 5% de matériaux de réemploi sur leurs chantiers. À l'avenir, ces objectifs trouveront une traduction dans les cahiers de charges d'Oppidea et Europolia, qui intégreront des exigences en termes d'économie circulaire.



Les matériaux d'une partie du centre technique municipal du Raisin à Toulouse, démolis en 2022 dans le cadre du projet Grand Matabiau quais d'Oc, serviront de remblais de voirie sur d'autres chantiers de la métropole.



8

C'est le nombre d'opérations d'Oppidea et Europolia concernées par la deuxième phase du programme *Life Waste 2 Build*. Plusieurs chantiers de déconstruction à Empalot et à Piquepeyre, la reconversion de la friche Lapujade - Les Herbes Folles à Grand Matabiau quais d'Oc, l'aménagement des espaces publics d'Empalot, ainsi que 2 programmes en co-promotion à Empalot et Saint-Martin-du-Touch s'inscrivent dans les objectifs de la charte.



# ÉCOQUARTIERS : MODÈLES DE TERRITOIRES DURABLES

Six opérations développées par Oppidea et Europolia ont obtenu le label ÉcoQuartier attribué par le Ministère de la Transition écologique. Cette marque d'excellence vient reconnaître le respect d'exigences strictes en matière de gestion des ressources et de l'énergie, de biodiversité, de mobilité, de mixité et de qualité de vie. Visite en images de ces projets exemplaires.



## GRAND MATABIAU QUAIS D'OC

Labellisé ÉcoQuartier en 2022, ce projet d'amélioration des mobilités et de renouvellement urbain situé au cœur de Toulouse est engagé dans une démarche bas-carbone ambitieuse et met notamment l'accent sur le lien social et l'inclusion. Sur le canal du Midi, la guinguette installée dans la maison éclésiare du pont Matabiau est un bel exemple de réhabilitation respectueuse de l'environnement et du patrimoine.







## TOULOUSE AEROSPACE

Aménagé le long de la piste historique de l'Aéropostale au sud-est de la ville rose, Toulouse Aerospace propose une vie de quartier riche et animée autour d'équipements culturels de premier plan et un campus d'innovation dédiée aux filières technologiques d'avenir. Le projet affiche de grandes ambitions en matière de biodiversité, avec la plantation d'une véritable forêt urbaine le long des 4,4 hectares de Piste des Géants. Parmi les premières réalisations du quartier, les Jardins de la Ligne ont été récompensés au niveau national en 2022 par une Victoire du Paysage.

## LA CARTOUCHERIE

Ancienne friche industrielle de 33 hectares réhabilitée au cœur de Toulouse, le quartier de La Cartoucherie déploie une approche vertueuse des mobilités, notamment par la gestion du stationnement dans des parkings mutualisés évitant 6 000 m<sup>2</sup> d'artificialisation. La 3<sup>ème</sup> tranche du projet, en cours de développement, renforce la végétalisation avec la création d'un nouveau parc public de 1 hectare.

Autre point fort du quartier : son réseau de chaleur alimenté à plus de 99% par des énergies renouvelables.





## LAUBIS

Dans le prolongement immédiat du tissu urbain de Seilh, Laubis est un quartier résidentiel mixte bénéficiant de tous les services de proximité, aménagé en préservant la nature environnante, à l'image de la prairie fleurie qui fait le lien avec la Garonne. Le quartier, qui a accueilli ses premiers habitants en 2022, est particulièrement exemplaire sur la thématique du bas-carbone et l'utilisation de matériaux biosourcés.

## ANDROMÈDE

À la jonction des villes de Blagnac et de Beauzelle, le plus ancien ÉcoQuartier labellisé de Toulouse Métropole (2014) se déploie autour de cours de verdure totalisant 70 hectares. Ce paysage hautement qualitatif, qui constitue un conservatoire de biodiversité d'une grande richesse, a également une fonction utilitaire puisque trois bassins de rétention et trois noues structurantes optimisent la gestion de l'eau à ciel ouvert.



