

Présentation du plan de cession habitat d'Oppidea pour 2018

Mardi 16 janvier 2018

Discours de Madame Annette LAIGNEAU

Vice-présidente de Toulouse métropole
Adjoint au maire de Toulouse
Présidente de l'AUAT
Vice-présidente d'Oppidea

Mesdames, Messieurs,

Je suis très heureuse d'être parmi vous pour cette désormais rituelle et importante séance de présentation du plan de cession d'Oppidea.

Cette séance est une bonne chose car elle permet de partager ensemble (collectivité, aménageur, opérateurs promoteurs et bailleurs) le volume de cession prévu et surtout les objectifs qualitatifs que nous avons l'ambition d'atteindre.

Oppidea, aménageur public de référence de Toulouse Métropole, a pour mission de soutenir la croissance de la métropole par la réalisation ou la transformation de quartiers et ainsi de mettre sur le marché des terrains aménagés immédiatement disponibles à la construction. Les volumes qui vont être annoncés montrent qu'Oppidea contribue ainsi à plus du quart de la production de logement dans le périmètre de la métropole, c'est une part importante.

Au-delà des volumes, Toulouse Métropole entend que les opérations d'aménagement soient exemplaires en terme qualitatif. Ces opérations sont l'occasion d'une politique de prix maîtrisée du foncier, d'un engagement sur la qualité, qualité architecturale, qualité de construction, qualité environnementale, qualité d'usages pour une meilleure qualité de vie des habitants.

En tant que Vice-présidente en charge de l'urbanisme, j'aimerais revenir sur les différents enjeux auxquels nous devons répondre à travers notre production immobilière et urbaine à l'échelle de la métropole.

Toulouse Métropole est animée, vous le savez, par une très forte croissance démographique. A l'échelle de la métropole, la population augmente de 12 000 habitants, 6 000 pour la seule ville de Toulouse et près de 20 000 à l'échelle de l'aire

urbaine. Notre très attractive métropole crée chaque année 6000 emplois net et a vu son PIB par habitant croître de 22 % sur les dix dernières années (un record au niveau national !).

Dans ce contexte, quels sont les enjeux aujourd'hui ?

En premier lieu il y a bien sur celui d'assurer un niveau de production qui permette de répondre à cette importante demande et ainsi éviter une trop forte tension sur notre marché immobilier laquelle renchérirait le coût du logement pour les habitants. Nous savons qu'à Toulouse l'évolution des prix reste assez maîtrisée en moyenne ce qui n'est pas le cas pour des métropoles voisines où l'offre reste insuffisante.

En cohérence avec cette croissance démographique, les objectifs retenus dans le PLUih sont ceux d'une production de 7 000 logements à l'échelle de la métropole dont 3 500 pour la seule ville de Toulouse. Si ces chiffres sont aujourd'hui atteints voire dépassés, c'est grâce aux dynamismes de tous les acteurs dont vous faites partie mais aussi à l'importance de l'offre produite par Oppidea, notre SEM métropolitaine.

A l'échelle de l'agglomération, notre SCOT a fixé l'objectif d'une réduction de l'étalement urbain. Nous avons en effet réussi à inversé la tendance ; la croissance se fait désormais majoritairement dans la zone centrale de notre agglomération. Nous le savons l'installation d'un ménage en seconde couronne est souvent liée à sa capacité d'acquisition mais aussi à l'attrait de l'habitat individuel. Nous devons tout faire pour maintenir les familles dans la métropole. Sachons composer une offre immobilière sur mesure qui réponde toujours mieux aux attentes des habitants en termes d'usage et de maîtrise des prix.

Au-delà du rythme soutenu de production, c'est bien la qualité d'usage qu'il faut soigner dans la fabrique de la ville.

Il est ainsi important de composer et mettre à disposition des habitants et des usagers un bouquet d'aménités ; c'est à dire des services, une offre de commerces de proximité, d'équipements scolaires, sportifs et culturels qui vont donner du confort et de la qualité de vie au quotidien. Notre politique des cœurs de quartier vise précisément à cela. Je sais qu'Oppidea y est pleinement engagée dans ses opérations où la programmation des équipements et des services est définie en étroite concertation avec la collectivité.

