

Présentation du plan de cessions 2020

Mardi 17 décembre 2019

Centre de Congrès Pierre Baudis

16h-18h30

Discours prononcé par

Raphaël CATONNET
Directeur général délégué d'Oppidea

Madame la vice-présidente de Toulouse Métropole et vice-présidente d'Oppidea,

Monsieur le président-directeur général d'Oppidea,

Mesdames et messieurs les élus,

Monsieur le président de la Fédération des Promoteurs immobiliers d'Occitanie-Toulouse Métropole

Monsieur le Président de l'Ordre des architectes d'Occitanie,

Mesdames, Messieurs, chers Partenaires,

Les défis auxquels, nous, acteurs de la chaîne de l'immobilier devons faire face sont nombreux.

Aujourd'hui nous prenons tous conscience que les prélèvements de matières opérés, l'atteinte portée au cycle de l'eau, la chute de la biodiversité, la difficile maîtrise de l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre et les effets désormais rapides sur le climat montrent que notre société a un impact important sur la biosphère au point d'en modifier les grands équilibres.

Les experts du GIEC partagent le constat d'une trajectoire « fil de l'eau » qui nous mènerait vers une augmentation moyenne des températures de +5°C à l'horizon 2100. Un scénario qualifié d'extrême dans les premières publications sur le sujet. Souvenons-nous du « scénario Venus » décrit par Hubert Reeves dans son ouvrage « mal de terre » en 2003. Un scénario où il devient difficile aux espèces (faune et flore) de survivre faute de capacité d'adaptation des espèces en si peu de temps !

L'échec de la récente COP 25 invite sans délais les territoires à se saisir avec leurs acteurs, de ces défis. Le greenddeal européen proposé par la commission donnera le cadre ; les territoires et leurs écosystèmes d'acteurs inventeront de nouvelles solutions, de nouveaux modes de faire.

Toulouse Métropole a ainsi adopté en 2019 son Plan climat air énergie transport quelques objectifs clefs sont à retenir :

- Réduction des GES de 40% à horizon 2030 par rapport à 2008
- Réduire la consommation d'énergie finale de 20% en 2030 par rapport à 2006
- Doubler la production d'EnR pour atteindre 9.5 % dans la part de consommation
- Développement des productions biosourcées

Derrière ces objectifs ambitieux à l'échelle de la Métropole, c'est une véritable mobilisation de tous les acteurs qui est attendue.

Pour rappel, les transports et déplacements représentent 57 % des émissions de Co2 et le résidentiel et le bâtiment 31 %. Autant dire que la façon de concevoir et de pratiquer la ville a un impact déterminant.

Savez-vous que sur le cycle de vie de l'immeuble produit aux standards E+ C-, 60 % de l'énergie est consommée lors de la construction et 40 % lors de l'exploitation. La construction d'un m² de plancher génère ainsi à elle seule ½ tonne de CO2. Indépendamment du vaste chantier de rénovation énergétique du parc existant, la clef est aussi maintenant de transformer profondément nos modes de conception et de construction.

La chaîne des acteurs de l'immobilier a ainsi un rôle majeur à jouer.

Opérateur d'intérêt général, Oppidea inscrit son action dans cette perspective et mobilise ses partenaires dans la transition écologique.

C'est bien autour de 5 enjeux que nous avons à concevoir la ville de demain.

En premier lieu bien sûr cet impératif de la ville durable, résiliente et respectueuse de la biosphère que nous venons d'évoquer.

La ville inclusive doit aussi nous permettre de donner une place à tous les publics, toutes les générations. Elle est ainsi garante de l'équilibre de notre société et aussi du bon équilibre et fonctionnement de nos territoires

Les changements rapides de modes de vie, la transformation des modes de consommation, les évolutions démographiques, les pratiques de plus en plus digitales ont favorisés la création de nouveaux services qui modifient en profondeur notre rapport à la ville et nous font désormais envisager la ville, le cadre urbain et l'immeuble comme une plateforme de services.

