

l'écoquartier au cœur de Toulouse



La Cartoucherie

LE PARC HABITÉ AU COEUR DE LA 3^{ÈME} PHASE DE L'ÉCOQUARTIER LA CARTOUCHERIE

Dossier de presse

07 mars 2024



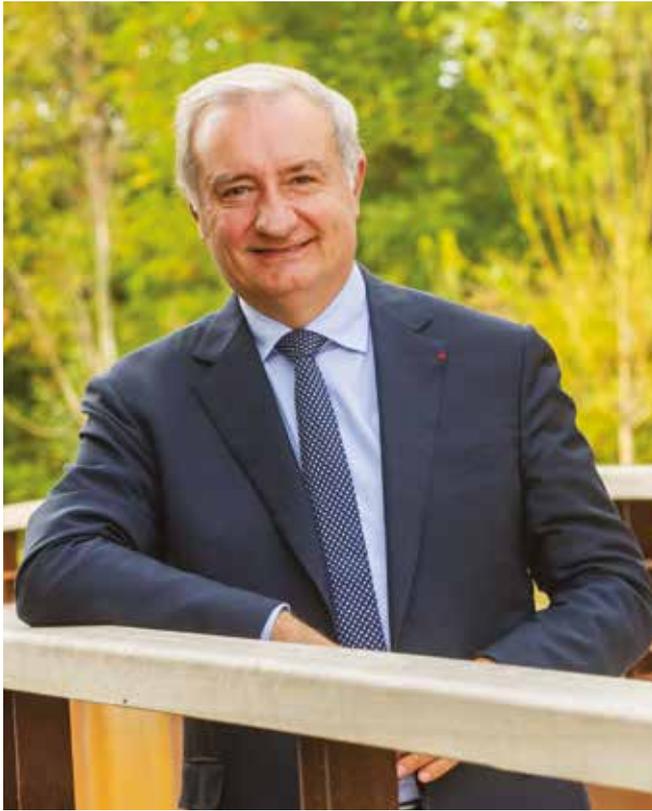
Mon Quartier + Facile

MAIRIE DE  **TOULOUSE**



Sommaire

ÉDITO.....	3
L'ÉCOQUARTIER LA CARTOUCHERIE	4
• Territoire engagé pour le logement	
• Le projet en bref, chiffres clés et avancement	
• Un écoquartier exemplaire	
PRÉSENTATION DE LA PHASE 3	10
• De grandes ambitions d'aménagement	
• Zoom sur le parc	
• Zoom sur l'équipement public	
• Zoom sur le parking silo mutualisé « P4 »	
• Une nouvelle méthode de commercialisation pour la phase 3	
PROJET LAURÉAT DU GRAND CHALLENGE « Le Parc Habité »	18
• Un quartier toulousain adapté au changement climatique	
Pilier 1 - Libérer le sol	
Pilier 2 - Des logements pour tous les climats	
Pilier 3 - Construction hors-site et résilience	
• L'équipe lauréate : une intelligence collective	
ANNEXE : LES ATOUTS DE L'ÉCOQUARTIER EN DÉTAILS	30



Édito

La Cartoucherie est un écoquartier innovant et plein d'avenir, au cœur de Toulouse, qui tient ses promesses. Exemplaire par l'alliance réussie de logements, de bureaux, de services publics de proximité et l'intégration d'espaces verts, ce nouveau quartier est à la fois respectueux de l'environnement et confortable pour ses habitants d'aujourd'hui et ceux de demain.

Après l'inauguration des Halles de la Cartoucherie, en septembre 2023, nous lançons, avec le concours des habitants, la 3^{ème} phase du projet d'aménagement de ce quartier.

Lancée en 2021, la consultation « Grand Challenge » touche à sa fin avec l'annonce du choix du projet retenu. Le groupement lauréat se verra confier la construction de plus de 500 logements neufs à proximité d'un équipement public regroupant médiathèque, centre social, mairie de quartier, Maison Toulouse Services et des espaces dédiés aux associations, pour offrir une meilleure qualité de vie aux habitants et toujours plus de services de proximité pour faciliter leurs démarches du quotidien.

Avec notre aménageur Oppidea, nous avons voulu que ce projet innovant et durable soit dessiné avec les habitants eux-mêmes. Le fruit de cette concertation a permis d'adjoindre au projet l'aménagement d'un parc d'un hectare, redonnant ainsi encore davantage de place à la nature au cœur de La Cartoucherie et un nouvel espace vert d'envergure pour les habitants du quartier de tous âges.

Jean-Luc MOUDENC
Maire de Toulouse
Président de Toulouse Métropole



Territoire engagé pour le logement

Le 14 février dernier, le Premier ministre, Gabriel Attal, accompagné du Ministre délégué en charge du Logement, Guillaume Kasbarian, présentait 22 territoires retenus dans le cadre du programme « Territoires engagés pour le logement ». Objectif : accélérer des opérations d'aménagement afin de produire 30 000 logements à horizon 2027, dont au moins 25% de logement social. A Toulouse, deux écoquartiers ont été sélectionnés : Grand Matabiau quais d'Oc et La Cartoucherie.

L'écoquartier de La Cartoucherie est une opération de renouvellement urbain portée par la Mairie de Toulouse sur un ancien site industriel, qui doit produire plus de 3 951 logements en cœur de ville, sur un secteur très bien desservi par les transports.

Cette opération exemplaire s'inscrit parfaitement dans les politiques publiques qui visent la préservation des ressources naturelles en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même. Engagée au service de la transition écologique et de la renaturation, c'est donc tout naturellement que La Cartoucherie est labellisée Écoquartier depuis 2017. Le projet participe aussi de la ville inclusive, notamment grâce à une grande mixité de sa programmation résidentielle. La Cartoucherie s'inscrit également dans une démarche de dialogue et de concertation avec l'ensemble des parties prenantes, associant les usagers à la conception des espaces publics ou à la sélection des projets architecturaux.

L'écoquartier La Cartoucherie en bref

L'écoquartier La Cartoucherie grandit au cœur de la ville de Toulouse, sur une friche urbaine de 33 hectares, siège historique d'une fabrique de munitions d'avant-guerres. Projet d'aménagement et de renouvellement urbain phare de la métropole, La Cartoucherie se donne l'ambition de concilier densité et développement durable, en permettant à ses habitants de faire le choix d'un vivre ensemble innovant, durable et participatif.



La Cartoucherie est une opération publique d'aménagement de la Mairie de Toulouse. Oppidea en assure l'aménagement pour le compte de la collectivité dans le cadre d'un traité de concession signé le 10 janvier 2008.

Le projet urbain de La Cartoucherie, site appartenant anciennement au ministère de la Défense, a été lancé en 2011 à l'issue d'une phase de concertation prolongée entre aménageur, professionnels, élus, riverains et associations. Découpés en 3 phases opérationnelles, les travaux d'aménagement des espaces publics de la première phase (la plus à l'Ouest) ont démarré en juin 2014.

Écoquartier innovant et audacieux, très bien desservi par les transports en commun, La Cartoucherie s'appuie sur la mixité de son programme (logements, bureaux, commerces et équipements publics) pour oser la performance sur des enjeux techniques sensibles : réseau de chaleur et de froid issus d'énergies 100% renouvelables, absence totale de rejet d'eaux pluviales aux réseaux d'assainissement, stationnement mutualisé en parkings silos financés par l'opération et par les opérateurs.

Devenu depuis quelques années un **lieu de vie animé où les dynamiques citoyennes sont fortes**, cet écoquartier accueille déjà plus de 5 500 habitants et toute la palette des commerces et services de proximité pour faciliter le quotidien de ses usagers. Son attractivité, renforcée depuis l'ouverture du tiers-lieu des Halles de la Cartoucherie en septembre 2023 et son succès avec plus d'un million de visiteurs en quatre mois, n'est plus à démontrer.

ACTEURS

Concédant : Mairie de Toulouse

Maître d'ouvrage de l'écoquartier : Oppidea

Groupement de maîtrise urbaine sur les phases 1 et 2 de l'écoquartier :

Atelier des Paysages – Alain Marguerit (Paysagiste/Urbaniste, mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine),
l'Atelier Bernard Paris (Architecte Urbaniste)

Bureaux d'études : DUMONS Ingénierie (BET VRD), SOBERCO Environnement (BE Environnement),
Alain Montagut, Clipperton développement, Contrepoint, Les éclairagistes associés, Bazar Urbain.