S'agissant de la mobilité, composante essentielle de l'attractivité, vous le savez la métropole s'est engagée dans un vaste programme d'investissement de 4 Milliard d'euros pour améliorer le quotidien des toulousains avec la création de 3eme ligne de métro, le doublement de la ligne A mais aussi la création de 10 Lignes LINEO. Ces projets avancent, 5 lignes LINEO sont déjà en service, le téléphérique et le doublement de la ligne A seront en service en 2020. Le nouveau Plan de déplacement urbain a déjà reçu un avis favorable au terme de l'enquête publique.

Au plan du développement durable, il est essentiel de réduire l'étalement urbain, de mieux développer les mobilités bas carbone et de développer une ville des proximités, produire plus d'énergies renouvelables. Nous savons aussi que cela ne sera pas suffisant pour atteindre les ambitieux objectifs fixés lors de la COP 21 pour réduire nos émissions de GES (-40% en 2030 par rapport à 1990) et contenir les effets du réchauffement climatique à +2°C !

Dans notre politique de développement durable pragmatique, nous devons aussi agir sur le bâtiment qui représente plus de 40 % des émissions. Nous devons mobiliser tous les leviers. Nous savons aussi que désormais dans le cycle de vie d'un bâtiment la part d'énergie dépensée pour l'usage du bâtiment durant son exploitation est inférieure à celle dépensée pour la construction. Nous devons donc nous préoccuper de la maîtrise de cette énergie dite grise dans les phases de construction en faisant évoluer nos pratiques constructives et nous plaçant résolument sur le chemin des bâtiments à énergie positive et bas carbone à l'horizon 2020. Révisons nos procédés constructifs, envisageons de nouveaux matériaux, réduisons nos déchets de construction... C'est un défi pour la filière de construction, nous devons ensemble nous y engager et faire place à l'innovation pour mieux nous préparer à l'avenir et penser à celui des générations futures !

Par ailleurs la ville que nous produisons doit répondre aux besoins de tous. Au-delà de l'offre locative sociale, nous devons favoriser l'installation de propriétaires occupants que ce soit dans la production de logements à prix maîtrisés ou dans le secteur libre.

La programmation et la conception des logements doit aussi prendre en compte l'évolution rapide des usages et pratiques urbaines bouleversés par la révolution numérique et bientôt l'intelligence artificielle.

Enfin la qualité des constructions, leur pérennité sont essentielles. Le confort thermique, en particulier le confort d'été devient une vraie préoccupation pour faire face aux épisodes caniculaires de plus en plus marqués.

L'appréciation de la qualité architecturale revêt une part de subjectivité que, je tiens à le dire, nous nous attachons à objectiver le plus possible dans notre analyse des projets. L'inscription dans le site, le grand paysage, le rapport aux constructions voisines doivent consolider l'identité de notre métropole tout en l'inscrivant dans notre temps.

A l'extérieur du logement le rapport à la nature revient régulièrement comme une attente forte. Il nous faut certainement chercher plus de continuité dans nos espaces verts publics et privés, favoriser les espaces de pratique de jardinage parfois collectif ou simplement à vertu pédagogique et favoriser autant que faire se peut la biodiversité.

Les enjeux sont nombreux et importants. Pour chaque enjeu, nous avons chacun dans nos mains des leviers importants pour y répondre et engager notre transition. J'ai observé cette

année une réelle montée en gamme des projets que nous avons eu à examiner et un engagement plus fort sur la qualité d'usage. Je tiens à vous en remercier. Ces avancées sont autant de points d'appuis pour étendre nos efforts à la production dans le diffus qui mérite la même qualité. Je sais pouvoir compter sur Oppidea pour mobiliser votre énergie, votre capacité d'adaptation et votre force de réalisation dans cet objectif pour notre métropole et ses habitants et usagers.