

OPPIDEA EUROPOLIA

Le mag

Quand la nature
s'épanouit en ville 16

Une vision stratégique au
service des nouveaux défis
urbains 12

Des logements sous le
signe de la qualité 20

Des quartiers à vivre 30

Le dialogue au cœur des
processus d'aménagement 38



Sur la terrasse de la Maison de la Formation Jacqueline Auriol, inaugurée fin 2021 au cœur du Campus d'Innovation de Toulouse Aerospace, une sculpture évoquant l'aviatrice Jacqueline Auriol a été réalisée par

l'artiste Nathalie Talec. L'œuvre monumentale permet d'identifier rapidement ce nouveau campus, signant ainsi son identité.

SOMMAIRE

04

ÉDITOS

Annette Laigneau,
Jean-Luc Moudenc,
Carole Delga

06

INTERVIEW CROISÉE

Des projets partagés
et cohérents au service de
l'intérêt général

10

CARTE DES PROJETS

Des opérations de
toutes tailles, dans
un périmètre qui peut
dépasser celui de la
métropole toulousaine

12

DÉVELOPPEMENT

Une vision stratégique
au service des nouveaux
défis urbains

14

TEMPS FORTS 2021

L'année en images

16

NATURE EN VILLE

Quand la nature
s'épanouit en ville

20

QUALITÉ

Des logements
sous le signe
de la qualité

24

PORTFOLIO

Une architecture
soignée

30

USAGES

Des quartiers
à vivre

38

MÉTHODE

Le dialogue au cœur
des processus
d'aménagement

44

CARTE BLANCHE

Le Point de vue
d'Isabelle
Baraud-Serfaty

46

INFOGRAPHIE

Une opération
d'aménagement
comment ça
marche ?

EN COMPLÉMENT : CAHIERS BILAN 2021

Faits marquants, ressources humaines et organisation, bilan financier, gouvernance, perspectives... deux cahiers de 12 pages pour résumer l'année 2021 d'Oppidea et d'Europolia

SCANNEZ CE CODE
POUR CONSULTER
LES 2 CAHIERS EN PDF





ANNETTE LAIGNEAU

Présidente d'Oppidea et d'Europolia

Avec Europolia et Oppidea, notre territoire peut s'appuyer sur des compétences pluridisciplinaires réunies au sein d'un groupe intégré pour mener à bien ses opérations d'aménagement de transformation et d'adaptation de notre cadre urbain. Pour répondre pleinement aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux, et dans un contexte économique et réglementaire de plus en plus exigeant, les deux structures sont engagées dans une dynamique commune au service de l'intérêt général. Celle-ci traduit une ambition partagée autour de quelques idées fortes : l'innovation dans les pratiques et les modes de construction, la recherche de qualité sous toutes ses formes, urbaine, architecturale, et d'usage, le dialogue constant avec toutes les parties prenantes. Et elle se matérialise par une agilité de chaque instant et la mobilisation constante des équipes pour mener à bien les projets portés par les collectivités. L'ambition est d'accroître encore les synergies au service de notre territoire, de ses collectivités, de ses acteurs économiques et de ses citoyens.

En dépit des récentes crises sanitaire et économique, Toulouse Métropole est restée sur une trajectoire de forte croissance démographique qui l'amène à accueillir 12 000 nouveaux habitants chaque année. Dans le même temps, l'urgence environnementale impose de penser différemment la ville, de réduire son impact carbone et de l'adapter aux effets du changement climatique. Et les attentes de la société vis-à-vis de l'environnement urbain évoluent elles aussi vers une ville de la proximité, de la convivialité, de la qualité de vie où la nature a toute sa place. Le projet urbain de Toulouse Métropole vise à concilier ces enjeux et ces attentes multiples pour construire cette métropole de la transition et préserver l'attractivité du territoire. C'est un immense défi auquel Oppidea et Europolia apportent toute leur expertise pour trouver les réponses les plus adaptées et les plus durables.



JEAN-LUC MOUDENC

Maire de Toulouse. Président de Toulouse Métropole



CAROLE DELGA

Présidente de la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée

Née de l'engagement collectif des acteurs publics en faveur du développement durable et de l'attractivité de la métropole toulousaine, Europolia œuvre à la réalisation de deux projets stratégiques. L'inauguration officielle du MEETT en septembre 2021 marque un jalon important dans la constitution d'un pôle économique dynamique autour de cet équipement structurant de l'attractivité de notre territoire. C'est désormais Grand Matabiau Quai d'Oc, le programme ambitieux de développement de l'offre de transports autour des mobilités du quotidien et de l'arrivée future de la LGV, qui sortira de terre dans les années à venir et architecturera un projet de renouvellement urbain d'envergure. Ces deux projets témoignent d'une même volonté d'innover, d'aller plus loin dans l'excellence environnementale et de soutenir l'activité économique qui sont des marqueurs forts des ambitions de la Région Occitanie pour notre territoire.



INTERVIEW CROISÉE

DES PROJETS PARTAGÉS ET COHÉRENTS AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Quelle vision et quelles ambitions pour Oppidea et Europolia ?

Raphaël Catonnet, directeur général d'Oppidea et d'Europolia, Stéphane Quadrio, directeur adjoint d'Europolia, et Fabrice Veyron-Churlet, directeur adjoint d'Oppidea, croisent leurs regards sur l'année 2021 et les enjeux d'avenir.



Que reprenez-vous de l'année écoulée ?

Raphaël Catonnet : *L'année 2021 a été placée sous le signe de la relance, avec un plan de cessions très volontariste de plus de 2 600 logements, proposé aux opérateurs dans 10 quartiers de Toulouse Métropole. Dans le contexte de la loi Climat et Résilience promulguée en août 2021, de l'annulation du PLUi-H et des objectifs de Toulouse Métropole sur la transition écologique, nous avons aussi réinterrogé systématiquement nos projets. A Toulouse Aerospace, Saint-Martin-du-Touch ou La Cartoucherie, la question de la renaturation est de plus en plus*

centrale. C'est également dans cet esprit que nous avons sélectionné l'équipe de maîtrise d'œuvre de Grand Matabiau quais d'Oc, qui apporte des compétences multiples sur la nature en ville et l'environnement, mais aussi sur la sensibilité aux usages et à l'urbanisme transitoire.

Stéphane Quadrio : *Sur Grand Matabiau, nous avons également répondu à la demande de la métropole de l'accompagner dans la préfiguration d'un pôle d'innovation*



L'ANNÉE 2021 A ÉTÉ PLACÉE

SOUS LE SIGNE DE LA RELANCE



sociale comportant un restaurant solidaire, une halte de nuit et un service d'accueil pour les publics les plus précaires. Nous avons mené un travail d'animation territoriale auprès des acteurs sociaux et culturels, pour identifier les partenaires potentiels et intégrer ces équipements de manière diffuse dans le nouveau quartier. Sur l'avenue de Lyon, de premières actions préfiguratrices devraient d'ailleurs voir le jour dans les prochains mois.

Fabrice Veyron-Churlet : Je retiens aussi le haut niveau de qualité des projets de logements sélectionnés sur nos opérations, en particulier sur la qualité d'usage, l'attention portée aux espaces verts et aux éléments de vie collective. Plusieurs programmes franchissent même des seuils d'innovation, en particulier dans l'utilisation de matériaux géosourcés comme la brique de terre crue. Nous sommes en avance sur la réglementation puisque tous les logements réalisés dans nos quartiers répondent à des niveaux de certification et de performance supérieurs à la RE2020. Nous avons aussi introduit des modes spécifiques de consultations

d'opérateurs, comme le « grand challenge » de La Cartoucherie dont la philosophie est reproduite sur Grand Matabiau. Il s'agit d'une démarche de dialogue dans laquelle nous nous positionnons en animateur de l'ensemble des parties prenantes pour la recherche des solutions les plus efficaces.

Comment voyez-vous votre rôle d'aménageur ?

R. C. : L'aménageur est à l'articulation entre l'ambition et les objectifs formulés par les collectivités, les attentes des usagers, la concrétisation des projets, laquelle doit répondre à des enjeux multiples : au service de l'intérêt général, organiser la transition environnementale, réduire les coûts d'exploitation et d'investissement, anticiper les nouveaux usages qui évoluent avec nos modes de vie et faire place aux mobilités décarbonées, mais aussi s'adapter au climat qui change... L'aménageur public est le meilleur allié des territoires pour gérer cette complexité et accorder l'ensemble des parties prenantes autour des objectifs d'intérêt général posés par la collectivité.

S. Q. : La spécificité du projet urbain est de devoir gérer en permanence des paradoxes. Nous sommes sur un territoire où la ville est déjà constituée, avec un besoin annuel de 7 000 nouveaux logements auquel nos opérations contribuent à hauteur de près de 25%. L'intérêt des opérations d'aménagement est de donner une direction qui mette en cohérence les différentes dimensions, ce qui signifie rendre visibles des ambitions, organiser la transformation de l'espace, et assembler toutes les énergies dans la transparence et la concertation.

F. V.-C. : *Le moment que nous vivons se caractérise par une évolution d'une ampleur inédite de nos métiers. Modes de vie et de travail, place du commerce, attentes nouvelles vis-à-vis de l'habitat, acceptabilité sociale des projets, recherche de nouvelles techniques de construction et de production, objectif de zéro artificialisation : tout cela nous demande de réinventer nos modes d'actions. Cela exige d'augmenter encore le niveau de dialogue et de partenariat entre toutes les parties pour rechercher ensemble des voies d'innovation. Aménageur, opérateurs, collectivités, citoyens... tout le monde est amené à avancer vers une meilleure écoute de la logique de l'autre, qui doit ensuite nourrir nos projets.*

Comment Oppidea et Europolia répondent-elles à ces nouveaux enjeux ?

R. C. : *Le pôle de compétences constitué des équipes d'Europolia et*

d'Oppidea porte et incarne ces enjeux, se structure et se transforme pour y répondre. Nous poursuivons la démarche interne d'intégration engagée pour capitaliser les bonnes pratiques et mutualiser les compétences. La mobilisation des équipes à l'échelle des deux sociétés est totale sur des objectifs communs comme la stratégie bas carbone, les questions de certification, la lutte contre les îlots de chaleur ou encore l'accélération de la digitalisation et la modélisation numérique des projets.