CHIFFRES CLÉS

PROGRAMME DE L'OPÉRATION	AVANCEMENT
Superficie ZAC : 33 hectares	
Logements : 3 951 logements (224 000 m ² SP) dont au moins 50% d'habitat aidé, 1 programme d'habitat participatif et 2 résidences étudiants (représentant 330 hébergements)	2 464 logements livrés 217 logements en chantier actuellement 1 270 logements à l'étude actuellement (îlot 1.1b, îlot 3.7 et tous les îlots de la phase 3)
Tertiaire, activités et enseignement supérieur : 106 000 m ² SP	29 000 m² SP de bureaux livrés sur les 90 000 m ² prévus (occupés aujourd'hui par Pôle emploi, Mutualité sociale agricole, sièges d'Eiffage et de Bouygues Immobilier Occitanie, Orange Cyber Sécurité, Digital College...) 15 000 m² SP de locaux d'enseignements supérieurs livrés (Ecole régionale de santé, ouverte en sept 2015 – 1 800 étudiants) + 2 300 m ² livré de l'école de Condé (design et graphisme – ouverte en sept 2019 - 300 étudiants)
Commerces et services : 5 000 m ² + 10 800 m ² SP pour les Halles de la Cartoucherie	3 800 m² SP livrés de commerces/services ouverts sur la phase 1 et 2. Les Halles de la Cartoucherie ouvertes depuis septembre 2023.
Équipements : 13 600 m ²	6 000 m² SP d'équipements publics livrés (groupe scolaire, crèches, RAM)
Espaces verts, promenade, parc : 2 ha	
2 stations de tramway sur le quartier	
4 parkings mutualisés prévus à terme, soit près de 1 800 places de stationnement en silo	3 parkings silos mutualisés livrés (P1 « Du Barry », P2 « Grande-Bretagne » et P3 « Raymond Badiou »)

LES ATOUTS DE L'OPÉRATION

- Un quartier unique, une histoire à part : site historique témoin du passé, reconstruire la ville sur elle-même, conservation et réhabilitation d'un bâtiment industriel de La Cartoucherie.
- Une gestion des eaux pluviales et de l'énergie optimisée : 100 % des eaux de pluie réinfiltrées, un raccordement au réseau de chaleur urbain pour tous les programmes immobiliers.
- Une circulation organisée pour le confort de tous (place de la voiture limitée pour plus de tranquillité, priorité aux modes doux, 4 parkings silos mutualisés)
- La co-construction et la concertation citoyenne dans l'ADN du projet urbain
- Les Halles de La Cartoucherie transformées en Tiers-lieu inédit qui accueille jusqu'à 10 000 visiteurs par jour.



Retrouvez les atouts développés dans l'Annexe page 30 du dossier de presse

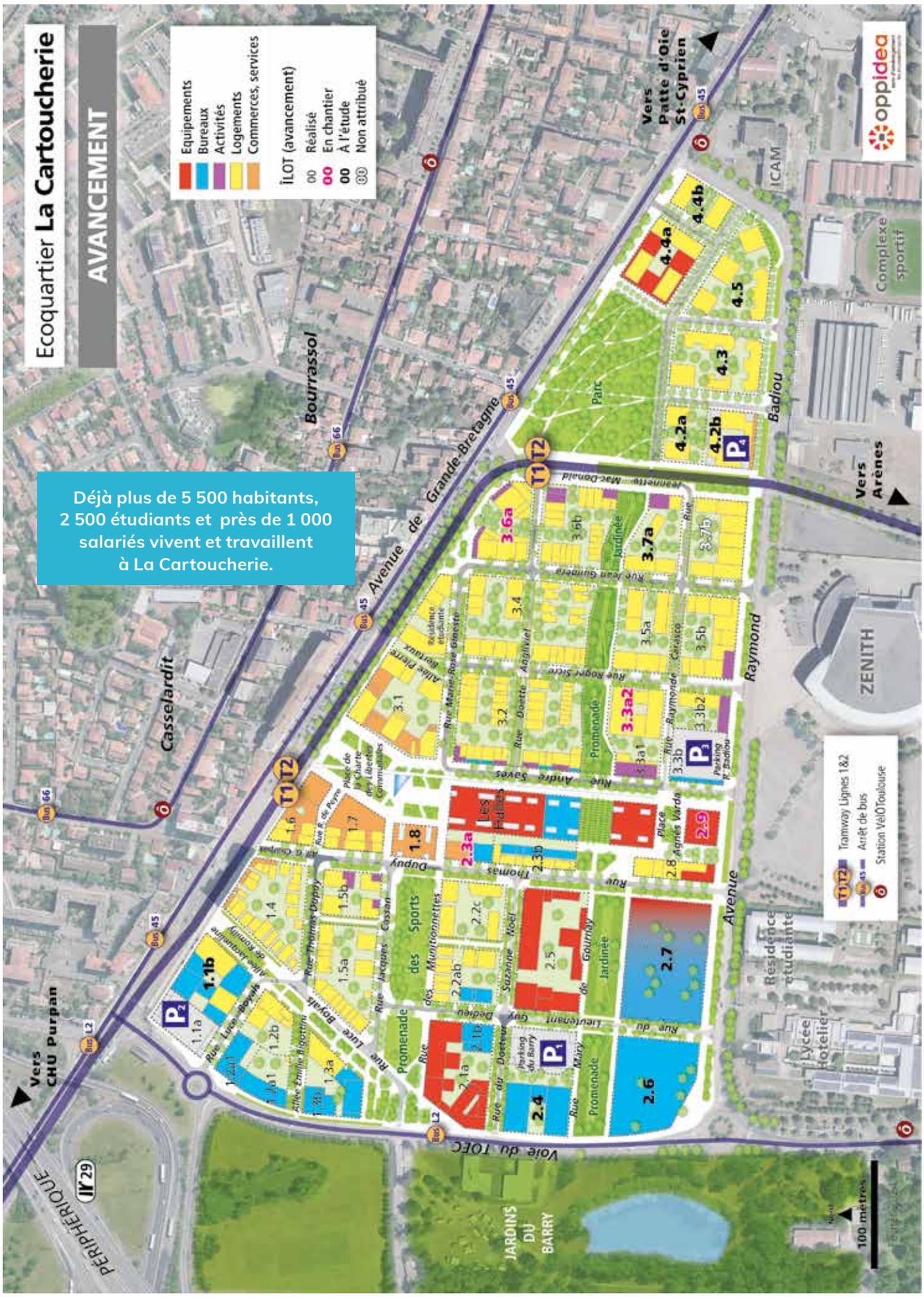
Ecoquartier La Cartoucherie

AVANCEMENT

■	Equipements
■	Bureaux
■	Activités
■	Logements
■	Commerces, services

■	00	Réalisé
■	00	En chantier
■	00	A l'étude
■	00	Non attribué

Déjà plus de 5 500 habitants, 2 500 étudiants et près de 1 000 salariés vivent et travaillent à La Cartoucherie.



T1T2	Tramway Lignes 1&2
B45	Arrêt de bus
6	Station VéloToulouse



Un écoquartier exemplaire

Depuis sa conception, La Cartoucherie est précurseur en matière d'innovations techniques au service d'une ambition environnementale reconnue. Le site concilie logements de qualité, commerces, équipements publics et espaces naturels.

Transformer une friche en un quartier, c'est le propre de tout projet d'aménagement. Mais pour faire un quartier où les Toulousains ont plaisir à vivre, à travailler et se retrouver, il faut activer plusieurs ressorts. Le parti pris du projet d'aménagement de La Cartoucherie, porté par la Mairie de Toulouse, Oppidea et l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine (Ateliers des Paysages - A.Marguerit/ Ateliers Bernard Paris & associés) a été de rechercher partout, et sur tous sujets, les plus grandes logiques de mutualisation possibles :

- **Mutualisation du stationnement** à travers des parkings silos partagés entre habitants, employés et visiteurs, pour libérer l'espace public.
- **Mutualisation des espaces verts** pour en faire le principe de la trame des espaces publics et en même temps le principe de gestion des eaux pluviales.
- **Mutualisation des énergies** à travers un réseau de chaleur qui dessert en froid et en chaud les nouvelles constructions.

- **Mutualisation des programmes** qui recherchent la plus grande mixité sociale possible et la plus grande mixité programmatique. Le tiers-lieu des Halles de la Cartoucherie qui regroupe coworking, espace de travail, espace culturel, salle de sports, et halle gourmande, témoigne de cette ambition. Le programme Woodart, développé par ICADE et livré en 2022, est un autre exemple d'une logique opérationnelle complexe qui mélange hôtel, commerces, logement social et logement libre, et une qualité architecturale et environnementale forte (construction bois).
- **Mutualisation des échanges et du dialogue** avec les parties prenantes. La concertation et la co-construction du projet urbain font partie de son ADN pour concevoir ce nouveau quartier de la métropole toulousaine avec tous ses acteurs.



FOCUS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DE L'OPÉRATION

- Gestion des eaux pluviales : infiltration de 100% des eaux de pluie sur tout l'écoquartier.
- Architecture bioclimatique : limitation des consommations énergétiques par l'orientation optimisée des bâtiments.
- Qualité énergétique des bâtiments, RT 2012 à minima, avec coefficients Cep et Bbio renforcés (respectivement -5% par rapport au Cep max et -10% par rapport au BBio max). Prochaines attributions de programmes : ambition RE2025 et RE 2028 sur la phase 3, NF Habitat HQE et Effinature à minima.
- Mise en place d'un réseau de chauffage urbain et de froid, extension du réseau historique du Mirail, alimenté par l'usine d'incinération des ordures ménagères, sans augmentation de son volume d'incinération.
- Collecte des déchets par points d'apport volontaire (conteneurs enterrés sous l'espace public)
- Gestion du stationnement et des déplacements par la mise en place de 4 parcs de stationnement mutualisé, l'absence de stationnement public aérien (hors PMR et livraisons).
- Biodiversité : Continuité du sous-sol (cœur d'îlot en pleine terre et continuité des fosses terre-pierre) et de la canopée. Mise en place de 35 nichoirs et 20 gîtes à abeilles solitaires à plusieurs endroits du quartier par la SCOP Symbiosphere pour permettre à la faune locale de se développer.