La chaîne de la fabrique urbaine mobilise de nombreux acteurs. Les usagers et les riverains, tous bien informés, tiennent désormais une place considérable. Nous sommes aussi passés d'une production séquentielle, étapes par étapes à des boucles itératives associant durant tout le processus de production plusieurs acteurs

Il nous appartient de savoir conduire des processus de co-conception avec ces publics dans des formes renouvelées de démarches participatives et de concertation.

La réussite d'un projet tient aussi à la qualité des partenariats mis en place. Tour à tour, les acteurs concernés (maîtres d'ouvrage mais aussi les maîtres d'œuvres, les entreprises, les pourvoyeurs de services ...) sont dans des rapports de coopérations et compétitions. De nouveaux modèles économiques sont à inventer pour nous libérer de la « tragédie des horizons CT ».

Enfin la recherche d'efficacité est désormais primordiale.

Nous devons réduire notre empreinte en réduisant notre consommation de matière et d'énergie, nos émissions de GES.

Nous devons prendre acte de la réduction des capacités de financement public
Nous devons agir vite car l'urgence climatique n'est plus discutable, tout en composant avec des procédures de plus en plus complexes et longues.

Ville durable, ville inclusive, ville « designée » par les usages, ville coproduite, efficience dans nos modes d'actions, tels sont les enjeux que nous avons à partager dans notre quotidien.

En 2019 Oppidea et Europolia, ont d'ailleurs activement participé à la tenue des entretiens de l'aménagement qui ont réunis plus de 600 professionnels autour de ces enjeux et ont permis de présenter les opérations d'aménagement de notre Métropole.

Vous avez été très nombreux à participer et soutenir cet évènement de portée nationale, je tiens à vous en remercier.

L'obtention de la concession de PALEFICAT ou encore la labellisation d'un cinquième écoquartier Oppidea sont aussi des signaux positifs et encourageants pour nos clients, nos partenaires et nos chefs de projets : Paléficat doit devenir un nouveau référentiel d'opération à coconstruire avec tout l'écosystème qui fait la ville, public, privé, habitants pour imaginer des solutions concrètes comme nous l'avons engagé.

Enfin Oppidea et Europolia ont lancé au dernier trimestre 2019 une démarche participative interne pour identifier ce que nous avons déjà fait pour répondre à chacun de ces enjeux, ce qui pourrait être fait et ce qui doit être modifié dans notre approche pour aller plus loin et revisiter nos projets à l'aune de ces 5 enjeux pour pointer ce qui a été fait. Plus de 1 000 contributions ont été collectées.

Illustrons le chemin parcouru et nos ambitions autour de quelques thématiques majeures.

De la performance énergétique à la performance environnementale :

Le partenariat instauré avec CERQUAL sur certaines de nos opérations ou programmes a été élargi en 2017 à l'ensemble de nos opérations.

Toujours dans cette optique, en 2019, nous vous avons proposé d'atteindre dans nos quartiers le niveau E2C1 et cela pour 2 ans (2019/2020), afin que sur une période de deux ans nos opérateurs puissent s'en saisir, afin d'avoir un retour à 2 ans (temps de « réalisation » de nos attributions).

Vous vous êtes saisis de cette ambition en 2019 et 40 % des programmes attribués vont au-delà en atteignant le niveau E3C1.

Au niveau énergétique nous atteignons un seuil.

Nous observons que la Simulation Thermique Dynamique « adoptée » et proposée par plusieurs opérateurs, va également dans le sens de la réglementation à venir : elle montre ses nombreuses vertus, notamment pour améliorer et faire valoir le confort d'été mais aussi mieux prendre en compte les performances de matériaux biosourcés.

Réduction /bas carbone :

Pour ce sujet nous sommes encore sur un niveau C1.

L'effort doit maintenant porter sur la réduction de notre empreinte, plusieurs voies sont mobilisables.

Utilisation élargie des matériaux biosourcés.

Il existe encore de gros leviers sur des sujets basiques et accessibles (nature des isolants extérieurs et intérieurs, du cloisonnement intérieur, des revêtements intérieurs) mais aussi sur des techniques constructives (ossatures préfabriquées, matériaux) et des parements de façades ; il faut aller chercher de nouvelles techniques autres que celles très courantes.