S. Q. : *On attend de nous une grande agilité, et une capacité d'ingénierie dans le montage de nouveaux projets pour pouvoir répondre aux besoins dans différents formats. La complémentarité entre la SEM Oppidea qui agit dans le champ concurrentiel et la SPL Europolia qui peut travailler de manière intégrée avec les collectivités actionnaires est un vrai atout. En 2022, tout sera mis en œuvre pour accentuer les synergies et nous permettre de contribuer encore plus facilement aux objectifs de nos collectivités dans le champ de l'aménagement et de la construction.*

F. V.-C. : *Un autre atout essentiel est la qualité de nos équipes, qui portent pleinement cette vision et la compréhension des enjeux d'aujourd'hui, qui font leur métier avec enthousiasme pour accompagner le territoire sur cette trajectoire de transformation et d'adaptation.*



**NOS OPÉRATIONS S'ATTACHENT
À PORTER LE CURSEUR
DE LA QUALITÉ ET DE L'EXIGENCE
LE PLUS HAUT POSSIBLE.**

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 au changement climatique



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

CARTE DES PROJETS

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. Garonne, Toulouse
9. Grand Matabiau quais d'Oc, Toulouse (Europolia)
10. La Cartoucherie, Toulouse
11. Las Fonsès, Villeneuve-Tolosane
12. Laubis, Seilh
13. Mail Tolosan, Merville
14. Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu
15. Niel, Toulouse
16. Oncopole, Toulouse
17. Paléficat Rives de l'Hers, Toulouse
18. Pôle économique du MEETT, Aussonne / Beauzelle (Europolia)
19. Parc de l'Escalette, Pibrac
20. Piquepeyre, Fenouillet
21. Ramassiers, Colomiers
22. Saint-Martin-du-Touch, Toulouse
23. Toulouse Aerospace, Toulouse
24. Tucard, Saint-Orens-de-Gameville

CONSTRUCTION

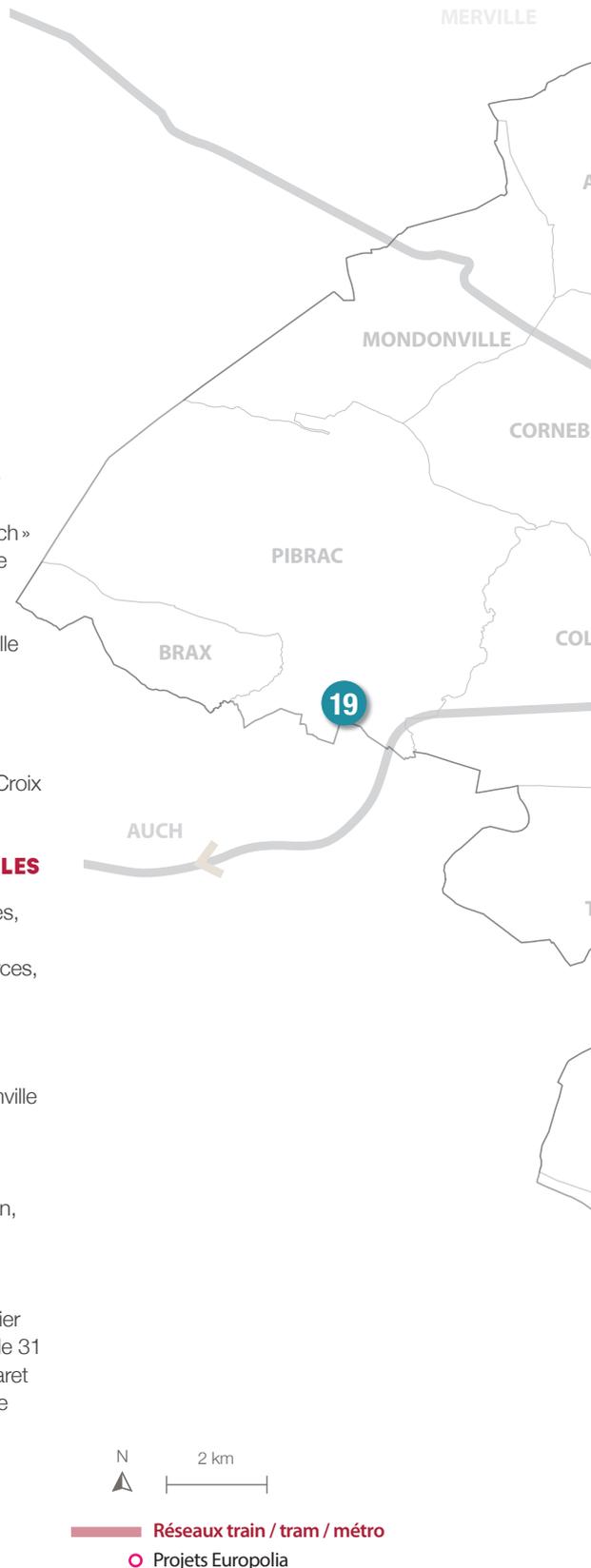
25. Halle des transports, Toulouse (Europolia)
26. « Les Terrasses du Touch » (co-promotion avec Promomidi) et « Fresh Touch » (co-promotion avec Eiffage Immobilier), Saint-Martin-du-Touch
27. MEETT, Aussonne/Beauzelle (Europolia)
28. Pôle Enfance, Beauzelle
29. Parkings P2 et P3 de La Cartoucherie, Toulouse
30. Pôle Enfance de Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu

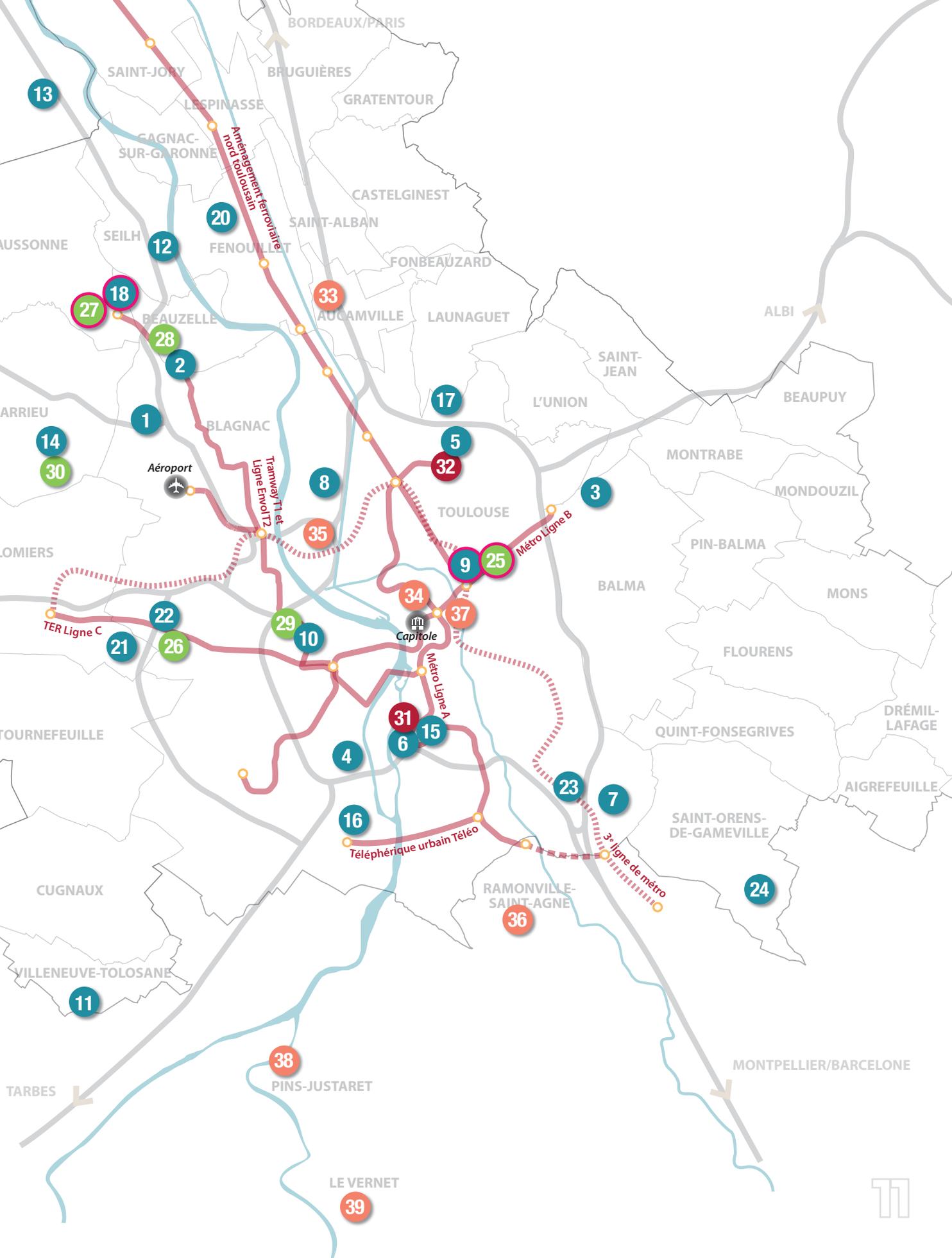
FONCIÈRES COMMERCIALES

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

ÉTUDES / CONSEILS

33. Étude de faisabilité, Aucamville
34. Étude de faisabilité, Grand Saint Sernin, Toulouse
35. Mission d'AMO Toulouse Métropole Stade Toulousain, Toulouse
36. Mission ASEI, Ramonville Saint-Agne
37. Schéma Directeur Immobilier Énergétique, Crédit Agricole 31
38. Mission d'AMO, Pins-Justaret
39. Mission d'AMO Technopole du Vernet, Communauté de Communes du Bassin Auterivain





DÉVELOPPEMENT

UNE VISION STRATÉGIQUE AU SERVICE DES NOUVEAUX DÉFIS URBAINS

Dans un environnement en pleine évolution marqué par les nouvelles exigences réglementaires de la loi Climat et Résilience, l'annulation du PLUiH et les fortes contraintes externes, Oppidea et Europolia se transforment au service des projets des collectivités. La vision stratégique portée par le groupe se donne pour ambition d'accompagner la dynamique économique et démographique du territoire, tout en accélérant la transition vers la ville bas-carbone, de la proximité et des usages.

LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX SERVICES ET SAVOIR-FAIRE

En 2021, Oppidea a accéléré la mise en œuvre de la stratégie de développement initiée en 2020 par la création d'un pôle dédié de 3 personnes. Cette stratégie s'articule autour de deux axes forts : valoriser les savoir-faire de l'entreprise, au-delà des grands projets urbains, sur des missions d'ingénierie pré-opérationnelle plus ponctuelles ; adapter son offre aux attentes des clients publics en développant de nouveaux métiers tels que la rénovation énergétique.



*La Cartoucherie (Toulouse)
démontre la démarche d'auto-
évaluation EcoQuartiers pour
obtenir le niveau 3 du label.*



Sur le premier axe, Oppidea a lancé une démarche volontariste d'élargissement de son champ d'intervention en répondant à plusieurs appels d'offres débouchant, en 2021, à la **contractualisation de 2 missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur la faisabilité d'opérations** pour le compte de la communauté de communes du Bassin Auterivain et de la communauté d'agglomération de Montauban.

Sur le second axe, Oppidea a déployé **une offre innovante de rénovation énergétique** en lien avec les exigences du décret tertiaire qui impose une réduction des consommations énergétiques de 40% d'ici à 2030. Dans ce contexte, un accord-cadre a été signé en 2021 avec la Préfecture d'Occitanie pour la conduite d'opérations de rénovation énergétique. Cette même année, Oppidea a mené une étude de diagnostic énergétique et de stratégie foncière sur le patrimoine immobilier du Crédit Agricole 31 (19 300 m² SP répartis sur 5 bâtiments à Toulouse). Une nouvelle activité qui est appelée à se développer pour répondre aux besoins des détenteurs de patrimoine tertiaire, collectivités et entreprises privées.

DES COMPÉTENCES À LA POINTE DE L'INNOVATION

A l'appui opérationnel de leur vision stratégique, Oppidea et Europolia mobilisent en interne des équipes expertes, dont les savoir-faire et l'agilité sont en phase avec les enjeux actuels. L'ensemble du groupe est engagé dans **une démarche d'innovation collective et de formation** afin de continuer à monter en compétence et répondre au plus juste aux besoins de chaque collectivité. **Un référentiel d'autoévaluation des EcoQuartiers** a par exemple été co-construit avec les services de Toulouse Métropole. Sa qualité a été saluée par le CEREMA et la DREAL Occitanie. Autre action dans ce domaine, des **fiches méthodologiques sur les aménagements transitoires** ont été réalisées pour accompagner la prise de vie des quartiers encore en chantier. Enfin, une conférence publique et **des ateliers sur la lutte contre les îlots de chaleur urbains** ont réuni plus de 150 participants pour réfléchir sur des cas concrets opérationnels. Outre le maintien d'un très haut niveau d'expertises, ces initiatives contribuent à créer une culture commune avec les équipes de Toulouse Métropole.