CE QU'IL FAUT RETENIR

Engagé dans la labélisation Écoquartier (étape 2) depuis décembre 2017, La Cartoucherie répond à des objectifs forts en matière d'aménagement urbain :

- **Créer une ville durable qui réduit son empreinte carbone et s'adapte au changement climatique ;**
- **Concevoir le projet autour des usages, du quotidien et des nouvelles pratiques et attentes sociétales en plaçant les usagers et la qualité de vie au cœur des projets ;**
- **Réaliser un quartier pour tous ;**
- **Mettre l'accent sur l'aménagement de la ville dans une logique de proximité.**
- **Co-construire le projet avec l'ensemble des parties prenantes et en premier lieu les habitants et riverains, pour une meilleure appropriation.**

De grandes ambitions d'aménagement

La 3^{ème} phase de l'écoquartier La Cartoucherie marque l'achèvement de l'opération d'aménagement. Pour répondre aux objectifs en matière d'adaptation au changement climatique et aux évolutions sociétales, l'aménagement de la dernière partie de l'écoquartier a été repensé, en lien avec les habitants et les acteurs locaux, pour intégrer un grand parc public qui renforce la végétalisation de l'écoquartier.

Climat, bas carbone et biodiversité

- La 3^{ème} phase applique des **principes d'aménagement bas-carbone** dans l'espace public en favorisant les mobilités actives, en limitant l'artificialisation des sols, en recourant aux matériaux de réemploi et en privilégiant les matériaux ayant un faible impact carbone et écologique pour les constructions.
- La **réduction des îlots de chaleur et la préservation de la biodiversité** se traduisent par une place accrue de l'arbre et des sols naturels dans les espaces libres. Ce principe est déterminant pour conserver le rafraîchissement bioclimatique des bâtiments privilégié à la création du quartier.
- Pour répondre à la **transition énergétique**, les mobilités douces (piétons, cycles) sont valorisées sur le quartier. Cela se traduit par la mise en œuvre d'espaces publics partagés pour tous les modes de déplacement. La voiture reste cependant tolérée pour permettre une transition progressive.
- Le **parc de 1 hectare est un marqueur fort de l'ensemble du quartier**. Il améliore la qualité de vie, rafraîchit la ville et permet de développer la biodiversité. Le quartier et ses rues seront largement plantés.
- Les phases 1 et 2 de La Cartoucherie ont permis des avancées significatives sur la **gestion partagée du stationnement**, protégeant et sanctuarisant des espaces piétonniers généreux. Dans la continuité, cette nouvelle phase d'aménagement prévoit la construction d'un 4^{ème} parking silo mutualisé de 465 places.

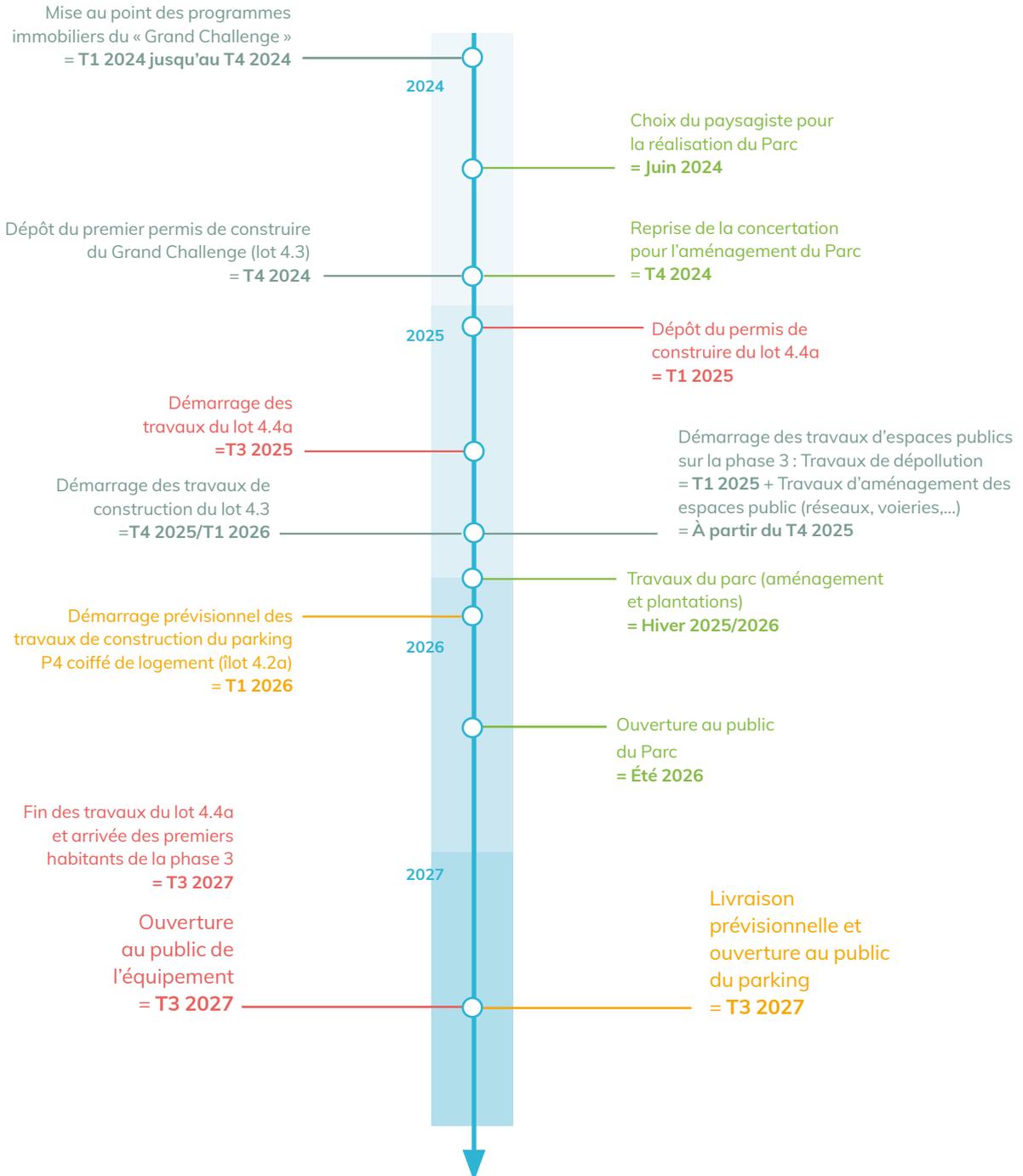


Comme le reste de l'écoquartier, la 3^{ème} phase de La Cartoucherie accueillera aussi une **programmation mixte**, composée de plusieurs types de logements (privés et sociaux), une résidence étudiante, un 4^{ème} parking silo mutualisé, un équipement public mutualisé de la Mairie de Toulouse et un grand parc d'1 hectare.

PÉRIMÈTRE GRAND CHALLENGE			
LOGEMENT DANS LE PÉRIMÈTRE GRAND CHALLENGE		508	
Logement locatif social = 88		158	En partenariat avec TMH et Promologis
Logement Bail Réel Solidaire (BRS) = 20			
Logement PSLA = 50			
Logement intermédiaire		91	Répartis entre les 5 promoteurs du groupement lauréat
Logement coût maîtrisé		259	
Logement privé			
LOGEMENT CIBLÉ TMH / CROUS		265	
Îlot 4.2 b	Résidence étudiante	200	TMH
Îlot 4.4 b	Logement locatif social (Maîtrise d'Ouvrage Directe TMH)	65	TMH
AUTRES PROGRAMMATIONS			
Îlot 4.2 b	Salle de restauration universitaire	450 m ²	CROUS
Îlot 4.2 b	Parking silo mutualisé (P4)	465 places	OPPIDEA
HORS PÉRIMÈTRE GRAND CHALLENGE			
LOGEMENT HORS DU PÉRIMÈTRE GRAND CHALLENGE		164	
Îlot 4.4 a	Programme mixte (logements et équipement public)	164	CDC Habitat / Adoma
TOTAL DES LOGEMENTS SUR LA PHASE 3		937	

PRÉSENTATION DE LA PHASE 3

Planning prévisionnel de la phase 3



PROGRAMMES IMMOBILIERS GRAND CHALLENGE

 Projet Lauréat et espaces publics	 Équipement public
 Parc	 Parking

Zoom sur le parc

La dernière phase de réalisation de La Cartoucherie est marquée par la forte présence de **nature en ville** grâce à la réalisation d'un **grand parc public de 1 hectare** qui donne sur l'avenue de Grande-Bretagne. Ouvert et accessible à tous, ce parc mettra en valeur les arbres déjà présents, tout en **augmentant le potentiel végétal du site et en y développant la biodiversité**.

Ce parc aura aussi une fonction hydraulique pour la gestion des eaux pluviales et comprendra un espace de stockage et de ré-infiltration des eaux de pluies.

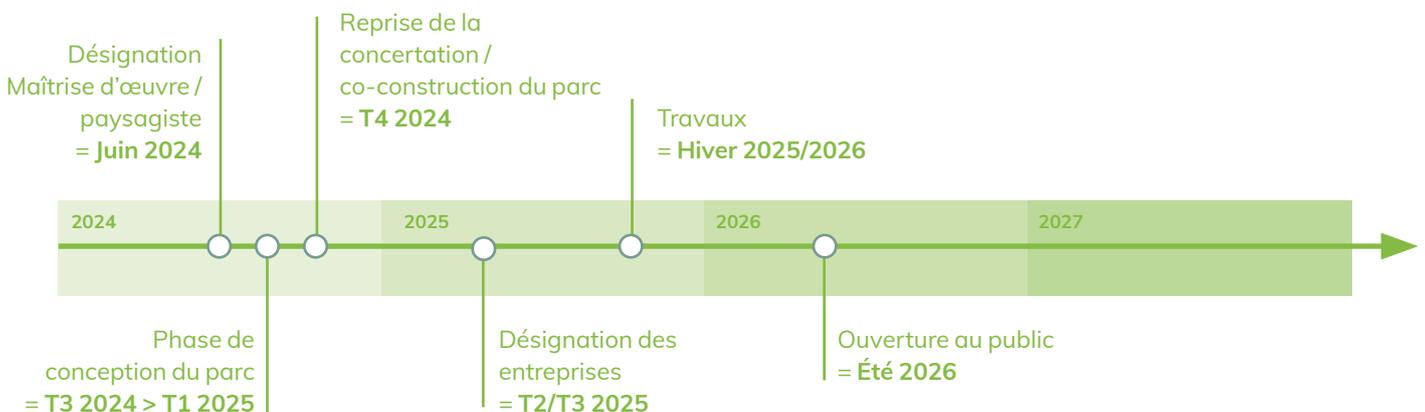
La programmation de cet espace public majeur pour le quartier a fait l'objet d'une concertation régulière, avec tous les acteurs du projet et les habitants de La Cartoucherie, qui a abouti fin 2022 à la rédaction d'un Cahier des Attentes Citoyennes pour la 3^{ème} phase.

