

Dossier de presse

Oppidea,
la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole,
lance un **appel à idées** sur le thème de
l'habitat intermédiaire,
un nouveau modèle de logement
pour la métropole toulousaine.

Lundi 8 avril 2013

Contact presse
Florence WILLM
Directrice de la communication
f.willm@oppidea.fr
tél : 06 87 25 81 98

Sommaire

	Page
Pourquoi cet appel à idées ?	03
Le contexte	04
Définition	08
Quelques exemples – illustrations, ailleurs et ici	09
A qui s'adresse cet appel à idées	11
Le cahier des charges / les attendus	12
Choix des projets lauréats	13
Calendrier	14
Et après ?	15

Pourquoi cet appel à idées ?

L'habitat intermédiaire est un modèle d'habitat de type «petit collectif / maisons superposées» qui existe depuis plusieurs décennies.

Il offre des qualités de logement se rapprochant du logement individuel et répondant bien aux attentes des ménages : grandes terrasses extérieures, R+2 en moyenne, confortable, desserte et entrée individualisées, intimité des espaces privés, parties communes limitées, charges réduites, identification, personnalisation, modularité,...

Il permet une réelle économie de foncier, recherchée dans le périmètre de la Ville intense ;

Son modèle économique (prix de sortie des logements au m²) reste toutefois en décalage par rapport aux objectifs de maîtrise des coûts fixés par la collectivité (Programme Local de l'Habitat).

Le modèle constructif ou les principes d'intégration urbaine doivent être revisités, réinventés pour que ce modèle d'habitat soit plus accessible, plus attractif pour les ménages.

Ainsi, ce type de logements pourra toucher plus largement des propriétaires occupants ou primo-accédants qui souhaitent habiter dans la ville, en ville, mais sont attachés aux avantages qu'offre l'habitat de type individuel.

Cet appel à idées s'adresse aux professionnels de la construction : ils sont invités à travailler sur de nouveaux concepts constructifs, à proposer de nouveaux principes d'intégration urbaine pour réduire les prix de sortie des logements sans rogner sur la qualité d'usage, la qualité environnementale, la sobriété énergétique et des charges.

C'est sur la base des nouvelles prescriptions présentées dans les documents d'urbanisme opérationnel approuvés en 2012 (Scot et PLH) qu'Oppidea, la SEM d'aménagement de Toulouse Métropole, lance cet appel à idées en accord avec la collectivité.

Cet appel à idées permettra à un jury de personnalités qualifiées de sélectionner quelques projets –modèles qui seront ensuite réalisés sur des opérations d'aménagement public réalisées par la SEM Oppidea pour Toulouse Métropole.

Le contexte

Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine** a été approuvé le 16 mars 2012 par le Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) qui réunit 117 communes et rassemble plus de 950 000 habitants.

Le SCoT approuvé l'an dernier énonce les objectifs de densité urbaine et pose la question de la mise en œuvre de nouvelles programmations de logements dans la grande agglomération toulousaine.

Constats 2008 :

- + de 10 000 habitants supplémentaires chaque année / augmentation des personnes vivant seules
- Création de 10 000 emplois privés par an (notamment dans le secteur des services)
- La construction de logements s'accroît en banlieue (phénomène d'étalement urbain important) (pression urbaine sur le quadrant nord-ouest /sud-ouest)
- La forte hausse des prix constitue un frein à l'accession
- Les densités restent faibles sur le territoire de la Grande agglomération (même si la construction de logements collectifs augmente)
- Augmentation des déplacements en lien direct avec la croissance démographique (60 % en voiture)
- Les faibles densités en périphérie ne favorisent pas la desserte des transports en commun
- Profonde mutation des paysages inhérente à un développement urbain qui s'opère principalement sous forme pavillonnaire.