TEMPS FORTS 2021

L'ANNÉE EN IMAGES



01 Plan de cessions Oppidea 2021

Le 21 janvier, lors d'une émission diffusée en visio, Oppidea présente à plus de 230 opérateurs publics et privés le programme 2021 de cessions des fonciers habitat sur les opérations d'aménagement de Toulouse Métropole.

02 La Cartoucherie (Toulouse)

Le 25 février, Mme Emmanuelle Wargon, ministre du logement, visite La Cartoucherie et le chantier du programme en bois Wood'Art (Icade).

03 MEETT (Aussonne)

Judi 18 mars, Patrick Nossent, président de Certivéa, remet à Jean-Luc Moudenc, maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole, la distinction HQE (niveau exceptionnel et 4 étoiles en énergie) pour le MEETT.

04 Empalot (Toulouse)

Le 30 avril, les élèves du CP et CE1 de l'école Daste à Empalot participent à la pose de nichoirs dans les arbres du mail végétalisé de l'Esplanade Pierre Garrigues.

05 Monges-Croix du sud (Cornebarrieu)

Les espaces publics de la phase 2 du quartier Monges-Croix du Sud sont rétrocedés en mai à la Ville de Cornebarrieu.

06 Piquepeyre (Fenouillet)

Validation du nouveau schéma directeur des espaces publics, suite à la refonte du projet pour donner plus de place aux espaces verts et aux mobilités douces.

07 Forum des projets urbains

Le 21 juin au Forum des Projets Urbains (Paris), Oppidea et Europolia présentent les opérations Borderouge, Paléficat Rives de l'Hers et le pôle économique du MEETT.

08 Pôle économique du MEETT (Aussonne)

La caserne d'Aussonne (2 500 m²) est livrée en juin au SDIS 31.

09 Saint-Martin-du-Touch (Toulouse)

Le 8 juillet, inauguration de la Passerelle du Touch, réalisée par Oppidea, pour relier les quartiers de Saint-Martin-du-Touch et Lardenne.

10 Toulouse Aerospace (Toulouse)

Les travaux du parc du Campus d'Innovation débutent en août après une phase de concertation. Ils devraient se terminer en 2023.

MEETT (Aussonne)

Samedi 4 septembre, le MEETT est officiellement inauguré à l'occasion de la Foire internationale de Toulouse.



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20

12 Congrès des EPL à Toulouse

Le 13 octobre, à l'occasion du Congrès des EPL 2021 au MEETT, Oppidea organise une table ronde réunissant plusieurs partenaires autour de ses ambitions environnementales. Une nouvelle occasion de mettre en valeur les deux conventions signées en février 2021 avec l'IRICE et CERTIVEA pour accélérer la transition énergétique des bâtiments.

13 Toulouse Aerospace (Toulouse)

Les Cœurs de quartier de l'Aéropostale et Montaudran sont inaugurés le samedi 23 octobre lors d'une journée festive. L'occasion de découvrir les nouveaux aménagements de la place de l'Aéropostale et de saluer l'ouverture de restaurants, de commerces et d'un cinéma UGC sur la place Marcel Bouilloux-Lafont.

14 Parc de l'Escalette (Pibrac)

Le samedi 23 octobre, a lieu l'inauguration de la première tranche de ce nouveau quartier situé à l'entrée sud de la ville de Pibrac. L'occasion de fêter l'arrivée des premiers habitants et des entreprises nouvellement installées.

15 Grand Matabiau quais d'Oc (Toulouse)

En novembre et décembre, la Région Occitanie organise la première phase de concertation autour des usages de la future Halles des Transports.

16 La Cartoucherie (Toulouse)

Le 19 novembre, lancement des travaux des Halles de La Cartoucherie (Cosmopolis) en présence de Carole Delga, présidente de la région Occitanie, et de Jean-Luc Moudenc, maire de Toulouse.

17 Séminaire « Ville et Climat - Ilot de Chaleur Urbain »

Le 23 novembre, le pôle développement d'Oppidea, en partenariat avec Toulouse Métropole, l'AUAT et du laboratoire de recherche LISST-CIEU, organise une conférence qui réunit plus de 150 participants.

18 Paléficat Rives de l'Hers (Toulouse)

Fin novembre, Oppidea retient une équipe pluridisciplinaire pour la maîtrise d'œuvre urbaine du projet, composée notamment de l'agence d'urbanisme Michel Guthmann et Associés, Architecture, Urbanisme (MG-AU) et de l'agence de paysagistes D'ici-là.

19 SIMI 2021

Du 8 au 10 décembre, Oppidea et Europolia présentent leurs opérations d'aménagement au salon SIMI (Paris), le rendez-vous des professionnels de l'immobilier.

20 Saint-Martin-du-Touch (Toulouse)

Démarrage, en fin d'année, des travaux d'aménagement du futur parc du quartier et obtention de la certification HQE Aménagement.

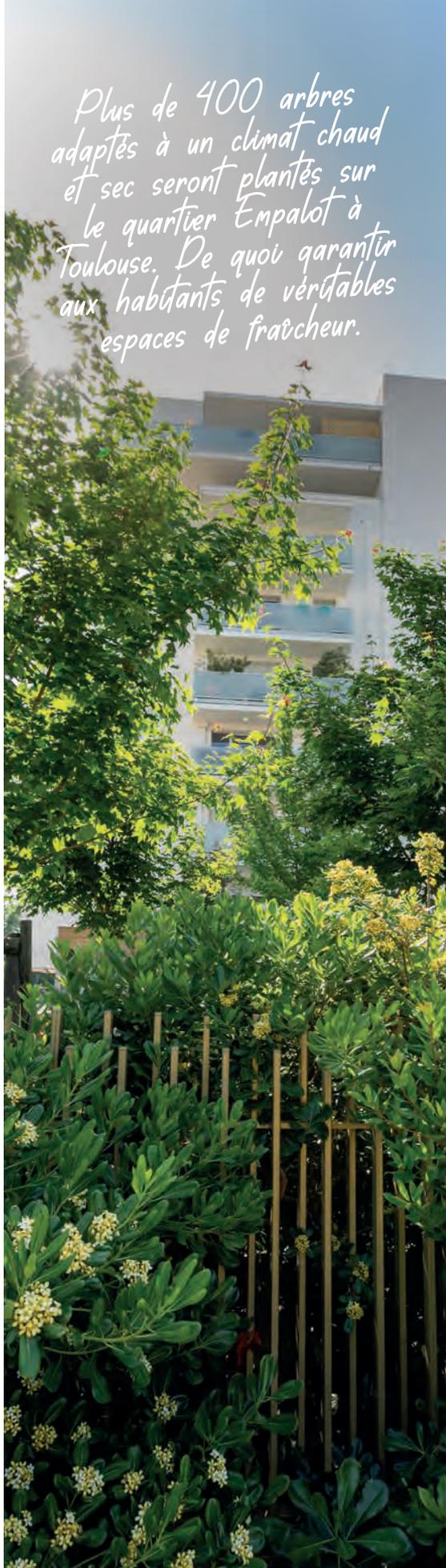
NATURE EN VILLE

QUAND LA NATURE S'ÉPANOUIT EN VILLE

Une place prépondérante accordée aux espaces naturels, telle est l'exigence qui caractérise les nouveaux quartiers de Toulouse Métropole. Cette volonté, largement prise en compte dans les aménagements portés par Oppidea et Europolia, constitue une réponse adaptée aux multiples enjeux environnementaux et sociétaux.

La présence de plus en plus affirmée de la nature en ville contribue fortement à la qualité du cadre de vie. Mais, au-delà de l'agrément pour les habitants de pouvoir profiter d'espaces naturels dans leur environnement immédiat, la végétalisation des espaces publics est un élément essentiel de la stratégie menée par Europolia et Oppidea dans le domaine de la transition environnementale. La végétalisation réduit l'empreinte carbone de la ville, atténue les effets du changement climatique en luttant contre les îlots de chaleur urbains, et préserve la biodiversité et les continuités écologiques. Pour toutes ces raisons, elle est un atout pour la collectivité, à la fois pour respecter les nouvelles exigences de la loi Climat et Résilience, en particulier concernant le « zéro artificialisation nette » et pour atteindre les objectifs du Plan Climat Air Energie de Toulouse Métropole (PCAET).

Plus de 400 arbres adaptés à un climat chaud et sec seront plantés sur le quartier Empalot à Toulouse. De quoi garantir aux habitants de véritables espaces de fraîcheur.





3 QUESTIONS À MARIE WINTERTON

Rencontre avec Marie Winterton, docteur en biologie, cofondatrice et gérante d'Ecotone, bureau d'études indépendant spécialisé dans la biodiversité, qui accompagne Oppidea et Europolia depuis plusieurs années.

Quel est votre rôle dans les opérations d'aménagement ?

Marie Winterton : Notre rôle est d'accompagner le maître d'ouvrage dans la prise en compte des problématiques de préservation de la faune et de la flore liées à l'urbanisation. Nous sommes intervenus auprès d'Europolia pour limiter les impacts du MEETT, et nous travaillons actuellement

pour Oppidea sur les projets de Toulouse Aerospace, de Laubis à Seilh et du Mail Tolosan à Merville, ou encore sur la phase 3 d'Andromède.

Comment cela se passe-t-il concrètement ?

MW : Nous travaillons notamment sur les aspects réglementaires, en particulier l'étude d'impact environnemental sur la partie biodiversité et la demande de dérogation à la loi sur les espèces protégées. Si nous estimons qu'un projet nuit aux espèces inventoriées sur le site, nous préconisons des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, ces dernières ne devant arriver qu'en dernier recours. Cela se traduit par des actions très concrètes : à Laubis (Seilh), par exemple, le renforcement des haies existantes pour les oiseaux, la création d'une mare pour la reproduction des amphibiens, ou encore l'installation de ruches et la plantation d'une prairie fleurie afin de favoriser le développement des insectes (pollinisateurs notamment). À Mail Tolosan (Merville) et à Andromède (Blagnac/Beauzelle), nous avons aidé Oppidea à trouver des terrains adaptés pour créer des zones de compensation environnementale ou expérimenter de nouvelles manières de gérer les plantations des aménagements paysagers.

Votre intervention se poursuit-elle ensuite ?

MW : Oui, nous avons aussi un rôle de suivi et de contrôle pendant la phase de chantier, pour s'assurer que l'aménagement paysager respecte bien l'environnement naturel. Un point très important pour l'écosystème est par exemple de privilégier des essences végétales vraiment locales, dont les plants ont été prélevés dans le secteur.



DES PROJETS TOUJOURS PLUS EXEMPLAIRES

Toutes les opérations d'aménagement intègrent pleinement cette dimension, et même **évoluent vers plus de végétalisation**. C'est dans cet esprit que, depuis 2020, Oppidea a réinterrogé 8 projets en cours de réalisation ou de conception pour améliorer et augmenter la part de nature. Plusieurs opérations verront ainsi **la création en cœur de quartier de nouveaux espaces verts généreux**. C'est le cas à Saint-Martin-du-Touch, où l'aménagement de deux nouveaux parcs a été décidé : les travaux du premier ont démarré en 2021, le second sera lancé en 2022. À La Cartoucherie, les réflexions sur la troisième tranche du quartier menées avec les promoteurs dans le cadre du « Grand Challenge » auront pour effet de consolider la trame verte entre le jardin du Barry et l'avenue de Grande-Bretagne et

d'organiser des densités des bâtis suffisantes pour **libérer 1 hectare où prendra place un parc**. Borderouge verra également la réalisation d'un square de 1 hectare autour de l'ancienne ferme de Niboul.