Dès la désignation du futur paysagiste de ce parc par Oppidea en juin 2024, **une nouvelle séquence de co-construction citoyenne s'ouvrira, à partir du 2^{ème} semestre 2024, pour affiner le dessin du parc et les usages attendus**.

La place du végétal sera également primordiale au sein des programmes de logements de la phase 3 : sur l'espace public, dans les cœurs d'îlot et dans l'architecture.

L'omniprésence de la nature et du végétal dans la phase 3 permet de répondre à plusieurs enjeux : îlot de fraîcheur, biodiversité, qualité des espaces à vivre, santé, ...

Planning prévisionnel du parc



Zoom sur l'équipement public

Dans la continuité du parc, la phase 3 prévoit l'implantation d'un îlot mixte (4.4a) comprenant un équipement public mutualisé de la Mairie de Toulouse et une résidence de logements intergénérationnels.

Un équipement public mutualisé d'environ 4 000 m² SP comprenant :

- Un accueil commun, le forum (lieu d'échanges des usagers de l'équipement)
- Une Maison Toulouse Services (guichet unique qui réunit, en un seul et même lieu, plusieurs services publics de proximité et qui facilite les démarches administratives des habitants)
- Une médiathèque

- Une ludothèque
- Un centre social
- Des salles d'activités et réunions, une salle polyvalente pour des évènements

Sa localisation, sur l'avenue de Grande-Bretagne, et son accessibilité, à quelques mètres du tramway, devrait faciliter son rayonnement.

Un équipement à la programmation en adéquation avec les besoins de la population du secteur en matière de services publics de proximité, de culture et d'animations.

Une résidence intergénérationnelle d'environ 7 000 m² SP comprenant 164 logements répartis dans 3 programmations de logements :

- 75 logements locatifs sociaux familiaux (dont colocation jeunes et colocation séniors)
- Une résidence sociale de 59 logements sociaux orientée « jeunes actifs »
- Une pension de famille de 30 logements

En plus d'accueillir l'équipement public mutualisé, le bâtiment proposera **une offre innovante d'habitats**. Un concept inclusif et novateur dans la mixité des populations, mais également dans la programmation avec notamment une mutualisation d'espaces intérieurs et extérieurs favorisant le lien social par la salle commune et les terrasses plantées mutualisées.

La maîtrise d'ouvrage de l'îlot 4.4a :

Le GIE SUD OUEST de CDC HABITAT SOCIAL est désigné comme maître d'ouvrage unique de l'opération et agit aussi pour le compte de la Mairie de Toulouse et d'Adoma dans le respect des termes de la convention signée entre les parties.

Planning prévisionnel du lot 4.4a



Zoom sur le parking silo mutualisé « P4 »

Le stationnement à La Cartoucherie répond à des règles spécifiques pensées pour concilier les grands principes d'un écoquartier, le confort de tous les usagers et la qualité de vie au quotidien. D'une manière générale, le stationnement sur la voie publique est interdit, mais possible en « dépose-minute ». Les habitants disposent d'une place de parking en sous-sol de leur immeuble ou d'un abonnement dans l'un des parkings silo mutualisés. Cette solution innovante libère de l'espace public au sol pour d'autres usages (promenade, plantations, etc.), contribue à l'agrément de l'environnement immédiat et profite ainsi à tous.

Aujourd'hui 3 parkings silo mutualisés sont ouverts et en fonctionnement : le Parking du Barry (P1), le parking Grande-Bretagne (P2) et le parking Raymond Badiou (P3).

Le quatrième parking silo mutualisé de l'écoquartier se situe dans le périmètre de la 3^{ème} phase (îlot 4.2b) et comprendra environ 460 places de stationnement ainsi que des services liés à la mobilité.

Maintenant que le projet lauréat du « Grand Challenge » et que l'emplacement du parking sont connus, les échanges pour la programmation précise de ce dernier et sa réalisation vont reprendre.

En plus d'accueillir le parking mutualisé et dans un objectif d'intégration urbaine, cet îlot sera coiffé de logements (résidence étudiante réalisée par Toulouse Métropole Habitat) et accueillera en rez-de-chaussée une salle commune de restauration universitaire du CROUS.

Planning prévisionnel du parking P4



Une nouvelle méthode de commercialisation pour la phase 3

Pour trouver la réponse la plus collective aux défis de construire une ville bas-carbone, Oppidea a privilégié une méthode participative innovante pour la 3^{ème} phase de La Cartoucherie : « Le Grand Challenge ».

Cette consultation répond aux nouvelles orientations d'aménagement permettant d'intégrer un parc d'1 hectare, organisé autour de la conservation du patrimoine arboré existant, sans perte de constructibilité. Ce parti pris a conduit à générer des hauteurs et des densités à la parcelle élevées.

Oppidea, étant convaincu que la meilleure réponse à une densité aimable est un travail de composition d'ensemble, a donc lancé le « Grand Challenge », permettant de gérer les interfaces volumétriques de façon optimale.

Lancé en 2021, ce mode de consultation invitait les groupements de promoteurs candidats, accompagnés d'un architecte-urbaniste, à concevoir un projet global pour cette dernière phase en intégrant les nouvelles orientations de l'opération : aménagement d'un parc d'1 hectare et d'un équipement public, réflexion sur les hauteurs et les volumes pour libérer de l'espace au sol, ambitions bas-carbone, prise en compte des usages et des modes de vie, etc.

Quatre groupements finalistes ont été sélectionnés pour affiner leur proposition au travers de plusieurs rendus successifs et d'un dialogue constructif avec les équipes d'Oppidea.

Les quatre équipes retenues avec leur architecte :

→ **ÉQUIPE A** : CARRERE / COGEDIM / AIRE NOUVELLE / URBIS REALISATIONS / WOODEUM

Agence NRAU - Nicolas Reymond Architecture & Urbanisme

→ **ÉQUIPE B** : GREENCITY IMMOBILIER / SAINT AGNE IMMOBILIER / KAUFMAN & BROAD / PIERRE PASSION

Agence ANMA Architectes Urbanistes

→ **ÉQUIPE C** : EIFFAGE IMMOBILIER / ICADE PROMOTION / URBAIN DES BOIS

Agence COBE

→ **ÉQUIPE D** : CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER / GA SMART BUILDING / MARGNAN / NEXITY / PREMIUM

Agence Lambert Lenack

Cette démarche itérative a permis d'améliorer la qualité des propositions des équipes pour atteindre les objectifs recherchés en matière de performance environnementale, de diversité architecturale et de qualité du cadre de vie.



ATELIER D'ANALYSE PARTICIPATIVE DU 7 OCTOBRE 2023

LA PLACE IMPORTANTE DE LA CO-CONSTRUCTION ET DE LA CONCERTATION

Le « Grand Challenge » s'est accompagné d'une large concertation des riverains et des acteurs locaux sur l'aménagement des espaces publics et la construction des futurs programmes de logements. Plusieurs ateliers de co-construction, balades urbaines et réunions publiques ont ainsi eu lieu durant les années 2022 et 2023, débouchant sur l'élaboration d'un « Cahier des attentes citoyennes » remis aux 4 équipes retenues.

Afin de poursuivre les échanges et l'intégration des citoyens dans la méthode « Grand Challenge », samedi 7 octobre 2023, Oppidea et la Mairie de Toulouse ont organisé un atelier d'analyse participative avec les habitants, riverains et acteurs de l'écoquartier La Cartoucherie, afin d'étudier les offres des 4 groupements promoteurs/architecte. Les règles du jeu de cet atelier étaient simples : après un temps collectif d'explications de la démarche et du cahier des

Scanner
pour voir le film
résumant cet atelier !



charges du « Grand Challenge », les participants étaient répartis en sous-groupe pour analyser une seule offre anonymisée. A l'aide de nombreux supports facilitant la compréhension (maquette physique, plans, perspectives 3D et maquette BIM...), tous ont pu donner leur avis et échanger sur l'insertion urbaine, les formes architecturales, la qualité d'usages, la prise en compte des mobilités, ou encore les performances environnementales du projet qui leur étaient présentés. Chaque groupe a ensuite rédigé un « avis citoyen » sur l'offre analysée, qui a ensuite été remis à la commission de sélection du « Grand Challenge ». Le lauréat a ensuite pris connaissance de l'avis citoyen sur son projet et intégré les remarques et les points de vigilance relevés dans le travail de mise au point du projet et des prescriptions pour les différents îlots de la phase 3.

À l'issue de la phase d'analyse (commission technique, atelier d'analyse participative citoyenne) et de l'audition des équipes, la commission d'examen présidée par Annette LAIGNEAU, vice-présidente de Toulouse Métropole en charge de l'urbanisme et des projets urbains, présidente d'Oppidea, et regroupant les représentants d'Oppidea et des professionnels de l'aménagement urbain, s'est réunie le 18 octobre 2023.