« Idéalement situé à proximité de l'un des bassins d'emploi les plus dynamiques de la métropole, Andromède concilie parfaitement l'animation d'un quartier urbain, avec la présence de nombreux services et commerces, et des ambitions très fortes en matière de paysage et de cadre de vie. La 3<sup>ème</sup> phase en cours de développement s'inscrit pleinement dans cette recherche d'excellence environnementale. »

**JOSEPH CARLES, MAIRE DE BLAGNAC**



## VIDAILHAN

Également labellisé en 2014, Vidailhan offre un havre de tranquillité sur la commune de Balma. À proximité de la ligne A du métro et d'un pôle économique dynamique, le quartier est pensé pour favoriser le lien social, par sa mixité fonctionnelle et la présence de jardins partagés communs à plusieurs lots. L'aménagement d'ensemble porte une attention particulière à la préservation du patrimoine végétal et à la valorisation des paysages.



# LES MOBILITÉS AU CŒUR DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

**Critères d'attractivité et de qualité de vie majeurs, la bonne accessibilité d'un quartier et la facilité de s'y déplacer autrement qu'en voiture contribuent de façon prépondérante à la limitation des émissions carbone.**

L'organisation des mobilités du quotidien est centrale dans l'aménagement des quartiers. Elle le devient plus encore à partir du moment où la réduction de l'empreinte carbone de la ville s'impose comme une priorité pour la collectivité. La diminution de l'usage de la voiture individuelle fait en effet partie des principaux facteurs sur lequel l'aménageur peut influencer en orientant les habitants vers des alternatives plus vertueuses : transports en commun ou modes de déplacement décarbonés. Mais au-delà de l'impératif environnemental, la réflexion sur les mobilités permet d'agir sur la qualité du cadre de vie, sur l'attractivité des centralités créées dans les nouveaux quartiers et, plus généralement, sur l'ambiance d'une ville apaisée et agréable à vivre.

## LES ATOUTS DES TRANSPORTS PUBLICS

Oppidea et Europolia prennent en compte ces différents objectifs en cohérence avec la politique globale menée par Toulouse Métropole en matière de transports et de mobilité. Le réseau de transports publics se développe en effet régulièrement avec la création de lignes de bus à haut niveau de service Linéo ou la mise en service en 2022 du téléphérique urbain Téléo. La réalisation de la ligne C du métro, prévue à l'horizon 2028, viendra le structurer encore davantage. La présence en cœur de quartier de ces



Pas moins de 3 stations de tramway desservent le quartier d'Andromède.

infrastructures qui connectent l'ensemble de la métropole constitue un facteur clé de réussite des opérations, à l'image du tramway à La Cartoucherie et à Andromède, du métro à Empalot et à Borderouge, et des stations de TER qui structurent les deux pôles de Saint-Martin-du Touch. Ce sera bien-sûr le cas pour Grand Matabiau quais d'Oc, opération articulant le renouvellement urbain des quartiers de la gare et le déploiement d'un vaste réseau multimodal combinant train, métro, bus et vélo-station. De même, le Faubourg Malepère est desservi par le Linéo L9 et relié à la ligne B du métro par deux bus en site propre. Quant à Toulouse Aerospace, le quartier bénéficiera de l'accès direct à la ligne C sur les deux points névralgiques que sont la place Bouilloux-Lafont (au nord) et le campus d'innovation (au sud).



« Le développement des mobilités douces constitue un levier prioritaire que l'aménagement doit prendre en compte pour diminuer l'empreinte carbone de la métropole et lutter contre le réchauffement climatique. C'est un bénéfice essentiel pour l'environnement et la qualité de vie, que Toulouse Métropole soutient en multipliant les pistes cyclables dans les quartiers et en aménageant le réseau express vélo qui desservira l'ensemble du territoire métropolitain. »

**MAXIME BOYER,**  
VICE-PRÉSIDENT DE TOULOUSE MÉTROPOLE CHARGÉ  
DES DÉPLACEMENTS ET NOUVELLES MOBILITÉS



## DES RÉSEAUX CYCLABLES SANS INTERRUPTION

Autre incitation majeure à délaissier sa voiture, l'extension des pistes cyclables et leur intégration à un réseau d'envergure métropolitaine. Dans ce domaine aussi, Oppidea et Europolia saisissent l'opportunité des 14 lignes et 370 km de voies sécurisées du Réseau Express Vélo (REV) développé par Toulouse Métropole. Les pistes cyclables traversant de part en part le quartier de Laubis, à Seilh, conduisent par exemple à la REV1, qui rejoint sans discontinuité Blagnac et Toulouse, puis Labège et Escalquens.