Une autre solution consiste à intensifier la présence du végétal, en plantant des arbres partout où c'est possible. Evolution majeure, **une véritable forêt urbaine de 900 arbres**, avec espaces de jeux, agrès et lieux de repos, **verra ainsi le jour le long de l'ancienne piste aérienne de Toulouse Aerospace**, désimperméabilisant **16 000m²**. À Andromède, les espaces publics existants devraient également s'enrichir de 2500 nouveaux arbres. Quant au **nouveau Faubourg Malepère**, il sera **traversé en son centre par une trame végétale reliant le parc de la Marcaissonne et le bois de l'Hers**. Pour cela, la largeur d'une de ses rues a été augmentée de 7,5 m par rapport au projet initial, afin d'accueillir un quadruple alignement d'arbres et des espaces pour les mobilités douces. Enfin, certains projets de végétalisation intègrent une dimension d'agriculture urbaine. Un Agriparc prendra ainsi place dans le futur quartier de Paléficat Rives de l'Hers, avec des carrés maraîchers implantés le long de l'Hers. Des études sont aussi en cours à Laubis pour consacrer des espaces à des activités de maraîchage et à un verger pédagogique.

*À Laubis (Spilh),
la prairie fleurie
préserve la biodiversité*



*« 20 ans après les 1^{ers} travaux,
Andromède affiche toujours son
excellence environnementale.
La densification des plantations
existantes permet de lutter
contre les îlots de chaleur et
amplifie la biodiversité, pour
le plus grand bonheur des
habitants de l'écoquartier. »*

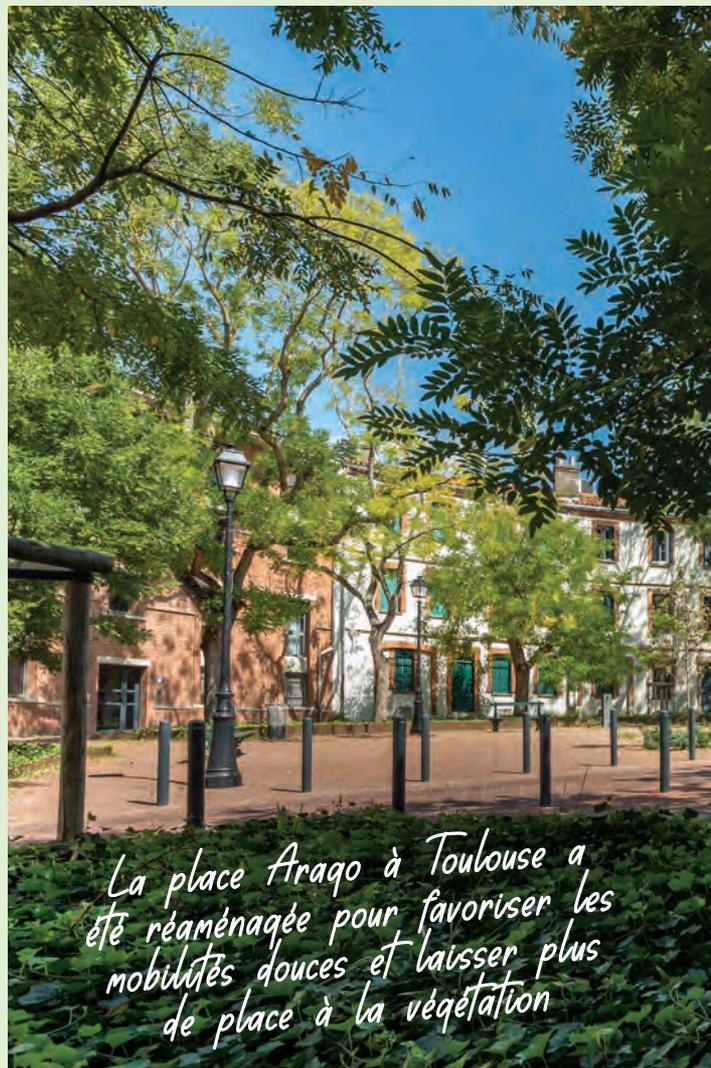


*Joseph Carles,
Maire de Blagnac*



4 HA DE PLEINE TERRE À GRAND MATABIAU QUAIS D'OC

Le renouvellement urbain de ce quartier offre l'opportunité de porter un verdissement ambitieux des espaces publics. Cette orientation d'aménagement, partagée avec la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine Güller Güller, se traduira par la renaturation de 4 hectares d'espaces aujourd'hui artificialisés au cœur de Toulouse. D'ores et déjà, la création d'un espace vert de 3 000 m² est en préparation sur l'îlot Sernam et un parc de 1 hectare doit voir le jour à côté de la future station de métro Raynal.



*La place Araquo à Toulouse a
été réaménagée pour favoriser les
mobilités douces et laisser plus
de place à la végétation*



Stéphane Aubay
Président de la FFI
Occitanie Toulouse Métropole

« Chaque année, Oppidea propose aux opérateurs de l'immobilier un plan de cessions foncières qui impulse des projets ambitieux sur la Métropole Toulousaine. Toutes ces réalisations dépassent déjà les niveaux de certification et de performance énergétique exigés par les réglementations en vigueur. En 2022, Oppidea et pour la première fois Europolia, vont engager 1 200 logements dans 10 quartiers de l'agglomération.

Les acteurs de la construction et du logement, aux côtés des collectivités territoriales, vont continuer à innover pour proposer aux futurs résidents des logements plus confortables, plus sobres en consommation d'énergie et plus en phase avec les attentes sociétales. Notre profession participe ainsi, aux côtés des collectivités territoriales, à la mise en œuvre de la transition environnementale qui s'impose chaque jour un peu plus. »

QUALITÉ

DES LOGEMENTS SOUS LE SIGNE DE LA QUALITÉ

La sélection des programmes d'habitat donne lieu à un dialogue fructueux avec les opérateurs pour atteindre les niveaux de qualité les plus exigeants, au bénéfice des habitants et de l'environnement.

Parce que la ville se construit d'abord pour ses habitants, les opérations publiques d'aménagement prennent tout leur sens dans le niveau de qualité recherché pour les programmes de logement. Europolia et Oppidea disposent pour cela d'**un outil adapté avec le plan de cessions annuel des fonciers** à construire qui porte très haut l'ambition qualitative. Les cahiers des charges pour chaque lot commercialisé sont assortis de grilles d'engagements **dont les ambitions sont renforcées chaque année**, et auxquelles les promoteurs répondent par des propositions innovantes sur dix multiples thèmes : qualité d'usages, système constructif, et matériaux géo ou biosourcés, performance énergétique, confort d'été, services mutualisés, mobilité, nature et biodiversité.

100% DES PROGRAMMES LABELLISÉS

Qualité architecturale, qualité environnementale et qualité d'usage se rejoignent ainsi pour répondre au double défi de la transition énergétique et environnementale ainsi que du bien-être des habitants. Les résultats de cet engagement se mesurent concrètement : en 2021, la totalité des logements attribués par Oppidea répondait aux critères de **certification environnementale NF Habitat HQE™ et E+C-**, dont **plus de 50% au-delà du niveau E2C1**, ce qui les place au-dessus des seuils de la nouvelle réglementation RE2020 avant même son entrée en vigueur. L'effort s'accroît encore en 2022, puisque les programmes candidats devront atteindre le palier 2025 de la RE2020. Pour parvenir à de telles performances, les opérateurs font appel à des dispositifs constructifs bas carbone utilisant

des matériaux naturels, biosourcés ou géosourcés comme les briques de terre crue et le bois, ou encore des fibres naturelles pour l'isolation. Les formes architecturales mettent aussi l'accent sur **l'approche bioclimatique, la frugalité et la compacité pour libérer des zones de pleine terre**, en cohérence avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, et aménager des jardins en cœur d'îlot.

QUALITÉ D'USAGE

Tous ces efforts contribuent à la qualité du cadre de vie, attente sociétale majeure dont l'enjeu a été particulièrement mis en lumière lors de la crise sanitaire. **Le confort et la qualité d'usage sont plus que jamais au cœur des réflexions** : les logements proposent des espaces à vivre généreux et une double voire une triple exposition, avec des espaces extérieurs de type balcon ou loggia pouvant constituer une pièce supplémentaire confortable en été. Ils s'adaptent aussi aux nouveaux modes de vie et de travail en offrant des espaces évolutifs et modulables, mais également des éléments de vie collective et des services, tels que des locaux à vélo, des conciergeries ou simplement des espaces communs à partager entre habitants.



« Précurseur il y a déjà 20 ans, le quartier Monges-Croix du Sud fait la part belle à l'architecture soignée et continue de placer l'innovation au cœur de chaque nouvelle construction. Tout concourt ici à la qualité de vie, dans une cité-jardin à taille humaine, parfaitement intégrée dans son environnement. »



*Alain Toppan,
Maire de Cornebarrieu*

ZOOM SUR 4 PROJETS EXEMPLAIRES ATTRIBUÉS EN 2021

Qualité d'usage, conception bioclimatique, végétalisation : chacun à sa manière, ces projets attribués en 2021 au terme de commissions de sélection illustrent les ambitions de la métropole toulousaine en matière de qualité. Visite guidée.



MONGES - CROIX DU SUD : ÎLOT M3

Groupe Gambetta - Architectes : La Soda – Héliène Latour

Ce programme de 50 logements collectifs et individuels réalisé par le Groupe Gambetta s'inscrit dans les très fortes ambitions du quartier en matière de qualité paysagère. Sa réalisation préserve 55% de pleine terre sur la parcelle et donnera lieu à la plantation de 245 arbres. Les logements mettent l'accent sur l'espace et la modularité, avec un espace de travail possible et, dans chaque maison, un garage mutable en pièce supplémentaire.



FAUBOURG MALEPÈRE : ÎLOTS A14 – A16

Groupe des Chalets/Promo-midi - Architectes : Sathy / 2PMA

Co-réalisé par le Groupe des Chalets et Promomidi, cet ensemble alliera qualité d'usage et excellence environnementale. « C'est un projet militant et innovant par son mode constructif, notamment par le choix fort autour de l'utilisation du bois, sur les terrasses, les coursives et les balcons, de manière visible et à des endroits où l'on sait qu'il vieillira bien », explique Mathieu Bergeret, de l'agence 2PMA. Le parti pris d'une hauteur un peu plus marquée rend possible la plantation d'une micro-forêt en cœur d'îlot.



LAUBIS : ÎLOTS A10-A12

Groupe Pichet - Architecte : P. Arotcharen

Le Groupe Pichet a opté pour une conception bioclimatique sur ce programme de 70 logements collectifs mixtes, grâce à l'utilisation raisonnée de matériaux locaux. Celle-ci propose des façades en briques de terre crue ou cuite, des loggias à ossature bois, des menuiseries en bois et une isolation en fibre de bois et ouate de cellulose, ainsi que des toitures végétalisées. Le projet se caractérise aussi par la place centrale des énergies renouvelables : pompe à chaleur collective, poêles à granulés dans les maisons, panneaux photovoltaïques...



SAINT-MARTIN-DU-TOUCH : ÎLOT S22

Serge Mas Promotion - Architecte : Tom Damon

Cette proposition de Serge Mas Promotion place la qualité d'usage au cœur de sa conception, avec l'idée que ces logements collectifs offrent le même confort qu'une maison individuelle. Cela se traduit par des hauteurs sous plafond de 2,70 m, une grande transparence des appartements avec une perception omniprésente du végétal, et des terrasses spacieuses équipées de barbecue. La résidence réservera un espace de 500 m² pour des équipements communs tels qu'un espace de télétravail et un solarium. Ce programme vise la certification NF Habitat HQE niveau E3C2, et s'engage dans le domaine de l'économie circulaire par le réemploi de matériaux présents sur le site dans le processus de construction.