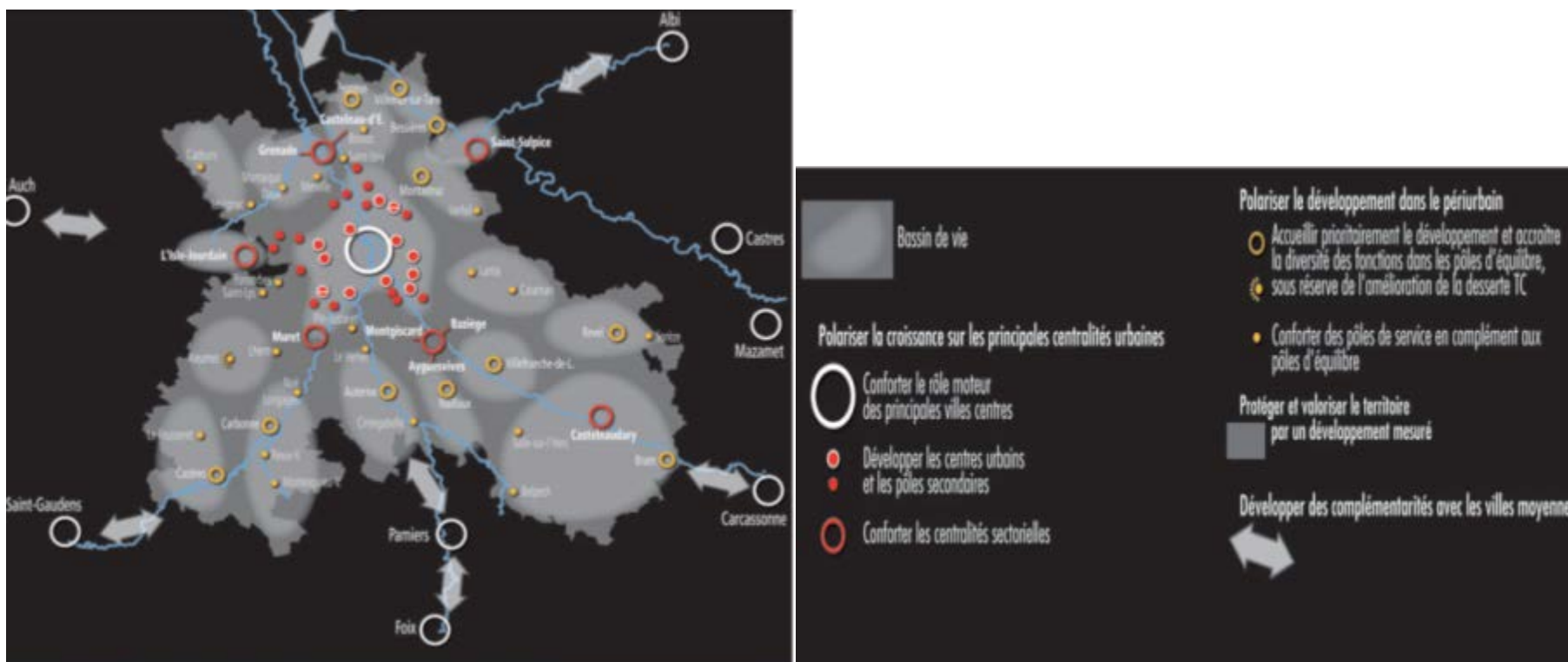
Projections du SCoT de la Grande agglomération toulousaine

- + 250 à 300 000 habitants et + 140 000 emplois d'ici 2030
- Parti d'aménagement du territoire : ➔ **Maîtriser /Polariser / Relier**
 - **Maîtriser** : garantir la pérennité des espaces naturels et agricoles (trame verte et bleue / couronne verte)
 - **Polariser** : Promouvoir un modèle urbain polycentrique autour de bassins de vie, territoires d'équilibre organisés en 4 quadrants ancrés dans le cœur de l'agglomération.
 - Au sein de la Ville intense : définir des centralités urbaines et pôles secondaires, développer les transports en commun.
 - **Relier** : conforter l'organisation en bassins de vie (quadrants) arrimés à un cœur d'agglomération.