Plus généralement, toutes les opérations privilégient les aménagements favorisant les déplacements à pied ou en vélo et les liaisons douces vers les quartiers voisins. Le Parc de l'Escalette est ainsi parfaitement connecté au centre de Pibrac et, à Piquepeyre, une nouvelle voie verte vers le groupe scolaire et le collège de Fenouillet a été inaugurée en juin 2022. La même année, la réalisation du mail piéton et cycliste a démarré sur la « Piste des Géants » à Toulouse Aerospace. Il sera prolongé par la construction d'une passerelle traversant l'A620 vers le campus de Ranguel. Là où c'est possible, l'installation d'équipements de stationnement et de services comme les vélo-stations viennent compléter ces aménagements.

À La Cartoucherie,  
les espaces publics priorisent  
les piétons et les cycles.



## DE NOUVEAUX MODÈLES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

La place du stationnement automobile sur l'espace public et dans les programmes de logement fait partie des réflexions sur les mobilités, en raison notamment du coût carbone que représente la construction des parkings et afin de préserver de l'espace pour les autres usages. Le choix de limiter les stationnements sur la voirie à La Cartoucherie et de les mutualiser dans des parkings silos publics avait représenté une première innovation. Saint-Martin-du-Touch expérimente une autre voie en regroupant les stationnements de 4 résidences dans un seul parking silo dont Oppidea assurera la construction. En évitant la réalisation de

parkings en sous-sol, ce choix opéré en 2022 permet d'améliorer la performance carbone des immeubles concernés et de préserver des haies végétales présentes sur les îlots. Paléficat s'oriente également vers des aménagements de ce type tendant à l'évolution de l'offre de stationnement vers de nouveaux modèles. À Grand Matabiau quais d'Oc, les projets candidats pour les premières opérations de l'avenue de Lyon proposaient tous une offre de places de stationnement nettement inférieure aux besoins réglementaires.

À La Cartoucherie, trois parkings silos mutualisés libèrent les voiries au profit des mobilités douces et ont permis d'économiser la construction de 30% de places de stationnement sur l'écoquartier.





# BIM/CIM : LA RÉVOLUTION NUMÉRIQUE DE L'AMÉNAGEMENT

Le BIM (Building Information Modeling) et le CIM (City Information Modeling), ou modélisation numérique 3D partagée, transforment la fabrique de la ville. Éclairage sur cette innovation avec Émilie Tourret et Vincent Borin, respectivement BIM managers pour Toulouse Métropole et pour Oppidea - Europolia.

## Quel est l'apport du BIM/CIM ?

**Émilie Tourret :** La maquette 3D numérique centralise sur un support unique toutes les informations et permet à l'ensemble des intervenants d'interagir durant les phases de conception, réalisation et, demain, de maintenance.

**Vincent Borin :** C'est une méthodologie de travail collaboratif qui transforme les échanges entre les acteurs de la construction. Dans notre travail quotidien avec la collectivité, il permet par exemple une visualisation accrue des projets, de mieux partager et expliciter ces derniers avec les services techniques, mais également d'enrichir le dialogue avec les citoyens et de leur expliquer les points forts comme les contraintes que l'on peut rencontrer sur l'espace public.

## Quelles opérations sont concernées ?

**Vincent Borin :** Après de bons retours d'expérience sur Grand Matabiau quais d'Oc et le Pôle économique du MEETT, l'utilisation du BIM/CIM se déploie à plus grande échelle. L'ensemble des opérations portées par Europolia est en processus BIM/CIM. Chez Oppidea, c'est en cours de déploiement sur les opérations d'Empalot, de Tucard, de Francazal, de La Cartoucherie (tranche 3), de Paléficat Rives-de-l'Hers, de Toulouse Aerospace et d'Andromède. Sur chaque opération, il existe toujours un volet expérimental : la concertation citoyenne sur Grand Matabiau

Emilie Tourret et Vincent Borin échangent très régulièrement sur les projets BIM/CIM du territoire



quais d'Oc, le développement durable à Paléficat, ou encore la connaissance plus fine du sous-sol à Empalot.