Le recyclage/réemploi de matériaux peuvent être plus mobilisés (ex : recyclage terre cuite concassée sur toiture terrasses inaccessibles, paille comme isolant, etc).

Pour la réduction et la gestion déchets de chantier, la tenue des chantiers peuvent être considérablement améliorés avec la mise en place d'un CCCT LOT DECHETS.

Nous avons aussi pu mesurer que les conditions de réussite des projets ayant cette ambition environnementale passent par :

- D'une part la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre élargie à des BET thermiques, environnementaux et à des Bureaux de contrôle ayant déjà « pratiqué la mise en œuvre des nouveaux matériaux et très engagés dans nouvelle démarche », capables de produire des avis dans le cadre de ce que la réglementation permet d'expérimenter » ;
- Et d'autre part la prise de conscience que certaines technologies innovantes requièrent un peu plus de temps de mise au point ou de consolidation de la filière à terme, pourquoi pas en mutualisant plusieurs opérations.

Sur la maîtrise des coûts de construction :

Pour en avoir parlé avec plusieurs d'entre vous, l'évolution des coûts de construction rend difficile le bouclage des bilans. Il faut cependant constater que globalement le budget alloué à la construction reste inférieur à ceux pratiqués dans nos deux métropoles voisines où, certes, j'en conviens, les prix de vente sont légèrement plus élevés.

Quoi qu'il en soit, Oppidea met en vente des fonciers à des prix très nettement inférieurs aux prix pratiqués dans le diffus. Cela doit vous permettre de dégager des budgets travaux plus conséquents.

- Pour soutenir la filière des entreprises de construction, Oppidea a conclu deux partenariats avec la fédération régionale de BTP : la charte ETHIBAT qui vise à combattre le travail clandestin sur les chantiers, charte que nous vous invitons à adopter, certains l'ont déjà fait.
- Nous avons aussi adhéré au dispositif chantier d'excellence qui vise à promouvoir les métiers de la construction au travers d'actions menées sur un chantier, il s'agira de l'ilot à développer sur la gare des Ramassiers par ALTEAL et Marignan.

Végétalisation, paysagement, biodiversité, gestion eau pluviale, préservation des sols

Nous nous inscrivons dans la volonté de la collectivité de porter plus loin encore la végétalisation, aujourd'hui devenue enjeu environnemental, santé/et bien être.

Nos quartiers portent loin et haut ces sujets auxquels nos équipes d'urbanistes pluridisciplinaires travaillent avec une grande attention : préservation des sols, gestion des eaux pluviales au profit de la végétalisation, de la biodiversité.

Il s'agit en premier lieu de préserver et tirer parti de l'existant, utiliser la densité ajustée pour la meilleure utilisation des sols, privilégier partout où cela est possible la pleine terre. Il s'agit aussi de gérer et paysager le traitement des eaux pluviales, soigner les continuités paysagères entre les espaces publics et les cœurs d'ilot pour consolider la biodiversité et le sentiment de nature tant sollicité par nos concitoyens

Ces principes étant posés pour chacune des opérations, il s'agit ensuite de les faire se relayer et de les mettre en pratique : par l'implication/ participation des futurs habitants, des usagers du quartiers.

Le végétal ne se décrète pas : il faut l'installer, l'aider à s'ancrer, se développer, l'entretenir, il doit être pris en considération par chaque intervenant à la livraison, dans sa vie/usage, pour lutter contre les solutions de facilité du " tout cailloux".

Pour cette ambition, tous les partenaires sont précieux : opérateurs, maîtres d'ouvrage, BET, AMO, associations, relais locaux, gestionnaires, syndic habitants ; les gestionnaires, les bailleurs sociaux le sont particulièrement par leur capacité à pousser curseur plus loin sur l'enjeu d'une gestion pérenne.

Nous souhaitons aller plus loin en vous invitant à adopter la certification EFFINATURE sur 12 de nos lots 2020 (soit 75%). D'abord pour certaines opérations/ lots ayant facilement la capacité à s'y inscrire et à faire valoir cet atout, avant de généraliser cette certification à l'ensemble de nos constructions, en bon complément à la certification CERQUAL sur le logement.

