



# BIENVENUE !

## RÉUNION PUBLIQUE



# PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF DE SEILH





**Introduction:**

**Monsieur Didier Castera, Maire de Seilh**

---

**L'éco Quartier de Laubis : Lucie Tournier**

---

**Le projet: Isabelle Seytel**

---

**Accession sociale à la propriété/ BRS – SCIAPP: Jean-Baptiste Darroquy**

---

**Habitat participatif: Stéphane Gruet**

---

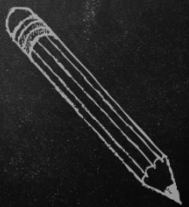
**Planning et prix prévisionnels**

---

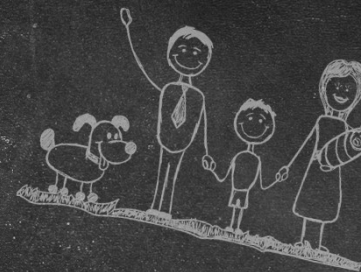
**Questions – échanges – cocktail**



home







---

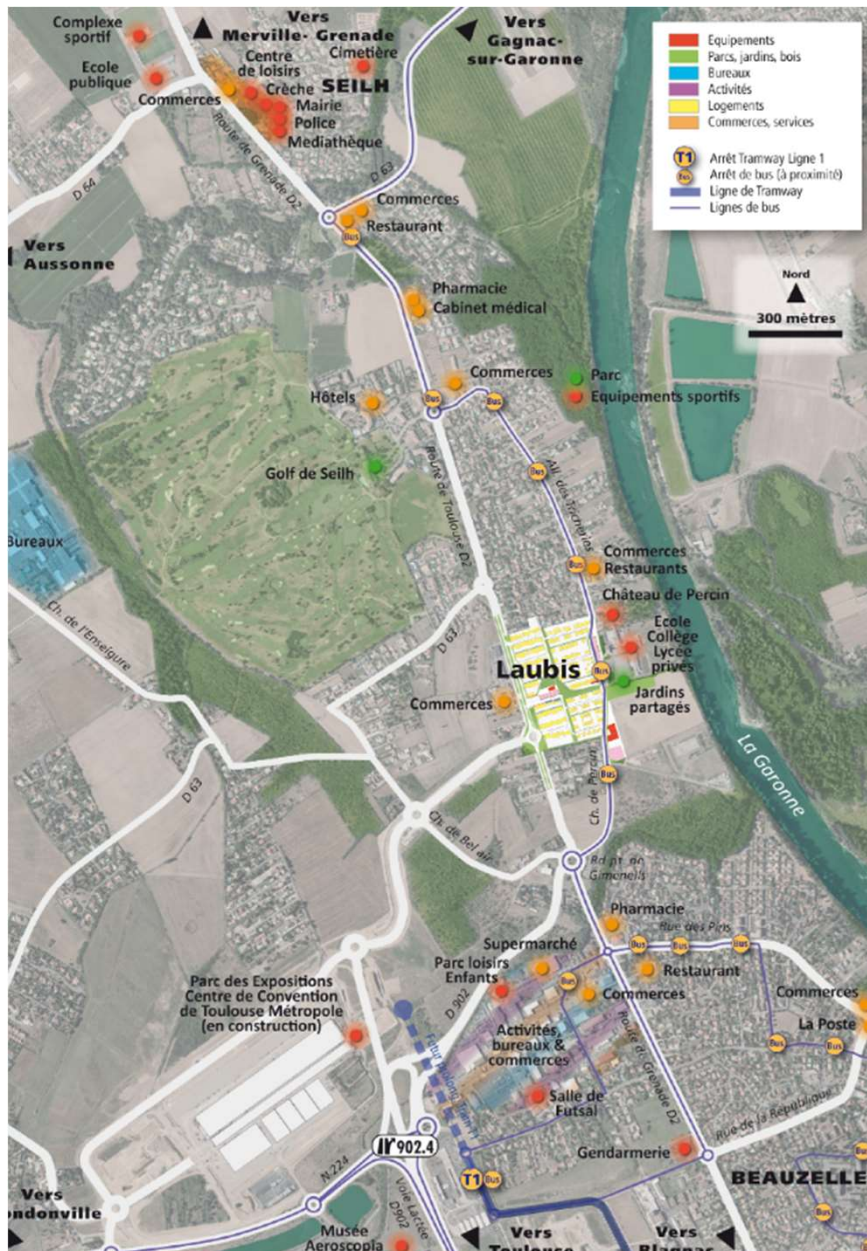
# L'éco Quartier de Laubis : Oppidea

---





# CONTEXTE URBAIN



## COMMUNE DE SEILH

- 3176 habitants (2013) – 620 hect.
- Commune de 2<sup>ème</sup> couronne
- Développement le long de la RD2
- Plusieurs petites centralités
  - Cœur de village
  - Golf
  - Quartier des tricheries

## TOULOUSE METROPOLE ET LA ZAC LAUBIS

- Située à l'entrée Sud de la commune en dent creuse, entre deux extensions d'urbanisation
- Dans le périmètre de la « Ville intense » (SCoT)
- A proximité immédiate du MEETT et de la « Porte Métropolitaine Internationale » du Nord-Ouest de l'agglomération

## Positionnement stratégique :

- à l'échelle de la commune
- à l'échelle de la Métropole



# ENVIRONNEMENT







## **OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPERATION**

### **Développer un quartier dédié en premier lieu à l'habitat**

en cohérence avec les objectifs du SCoT, et notamment avec le principe de cohérence urbanisme transports,

### **Répondre aux objectifs des règlements d'urbanisme**

en promouvant la diversité, la mixité et la qualité des logements,

### **Proposer un modèle de développement alternatif au lotissement pavillonnaire**

pour des communes de 2ème couronne de l'agglomération toulousaine,

### **Créer un quartier convivial et animé**

organisé autour d'espaces publics de qualité, de commerces de proximité et de services, et favorisant les circulations douces,