LE REGARD DE *Sébastien Chaussegros*

Responsable Occitanie de Cerqual,
organisme certificateur partenaire
d'Europolia et Oppidea



« *L'observatoire des tendances constructives montre que, par rapport à l'ensemble du territoire national, nous avons sur les opérations d'aménagement d'Oppidea et Europolia des programmes énergétiquement plus performants, avec des seuils de consommation d'énergie de 10 à 20% inférieurs à ce qu'impose la réglementation. C'est grâce à cet engagement que la Haute-Garonne se situe dans le top 3 des départements français avec le plus de projets E+C-. Pour conserver cette avance, nous avons coconstruit un dispositif de territorialisation qui adapte notre référentiel en intégrant les exigences propres à Oppidea et Europolia : celles-ci intègrent dès 2022 les seuils 2025 de la réglementation, avec l'assurance qu'un organisme certificateur indépendant vienne évaluer ces exigences sur chacune des opérations.* »



CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION

PORTFOLIO

UNE ARCHITECTURE SOIGNÉE

Les fortes ambitions du territoire en matière de qualité architecturale et paysagère se révèlent dans les quartiers aménagés par Oppidea et Europolia. Focus sur quelques programmes livrés en 2021.



LE MEETT À AUSSONNE/BEAUZELLE

Financement : Toulouse Métropole, région Occitanie, Conseil Départemental de la Haute-Garonne, Tisséo Collectivités.

Maîtrise d'ouvrage : Europolia.

Architectes : Rem Koolhaas (agence OMA) associé à PPa Architectures et Taillandier Architectes Associés.

Le nouveau parc des expositions et centre de conventions a officiellement ouvert ses portes au public à l'occasion de la Foire internationale de Toulouse le 4 septembre 2021. Le MEETT est l'un des concepts les plus innovants d'Europe associant des fonctions d'expositions et de centre de congrès. La compacité, la polyvalence et la modularité de l'ensemble, tout comme l'intégration du parking de 3 000 places dans un silo au cœur du projet, évitent l'étalement urbain et limitent l'imperméabilisation des sols.

Grâce, notamment, à son raccordement au réseau de chaleur de l'usine Airbus, à sa centrale géothermique, à ses 3 hectares d'ombrières photovoltaïques et aux 170 hectares de zone de biodiversité préservée et renforcée, le MEETT a reçu le plus haut niveau du label HQETTM (niveau exceptionnel et 4 étoiles en énergie).

Ce nouvel équipement remarquable, qui totalise 70 000 m² de surfaces couvertes et 44 000 m² de surface d'exposition extérieure, permet à la métropole toulousaine de se hisser au 3^e rang national (hors Paris) en termes de capacités d'accueil pour le tourisme d'affaire. Autour du MEETT, le développement d'un pôle économique cordonné par les équipes d'Europolia proposera jusqu'à 275 000 m² SP d'offre mixte activité / tertiaire / hôtellerie.

ANDROMÈDE À BLAGNAC/ BEAUZELLE : ÎLOT 47B « LE B47 »

Greency - Architectes : OEco.

La résidence B47 réussit la cohabitation harmonieuse entre les différentes typologies de bâtis. Des bâtiments collectifs en R+5 sur le parc aux maisons individuelles en R+1 au centre de l'îlot, une transition douce s'effectue grâce aux logements intermédiaires en R+2. Pour créer des espaces de rencontre et relier l'ensemble, cette résidence de 108 logements propose à ses habitants une placette, un verger et une terrasse commune paysagère en cœur d'îlot.

Ce programme a reçu la Pyramide d'Or national 2019 de la FPI pour le Prix du grand public.



LA CARTOUCHERIE À TOULOUSE : ÎLOT 3.2 « FACTORY »

Sporting/Angelotti - Architectes : Oeco/Flint Architectes associés.

Située à l'Est de la Halle de La Cartoucherie, la résidence « Factory » accueille 215 logements et des locaux d'activités en rez-de-chaussée. Son architecture s'inscrit dans la continuité du contexte industriel du quartier. En réponse à son vis-à-vis avec les Halles réhabilitées, la brique habille l'intégralité des volumes qui sont rythmés par des baies verticales cernées de menuiseries combres.

Ce programme, a reçu en 2019 la Pyramide d'Argent de la FPI, Prix spécial du jury.

LA CARTOUCHERIE À TOULOUSE : ÎLOT 3.4 « ID'HALLES »

Urbis/Marignan - Architectes : Sathy.

Les espaces extérieurs proposés par la résidence « ID'Halles » offrent aux habitants des 166 logements un cadre de vie agréable et paysager. Tous les logements proposent de larges terrasses aux vues dégagées ou des jardins individuels, ouverts sur un cœur d'îlot entièrement végétalisé qui prolonge la promenade jardinée de l'écoquartier.

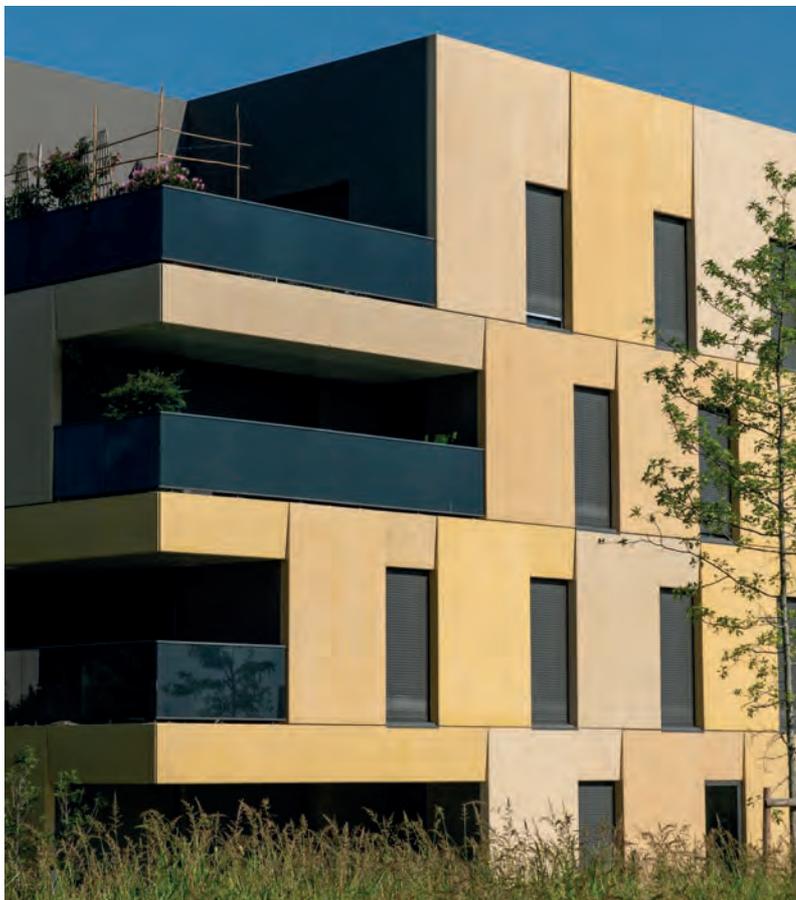


EMPALOT À TOULOUSE : ILOT MG3 « NOVADIEM »

Bouygues immo - Architectes : Agence Cobe.

Primée en 2020 pour la « conduite responsable de l'opération », la résidence « Novadiem » de Bouygues Immobilier s'érige le long des berges de la Garonne, en face de l'île du Ramier, au cœur du renouvellement urbain d'Empalot. Pour s'insérer en harmonie et dans le respect de la nature, l'opération consacre

43% de sa surface aux aménagements paysagers. Au 6^e étage, les habitants profitent d'un roof-top verdoyant de 600 m² et d'équipements conviviaux (pataugeoires, barbecues, solarium...) pour se retrouver et contempler le paysage et les Pyrénées du haut de ce belvédère.



MONGES-CROIX DU SUD À CORNEBARRIEU : ILOT N1 « ANGUSTIFOLIA »

Carle Habitat / CDC - Architectes : Christian Devillers.

La résidence « Angustifolia » a reçu le prix Pyramides d'Argent 2020 de « l'Innovation Industrielle de la Région Occitanie ». Son procédé constructif est novateur et ambitieux grâce à la préfabrication de murs béton teintés dans la masse intégrant à la fois l'isolation et les finitions. Il garantit ainsi une performance énergétique bien au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

PARC DE L'ESCALETTE À PIBRAC : ILOT LK1 « L'ESCALIA »

ADN Patrimoine - Architectes : V2S.

Situé en périphérie toulousaine, la résidence « L'Escalia » allie densité adaptée au site et individualisation pour offrir un nouveau mode d'habitat, évitant ainsi l'étalement urbain et tirant partie des richesses paysagères existantes. Ainsi, tout en préservant une unité générale, la résidence offre à chacun un logement individuel avec un jardin et un accès privé.





ST-MARTIN-DU-TOUCH À TOULOUSE : ILOT S12 « L'ASTRAL »

Tagerim - Architectes : Naud & Poux.

L'architecture de cette résidence de 105 logements collectifs « L'Astral » positionne ses 4 bâtiments en pourtour pour dégager un espace central végétal qui vient compléter la trame verte du quartier et permettre un rafraîchissement naturel de l'îlot. Les loggias offrent à tous les logements un prolongement extérieur et deviennent un espace « tampon » entre la sphère privée et l'espace public.



ST-MARTIN-DU-TOUCH À TOULOUSE : ILOT R5 « GREEN TOUCH »

Eclisse - Architectes : Aldric Beckmann.

Les 63 logements de la résidence « Green Touch » sont répartis sur six plots de hauteurs variables autour d'un cœur d'îlot végétalisé. Des passerelles métalliques desservent les étages depuis le noyau ascenseur/escalier, offrant aux habitants des espaces extérieurs

partagés. Sur les toits, cinq duplex sont installés dans des volumes indépendants comme des maisons. Les teintes de la résidence (brique monomur enduite en blanc, balcons en béton gris, coursives métalliques) contrastent avec la brique ocre de l'ancien pigeonnier réhabilité au cœur de la parcelle. Un programme qui associe tradition et modernité, tout en proposant une grande qualité d'usage.



TOULOUSE AEROSPACE : ILOT 6A « WAYPOST » BUREAUX

Altarea Cogedim - Architectes : Outsign Architecture.

Positionné à l'entrée du quartier, « Waypost » abrite bureaux, cinéma, commerces et parking en superstructure. Il en devient l'emblème, marqué par le plan incliné directeur, qui trace une ligne d'envol faisant écho à

l'ancienne piste aérienne de l'Aéropostale. Cette signature architecturale s'accompagne d'une grande performance environnementale (NF HQE tertiaire Excellent et Breeam Very Good pour la partie bureaux).

TOULOUSE AEROSPACE : ILOT 7B « SKYVIEW »

Altarea Cogedim - Architectes : Jean-Paul Viguier.

Dès sa conception, la résidence « Skyview » mêle architecture et paysage. Le cœur d'îlot, conçu avec des espaces végétalisés et inondables, favorise la biodiversité. Le paysage s'inspire de la grande ligne de l'Aéropostale entre l'Afrique et l'Amérique du Sud avec une palette d'arbres et d'arbustes à grand feuillage et des inflorescences aux couleurs vives. Altarea Cogedim a reçu le Grand Prix régional 2021 de la FPI pour ce projet.