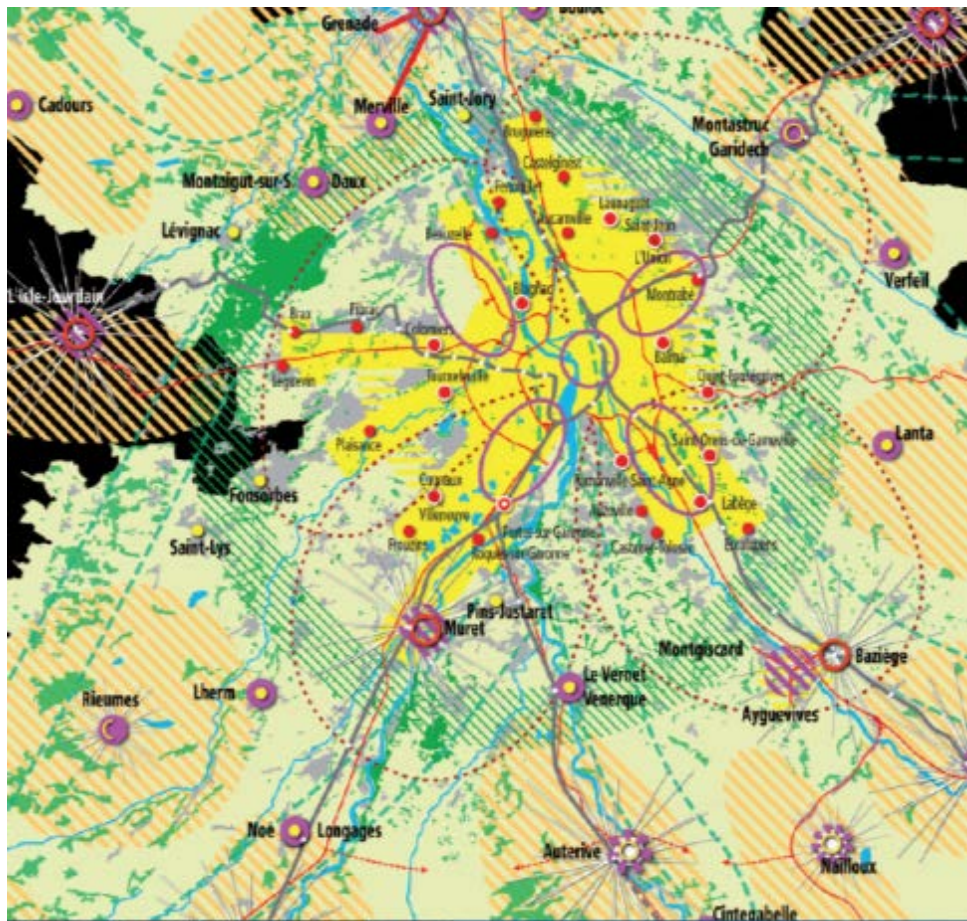
En ce qui concerne le développement du territoire **et l'accueil d'habitants**, l'objectif du Scot est :

- d'encourager la construction de **200 à 230 000 logements** prioritairement sur les territoires du cœur de l'agglomération, pôles secondaires et centralités sectorielles. Les corridors d'influence des transports en commun seront notamment ciblés ;
- de diversifier la production de logements ;
- de promouvoir une densification et la mixité de la ville : établir les règles d'un développement urbain maîtrisé et économique en foncier.

Ainsi, la notion de Cœur d'Agglomération et de Ville Intense doit permettre de développer des projets de logements dans un nouveau rapport à la densité ou intensité urbaine, une notion qui parfois vient en confrontation avec un développement jusque-là lié à la maison individuelle.







Source Scot 2012- SMEAT




Source SCot – SMEAT 2012

Polariser





Promouvoir un modèle urbain polycentrique hiérarchisé
En cœur d'agglomération, valoriser les sites métropolitains et accueillir la croissance sur les territoires les plus capables

-  Favoriser l'accueil des habitants et l'emploi en densifiant la ville (ville interse)
-  Développer les centres urbains et les territoires les mieux dotés en équipements et services, en renouvellement urbain et en nouveaux quartiers mixtes
-  Pôles secondaires en appui des centres urbains
-  Favoriser l'accueil des grandes fonctions dans les portes métropolitaines

A la charnière entre territoires, conforter des centralités sectorielles

-  Conforter ou faire émerger des centralités sectorielles, disposant d'un bon niveau d'activité économique et de service à la population

Dans le périurbain, polariser le développement sur les pôles d'équilibre, développer des projets économiques, afin de rapprocher les activités des habitants

-  Polariser le développement et accroître la diversité des fonctions dans les pôles d'équilibre (habitat, services, commerces...) ... sous condition d'amélioration des TC
-  Faire émerger de façon sélective des sites économiques de bassin d'intérêt inter SCot (économie productive et filières de diversification), offrant une haute qualité environnementale et de services
-  ... complétés par des sites relais
-  Renforcer le maillage en pôles de service, en appui aux pôles d'équilibre

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), modifié le 29 mars 2012, s'appuie sur les travaux du SCoT.

Il propose un scénario permettant d'accueillir les nouveaux habitants sur l'agglomération avec un objectif de production de 6 300 logements par an sur la période 2010-2015. Au-delà du quantitatif, l'ambition est encore plus forte au niveau qualitatif : la programmation vise à diversifier le type et la nature des logements produits.

