

Logement abordable

Innover ? Séduire ? Durer ?

**Atelier n°4 de Toulouse aire urbaine
22 janvier 2009**

allat

Vers une Ville durable

Des enjeux d'environnement

Changement climatique, épuisement des ressources naturelles, biodiversité en recul, dégradation de la ressource en eau

Le Grenelle : un engagement vers un urbanisme plus efficace et plus équitable

Reconquête des centre-ville, éco-quartiers, nouvelles questions développées par les documents d'urbanisme : climat, énergie, biodiversité, ..., nature en ville, fiscalité, ...

Une mise en œuvre à travers le Grenelle 1 et le projet de Grenelle 2

Une ambition locale portée par le SCoT

Une politique ambitieuse : construire plus, mieux et pas n'importe où

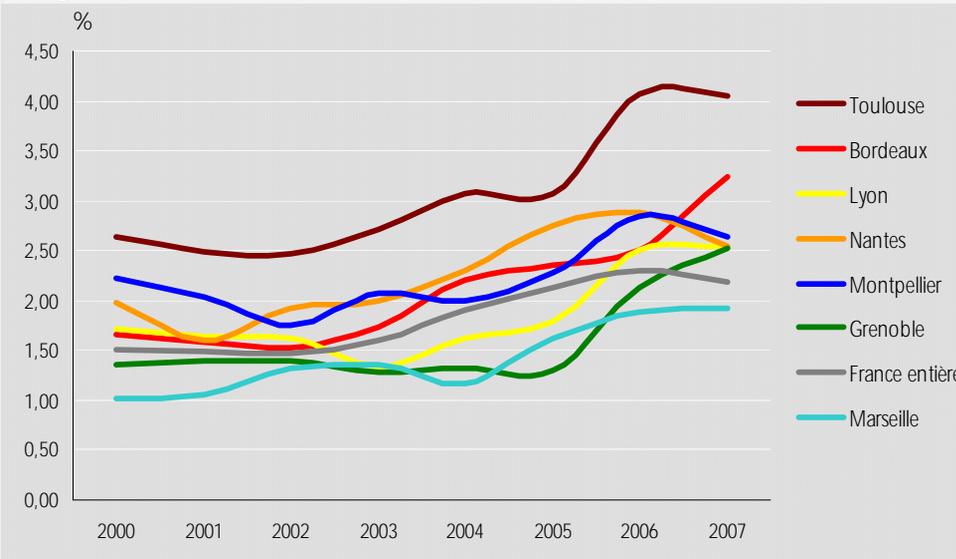
Un développement polarisé

Une politique de diversité : accroître l'offre de logements locatifs sociaux et de logements abordables

Une gestion économe des ressources, une réduction des GES

Dynamiques d'urbanisation et marché du logement dans l'aire urbaine de Toulouse

Taux de construction neuve dans les aires urbaines
(logements autorisés/résidences principales)



Sources : DRE – SITADEL / INSEE RGP 99

Un étalement urbain et des densités toujours faibles

Un mouvement au long cours, porté par une activité de construction sans précédent

Une crise du logement qui intervient dans un contexte déjà tendu

Des difficultés accrues d'accès au logement et des parcours résidentiels contraints

Dynamiques d'urbanisation et marché du logement dans l'aire urbaine de Toulouse



Des infléchissements de tendances ...

Un effort sensible de rattrapage : parc locatif social, constructions neuves en collectifs...

Un nouvel intérêt pour la ville centre qui se confirme

... mais un potentiel foncier faiblement mobilisé par les politiques publiques d'aménagement

Aménagement et développement durable : quelques enseignements locaux

- Une démarche "incontournable et citoyenne", qui se met en place localement
- Un engagement à prendre le plus en amont possible du projet
- Pour une véritable émulation : une équipe pluridisciplinaire dès la conception (MO, architecte, AMO, BET, puis promoteur)
- Un pragmatisme mis en avant : hiérarchiser les objectifs et les cibles pour rester réaliste économiquement
- Le risque d'"enfermer" les projets par des normes et référentiels trop rigides
- Un coût qui reste encore à maîtriser
- Une sensibilisation engagée vers l'ensemble des professionnels

Des réflexions engagées en matière d'aménagement

Grand Toulouse

Un référentiel en aménagement durable en cours

- 3 objectifs : Convenir de politiques convergentes... Donner des règles communes... Traduire les objectifs et priorités du Grand Toulouse ...
- Une démarche pragmatique appliquée à l'urbanisme opérationnel
- 2 volets : Les fondamentaux... Une grille exhaustive d'analyse ...

SICOVAL

Une Charte Qualité Habitat depuis 2006

- 3 objectifs : Préserver l'environnement... Garantir l'équité sociale... Assurer l'équilibre financier des opérations
- Une démarche visant à maîtriser la production de logements, tout en définissant des cibles environnementales
- 2 volets : Mise en place et suivi... Les engagements de l'aménageur et du promoteur...