Le groupement composé des 5 promoteurs **Crédit Agricole Immobilier, Nexity, GA Smart Building, Marignan, Premium Promotion, l'agence d'architecture et d'urbanisme Lambert Lénack et l'agence de paysagisme Michel Desvigne Paysagiste a été désigné lauréat** pour réaliser un ambitieux projet de 508 logements (33.160 m² de surface de plancher) qui seront livrés par phases successives entre 2028 et 2030 et comprendront notamment 108 logements locatifs sociaux et 50 logements en accession sociale (PSLA) conjointement portés par Toulouse Métropole Habitat et Promologis.



CE QU'IL FAUT RETENIR

UNE CONSULTATION SOUS FORME DE DIALOGUE COMPÉTITIF, LE CHOIX D'UN PROJET EXEMPLAIRE.

- Une méthode collaborative et itérative avec toutes les parties prenantes du projet (élus, services de Toulouse Métropole, citoyens et Oppidea),
- Une méthode permettant la projection d'un projet d'ensemble de grande qualité et une gestion maîtrisée des enjeux de densité.

PROJET LAURÉAT DU GRAND CHALLENGE «LE PARC HABITÉ»

Un quartier toulousain adapté au changement climatique

Le groupement *Crédit Agricole Immobilier, Nexity, GA Smart Building, Marignan, Premium Promotion, Lambert Lénack, Michel Desvigne Paysagiste*, lauréat de la consultation du Grand Challenge de la phase 3 de l'Écoquartier La Cartoucherie.

Penser un nouvel avenir pour l'écoquartier La Cartoucherie signifie **imaginer le futur de la ville de Toulouse** dans des conditions climatiques qui changent. Le Parc Habité est **un projet résilient** à toutes les échelles depuis l'échelle du paysage jusqu'à celle de la construction. L'adaptation au changement climatique est fondée sur trois piliers.



Libérer le sol

Le projet est une amplification du parc. Le sol naturel voit émerger des immeubles autonomes, il accueille une forêt urbaine qui crée les conditions du rafraîchissement.

Une place majeure donnée à la nature : 38% de pleine terre accueillant des micro-forêts, territoires de reconquête de la biodiversité en continuité du parc public et de la trame verte du quartier.

Une canopée protectrice favorisant l'évapotranspiration et la circulation des vents, rempart naturel contre le réchauffement climatique.



Des logements pour tous les climats

Qualité d'usage et capacité d'adaptation climatique, première pierre fondamentale à la qualité de vie des habitants, convergent à travers la conception des logements.

Tous les appartements bénéficient d'orientations multiples pour renforcer l'apport de lumière naturelle et leur ventilation naturelle traversante.

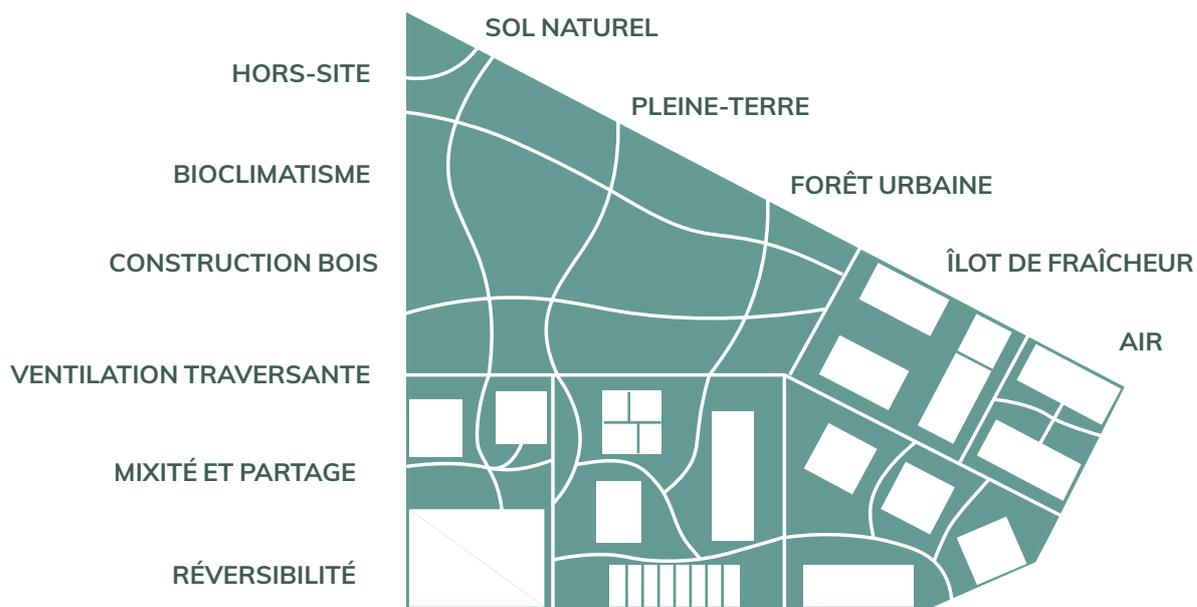
Les relations entre intérieur et extérieur sont filtrées au bénéfice de l'intimité et de la modulation des apports solaires : loggias privilégiées aux balcons, répartition des surfaces vitrées selon les expositions.



Construction hors-site et résilience

La Cartoucherie fait partie des 22 territoires engagés pour le logement. C'est la première fois qu'un projet de plus de 500 logements est pensé **dès la conception, pour être produit en usine**, avec des matériaux sourcés localement et du bois français.

Ce mode de construction permet de réduire l'impact du chantier sur son environnement, de diminuer très fortement les délais et d'assurer une qualité de construction en conformité parfaite avec sa conception.



DES IMMEUBLES DE BELLE HAUTEUR LIBÈRENT LE SOL

Pilier 1 : Libérer le sol

Sur un sol naturel unique s'installent des immeubles autonomes, comme une amplification du parc.

Le parc amplifié

Les bâtiments autonomes du projet définissent des emprises au sol discontinues qui laissent le parc s'infiltrer entre eux sans créer de distinction de dessin entre espace public et cœurs d'îlots.

Le traitement des sols prolonge la présence forte du végétal du parc vers les espaces publics du quartier jusqu'aux cœurs d'îlots.

38% de pleine terre. Place à la nature !

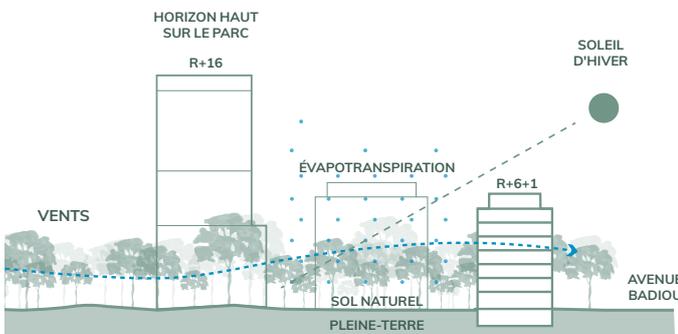
Véritable espace de nature du secteur, réservoir essentiel de biodiversité à l'échelle de la ville, le projet « Le Parc Habité » est conçu comme un grand ensemble paysager, qui s'épanouira en amplification du parc.

Le sol naturel voit émerger des immeubles et accueille une forêt urbaine qui crée les conditions du rafraîchissement : ombre, évapotranspiration et circulation des vents.

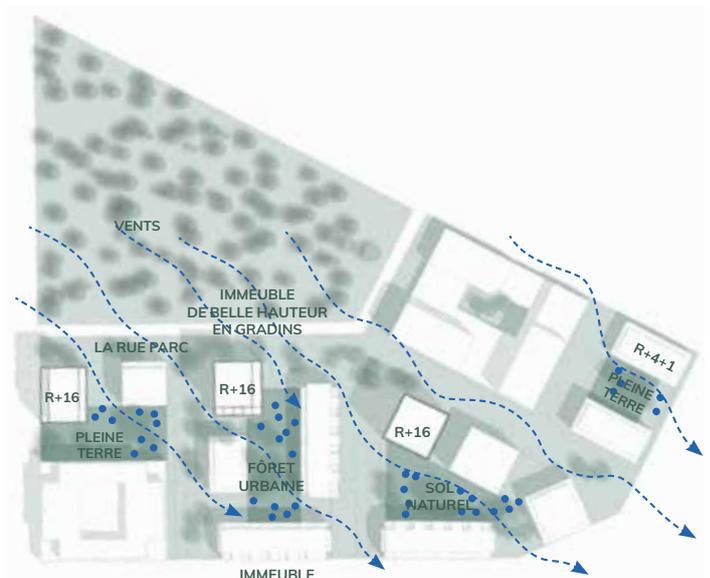
Les immeubles de belles hauteurs sont positionnés devant le dégagement le plus grand : le parc. Leurs faibles emprises au sol libèrent 4 jardins de belles surfaces en pleine terre en cœur d'îlots, densément plantées et qui communiquent d'un îlot à l'autre pour créer la perception d'un seul ensemble paysager. Les venelles et les cœurs d'îlots ouverts laissent le parc s'infiltrer.

Les quatre enjeux du projet de paysage

- Créer une trame verte continue qui relie les espaces publics et privés du quartier et du projet pour prolonger les continuités écologiques existantes.
- Garantir une articulation harmonieuse entre les différentes entités spatiales du site, notamment les cœurs d'îlot paysagers, le maillage urbain, le parc et la ville.
- Mettre en valeur la figure paysagère de la forêt urbaine en créant une canopée qualitative, résiliente et récréative pour le nouveau quartier
- Améliorer le confort des usagers en offrant des espaces ombragés et frais.