- 50% de logements aidés ;
- 50% de logements privés dont **10% de logements à prix maîtrisé**.

L'introduction de la notion de prix maîtrisé au sein du PLH est fondamentale en réponse à la question de l'accession et du logement abordable.

C'est dans ce contexte qu'**Oppidea** lance un appel à idées sur **l'habitat intermédiaire**.

Il a pour objectifs de **recueillir et sélectionner des propositions opérationnelles et innovantes permettant de répondre à ce double défi : comment intensifier la ville avec un modèle de logement répondant mieux à l'attente des ménages et à leurs moyens financiers ?**

Cet appel à idées vise à formaliser une nouvelle intensité dans des contextes de développement ou des sites à reconquérir, avec une production conséquente de **logements à prix maîtrisé**.

Mais Intensifier, Produire, Maîtriser les prix, ne se fera pas au détriment de la qualité des logements. La qualité environnementale, la qualité d'usage ainsi que la construction de logements répondant aux nouveaux modes de vie (modèle familial évolutif et modes de vies, loisirs, TIC...) sont toujours une priorité.

Définition

On entend **par habitat intermédiaire**, «petit collectif / maisons superposées», offrant des qualités de logement se rapprochant du logement individuel : terrasses extérieures, R+2 moyen, confortables, desserte individualisée, (ou deux accès par palier moyen), parties communes limitées, identification, personnalisation, modularité,...

Quatre problématiques ou sujets sont identifiés dans le cadre de cet appel à idées :

✓ **La compréhension et l'acceptabilité par le grand public**

Ce type de programme devrait se développer en majorité sur des secteurs en développement avoisinant parfois un tissu pavillonnaire. La question de l'acceptation d'une nouvelle densité, que cela soit pour le riverain ou pour le futur habitant est souvent difficile. L'intégration réussie de constructions plus conséquentes dans le tissu urbain et le développement de la qualité d'usage sont un préalable pour que le grand public s'approprie ces nouvelles formes urbaines. Pour cela, le confort d'usage et des formes architecturales et urbaines adaptées feront partie des critères analysés avec une grande attention dans le cadre de cet appel à idées.

✓ **La réduction des coûts**

Dans un contexte où la recherche d'économie est un enjeu majeur pour tout programme de logements, une optimisation de l'ensemble des coûts est une condition indispensable à son développement. Le coût de construction aura une part très importante dans cette recherche au regard des objectifs de qualité d'usage, RT 2012...

✓ **La place de la voiture**

La réflexion sur la place de la voiture est essentielle car son impact est fort en termes de coût de construction (stationnement intégré au bâti), en termes d'intégration (stationnement aérien) ou de gestion des parcours (stationnements regroupés).

✓ **L'optimisation du foncier**

Le logement intermédiaire par nature intègre une économie de foncier par rapport à un programme de type pavillonnaire. Les propositions devront explicitement contribuer à optimiser le foncier.

Quelques exemples ... réalisés ailleurs



19 logements collectifs et intermédiaires, garages et surfaces d'activités à Bourg en Bresse (Ain) - Architecte: Marc Dauber



Architectes : Vladimir Doray, Fabrice Lagarde, Daniel Thiébaud/Valence (26)



Habitat Intermédiaire. /Architectes : Vladimir Doray avec Maud Martzolf / Ville de Clamart 92



L'ensemble des terrasses fleuries construit à Meythet en 1975. Agence d'architecture de Michel Andraut et Pierre Parat.

Un exemple en cours de réalisation, ici - Auzeville (31)



Le Hameau de Cruzette à Auzeville Tolosane (31). Krektion ©
Maîtres d'ouvrage : Nexity Immobilier Résidentiel Midi-Pyrénées, Spirit, Sa Patrimoine Languedocienne, La Cité Jardins.
Architectes : Harter Architecture, Almudever Fabrique d'Architecture, Agence Laurens-Loustau

A qui s'adresse l'appel à idées ?

L'appel à Idées est ouvert aux **professionnels de la construction**.

Ils peuvent répondre de façon groupée (équipes pluridisciplinaires) ou de façon indépendante.

Deux catégories sont ouvertes :

- ✓ **Une première catégorie** incluant un ou des promoteur(s) et/ou un ou des bailleur(s) sociaux et une équipe de concepteurs.
- ✓ **Une deuxième catégorie** incluant une équipe de concepteurs (architectes, par exemple).