Mobilité

Les solutions de mobilité sont des facteurs clefs de la réduction de notre empreinte carbone. Au-delà des solutions réfléchies à l'échelle de nos quartiers (TC, mixité, cheminements doux, parkings silos), il importe de se projeter dans la vie de l'utilisateur et de proposer dans l'immeuble des solutions qui facilitent l'usage des mobilités décarbonées : proposition de moyens de mobilité doux et vertueux en mutualisation/partage (vélo, auto électriques), avec dispositifs pour l'incitation à l'utilisation / l'entretien : locaux ateliers et partenaires/gestionnaires d'ateliers pratiques.

Services et usages

Sachons intégrer à la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'usage.

Pensons aux nouveaux modes d'habiter, de vivre son logement, d'y travailler (pièce en plus, paliers à partager, logement commun à partager pour accueil amis, accueil petits-déjeuners ou gouters communs).

En matière de ville inclusive

La variété de programmation de nos opérations est un facteur clef pour l'accès de la ville à tous. Les différents financements de logement social et locatifs intermédiaires et libres permettent de présenter une offre diversifiée à la location.

Une gamme de prix variée offre différentes possibilités d'accession à la propriété.

En effet en consacrant 50 % de la construction non sociale à la cible de propriétaire/occupant nous recherchons un équilibre autour de la règle des trois tiers : logement social, logement locatif libre, logement en accession pour les propriétaires occupants.

En 2019 nous avons attribué deux importants programmes de résidences intergénérationnelles à Saint-Martin et à la Cartoucherie.

A Laubis, nous expérimentons une répartition des logements seniors dans plusieurs ilots.

Co-production

Oppidea consacre beaucoup de temps à la sélection et la mise au point des projets en partenariats avec le concédant, la commune d'accueil et les maîtres d'ouvrages.

Oppidea conduit un processus de concertation continue sur ses projets.

Des indicateurs de performances pour la qualité de réalisations

La certification HQE doit nous garantir de la tenue des engagements pris de la conception à la réalisation.

Il apparait cependant que sur la qualité de réalisation nous avons encore de gros progrès à faire, nous observons tous des problèmes sur les chantiers ;

Il nous faut poursuivre : inciter au **PLAN QUALITE PERFORMANCE de Cerqual**, continuer à sensibiliser l'ensemble des acteurs, concepteurs, entreprises. Il convient certainement aussi de s'appuyer sur les bureaux de contrôle, de poursuivre le travail soigné de conception dans la réalisation en préférant les missions complètes conception et réalisation, au besoin en constituant des groupements pour garantir la qualité architecturale et l'exécution du chantier. Oppidea insiste sur les dispositifs de contrôle en amont de la livraison des logements pour atteindre l'objectif de « zéro réserve » à la livraison.

Vous le voyez, les références et pistes à suivre sont nombreuses.

Nous sommes sur le bon chemin, et vous êtes mobilisés à nos côtés.

Cette année 2019 nous a permis de progresser ensemble. Si la trajectoire prise est bonne, le chemin à parcourir reste long et nous devons faire vite ! Le programme de cession 2020 doit nous permettre de consolider et franchir de nouvelles étapes.

Je suis satisfait des résultats déjà obtenus ensemble et je tiens à vous en remercier, chacun de vous, pour votre contribution effective.

Je tiens à remercier très sincèrement Mme Laigneau en qualité de Vice-Présidente de la Métropole, les maires et élus des communes d'accueil, les

membres du conseil d'administration, et bien entendu Gilles Broquère le PDG d'Oppidea pour la confiance accordée à l'action et aux équipes d'Oppidea.

Je voudrais aussi pour conclure, si vous le permettez, remercier chaleureusement toute l'équipe d'Oppidea qui, à effectif quasi constant, a absorbé une augmentation d'activité de 30 % sur les 3 dernières années tout en concourant à la montée en gamme de nos projets.

Je suis fier du chemin parcouru et des résultats que nous avons obtenus ; je suis confiant dans notre capacité à relever collectivement les défis de la ville durable.