USAGES

DES QUARTIERS À VIVRE

Un quartier est d'abord un espace dynamique au service de ses usagers, qui y vivent, travaillent, viennent y faire leurs courses, du sport ou encore se détendre. C'est le rôle de l'aménagement de créer du lien et de rendre possibles le développement de tous ces usages.

Comment favoriser une vie de quartier animée qui rende les habitants et les usagers heureux de leur lieu d'habitat ou de travail ?

Voilà une priorité à laquelle Oppidea et Europolia s'attachent à apporter les solutions les plus adaptées, aussi bien dans l'aménagement des espaces publics que dans la programmation des quartiers. L'objectif est de créer cette ville des usages et de la proximité où chacun se sente bien, quel que soit son mode de vie.

ESPACE PUBLIC ATTRACTIF

Cela commence par l'attention portée au cadre de vie, convivial et accueillant pour toutes les générations. En plus du parti pris paysager très fort qui valorise la présence de la nature et les espaces verts, les espaces publics intègrent de multiples espaces de

détente et de loisirs, mais aussi des aires de jeux pour les enfants, skate-parks, city-stades ou tables de ping-pong. La question des mobilités est également centrale, et ces quartiers connectés aux transports en commun organisent des circulations apaisées faisant une large place aux cheminements piétons et aux pistes cyclables, comme à Andromède où ils totalisent plus de 12 km. Avec aussi des propositions innovantes de covoiturage, de vélos partagés ou de stationnement, à l'image des parkings silos mutualisés de La Cartoucherie, dont le 3^e a ouvert ses portes à l'été 2021.

PÔLES DE CENTRALITÉ

Dans cet environnement attractif, chaque quartier propose à ses habitants et usagers un pôle de centralité offrant de nombreuses commodités qui répondent aux nécessités de la vie quotidienne : équipements et services publics structurants, crèches, groupes scolaires, lieux culturels, mais aussi une offre de santé et des commerces de proximité. Cette programmation qui se fait au cas par cas en fonction des besoins identifiés pour chaque quartier, prend en compte les nouveaux usages de la ville et intègre des offres innovantes comme des conciergeries et des tiers-lieux. Pour avancer sur ces thématiques, Oppidea dispose d'un pôle commerces et centralité, qui travaille en lien étroit avec les collectivités et les acteurs économiques, afin de définir une programmation commerciale adaptée.





Le marché de plein air du centre-ville de Cornebarrieu s'est déplacé dans le quartier Monges-Croix du Sud à côté de l'Atria

En 2021, de tels plans de marchandisage ont ainsi été imaginés pour la place centrale de Laubis et pour le cœur de quartier de Saint-Martin-du-Touch au pied de la halte TER. Celui du Faubourg Malepère a été réactualisé en lien avec les commercialisations en cours.

Oppidea, qui anime également les comités d'enseigne chargés de valider les implantations, a aussi accompagné durant l'année l'installation de nouveaux commerçants à La Cartoucherie, à Borderouge et sur la centralité commerciale de Vidailhan, à Balma-Gramont.

INVESTISSEMENT DIRECT

Au-delà de ce rôle stratégique d'étude, de programmation et d'animation, Oppidea intervient enfin directement dans certains projets aux côtés de partenaires investisseurs. C'est le cas des foncières commerciales créées dans les quartiers Empalot et Micoulaud pour soutenir la création de commerces et les accompagner durant les 10 premières années d'exploitation, dont la SEM porte une partie significative du capital.



La place centrale de Las Forses à Villeneuve-Tolosane offre un cadre de vie convivial et accueillant



Les commerces de la place centrale de La Cartoucherie, ouverts en 2021, offrent toutes les commodités aux habitants et usagers de l'écoquartier

L'ENVOI DE TOULOUSE AEROSPACE



En 2021, le cœur de quartier de Toulouse Aerospace a commencé à battre sur la place Marcel Bouilloux-Lafont, inaugurée officiellement. A proximité immédiate du site culturel majeur de Toulouse Métropole de la Piste des Géants, constitué de L'Envol des Pionniers, La Halle de la Machine et les Jardins de la Ligne, une nouvelle polarité commerciale et de services est accessible aux habitants. Sur l'ancienne piste d'Air France, la place accueille un cinéma UGC, de nombreux restaurants et plusieurs commerces de proximité : salon de coiffure, opticien, pâtisserie. Une expérimentation de conciergerie solidaire a même été lancée pour préfigurer la conciergerie de quartier qui assurera des prestations de pressing, couture, réparation, cordonnerie, ou encore livraison de paniers de fruits et légumes. Non loin de la place, c'est une imprimerie papeterie qui propose ses services. Oppidea et Toulouse Métropole accompagnent tous ces nouveaux commerçants pour soutenir le dynamisme de la vie de quartier.

Tout le long de la piste, les différents éléments du quartier continuent à se mettre en place en 2022 : après la Maison de la formation Jacqueline Auriol, inaugurée en janvier, le promoteur GA Smart Building démarre la construction de son futur siège social.



*Les Terrasses du Touch, avec Promomidi
Españo Milani Architectes Associés
(en construction)*

OPPIDEA S'ENGAGE COMME CO-PROMOTEUR AVEC L'OBJECTIF D'ŒUVRER AU BIEN-VIVRE ET D'INCARNER LES QUARTIERS, COMME ICI À SAINT-MARTIN-DU-TOUCH.



*Fresh Touch avec Eiffage immo
V2S Architectes (à l'étude)*

Conformément à ses orientations stratégiques, Oppidea élargit le champ de ses activités de maître d'ouvrage et conduit aussi des opérations en promotion immobilière. Après la livraison de l'immeuble tertiaire B 612 (25 000 m²) en 2018, il a été décidé de réaliser des opérations de logement au rythme d'une opération par an. Ces opérations de 50 à 80 logements sont systématiquement développées en co-promotion et privilégient une offre de logement à prix abordables et

maîtrisés pour les propriétaires occupants. Les deux premières opérations ont été lancées dans le quartier Saint-Martin à Toulouse.

La résidence « les terrasses du Touch », développée avec Promomidi, sera livrée fin 2022. L'immeuble « Fresh Touch », développé avec Eiffage immobilier et dont les travaux débuteront en 2023, proposera des commerces et services en rez-de-chaussée.

UNE VILLE QUI SE RÉINVENTE

Les opérations d'aménagement pilotées par Oppidea et Europolia consistent, non pas à développer de toute pièce un nouveau quartier, mais à organiser la mutation de la ville existante pour la rendre plus attractive, plus performante face aux enjeux climatiques et plus attentive aux nouveaux usages des citoyens.

Avec la loi Climat et Résilience, la transformation de la ville déjà constituée devient un levier majeur de la maîtrise de l'étalement urbain et de la lutte contre l'artificialisation des sols. Toulouse Métropole est engagé depuis longtemps déjà sur cette thématique de la reconstruction de la ville sur elle-même, au travers d'opérations ambitieuses qui permettent de donner une nouvelle attractivité à des quartiers existants.

EMPALOT, LA RECHERCHE DE LA MIXITÉ

A Empalot, l'opération de renouvellement urbain a pour objectif de rénover un quartier dont le parc social s'était fortement dégradé. Ainsi une vaste opération de démolition-reconstruction, soutenue par l'ANRU et ses partenaires, s'est engagée, pour conduire à un quartier mixte pour tous. La mutation et la recomposition urbaine, en concertation avec les habitants, comprend la requalification des espaces publics, l'implantation d'équipements structurants, la transformation progressive du parc de logements et le relogement des habitants concernés et un soutien spécifique à l'implantation de commerces de proximité sur la nouvelle place commerciale Aline-Viadieu.

En 2021, environ la moitié de ce programme de renouvellement urbain était réalisé, et l'objectif de diversification sociale – 50% de logements libres à l'échelle du quartier – en passe d'être atteint. L'aménagement de la rue de Toulon prolongée pour améliorer la desserte du quartier marque la fin des travaux d'espace public de la phase 1. La phase 2, qui doit démarrer en 2023, a fait l'objet d'études complémentaires et d'un processus de concertation pour la programmation des espaces publics. Outre une place accrue faite aux arbres et espaces verts, une aire de jeux pour enfants et des installations sportives sur le rond-point Daste seront installés.





GRAND MATABIAU QUAIS D'OC, UN QUARTIER DE GARE TOTALEMENT RÉINVENTÉ

A Grand Matabiau quais d'Oc, ce sont 135 hectares situés au cœur de Toulouse qui font l'objet d'un projet de mobilité accompagné d'une grande opération de renouvellement urbain. Autour de la gare historique qui devient le « pôle d'échange multimodal » et connectera la future 3e ligne de métro au développement des TER et à l'arrivée de la Ligne à Grande Vitesse, Europolia pilote une transformation exemplaire qui proposera des espaces publics requalifiés et végétalisés ainsi qu'une nouvelle offre tertiaire, de logements et de services de proximité. Choisie fin 2021 pour prendre le relai de Joan Busquets (agence BAU) et en assurer la maîtrise d'œuvre urbaine, **une équipe pluridisciplinaire menée par l'agence Güller Güller propose une démarche ancrée dans la proximité avec les habitants et les acteurs du territoire, avec la volonté de faire du quartier gare une partie intégrante de la ville et de ses faubourgs.** Alors que la phase opérationnelle a commencé avec les premières démolitions et la désignation des lauréats des premiers projets immobiliers sur le secteur Raynal Gare Basse (sous maîtrise d'ouvrage de la filiale SNCF Espaces Ferroviaires), Europolia a engagé la consultation auprès de groupements d'opérateurs immobiliers pour les programmes à venir sur l'avenue de Lyon.

FAUBOURG MALEPÈRE : UNE ENTRÉE DE VILLE REQUALIFIÉE

Au sud-est de Toulouse, cette opération vise à donner de la cohérence urbaine à un secteur qui avait été urbanisé partiellement et de manière désordonnée, par la constitution d'un véritable quartier de faubourg. Ce projet mixte se réalise dans le respect de l'existant et de l'identité d'un quartier de transition entre le centre ville et les communes périurbaines. Après les premières réalisations sur les espaces et équipements publics, 2021 a vu la mise en chantier de 6 opérations de logement dont les livraisons interviendront entre 2022 et 2024. L'année a aussi été marquée par une intense activité de commercialisation, de conception et de mise au point des programmes de la future place centrale. Les aménagements publics en cours concernent cette polarité du Faubourg Malepère et les rues qui y mènent, ainsi que le parc de la Marcaissonne.



LA NOUVELLE VIE DES HALLES DE LA CARTOUCHERIE

C'est un ensemble exceptionnel de 13 500 m² réparti sur 3 bâtiments qui a été conçu par les porteurs de projet (Cosmopolis) et les différentes parties prenantes avec l'appui d'Oppidea. Futur cœur battant de La Cartoucherie, le joyau patrimonial des anciennes Halles totalement réhabilité abritera un tiers-lieu innovant dédié à la culture, au sport, à la gastronomie, au coworking et à l'entrepreneuriat. Un projet de lieu de vie rayonnant largement au-delà du quartier, dont le montage, la programmation, les études techniques, les adaptations et le financement sont le résultat de 5 ans de travail partenarial entre Oppidea et les différentes parties prenantes dont les travaux ont démarré en novembre 2021. Cette réhabilitation exemplaire sur le plan environnemental et énergétique a obtenu le financement de la Région Occitanie Pyrénées-Méditerranée dans le cadre du programme NoWatt.