## En quoi consiste le projet « Territoire intelligent et durable » ?

**Émilie Tourret :** Toulouse Métropole est lauréate de cet appel à projet France 2030, dont Europolia et Oppidea sont les contributeurs. Le but est d'exploiter et de valoriser les informations contenues dans la maquette 3D pour optimiser la gestion et la maintenance future des espaces publics, et renforcer la qualité de service aux usagers.

La Maison Malepère, lieu hybride et festif implanté dans une ancienne maison du quartier éponyme.

## SE PROJETER GRÂCE À L'URBANISME TRANSITOIRE

**Animer la vie de quartier avant même que le quartier soit là, telle est la philosophie de ces propositions éphémères associant acteurs associatifs, habitants et usagers.**



L'aménagement ou le renouvellement urbain d'un quartier s'inscrivent dans le temps long. Dans les phases d'études ou entre le lancement des travaux et la finalisation des dernières opérations, les premiers habitants s'installent, des usagers commencent à traverser les espaces en devenir. Durant ces phases de transition où le paysage urbain est marqué par le déroulement des chantiers, il est essentiel de « donner à voir » le futur et d'initier une vie de quartier par des actions temporaires, des aménagements provisoires ou des animations préfiguratrices.

### ANIMATION CULTURELLE ET CONVIVIALITÉ

C'est l'objet des actions d'urbanisme transitoire encouragées par les collectivités et soutenues par Oppidea/Europolia pour permettre à chacun de s'approprier le cadre de vie en construction et de se projeter vers sa finalisation. Dans chaque quartier, les projets temporaires sont mis en œuvre par des partenaires associatifs sélectionnés lors d'appels à candidatures pour proposer une programmation culturelle, artistique, solidaire ou tout simplement conviviale.

Certaines actions marquantes lancées les années précédentes ont connu une nouvelle saison en 2022, à l'image de la guinguette «Vol de Nuit», revenue animer les abords du Campus de l'Innovation à Toulouse Aerospace. Durant tout l'été, l'association Acocolit y a organisé, autour de sa terrasse éphémère, des soirées festives, concerts, spectacles et autres tournois de pétanque, attirant un public jeune du quartier, mais plus largement de toute la Métropole.

À l'emplacement de l'ancienne place commerciale, la Friche d'Empalot s'anime avec les associations du quartier et le centre culturel de la Brique Rouge.





## ESPRIT COLLABORATIF

Au Faubourg Malepère, l'agence Intercalaire (spécialiste de l'urbanisme transitoire), a fait vivre le projet de «Maison Malepère» dans une maison du quartier qui doit laisser place à un futur programme de logements et de services. Sur la période estivale, ce lieu hybride accueille également une guinguette avec de nombreux rendez-vous et concerts, mais aussi un espace de coworking de quartier et des actions menées avec les habitants comme la réalisation d'une fresque collaborative.

## RENDEZ-VOUS INCONTOURNABLE

Ces initiatives concernent aussi des événements culturels incontournables tels que le festival «MAP Toulouse», bien connus des passionnés de photographie, qui a investi pour la seconde fois le quartier Matabiau. Du 3 au 19 juin, un public nombreux a pu admirer les différents artistes exposés sur le parvis de la gare et à l'ancien Tri postal, et ainsi se familiariser avec des sites phares de l'opération Grand Matabiau quais d'Oc.

À Empalot enfin, au cœur du programme de renouvellement urbain, la friche de l'ancienne place commerciale a été mise à disposition d'associations du quartier pour animer cet espace éphémère en partenariat avec le centre culturel de la Brique rouge et la MJC Toulouse-Empalot.



« L'urbanisme transitoire permet de créer une dynamique de quartier très en amont des travaux de construction. C'est un moyen d'échanger et de faciliter la compréhension des opérations d'aménagement et cela contribue à faire évoluer le regard du grand public sur la ville en mutation. »

**SOUHAYLA MARTY,**

MAIRE DU QUARTIER 4.1 DE TOULOUSE

En 2022 et pour la 2<sup>e</sup> année consécutive, le célèbre festival photo MAP a pris ses quartiers au cœur de Grand Matabiau quais d'Oc.





À Piquepeyre comme dans les autres quartiers, l'accueil des habitants donne lieu à des événements festifs.

