Publié le 14 février 2012

Toulouse : Une touche participative dans les écoquartiers

La région toulousaine se prépare à tester le concept d'habitat participatif dans les écoquartiers de la Cartoucherie et de Vidailhan. Aménageur, la Sem Oppidea s'adossera à un bailleur social pour faire émerger des projets novateurs.

À la pointe de l'innovation dans ses écoquartiers, la métropole toulousaine veut apporter une nouvelle diversité dans l'offre immobilière. Après avoir décroché en 2011 le prix « De la qualité du projet à la vie de quartier »[1] pour le quartier de Vidailhan à Balma-Gramont, la Communauté urbaine du Grand Toulouse poursuit une politique innovante en mettant « une touche d'habitat participatif » dans la deuxième tranche qui sera lancée en 2012. « Pour ce premier test, cela concernera un seul lot, soit une trentaine de logements », précise Gilles Herrmann, directeur des opérations d'Oppidea, aménageur. Les futurs acquéreurs joueront un rôle actif dès les premiers pas du projet. « Afin d'éviter tout blocage dans la conception et la construction, il est important de travailler avec un nombre limité de foyers », commente Gilles Herrmann. Ils s'intégreront dans un ensemble composé de 1 200 logements, 60 000 m2 de bureaux et 2 500 m2 de commerces de proximité, avec un groupe scolaire, une crèche et une chaufferie centralisée fonctionnant à l'énergie solaire et à la biomasse. « Il est vital que tous les lots avancent ensemble ».

De petites cellules opérationnelles

« Pour le développement de ces habitats participatifs, nous nous adossons à un bailleur social, capable de

fédérer l'ingénierie au sein des familles », poursuit le directeur des opérations. Cet assistant au maître d'ouvrage, spécialiste de ce type de problématique, jouera un rôle de conseil dans le montage des dossiers et de la structure juridique.

La stratégie est similaire dans l'écoquartier de la Cartoucherie que développe Oppidea pour la Ville de Toulouse. La Sem y prévoit une soixantaine de logements calée sur ce concept novateur. « Pour apporter plus de souplesse, ils seront dissociés en petites cellules opérationnelles qui pourraient avancer à leur rythme », précise Gilles Herrmann. La Sem réfléchit également sur ce lot à plusieurs autres formes de montage « qui lui donneront toute sa diversité et sa dynamique », telles que Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété (SCI APP) ou portage du projet en accession sociale par un bailleur. Au total, ce nouvel écoquartier comprendra 3 100 logements dont un tiers social, des équipements publics, commerces et emplois dans un environnement quasi sans voiture mais avec vélos, verdure et tram. Un nouveau quartier vert pour la Ville rose, dont la première tranche devrait sortir de terre fin 2013.

---

1 Prix reçu le 30 novembre 2011 pour la deuxième édition du Palmarès national EcoQuartier lancé par le ministère de l'Ecologie dans le cadre du programme Ville durable.