LES TROIS ÉLÉMENTS DU RAFFRAÎCHISSEMENT :
VENTS, CANOPÉE ET ÉVAPOTRANSPIRATION



DES HORIZONS HAUTS SUR LE PARC



LA FORÊT URBAINE EN COEUR D'ÎLOT



LE PARC HABITÉ

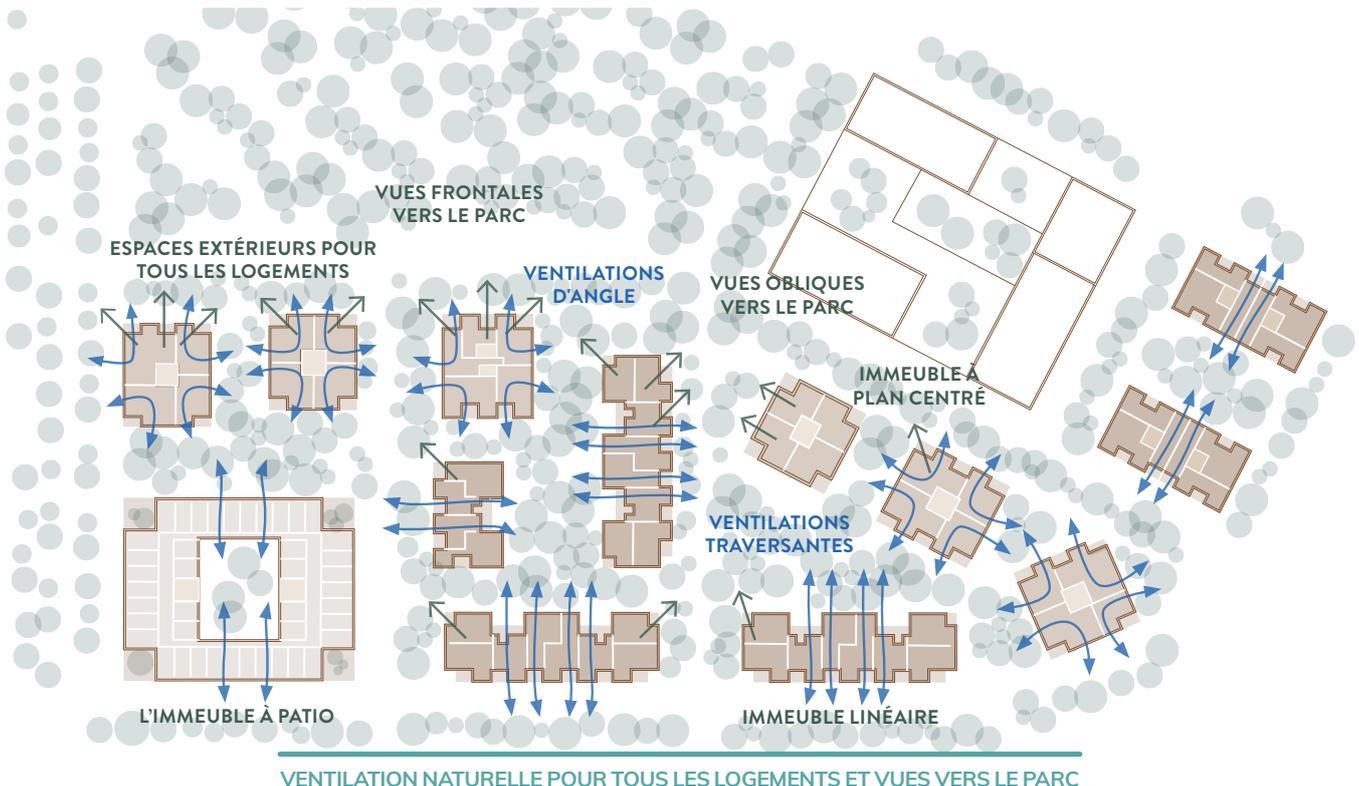
Pilier 2 : Des logements pour tous les climats

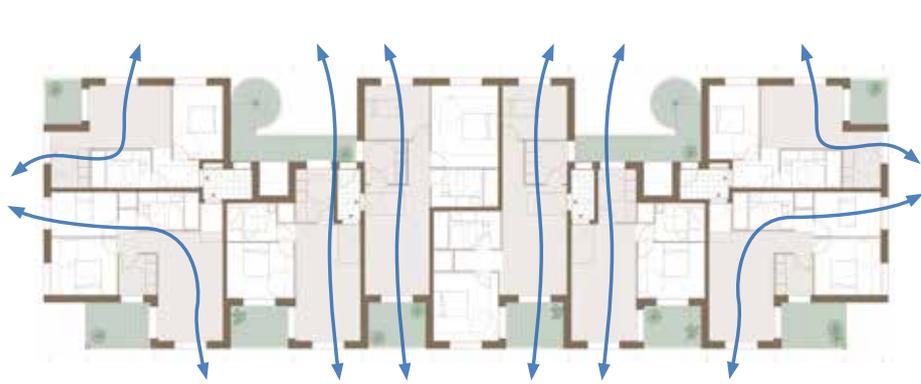
Qualité d'usage et capacité d'adaptation climatique convergent à travers la conception des logements. Tous les appartements bénéficient d'orientations multiples pour renforcer l'apport de lumière naturelle et leur ventilation naturelle traversante.

Les trois principes bioclimatiques

LE PARC HABITÉ développe trois principes pour créer à la fois les plus **grandes qualités d'usage et les conditions de l'adaptation aux évolutions climatiques**. Ces principes se déclinent par familles d'architecture.

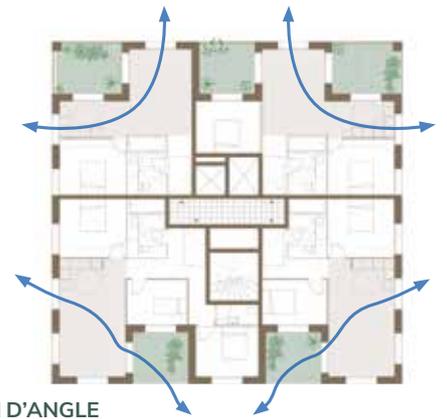
- **Cultiver les orientations multiples**, en créant des appartements d'angle ou traversants pour permettre de créer les meilleures qualités d'intimité (séjour sur rue, chambres sur coeur d'îlot) et faire bénéficier tous les appartements de la ventilation traversante.
- **Filter la relation entre intérieur et extérieur**. Créer des loggias plutôt que des balcons, pour tous les logements et de 8 m² minimum. Maîtriser la répartition des surfaces vitrées et adapter les types d'occultation selon l'exposition, pour permettre l'intimité des logements et la modulation des apports solaires (réchauffer en hiver et rafraîchir en été) et de concilier protection et passage de l'air.
- **Amplifier le rapport au parc des logements**. Multiplier le nombre d'appartement donnant sur le parc et les vues obliques, à la fois pour augmenter les vues dégagées et profiter de la fraîcheur du parc.





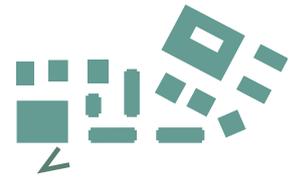
VENTILATION TRAVERSANTE

L'IMMEUBLE LINÉAIRE



VENTILATION D'ANGLE

L'IMMEUBLE À PLAN CENTRÉ



LES IMMEUBLES LINÉAIRES DE L'AVENUE BADIOU

Pilier 3 : Construction hors-site et résilience

Le Parc Habité, de l'écoquartier La Cartoucherie sera le 1^{er} projet de cet ampleur construit hors-site en France.

Le hors-site est un modèle d'industrialisation novateur qui s'appuie sur une nouvelle organisation des acteurs. C'est un mode de pensée tourné vers la production en amont du chantier et non plus vers la production sur chantier.

Construire bas carbone grâce au hors-site

Dès la conception de son projet, l'architecte intègre, dans ses plans, des éléments de structure, de façades et des équipements intérieurs modélisés en 3D. Ils seront fabriqués et finis en usines avant d'être acheminés sur le chantier pour y être assemblés. Ce mode constructif hors-site, dont GA Smart Building est le pionnier en France, permet d'apporter des réponses aux nombreux enjeux auxquels doit faire face le secteur de l'immobilier et de la construction, tels que le réchauffement climatique et la préservation du vivant.

Le projet intégrera des salles de bains modulaires 3D qui seront réalisées en usine par des entreprises françaises. Les façades seront également en ossature bois, avec des choix de revêtements extérieurs qui permettront de concilier modernité et identité locale du patrimoine toulousain avec des teintes ocres.