## QUAND LES NOUVEAUX QUARTIERS PRENNENT VIE

**La raison d'être des opérations d'aménagement est de créer des lieux de vie. Ainsi, l'accent est mis sur l'accueil des habitants pour les aider à se familiariser à leur nouvel environnement et à s'y sentir bien.**

L'arrivée des premiers habitants constitue une étape fondatrice, celle où une opération d'aménagement devient un lieu de vie. En 2022, deux quartiers ont ainsi commencé à s'animer. À Laubis, plusieurs programmes de logements ont été livrés, ainsi que les premiers aménagements des espaces publics. À Piquepeyre, ce sont une résidence senior, un programme de logements et un cabinet médical qui ont vu le jour. Comme sur toutes les opérations, Oppidea a organisé des journées

d'animation avec les mairies concernées, Seilh et Fenouillet, pour accueillir ces nouveaux habitants et créer, dès le départ, une dynamique dans le quartier et avec les quartiers voisins. Outre l'aspect convivial, ces événements ouverts à tous ont été l'occasion de découvrir les réalisations, de présenter des aspects spécifiques du secteur comme la biodiversité ou la pratique du vélo et de se projeter sur son évolution. Les habitants ont également reçu un guide avec toutes les informations

utiles au quotidien et des conseils pratiques pour bien vivre dans leur nouveau quartier.

À La Cartoucherie, l'ouverture de la place de la Charte des Libertés communales a aussi été l'occasion d'une « Fête de la lumière » le 9 décembre. Organisée avec les commerçants et les acteurs culturels et associatifs, elle a permis à chacun de s'approprier cette nouvelle centralité, appelée à devenir un pôle d'attraction majeur de la métropole avec la Halle qui doit ouvrir en septembre 2023.

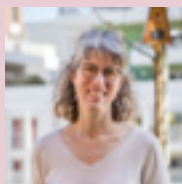
# LA CARTOUCHERIE : PAROLE D'HABITANTS



**La vie de quartier, ce sont les habitants qui en parlent le mieux !  
Un commerçant et une habitante de La Cartoucherie racontent leur quotidien dans l'écoquartier.**

## UNE VIE QUI NOUS CORRESPOND

« Nous avons emménagé en août 2022 avec mon mari et nos deux enfants, séduits par le projet de quartier et sa situation dans Toulouse, l'architecture en bois et le confort de notre immeuble qui donne sur la place. C'est une petite révolution parce que nous arrivions de l'Ariège, mais nous nous sommes très bien adaptés à la vie urbaine ! Nous profitons de la vie de quartier, avec le marché du dimanche matin et tous les commerçants où nous pouvons faire nos courses. Quand il y a du soleil sur la place, j'ai parfois l'impression d'être en Espagne. Et en tant que cinéphile, j'attends avec impatience l'ouverture du cinéma ! »



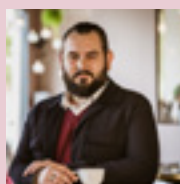
**Claire  
Pasco**

Habitante et membre  
du comité de quartier



## UN BEAU POTENTIEL

« J'ai ouvert la néo-brasserie « Les Munitionnettes » en juin 2022 sur la place de la Charte des Libertés communales et j'habite le quartier. En attendant l'ouverture de la Halle et du cinéma, l'activité n'a pas encore atteint son rythme de croisière mais j'en perçois bien le potentiel. La brasserie attire la clientèle du quartier et de nombreuses personnes de différents quartiers en périphérie. Nous avons aussi de plus en plus de gens qui se déplacent le weekend pour découvrir cet éco-quartier. Il y a une bonne complémentarité entre les différents commerces sur la place et aux abords, ce qui est essentiel. Avec les différents membres de l'association des commerçants et du comité de quartier, nous voulons créer une dynamique afin que La Cartoucherie devienne un endroit où il fait bon vivre et travailler. Nous avons prévu de créer des événements sur la place principale. »



**Nicolas  
Le Petitcorps**

Habitant et gérant  
de la brasserie  
Les Munitionnettes

« C'est une vraie satisfaction de voir ce quartier prometteur s'animer peu à peu, et accueillir ses habitants et ses commerçants. La finalisation et l'inauguration de la place de la Charte des Libertés communales ont constitué une belle étape en 2022, nous en préparons une autre décisive avec l'ouverture du tiers-lieu des Halles en septembre 2023, un équipement majeur dont le rayonnement s'étendra bien au-delà de La Cartoucherie. »