Catégorie 1	Catégorie 2
avec Promoteur(s) et ou Bailleur(s) sociaux	sans Promoteur(s) ni Bailleur(s) sociaux

La composition de l'équipe de concepteurs est totalement libre, architectes, entreprises, constructeurs, AMO divers,...

L'équipe devra développer des compétences répondant aux sujets.

Le cahier des charges de l'appel à idées

Les candidats doivent apporter des réponses sur la base d'un cahier des charges et des problématiques précisées en page 7. Il s'appuie sur **trois points** inscrivant le projet dans la réalité du contexte de l'agglomération toulousaine d'aujourd'hui à 2015 :

- ✓ **Le prix du terrain par m² de superficie** : 210 €/m² (terrain en ZAC avec taxe correspondante),
- ✓ **Le nombre de places de stationnement** : 1 place visiteur par logement + 1 place par logement,
- ✓ **La typologie prioritaire** : du T3 au T5.

Les attendus

Les candidats développeront un « modèle », un « concept » sur un ou plusieurs sujets énoncés plus haut.

Dans tous les cas, les propositions aboutiront à un chiffrage détaillé du coût de construction pour les catégories 1 et 2, et à un **prix de vente d'un logement type pour la catégorie 1**.

Les modèles ou concepts peuvent développer des solutions de montage opérationnel, des solutions constructives, des solutions de rationalisation, d'économie d'échelles...

Le rendu

Un dossier papier et informatique. D'autres supports sont autorisés (maquette, film,...).

Il comportera obligatoirement

- une note de synthèse (2 pages) ;
- un panneau de synthèse (format A1) + fichier informatique en jpeg ;
- une présentation de la réponse sous format PPT (5 planches).

Des éléments complémentaires sont laissés à l'initiative des candidats.

Choix des projets lauréats

Critères de sélection

- ✓ Pertinence des idées présentées (innovation, opérationnalité du projet, mise en situation)
- ✓ Respect des principes de l'habitat intermédiaire et qualité d'usage
- ✓ Economie du projet :
 - Prix de sortie des logements et coût de construction **catégorie 1**.
 - Coût de construction **catégorie 2**.

Composition du jury

- ✓ Membres désignés du conseil d'administration d'OPPIDEA (élus de Toulouse Métropole).
- ✓ Le Directeur général délégué d'OPPIDEA.
- ✓ Un représentant de l'Ordre des Architectes.
- ✓ Un représentant de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.
- ✓ Un représentant de l'AIMP.

Calendrier

Lundi 8 avril 2013	Lancement de l'appel à idées	<p>Conférence de presse de lancement</p> <p><i>Mise en ligne des principes, objectifs et modalités de l'Appel à idées sur le site internet d'OPPIDEA : www.oppidea.fr</i></p> <p>Des questions peuvent-être posées jusqu'au 17 avril 2013 à l'adresse suivante : habitat-intermediaire@oppidea.fr.</p> <p>Oppidea répondra directement à chacun puis formalisera une réponse groupée accessible sur le site internet à partir du 23 avril 2013.</p>
Vendredi 24 mai 2013 avant midi à Oppidea	Remise des dossiers	Adresse : Appel à idées Habitat Intermédiaire Immeuble Toulouse 2000 - BP 91003 2, esplanade Compans Caffarelli 31010 Toulouse cedex 6
Fin juin	Résultats et désignation des lauréats	

Et après ?

Oppidea développera une communication autour du thème de l'habitat intermédiaire en direction des professionnels, élus, techniciens et également du grand public. L'ensemble des propositions fera l'objet d'une brochure.

Deux prix par catégorie

Catégorie 1

Avec Promoteur(s)
et ou Bailleur(s)

1^{er} prix
2^{ème} prix

Catégorie 2

Sans Promoteur(s)
ni Bailleur(s) sociaux

1^{er} prix
2^{ème} prix

Les lauréats des deux catégories se verront proposer un terrain dans une des ZAC portées par Oppidea .

Les localisations ne sont pas connues à ce jour.

Pour la catégorie 2, sans promoteur(s)/bailleur(s), **Oppidea** organisera les modalités de choix d'une maîtrise d'ouvrage compatible avec les idées retenues.

Par ailleurs, 8 candidats au maximum, dont la qualité et la pertinence des réponses auront retenu l'attention du jury se verront attribuer une indemnisation de 5 000€