LA CARTOUCHERIE, UN PÔLE D'ATTRACTIVITÉ MAJEUR SUR L'ANCIENNE FRICHE

L'enjeu est de transformer, au centre de Toulouse, une friche urbaine de 30 hectares occupée par un ancien site industriel en un écoquartier innovant autour d'une nouvelle centralité phare de la métropole, les anciennes Halles réhabilitées. Le projet a connu une activité opérationnelle intense tout au long de l'année 2021, marquée par les livraisons de 518 logements, d'un troisième parking public mutualisé, et par l'avancée des aménagements des espaces publics, dont ceux de la promenade jardinée, conçue de manière innovante comme une véritable pépinière. La place de la Charte des Libertés communales autour de laquelle se dessine le cœur du quartier a accueilli de nouveaux commerces de proximité : pharmacie, opticien, boulangerie, salon de coiffure, restaurants, supermarché... L'année a aussi vu le lancement des travaux du tiers lieu des Halles, point névralgique du quartier. La 3^e tranche de l'écoquartier va pouvoir démarrer à son tour. Pour cette nouvelle étape, Oppidea a privilégié une démarche de conception et de commercialisation inédite et collaborative, sous la forme d'un « Grand Challenge », qui invite les promoteurs à se regrouper en équipes pour penser ensemble un projet global pour ces îlots. La concertation a aussi été initiée auprès du public, sous la forme de balades urbaines pour réaliser un diagnostic usagers, et d'ateliers consacrés à la rédaction d'un cahier des attentes citoyennes.

LES HALLES DE LA CARTOUCHERIE EN BREF

- Une Halle gourmande de 30 stands et 1 500 places assises
- Une salle de spectacle de 800 places debout
- 3 000 m² d'installations sportives et de bien-être
- Une librairie, un espace dédié à l'enfance et à la jeunesse, une salle de danse, et près de 2 000 m² de parties communes multi usages et accessibles pour tous
- Des bureaux pour 150 travailleurs permanents et nomades, 7 salles de réunion, 1 salle de conférences de 500 places



« Avec les Halles de la Cartoucherie, nous voulons contribuer à la vitalité, à la solidarité et à la résilience de notre quartier, de Toulouse et de l'Occitanie. Nous avons conçu ce lieu comme une invitation : à chacun.e de s'exprimer, mieux consommer, prendre soin de soi et des autres, à tous.te.s de se retrouver, découvrir, célébrer, pour ensemble faire société. »

Sébastien de Hulster

Associé Cosmopolis,
collectif porteur
du projet des Halles



« Cette opération de réhabilitation de friche urbaine d'envergure est fondamentale pour le développement et le renouvellement urbain de l'écoquartier de La Cartoucherie, dont les valeurs reposent sur la transition écologique, l'innovation sociale, la coopération économique et l'animation culturelle et artistique. »

Annabelle Viollet

Directrice régionale
Occitanie
Banque des Territoires



MÉTHODE

LE DIALOGUE AU CŒUR DES PROCESSUS D'AMÉNAGEMENT

Dans la philosophie d'action d'Oppidea et Europolia, la fabrique de la ville au service de l'intérêt général est avant tout une co-production qui implique collectivement tous les acteurs concernés dans un dialogue constant, avec les collectivités les usagers et les opérateurs.

Chaque opération d'aménagement naît d'abord d'une ambition portée par une collectivité qui se concrétise dans un projet urbain et se construit en mobilisant des énergies multiples. Tout au long des projets, Oppidea et Europolia conduisent le dialogue avec toutes les parties prenantes pour trouver les réponses les plus adaptées aux enjeux locaux et aux besoins des usagers.

À L'ÉCOUTE ATTENTIVE DES ÉLUS

Après des collectivités, le travail partenarial est permanent. Il s'appuie sur l'établissement d'une relation de confiance avec les élus et avec les différents services concernés, essentielle pour appréhender le contexte spécifique de chaque territoire. Concrètement, il s'agit d'**instaurer une écoute qui permette de comprendre les attentes de la collectivité et les besoins de la population actuelle et future**, afin de les accompagner au mieux dans le développement de leur projet. Ces échanges qui nourrissent les phases

d'études, de conception, de montage et de programmation se poursuivent jusqu'à l'arrivée des habitants et au démarrage de la vie du quartier. Dans cet esprit, Europolia a piloté en 2021, à la demande de la Mairie de Toulouse, la préfiguration d'un pôle d'innovation sociale à destination des publics les plus précaires sur le quartier Grand Matabiau quais d'Oc, pour lequel un véritable travail d'animation territoriale a été réalisé. A Piquepeyre, Oppidea a répondu au souhait de la Mairie de Fenouillet de renforcer la place des mobilités douces et des espaces verts dans le secteur 2 du quartier. La reprise des études avec les urbanistes et paysagistes a ainsi permis de valider un nouveau schéma directeur des espaces publics. Ce dialogue conduit à faire évoluer des projets dont la mise en œuvre opérationnelle est bien engagée. C'est ainsi que dans le quartier Niel, à Toulouse, Oppidea a répondu à la demande de diminuer la minéralité de la place Guy-Hersant, alors que le chantier était en cours, dans un contexte très contraint par les réseaux existants et les accès des services de secours.

UNE VILLE PAR ET POUR LES USAGERS

Un enjeu majeur de la réussite des opérations d'aménagement est **la participation citoyenne, levier indispensable de leur appropriation par l'ensemble des usagers** : habitants, riverains, commerçants, associations, acteurs économiques, culturels... Au-delà des enquêtes publiques formelles, pour lesquelles Oppidea et Europolia mettent à la disposition des



LES PLUS JEUNES AUSSI !

Il n'y a pas d'âge pour s'impliquer dans le développement de son quartier. Au Faubourg Malepère, un travail de médiation a été effectué auprès des élèves du groupe scolaire Georges Mailhos, qui a abouti à la plantation de 400 arbres en lisière du bois de l'Hers.

Les enfants ont aussi participé à des ateliers pour imaginer la future aire de jeux du parc. A Empalot, les élèves du groupe scolaire Daste ont quant à eux participé à la pose des nichoirs à oiseaux dans les arbres du mail végétalisé de l'Esplanade Pierre Garrigues.

publics tous les documents réglementaires, **de nombreuses actions de médiation et de concertation volontaire permettent à chacun de devenir acteur des projets.** L'objectif est de donner à toutes les parties prenantes les informations nécessaires à la compréhension des opérations et de leur avancement, et de leur proposer de contribuer aux différentes phases de l'élaboration de leur futur cadre de vie ou de travail.

Sur le projet de Paléficat Rives de l'Hers, les habitants du quartier et des associations ont par exemple été associés très en amont au choix de la maîtrise d'œuvre. Un second processus de concertation leur permettra de s'exprimer sur le schéma directeur du projet au second semestre 2022. **La programmation des différents espaces constitue ensuite un moment fort de la concertation, sous la forme de réunions publiques, d'ateliers ou de balades urbaines, destinées à recueillir les attentes et les propositions** pour les futurs aménagements. De tels échanges directs sur le terrain ont été organisés sur de nombreuses opérations en 2021, à Toulouse Aerospace, Saint-Martin-du-Touch, ou encore La Cartoucherie. A Borderouge, la réflexion partagée sur le futur square Niboul a permis de définir différents usages tels qu'un potager partagé, une allée sportive et ludique et une prairie.

Au Faubourg Malepère, les élèves du groupe scolaire Georges Mailhos imaginent les futurs aménagements du bassin de l'Hers.





Toulouse Métropole et Oppidea ont présenté les mises à jour de la charte partenariale du Faubourg Malepère aux opérateurs privés et publics du quartier.

UNE DÉMARCHE COLLABORATIVE ET EXIGEANTE AVEC LES PROMOTEURS

Le travail avec les partenaires économiques et avec les promoteurs s'inscrit dans la même démarche de dialogue. Celle-ci s'exprime depuis plusieurs années à travers le plan de cession annuel, dans lequel Oppidea invite les opérateurs à se positionner sur les lots de logements cessibles au cours de l'année. Cette démarche a été étendue en janvier 2022 aux opérations d'Europolia. Ce programme global est assorti d'une grille d'engagements qualitatifs très ambitieuse qui pousse les candidats à proposer des solutions innovantes afin de répondre aux fortes attentes en matière de qualité d'usage et de transition environnementale.

Avec le nouveau mode consultation du « Grand Challenge », inauguré en 2021 pour la 3^e tranche de La Cartoucherie, la logique partenariale va encore plus loin. L'idée est d'engager une réflexion collective le plus en amont possible en réunissant un maximum de compétences. Des groupements de promoteurs candidats sont invités à soumettre des propositions architecturales pour plusieurs lots de logements. Les propositions présélectionnées, qui dessinent différentes orientations possibles de l'aménagement du quartier, sont ensuite affinées et enrichies par itérations successives dans le dialogue avec Oppidea, mais aussi avec les élus et les participants aux ateliers de concertation, afin de choisir in fine le partis-pris architectural, urbain et paysager qui répond le mieux aux attentes. Cette démarche innovante est reproduite en 2022 sur Grand Matabiau quais d'Oc pour l'aménagement de l'avenue de Lyon.

GRAND MATABIAU



En 2021, Europolia a mené des concertations sur les espaces publics du futur quartier Raisin-Raynal : les places aux Magnolias et des Magasins Généraux



« Le quartier Lapujade Bonnefoy Marengo se métamorphose sous l'impulsion du projet Grand Matabiau. Je salue le travail mené par les équipes d'Europolia pour associer les habitants et usagers à chaque étape de cet ambitieux projet.

Tout est mis en œuvre pour informer régulièrement de l'avancée de l'opération et mener une concertation transparente. L'objectif est de faire émerger des propositions et d'enrichir le projet pour que le quartier conserve son identité et la convivialité qui le caractérise. »



*Souhayla Marty,
Maire du quartier
4.1 de Toulouse*



ZOOM SUR...

LA CONCERTATION À GRAND MATABIAU QUAIS D'OC EN 2021

Les actions de concertation volontaire, qui constituent un marqueur fort de Grand Matabiau, quais d'Oc, ont connu une belle activité durant l'année écoulée. Riverains, habitants et salariés ont eu l'occasion de s'exprimer sur les espaces publics de la placette des Magnolias et de la place jardinée des Magasins Généraux. Pour cela, ils ont pu, le temps de plusieurs ateliers, « se mettre dans la peau de paysagistes », tester des scénarios d'organisation spatiale du programme et faire leurs propositions. Ils étaient ensuite conviés à une séance de restitution, où la Maire de quartier et l'adjoint aux espaces leur ont présenté les choix retenus. A la fin de l'année, c'est la future Halle des transports qui a fait l'objet d'une concertation prometteuse où usagers de la gare, riverains et associations de quartier ont pu partager leur vision de cet équipement majeur pour le développement des mobilités métropolitaines.





URBA- NISME TRANSI- TOIRE



Sur Grand Matabiau quais d'Oc, l'édition 2021 du festival photo MAP a investi la cour de la maison éclusière en travaux..

ZOOM SUR...



LA VIE DE QUARTIER AVANT LE QUARTIER

Ce sont des animations ou aménagements temporaires qui préfigurent ce que sera la vie des quartiers. **L'urbanisme transitoire propose aux habitants de s'approprier leur futur cadre de vie dès les phases de chantier.** De multiples initiatives sont mises en œuvre sur plusieurs opérations d'aménagement. Du 18 juin au 11 juillet 2021, le festival de photo MAP a investi les espaces publics de Grand Matabiau quais d'Oc, de la maison éclusière du canal du Midi et du quartier Bonnefoy à la place Arago. Ce partenariat entre le festival et Europolia – renouvelé en 2022 – contribue à faire découvrir le projet Grand Matabiau au plus grand nombre, au travers d'un événement culturel ambitieux. La guinguette «Vol de nuit» a ouvert ses portes durant l'été 2021 dans le Campus d'Innovation de Toulouse Aerospace. Porté par l'association culturelle Acocolit avec le soutien d'Oppidea, ce lieu de convivialité et de loisirs a réuni plus d'une centaine de personnes, attirant de nombreux salariés et étudiants du quartier mais aussi un public venu du centre-ville. Une action renouvelée à l'été 2022.