**BERTRAND SERP, MAIRE DE QUARTIER**



# UNE APPROCHE FONDÉE SUR L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

**Encore plus que par le passé, le métier d'aménageur fait appel aujourd'hui à des approches collaboratives pour développer les projets les plus adaptés aux besoins du territoire et favoriser leur appropriation par les habitants.**

Un projet d'aménagement réussi est avant tout un projet co-construit autour d'une vision partagée. Telle est la conviction d'Oppidea et Europolia, qui placent la mobilisation de toutes les parties prenantes et la qualité du dialogue au cœur de leur stratégie.

## MIEUX CONCILIER LES CONTRAINTES MULTIPLES

Cela se traduit, sur chaque opération, par la mise en place de démarches spécifiques pour impliquer tous les acteurs concernés dans la fabrique du nouveau quartier : les élus qui portent le projet urbain, les professionnels qui le conçoivent et le réalisent, mais aussi les habitants, les usagers et le tissu associatif qui le feront vivre, et les services de la collectivité qui l'exploiteront. Cette recherche de l'intelligence collective constitue l'essence même du métier d'aménageur depuis longtemps déjà. Elle consiste à mettre en cohérence la volonté politique et les besoins exprimés par la collectivité, les contraintes économiques et techniques qui se posent aux promoteurs, et les attentes (et parfois les inquiétudes) des usagers actuels et futurs du quartier concernant leur cadre de vie.

Alors que l'équation de l'aménagement a tendance à se complexifier ces dernières années, l'écoute et le dialogue sont plus que jamais essentiels pour parvenir à une véritable coproduction. La métropole toulousaine doit en effet maintenir un rythme de production de nouveaux logements très élevé, sans artificialiser davantage les sols,



donc essentiellement par la transformation progressive de la ville existante, tout en visant l'atteinte de la neutralité carbone en 2050.

## UN GRAND CHALLENGE POUR TERMINER LA CARTOUCHERIE

Pour trouver la réponse la plus collective à ces défis, Oppidea et Europolia privilégient des méthodes participatives innovantes. A La Cartoucherie, elles ont pris la forme d'un « Grand Challenge » pour l'attribution des programmes immobiliers de la 3<sup>ème</sup> tranche du quartier. Lancé en 2022, ce mode de consultation invitait les groupements de promoteurs candidats à



Les rendez-vous de quartiers, comme ici au Forum des associations La Cartoucherie, sont aussi l'occasion d'organiser des temps d'échange avec les habitants et riverains, quels que soient leurs âges.

concevoir un projet global pour cette dernière phase en intégrant les nouvelles orientations de l'opération : aménagement d'un parc de un hectare et d'un équipement public, réflexion sur les hauteurs et les volumes pour libérer de l'espace au sol, ambitions bas-carbone, prise en compte des usages et des modes de vie, etc.

Ce travail a permis de sélectionner quatre groupements finalistes qui ont pu affiner leur proposition au travers d'un dialogue constructif avec les équipes d'Oppidea, en vue de la désignation du lauréat dans le courant de l'année 2023. Il s'est accompagné d'une large concertation des riverains sur l'aménagement des espaces publics. Plusieurs ateliers de co-construction, balades urbaines et réunions publiques ont ainsi eu lieu durant l'année 2022,

débouchant sur l'élaboration d'un «Cahier des attentes citoyennes». À l'occasion du Forum des associations, en septembre 2022, les plus jeunes et leurs parents ont même pu exprimer leurs souhaits pour le futur parc.

## INFORMER ET ÉCOUTER

Toutes les opérations comportent des phases de concertation aux différentes étapes de leur réalisation, pour informer le public et solliciter son avis sur les aménagements en cours ou à venir. En 2022, ces démarches ont notamment concerné la programmation du futur square Niboul à Borderouge, lors d'ateliers organisés entre janvier et juin. Les habitants de Saint-Martin-du-Touch ont quant à eux contribué à la définition des aménagements, des aires de jeux, des berges du Touch et des futurs jardins partagés.