Le secteur de l'immobilier et de la construction est responsable à lui seul de plus de 25% des émissions de CO₂ et de 45% de l'énergie consommée en France. La construction hors site diffère de la construction traditionnelle sur site, offrant des réponses aux défis sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels doit répondre le secteur, tels que :

Réduction de l'impact environnemental et des nuisances

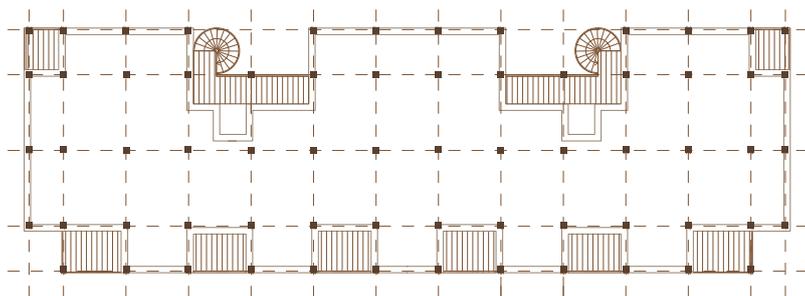
- Production en usines en France
- Utilisation de matériaux sourcés localement
- Utilisation de bois français, ressource naturelle renouvelable, puits de carbone exceptionnel avec la capacité pour chaque m³ de bois de séquestrer une tonne de CO₂
- Recours à des isolants biosourcés, matériaux vertueux et écologiques
- Réduction de 50 % de la matière nécessaire à la fabrication
- Meilleure valorisation des déchets en usines et sur chantier
- Nuisances réduites à leur plus strict minimum sur chantier, avec 50 % de flux gros œuvre en moins, ce qui permet de décongestionner les villes et un environnement apaisé pour les riverains

Qualité parfaite des logements, avec respect des prix et des délais

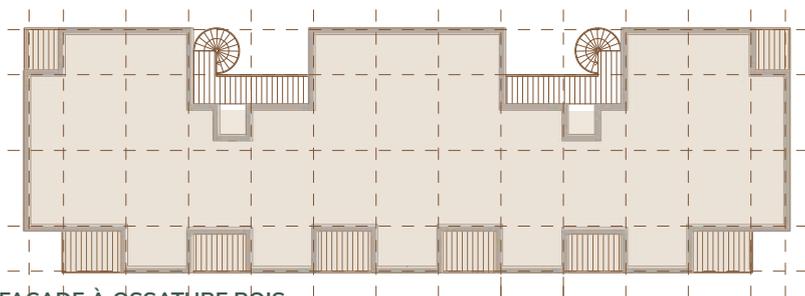
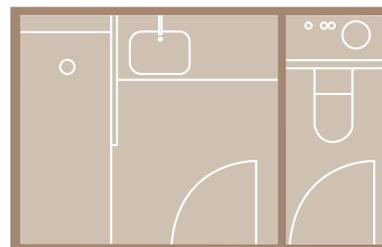
- Respect des engagements, en termes de délais et de prix
- Réduction des délais de réalisation, de 20 à 30 %
- Qualité industrielle, conformité parfaite à la conception et extrême précision de réalisation

Maintien des emplois en France, dans les meilleures conditions

- Conditions de travail, de sécurité et de confort optimum en usines
- Réduction du volume de travail à réaliser sur chantier dans des conditions soumises aux aléas climatiques
- Réduction des risques d'accidents

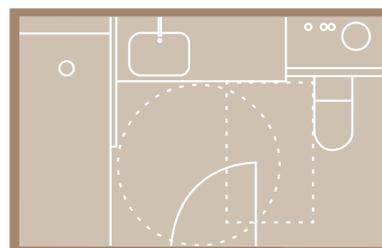


PRÉFABRICATION HORS-SITE 1D



FAÇADE À OSSATURE BOIS

PRÉFABRICATION HORS-SITE 2D



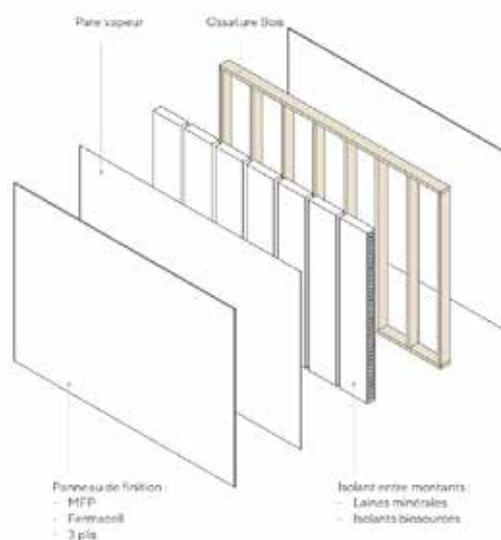
SALLE DE BAIN 3D

PRÉFABRICATION HORS-SITE 3D



Lotfi Dakhli

CONSTRUCTION BAS-CARBONE



Pilier 3 : Construction hors-site et résilience

Héritier de l'histoire toulousaine et tourné vers l'avenir, en s'adaptant aux changements climatiques, le projet « Le Parc Habité » propose des matériaux de qualité et des performances environnementales au delà des réglementations en vigueur.

Matérialité

La protection des façades à ossatures bois est réalisée par des **matériaux de parement minéraux possédant un faible impact carbone** par leur fine épaisseur et leur composition comme l'enduit à la chaux, la terre cuite, le béton mince...

Une palette de teintes, fidèles à l'identité de Toulouse et des couleurs de terres claires dans les tons orange, rose, brun ou écru, sera déclinée pour obtenir une harmonie sans être ni unitaire ni hétéroclite.

Performances environnementales exceptionnelles

Grâce notamment au procédé de construction hors-site qu'il embarque, le projet vise des objectifs exemplaires de performance énergétique qui seront accompagnés d'un **panel de certifications et labellisations** :

- RE2020 seuil 2025 à 2028 selon les bâtiments
- Utilisation d'isolants biosourcés
- NF HQE Habitat au niveau Excellent
- Label EFFINATURE « Hotspot » sur le volet biodiversité
- 100% des surfaces de façades fabriquées en usine : façades à ossature bois
- Entre 21% et 28% de surfaces vitrées/m² SHAB pour garantir une luminosité optimale sans déperdition d'énergie
- Réduction forte des nuisances de chantier pour les habitants du quartier

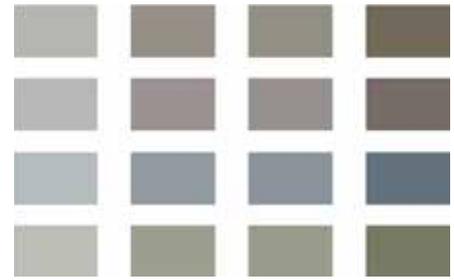


RE 2025/2028





FAÇADES



MENUISERIES

PALETTE COLORIMÉTRIQUE



LA FAÇADE VERTICALE



LA FAÇADE PANORAMIQUE



UNE LARGE PALETTE DE TEINTES

L'équipe lauréate : une intelligence collective

Maîtrise d'ouvrage

**CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER
CORPORATE ET PROMOTION**



Filiale du groupe Crédit Agricole Immobilier, Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion accompagne ses clients entreprises et collectivités publiques dans leurs projets immobiliers sur l'ensemble du territoire national au travers de ses différentes expertises : stratégie immobilière, aménagement urbain, promotion, restructuration, réhabilitation, aménagement d'espaces, property management et immobilier d'exploitation. Tiers de confiance reconnu et partenaire des projets immobiliers les plus ambitieux, Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion veille à respecter trois principes fondateurs : durabilité et performance des bâtiments, respect de l'environnement et décarbonation, inclusion et cohésion sociale. Par ailleurs, Crédit Agricole Immobilier, ensemblier urbain responsable et engagé, est notamment membre fondateur de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) depuis 2015 pour répondre à l'urgence environnementale et réduire l'empreinte GES de ses activités et membre du Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI) depuis 2018 pour promouvoir la réintroduction de la nature et de la biodiversité en ville.

Contact presse

Amal HMIMED : 06 20 94 24 96
amal.hmimed@ca-immobilier.fr

GA SMART BUILDING



Acteur engagé de l'immobilier et de la construction GA Smart Building a fait le choix de placer les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux au cœur de sa stratégie #weBuildforLife : construire pour la vie et développer des projets qui ont un impact positif. Le Groupe propose ainsi une offre globale et intégrée, à même d'imaginer, concevoir et réaliser des bâtiments intelligents et durables qui feront la ville de demain. La singularité historique de GA réside dans le procédé constructif hors-site qui a été mis au point avec la fabrication en usine des composants de structures et de façades des bâtiments ainsi que de leurs équipements. Il fait de GA Smart Building un pionnier français de l'industrie hors-site qui émerge à travers le monde. L'ensemble est produit dans les 6 usines françaises du Groupe. Ce processus industriel parfaitement maîtrisé est complété par 3 usines de construction bois d'Ossabois, filiale du Groupe à 100% depuis 2018. Depuis 2017 les collaborateurs du Groupe sont actionnaires à 60 % de GA Smart Building. Leur présence dans le capital de l'entreprise donne un sens particulier à son action et lui permet de maîtriser son destin.

Contact presse

Elodie LE BRETON : 06 67 22 00 97 / e.lebreton@ga.fr

NEXITY



Avec 8.500 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 4,7 milliards d'euros en 2022, Nexity, premier opérateur global d'immobilier, est présent sur tout le territoire et intervient sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services. Notre stratégie d'opérateur global d'immobilier nous permet de répondre à tous les besoins de nos clients, particuliers, entreprises, institutionnels et collectivités. Notre raison d'être « La vie ensemble » traduit notre engagement à créer pour eux, des espaces, des quartiers et des villes durables qui permettent de tisser et retisser des liens. Nexity est notamment, pour la cinquième année consécutive, 1er maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), membre de l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI sur l'équité femmes-hommes), certifiée Great Place to Work® en septembre 2022 et classée parmi les Best Workplaces 2023.

Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d'Euronext et au SBF 120.