CARTE BLANCHE

LE POINT DE VUE D'ISABELLE BARAUD-SERFATY

Urgence à agir contre le réchauffement climatique et pour la préservation de la biodiversité, nouveaux enjeux alimentaires et énergétiques, pouvoir d'achat des ménages de plus en plus contraint, légitimité à agir des institutions publiques remise en cause, contestation vive des grands projets urbains, modes de vie qui évoluent plus vite que le temps nécessaire à fabriquer les lieux qui les accueillent... c'est peu de dire que les aménageurs sont fortement bousculés. Sont-ils pour autant la prochaine espèce en voie de disparition ?

BIOGRAPHIE

Isabelle Baraud-Serfaty est fondatrice de ibicity, agence de conseil et expertise en économie urbaine qui articule une posture opérationnelle et une posture de recherche-action.

Elle travaille notamment sur le montage de grands projets urbains, le repositionnement stratégique des opérateurs de la ville, et les nouveaux modèles économiques urbains sous l'effet des transitions écologique et numérique. En parallèle, elle enseigne depuis 2004 à l'École urbaine de Sciences Po.

Qu'est-ce qu'un aménageur ? Une définition classique souvent proposée est descriptive : un aménageur est un opérateur, public ou privé, qui achète et viabilise des fonciers, et revend des droits à construire à des promoteurs et bailleurs pour réaliser notamment des logements et bureaux. Une définition que je privilégie insiste sur sa raison d'être : un aménageur est un opérateur au service de la collectivité locale qui permet de construire des logements en même temps qu'il assure le financement des équipements d'intérêt général et de mixité sociale et programmatique - un logement ne vaut que parce qu'il s'inscrit dans un quartier, et bénéficie d'aménités urbaines et d'équipements publics.

Mais il me semble que désormais, on peut proposer une troisième définition : l'aménageur est l'opérateur de la transition écologique au service des élus locaux. Alors que s'annonce encore un « bel et épouvantable été » (Bruno Latour, *Le Monde*, 3/9/2016), l'enjeu est bien de passer à la mise en œuvre. Or s'il est relativement facile de faire de l'écologie de fond de parcelle (pour ne pas dire de bouts de ficelle), la lutte contre le réchauffement climatique et la préservation de la biodiversité ne peuvent se faire qu'à des échelles territoriales plus larges. Car la transition écologique, qui se combine à la transition numérique et à celle des mentalités, suppose fondamentalement un changement de systèmes territoriaux. Or ceux-ci reposent - reposaient - sur des modes de vie et des manières de travailler (dissociation lieux d'habitat et d'emploi), des modes de déplacement (essence peu chère et routes gratuites financées par l'impôt), ou encore des systèmes de financement (prêts bancaires adossés à un mode d'emploi dominant, le salariat, permettant de disposer d'un revenu en augmentation faible mais régulière) auxquels on est tellement habitués qu'on ne se rend plus compte d'à quel point ils participent de l'ensemble. Mais les crises actuelles (Gilets jaunes, pandémie, guerre en Ukraine...) en montrent toute la fragilité.

Il faut donc d'abord révéler ces interdépendances (« la politique n'est pas la révolution mais l'explicitation » - Bruno Latour, à nouveau, dans *Paris, ville invisible*). Mais il faut surtout refonder de nouvelles interdépendances. Alors que les politiques publiques ne jurent plus désormais que par la « sobriété », il est « climaticide » que celle-ci soit encore

abordée de manière silotée (par exemple, la « sobriété énergétique » d'un côté, la « sobriété foncière » de l'autre). Il y a notamment un paradoxe à ne pas construire là où les réseaux (voirie, énergie, eau, assainissement, mobilité) existent en étant sous-utilisés - d'où l'intérêt de raisonner dans une logique d'hybridation, en corrélant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à la situation des réseaux existants. La flambée des coûts énergétiques qui s'amorce rend cet enjeu encore plus déterminant : un logement où on a trop chaud ou trop froid et qu'on ne peut ni quitter ni rejoindre permet-il d'habiter ?

La mise en œuvre de la transition écologique supposera également de nouvelles péréquations financières.

« Avant, l'homme était rare et la nature abondante. Maintenant, c'est l'inverse. La nature est rare et l'homme abondant » (J.M. Séverino). Qui dit inversion des raretés, dit inversion des valeurs. Ainsi la transition écologique implique une transition financière. Avec la ZAN par exemple, certains actifs (un terrain dont on pensait qu'il serait constructible et qui ne l'est plus) vont perdre de leur valeur (« actifs échoués »), tandis que d'autres (des friches ?) vont en prendre. Toute la question est de savoir qui

va supporter ces transferts de valeur : les pertes seront-elles mutualisées ou supportées seulement par les propriétaires des actifs ? Cette question des nouvelles répartitions de la valeur est essentielle : répartitions entre les différents maillons de la chaîne de valeur de l'aménagement et de l'immobilier, mais aussi entre les différentes parties du territoire. S'il y aura toujours des acteurs qui pourront aspirer de la valeur sur les terrains les plus faciles, comment s'assurer que les parties du territoire les plus compliquées ne se retrouvent pas orphelines ? On rejoint ici, de manière déterminante, la question de l'échelle des interventions. « Small is [not always] beautiful ».

Tout l'enjeu est d'avoir les outils d'action, et notamment d'action publique locale, qui permettent, à l'échelle du territoire, de refonder les interdépendances, et rendre possible cette transition financière.

Quand cet outil existe, autant l'utiliser !



UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT, COMMENT ÇA MARCHE ?

AMBITION

Les élus portent la **vision stratégique** du développement de leur territoire, formulent les ambitions économiques, sociales et environnementales. Ils décident de la mise en œuvre d'un **projet urbain** pour répondre à la fois aux besoins de logements, locaux d'activités, bureaux, équipements et infrastructures, et adapter le territoire aux enjeux écologiques et climatiques.

DÉLÉGATION

La réalisation du projet urbain peut être confiée aux services techniques de la collectivité ou à un **aménageur**, public ou privé, qui devient alors **maître d'ouvrage** et débute la conception en lien étroit avec la collectivité.

CO-PRODUCTION

Un urbaniste et des bureaux d'études spécialisés sont sélectionnés pour **concevoir et suivre le projet**. Les études techniques et environnementales sont réalisées. Le programme (nombre de logements, besoins en commerces, services, équipements et espaces publics) est affiné en lien avec les **parties prenantes** et en **concertation** avec les riverains. L'objectif est de répondre aux nouvelles attentes des habitants, d'anticiper les besoins et usages de demain, et de concevoir une ville qui réduit son empreinte carbone et s'adapte au changement climatique.

RÉALISATION

Une fois les autorisations environnementales et d'urbanisme obtenues, le projet devient plus concret. Un équilibre économique est trouvé entre dépenses et recettes. L'aménageur acquiert le **foncier** et réalise les travaux d'**espaces publics**. Il cède les terrains à des opérateurs immobiliers qui seront chargés de construire et de commercialiser les futurs bâtiments. C'est une étape cruciale pour la qualité du quartier : insertion urbaine et paysagère, ligne architecturale, performances écologiques et énergétiques, innovation dans les modes constructifs, confort des logements... chaque détail compte dans le choix des **programmes immobiliers**.

INTÉGRATION

Pour **limiter les nuisances** et faciliter la gestion du projet d'ensemble, les travaux sont souvent phasés et étalés dans le temps. Des actions d'**urbanisme transitoire**, qui préfigurent le futur quartier, peuvent voir le jour en attendant les constructions définitives.

ACTIVATION

L'accueil des **nouveaux habitants** s'enchaîne progressivement avec l'ouverture des **commerces** et services, l'installation d'activités et de bureaux, le développement des **axes de circulation** et des transports publics qui desservent le nouveau quartier. Pour contribuer au **dynamisme** du territoire et faciliter le quotidien des premiers habitants, l'aménageur peut constituer une "foncière" qui devient alors propriétaire des rez-de-chaussée commerciaux.

ADAPTATION

Tout au long de la réalisation de l'opération, l'aménageur **réinterroge le projet pour l'adapter** aux demandes des collectivités, aux enjeux environnementaux, aux contraintes techniques qui peuvent apparaître, à l'évolution des normes, aux nouveaux usages, aux attentes formulées par les habitants.

ÉVOLUTION

À très long terme, un quartier peut avoir besoin d'être rénové. L'aménageur peut alors accompagner la collectivité pour porter des projets de **renovation énergétique** ou de **renouvellement urbain**.



Les équipes d'Oppidea et d'Europolia réunies à Toulouse Aerospace.

Oppidea Europolia Le mag

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

Date d'édition : juillet 2022

Coordination : direction de la communication Oppidea/Europolia

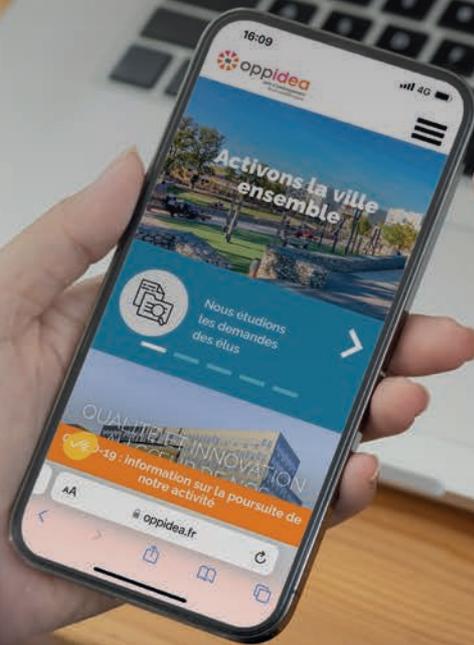
Conception, réalisation : Verywell

Rédaction : Benjamin de Capèle et les équipes Oppidea/Europolia

Crédits photos :

C. Picci (Couverture, P.14, 15, 16, 31, 34, 36-37), Mathieu Sartre & Boudu (P.4), P. Nin (P.5, 14), Spani Arnaud (P.5), Les Yeux Carrés (P.6-7, 9, 12-13, 19, 41, 42-43), Airimage (P.14, 15, 20, 27, 39), Agence COT (P.14), Frédéric Maligne (P.14), Seura Architectes (P.14), Mathieu Boutinaud (P.14), B. Aiach (P.15, 19, 21, 41), MGAU (P.15), LYC (P.15), L. d'Aboville (P.15), Ecotone (P.17), Lydie Lecarpentier (P.18, 19, 31, 47), David Aubert (P.21), Studio Simeone – Odile Bonnafoux (P.23), Laurent Gueneau (P.28), Espagno Milani Architectes Associés (P.33), V2S Architectes (P.33), Güller Güller architecture urbanism (P.35), Ateliers Lion & Associés (P.35) Storystellar (P.37), Sophie Palmier - Caisse des Dépôts / REA (P.37).

RETROUVEZ OPPIDEA ET EUROPOLIA SUR LES RÉSEAUX



 **oppidea**
sem d'aménagement
toulousemétropole



europolia
spla • toulousemétropole