## À GRAND MATABIAU QUAIS D'OC, UN DIALOGUE COMPÉTITIF PROMETTEUR

Le contexte est différent à Grand Matabiau quais d'Oc mais la dynamique collective est similaire. L'attribution des premiers lots de l'avenue de Lyon a fait l'objet d'un « dialogue compétitif », lui aussi entamé en 2022. Cette méthode a permis une réflexion itérative avec les équipes candidates réunissant de multiples compétences, sur la base de cahiers des charges très ouverts, qui se sont précisés au fil des ateliers de travail réalisés avec les équipes d'Europolia. Cette approche aura fait émerger une réponse architecturale conjointe aux questions posées par le renouvellement urbain des des quartiers de la gare.

La consultation a aussi fait largement appel à la participation citoyenne, puisque des groupes de riverains et usagers volontaires ont été constitués pour apporter leur expertise d'usage et émettre un avis sur les 4 projets en compétition. Ce processus d'analyse citoyenne des offres a été étendu à d'autres consultations réalisées dans le cadre de Grand Matabiau quais d'Oc, notamment pour l'îlot Sernam 1 développé par le groupe SNCF et pour la réalisation de la Halle des Transports sous maîtrise d'ouvrage de la région Occitanie. Ces actions de concertation très spécifiques viennent compléter les démarches plus classiques de médiation et d'écoute menées depuis le début du projet auprès des associations de quartier et des riverains. Elles entrent pleinement dans la volonté de «co-design», qui permet à chacun d'être acteur de la fabrique de son cadre de vie et d'enrichir les projets urbains.



« Au cœur de Toulouse, dans le cadre de Grand Matabiau quais d'Oc, un hub de transport majeur doit voir le jour pour accompagner l'arrivée de la LGV, le développement des trains régionaux du quotidien, la ligne C du métro et la croissance des mobilités douces. La concertation avec les usagers est indispensable à la conception de cette future Halle des transports exemplaire. »



**JEAN-LUC GIBELIN**  
VICE-PRÉSIDENT DE LA RÉGION OCCITANIE CHARGÉ DES MOBILITÉS  
POUR TOUS ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS





## LE FAUBOURG MALEPÈRE, UN PROJET NÉGOCIÉ

Au Faubourg Malepère, les notions de concertation et de co-construction figurent au cœur même du projet. Elles constituent même, sous l'idée de « projet négocié », l'une des valeurs cardinales définies dans la Charte partenariale actualisée en 2022. Cela est cohérent avec l'approche spécifique choisie pour cette opération d'une maîtrise foncière partielle, les promoteurs devant acquérir 70% des fonciers nécessaires à la réalisation du quartier directement auprès des propriétaires. Au terme de la charte, Toulouse Métropole, Oppidea et les opérateurs prennent des engagements réciproques à chaque étape des programmes immobiliers, depuis la négociation foncière jusqu'à la gestion des résidences.



« L'urbanisme négocié mis en œuvre au Faubourg Malepère tient compte du contexte singulier du quartier et fédère les opérateurs immobiliers autour de valeurs et de pratiques partagées dans une Charte partenariale. Le travail en commun mené avec les différents acteurs du projet d'aménagement a pour but de concrétiser les fortes ambitions de la collectivité pour cette opération, au bénéfice de ses usagers actuels et futurs. »

**EMILION ESNAULT,**  
MAIRE DU QUARTIER 5.1 DE TOULOUSE



# DES PARTENARIATS AMBITIEUX AU SERVICE DE LA QUALITÉ

**Les certifications et labellisations environnementales donnent des référentiels exigeants pour pousser toujours plus haut les curseurs d'excellence. Dans ce domaine aussi, l'amélioration continue des performances repose sur la qualité des échanges entre aménageur, opérateurs et organismes certificateurs.**

La qualité environnementale et la qualité d'usage des programmes immobiliers, font elles aussi, l'objet d'un dialogue continu avec les promoteurs et les bailleurs sociaux. À l'appui de leurs engagements, Oppidea et Europolia ont noué des partenariats avec plusieurs organismes indépendants pour renforcer les exigences définies dans les cahiers des charges de commercialisation des lots à construire.

## GARDER UN TEMPS D'AVANCE

Tous les programmes de logement attribués sont ainsi certifiés NF Habitat HQE et E+C- par Cerqual. Pour le plan de cession 2022, l'organisme a adapté son référentiel aux ambitions d'Oppidea et Europolia, afin de garder un temps d'avance dans l'application des réglementations environnementales, et en particulier de la nouvelle RE2020. Cela signifie que les projets candidats devaient respecter des critères de qualité spécifiques, propres à la métropole toulousaine.