Contact presse

Cyril RIZIK : 06 73 49 72 61 / CRIZK@nexity.fr

D'abord en Occitanie puis en Île-de-France, Premium Promotion imagine, depuis plus de 14 ans, les lieux de vie de demain. Au plus près de l'humain, en réponse aux mutations urbaines, aux nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, nous mettons notre capacité à entreprendre, à innover et à avancer au service de projets intelligents et durables. Loin des standards établis, chacune de nos opérations immobilières allie qualité, innovation et pérennité. Notre expertise nous amène à développer des opérations sur tous types de logements (résidentiels, étudiants, Séniors) en passant par des Opérations d'Aménagement et la réalisation de Bureaux. L'innovation est au cœur de nos réflexions pour construire des logements plus respectueux de l'environnement, nous généralisons l'usage des matériaux bios sourcés et de la préfabrication dans nos réalisations : exemple avec l'opération « Natura » 104 logements réalisés en murs ossature bois avec isolation paille (ZAC ST-MARTIN-DU-TOUCH, à Toulouse, aménagé par Oppidea pour Toulouse Métropole). Nous construisons la ville de demain, pour un art de vivre plus pérenne et responsable.

Contact presse

Yannick DAYRE : 07 86 30 53 38
y.dayre@premium-promotion.fr

Marignan est un spécialiste de la promotion immobilière d'envergure nationale dont le savoir-faire repose sur plus de 50 ans d'expérience. À travers notre réseau de 13 agences, Marignan est implanté dans toutes les grandes métropoles régionales, dont une agence à Toulouse. Cet ancrage local historique confère à nos équipes une compréhension fine des enjeux des territoires, des besoins des collectivités et des attentes de nos clients. Notre cœur de métier est l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel. Notre ambition est d'offrir un cadre de vie qui réponde aux besoins spécifiques de ceux qui y habitent et qui s'adapte aux usages évolutifs du logement.

Nous ajoutons à ce savoir-faire historique l'immobilier d'entreprise pour penser et réaliser des espaces en adéquation avec les nouveaux modes de travail. Enfin, dans le cadre des projets mixtes et grands projets urbains les agences s'appuient sur une équipe spécifique « Grand Projets et Consultations » qui couvre le périmètre national. Nous avons ainsi la capacité de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour assurer le respect de nos engagements.

Contact presse

Olga IEDINOK : 06 95 08 04 79
o.iedinok@marignan.immo

Maîtrise d'oeuvre

LAMBERT LÉNACK

Créée en 2012 par Adrien Lambert et Etienne Lénack, LAMBERT LÉNACK est une agence qui propose un travail de convergence entre architecture, territoire et infrastructure animé par trois valeurs : l'écologie, la qualité d'usage et le beau.

Avec une équipe d'une trentaine d'architectes, l'agence développe une grande diversité de projets à toutes les échelles et sur l'ensemble du territoire national : urbanisme, logements, équipements, bureaux. Lambert Lénack centre ses recherches sur des solutions morphologiques, typologiques et constructives, portées par une grande rigueur de conception. L'exigence du dessin vise la frugalité, la qualité d'usage et une ambition esthétique affirmée. Lambert Lénack affirme la volonté du Beau comme un vecteur de qualité de vie et une création de valeur.

Primée en 2014 avec le Palmarès des Jeunes Urbanistes et nommée à l'Équerre d'Argent 2023, Lambert Lénack associe une démarche exploratoire à une expertise solide, avec la conviction que notre discipline doit produire un projet inspirant.

MICHEL DESVIGNE PAYSAGISTE

MICHEL DESVIGNE est un architecte paysagiste internationalement renommé pour son travail rigoureux et contemporain, ainsi que pour la pertinence de son travail de recherche. Il aide à voir les paysages, à comprendre les mécanismes qui leur donnent forme, à agir sur ces mécanismes pour les transformer et leur donner du sens. Il obtient en 2011 le Grand Prix de l'Urbanisme pour sa constante contribution à la réflexion sur la ville et le territoire.

L'agence compte aujourd'hui 30 paysagistes et architectes aux formations et d'horizons très divers. Les très nombreux projets simultanés (environ 60 projets en cours) expliquent une organisation en « micro agences ». Lors d'opérations hors métropole, un correspondant local est le plus souvent associé à l'équipe.

Grâce à sa composition pluridisciplinaire et son caractère international, l'agence a participé à de nombreuses études urbaines et d'aménagement, en France et dans de grandes villes à l'étranger. Elle regroupe des personnalités qui se connaissent depuis plusieurs années, s'apprécient et ont l'habitude de travailler avec des objectifs partagés de rigueur, d'économie et de qualité.

Annexe : Les atouts de l'écoquartier en détails

Un quartier unique, une histoire à part

Cet écoquartier se développe sur le site historique de l'ancienne Cartoucherie de Toulouse, qui employait au début du XX^{ème} siècle plus de 1200 personnes. Malgré les nombreuses mutations et reconversions industrielles, le nom de Cartoucherie a toujours désigné l'ensemble du quartier, tant il est vrai que l'architecture singulière de cette manufacture, tout comme l'activité particulière qu'elle abrite, ont profondément marqué le paysage urbain.

Une gestion des eaux pluviales et de l'énergie optimisée

Pour la gestion des eaux pluviales, toute l'eau qui tombe sur le quartier est réinfiltrée directement dans la nappe phréatique via le réseau de noues et les bassins d'infiltration. Outre sa vertu écologique de préservation de la ressource, ce système présentera beaucoup d'avantages pour les habitants : plus d'espaces verts (les bassins d'infiltration), plus de végétation, moins de goudron, plus d'ombre, une atmosphère plus tempérée. En résumé, plus de confort à venir !

Tous les programmes immobiliers de La Cartoucherie sont conçus dans une optique d'efficacité énergétique. L'architecture bioclimatique des bâtiments privilégie une isolation thermique renforcée, à un niveau supérieur aux exigences réglementaires, mais aussi une orientation étudiée pour un ensoleillement maximum et une ventilation optimale. La production d'énergie pour l'eau chaude est assurée par un réseau de chaleur et de froid entièrement alimenté par l'usine d'incinération des ordures ménagères du Mirail. Les programmes d'immobilier d'entreprises sont en plus reliés à un réseau de froid.

Une circulation organisée pour le confort de tous

C'est une des caractéristiques de La Cartoucherie, les déplacements à l'intérieur du quartier sont pensés pour que chacun, quel que soit son mode de déplacement, se sente bien. Avec trois mots d'ordre : partage, sécurité et confort pour tous. Pour plus de tranquillité et de sérénité sur les espaces publics, l'organisation de la circulation donne la priorité aux modes doux, avec de larges trottoirs, des allées piétonnes et des zones partagées auto/cycles.

Le stationnement à La Cartoucherie répond à des règles spécifiques pensées pour concilier les grands principes d'un écoquartier, le confort de tous les usagers et la qualité de vie au quotidien. D'une manière générale, le stationnement sur la voie publique est interdit dans l'ensemble du quartier mais possible en « dépose-minute ». Les habitants de cet écoquartier disposent d'une place de parking en sous-sol de leur immeuble ou d'un abonnement dans un des parkings silo mutualisés financés par l'opération et les opérateurs. Cette solution innovante libère de l'espace public qui profite ainsi à tous.

Les Halles de La Cartoucherie transformées en Tiers-lieu inédit

Epine dorsale de la centralité commerciale et culturelle de l'écoquartier, dont les ambitions et la programmation rayonnent à l'échelle métropolitaine et au-delà, le Tiers-lieu des Halles de La Cartoucherie est porté par des investisseurs-exploitants privés, la SAS du Tiers-Lieu/Cosmopolis associée à la Banque des Territoires, en lien avec la collectivité et Oppidea. Cet espace inédit accueille plus de 10 000 m² d'activités culturelles (cinéma, salle de spectacle, centre d'art, librairie), sportives (escalade, slackline, parkour, squash, crossfit...), gastronomiques (26 restaurants) et tertiaires (bureaux partagés, espaces de coworking) qui se déploient dans les halles centenaires conservées. La réhabilitation des Halles a obtenu une subvention Nowatt par la Région Occitanie. Les travaux des Halles ont commencé en juillet 2021, pour une ouverture en septembre 2023. Un projet construit sur un socle de valeurs portant sur l'innovation sociale et la transition écologique.

La co-construction et la concertation citoyenne dans l'ADN du projet urbain

Afin de partager très largement les enjeux du quartier, depuis le lancement du projet urbain, la mairie de Toulouse et Oppidea associent les habitants et riverains, mais aussi tous les acteurs de l'opération d'aménagement, afin de construire ensemble un véritable projet d'équipements et d'usages pour La Cartoucherie.

En 2018, une phase de concertation a eu pour objectif d'approfondir la démarche de dialogue continu avec les riverains, nouveaux habitants, usagers et associations ou comité de quartier. Ces ateliers de concertation ont eu pour but d'améliorer la qualité d'usage du quartier, d'en favoriser la compréhension et l'appropriation par les usagers. Les espaces publics, notamment les places autour des Halles, ont été réfléchis avec les habitants pour permettre de répondre à leurs attentes. Ces temps d'échanges entre citoyens ont permis d'ouvrir des pistes d'aménagements complémentaires, voire alternatifs.

Une nouvelle séquence de concertation a été menée en 2021>2023 pour permettre de présenter les évolutions du projet et d'échanger avec les citoyens sur leurs attentes pour leur lieu de vie (aménagement de la place Agnès Varda, programmation des îlots du secteur sud-ouest, urbanisme transitoire, rédaction d'un cahier des attentes citoyennes pour la tranche 3, analyse participative des offres du « Grand Challenge »,...).

CONTACTS PRESSE

MAIRIE DE TOULOUSE

service.presse@mairie-toulouse.fr

05 61 22 21 47

OPPIDEA

Joachim MIZIGAR

Directeur de la communication

j.mizigar@oppidea-europolia.fr

05 31 48 82 88 / 06 10 56 85 39



Mon Quartier + Facile

MAIRIE DE  TOULOUSE