SNAL

Un guide de l'éco-aménagement depuis 2008

- Une démarche de qualité environnementale dans les opérations d'aménagement: un contrat d'éco-aménagement... Un système de management... Une grille d'analyse des 11 thèmes environnementaux à explorer... Une Charte d'objectifs de qualité environnementale...
- Une démarche partenariale et pluridisciplinaire

Des expérimentations en matière d'accession à prix maîtrisé

ZAC des Ramassiers - Résidence Gabriel Fauré (SEM Colomiers)

- 68 logements individuels avec un prix de sortie de 2000 €/m², pour un budget de 145 à 195 000€
- Charge foncière réduite
- Mise en oeuvre d'un procédé de construction traditionnel, isolation thermique, eau chaude solaire ...
- Rentabilisation du foncier : parcelles < à 300m²

ZAC de Borderouge (SETOMIP)

- Une expérimentation sur deux îlots en tant que promoteur
- Un groupement composé d'une entreprise générale mandataire, mais aussi d'architectes, d'ingénieurs thermiciens, de paysagistes, d'économiste
- Un prix de vente à 2 100 € HT le m² habitable

ZAC Andromède - Monges Croix du Sud (SEM Constellation)

- Un appel à propositions ouvert : Génération 21
 - PSLA : 2100 €/m²
 - Secteur libre : 2 500 €/m²
 - ... en maintenant la qualité architecturale et environnementale
- Objectif : un « vivier » de propositions à affecter aux 2 ZAC au fur et à mesure de leur commercialisation

Des expérimentations en matière d'accession à prix maîtrisé

ZAC et lotissements communaux sur le territoire du SICOVAL

- Charte Qualité Habitat : un cahier des charges partagé
- Des prix de vente modulés : 2000 à 2200 €/m² pour l'accession sociale PSLA, 2500 €/m² pour l'accession intermédiaire
- Charge foncière réduite

ZAC Henry Desbals (GPV) – Villas Mermoz (Francis Diana – Icade Capri)

- Première opération privée réalisée dans le cadre du GPV → réintroduire de la mixité
- Charge foncière réduite 120€/m² (prix 2005)
- Prix de vente : 1650 €/m² (prix 2005)
- Une architecture contemporaine dérogeant à l'obligation du parement en briques, des parties communes réduites pour limiter les charges



Des collectivités qui se lancent



Tournefeuille : ZAC de Ferro Lebres

- 13 ha en tissu urbain, proche du noyau villageois de Lardenne
- Accueillir un quartier d'habitat mixte
- Intégrer les objectifs de qualité environnementale
- Assurer une "greffe" à l'environnement
- Un projet autour de 4 axes principaux : trame verte – espaces publics – déplacements – typologies d'habitat

Villeneuve-Tolosane : ZAC de Las Forses

- 15 ha, en interaction forte avec l'espace de nature du Bois Vieux
- Concevoir un quartier qui apporte à la ville
- Réussir l'aménagement du nouveau quartier
- Un projet autour de 6 axes principaux : liaisons inter-quartiers – trame verte – Porte Sud de la ville – diversité urbaine – mixité sociale – développement durable