Par exemple, la performance énergétique exigée anticipait les seuils de 2025, et le procédé de construction devait intégrer au moins 2 produits issus d'une filière locale de production ou de valorisation des déchets, ainsi qu'un minimum de matières recyclées. Ces ambitions fortes ont un effet d'entraînement sur l'ensemble de la filière puisque la Haute-Garonne arrive au 3<sup>ème</sup> rang national pour le nombre de programmes certifiés E+C-, avec 66% des projets concernés sur des opérations d'Oppidea et Europolia (78% en prenant en compte le seul territoire de Toulouse Métropole).

## LOGEMENTS ET PROGRAMMES TERTIAIRES ET D'ACTIVITÉ

Sur les enjeux de biodiversité, c'est une convention avec l'Rrice qui généralise à tous les programmes immobiliers la démarche de certification Effinature Construction. Pour cela, chaque projet doit prévoir en amont l'intervention d'un écologue, afin de mener des actions concrètes pour préserver le sol et la faune, végétaliser les espaces extérieurs, préserver la ressource en eau. Certaines opérations visent le niveau HVE d'Effinature qui prend en compte la gestion ultérieure des espaces.

Une autre convention avec Certivea renforce les exigences de qualité dans le secteur tertiaire et activités. Tous les nouveaux immeubles de bureaux visent désormais la certification HQE Bâtiment durable, qui réunit plusieurs critères de performance énergétique, d'impact carbone et d'utilisation de matériaux biosourcés. Dans cet esprit, Cerqual certifie les bâtiments tertiaires implantés dans les quartiers développés par Oppidea et Europolia, et participe à l'élaboration d'un référentiel HQE pour le Pôle d'Echanges Multimodal de Matabiau Gares.

Enfin, Oppidea et Europolia ont encore renforcé leurs engagements fin 2022 en rejoignant l'association Envirobat Occitanie, qui a pour objectif la réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments et aménagements du territoire. Alors que 23 programmes immobiliers sont déjà labellisés « Bâtiments durables Occitanie », cela permettra d'inciter davantage d'opérateurs à s'engager dans cette démarche vertueuse.



Les équipes d'Oppidea et d'Europolia au complet et accompagnés de quelques représentants de Toulouse Métropole, lors d'un séminaire de visite à Bordeaux en novembre 2022.

### **Oppidea Europolia Le mag**

21, boulevard de la Marquette  
Bâtiment A - BP 91003  
31010 Toulouse Cedex 6

**Date d'édition :** Juin 2023

**Coordination :** direction de la communication Oppidea/Europolia

**Conception, réalisation :** 

**Rédaction :** Benjamin de Capèle et les équipes Oppidea/Europolia

**Impression :** Evoluprint

Imprimé sur du papier PEFC

Photo de couverture : Empalot

#### **Crédits photos :**

AAM (p.19), Airimage (p.18, 19, 35, 42), Arnaud Spani (p.5), Ateliers Lion (p.49), B.Aïach (p.19, 38, 43, 45, 49), Bétillon & Freyermuth (p.26), CCI Toulouse (p.18), Christophe Picci (p.1, 12, 18, 19, 36, 37, 38, 51), DR (p.20), Jessie Caujolle (p.25), LAN architecte (p.26), Les Yeux Carrés (p.10-11, 18, 19, 28, 30-31, 34, 40, 42-43, 44, 48), Laurent Boutonnet – Région Occitanie (p.5), LSD Architectes (p.27), Lydie Lecarpentier (p.7, 13, 18, 19), Mathieu Sartre (p.4), Müller Gpuller Architecture urbanism (p.18), OLM (p.2, p.19, 32-33), Oppidea (p.46-47) P. Nin (p.5), Premium promotion (p.25), Sathy et 2PM Architecture (p.27), Tisséo (p.9), Vectuel (p.22), Virginlemon (p. 24), Vizea (p. 23), Yann Chereau architecte (p.27)



# RETROUVEZ OPPIDEA ET EUROPOLIA SUR LES RÉSEAUX

