Publié le 3 décembre 2009

Ecoquartier : Sem Constellation, au service du changement

La Sem Constellation fut créée pour répondre aux besoins en aménagement du territoire du Grand Toulouse au moment où il a été décidé que l'Airbus A380 y serait assemblé. La naissance du plus vaste complexe aéronautique d'Europe a donné lieu à un accroissement démographique de 15 000 habitants/an. Deux éco-quartiers voient ainsi le jour : Andromède et Monges – Croix du Sud.

Pour mettre en œuvre ces opérations du Grand Toulouse, la Sem Constellation a voulu une gestion environnementale, sociale et économique conduisant à l'aménagement en éco-quartier. Pour les 210 hectares du quartier Andromède, la Sem procède par îlots mis en concours auprès d'équipes composées de promoteurs, architectes et bailleurs sociaux. Elle-même recourt régulièrement à des assistants à maîtrise d'ouvrage experts en développement durable, gestion des eaux pluviales, urbanisme, sécurité urbaine et mobilité. « Ce travail d'équipe nécessite beaucoup de temps, explique Bertrand de Larquier, directeur. Notre organisation interne répond à un parti pris singulier en matière d'aménagement urbain, l'approche transversale par les compétences. Les tâches sont réparties à travers les spécialités de chacun, finances, projet, commercial, communication. »

Les valeurs du quartier, basées sur la mixité fonctionnelle, sociale (25 % de logements sociaux) et générationnelle, exigent des objectifs environnementaux. Les modes de transport doux sont privilégiés, avec le tramway relié au métro toulousain, des pistes cyclables et une gestion contrôlée de la voiture. Si les

performances énergétiques des bâtiments ne sont pas imposées, les constructions répondent à la certification Habitat et Environnement option Performance. L'objectif des prochains lots présentés aux professionnels le 18 novembre est d'approcher la basse consommation.

Avec le projet Sirrah, un îlot d'Andromède, la Sem Constellation prend sa casquette de promoteur. La gestion énergétique de ce programme logements-bureaux-commerces est assurée par la géothermie verticale profonde, une technique découverte lors d'un voyage d'études à Aix-la-Chapelle. Mettant en synergie architectes allemands et locaux, le procédé a pu être mis en œuvre pour Sirrah. Une première dans le Grand Sud. Circulant à circuit fermé jusqu'à cent mètres de profondeur, le fluide est récupéré au niveau du sol à 14°C par une pompe à chaleur à température constante, assurant le chauffage et le refroidissement des locaux. Le programme est référencé label BBC-Effinergie. L'objectif de la Sem étant d'équilibrer les comptes, elle parvient à sortir le programme au prix moyen proposé sur Andromède, soit 2 900 €/m2, parking inclus avec performances énergétiques d'exception. « Nous avons toujours choisi d'innover pour changer les pratiques, une Sem a le soutien de son maître d'ouvrage public. Avec Sirrah, nous voulons encourager les promoteurs privés à se mettre au diapason des mesures du grenelle de l'environnement qui s'imposeront à tous dès 2012… D'ailleurs, les premières réformes de la loi Scellier favorisent déjà les logements de type basse consommation.»

© 2025 www.lesepl.fr