Des réflexions engagées sur les formes urbaines



SEM Colomiers - Gabriel Fauré



Nexity - Almudever

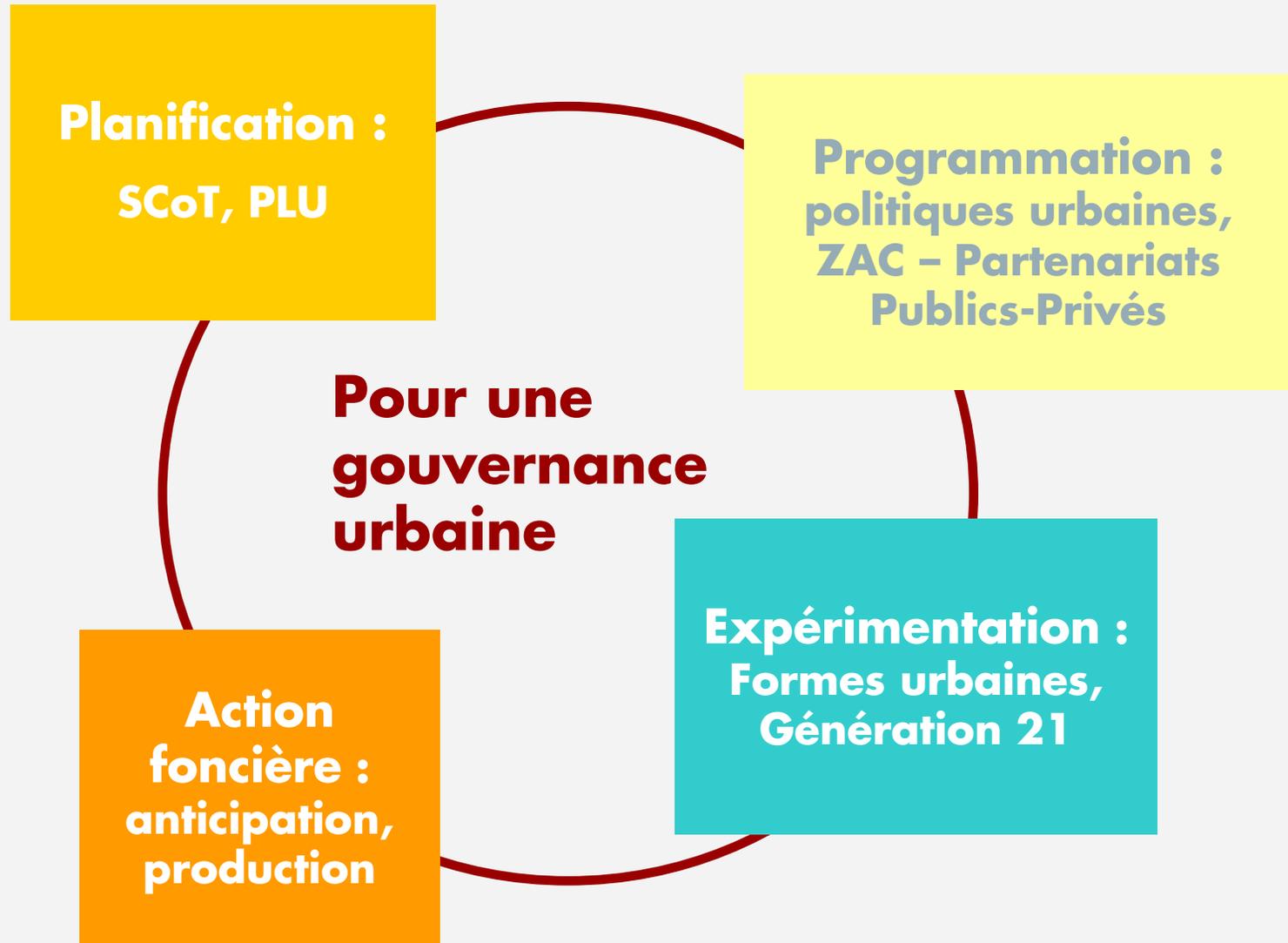


PROMOLOGIS - CARDETE et HUET



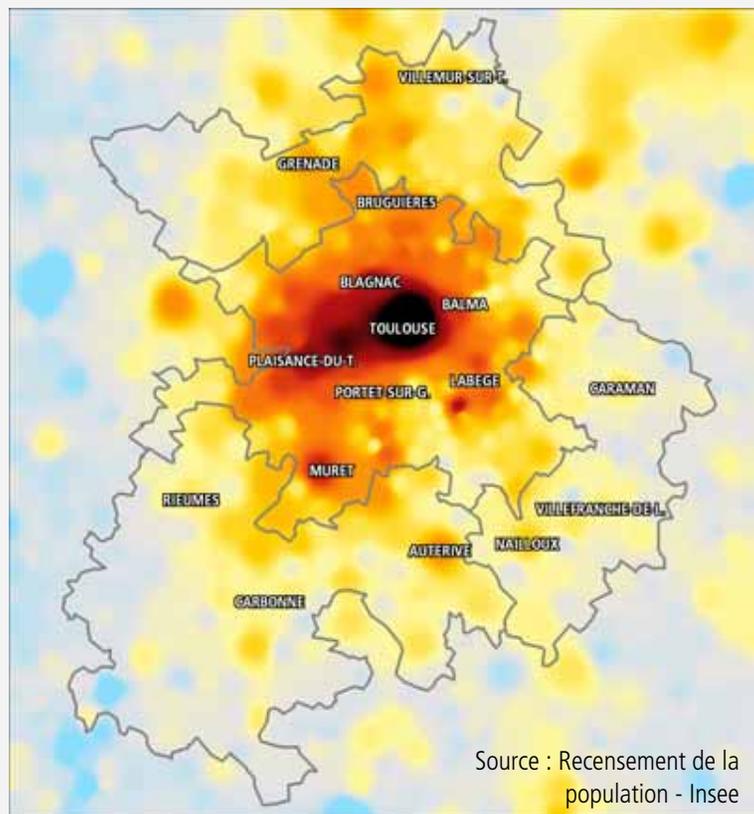
Les CHAETS - V. de FOS du RAU

Des leviers...



Un territoire attractif

Évolution de la population entre 1982 et 2006



Des territoires entre autonomie et complémentarité

Un « pôle urbain » qui se renforce, s'élargit, se structure

Un périurbain ayant une vocation résidentielle et une capacité de maillage territorial

Une « image de marque » positive

Une dynamique de développement

Une forte attractivité et des perspectives d'accueil importantes...

...qui se posent comme un défi