### **Assurer la cohésion de ce quartier avec l'ensemble de la commune de Seilh**

dans la recherche d'un équilibre de centralité, notamment par l'intégration d'équipements communaux nécessaires à la vie de ce nouveau quartier, et rayonnant sur le Sud de la commune.



# PROJET URBAIN



## UN EMPLACEMENT DE CHOIX

Le projet d'aménagement Laubis a été initié en 2009 par EUROPLAN X, démarche européenne et innovante en matière d'urbanisme et d'architecture.

Situé à proximité du cœur du village de Seilh, le quartier Laubis fait le trait d'union entre l'ambiance paisible de Seilh et le dynamisme économique du Nord de l'agglomération toulousaine conforté par l'arrivée récente à proximité du nouveau Parc des Expositions, le MEETT.

L'habitat mixte de petits collectifs à des maisons de ville et des villas, le tout relié par des venelles piétonnes arborées.

Laubis offre un environnement qui respire et une vraie qualité de vie à ses habitants, en contact direct avec la nature.







## PROGRAMME DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

**12,7 HECTARES** au total

**530 LOGEMENTS** : dont 30 % de logements sociaux

**1 100 m2 SP DE COMMERCES**

**2 000m2 SP DE TERTIAIRE ET ACTIVITE**

**EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE SERVICE** : une halle marché, un équipement intergénérationnel regroupant une crèche et des logements à destination des personnes âgées, un projet d'habitat participatif

**En cours de réflexion** : l'implantation d'un verger et d'une activité maraîchère bio favorisant les circuits courts

**A TERMINAISON** : 1 200 à 1 300 habitants

A terme, la population du quartier Laubis est estimée à environ 1200 habitants. Au total, il est prévu la création d'environ 530 logements aux formes urbaines et aux typologies variées qui intégreront des logements sociaux. Des équipements publics (crèche, espace intergénérationnel, équipement ludo-sportif), des commerces et des activités tertiaires (bureaux, ateliers,...) complètent la programmation du quartier.





*Le quartier LAUBIS à l'horizon 2031*

*1 - La place du Fil*



*2 - Le Cour des Ateliers*



*3 - La Prairie*



# AVANCEMENT ET PHASAGE DE L OPERATION

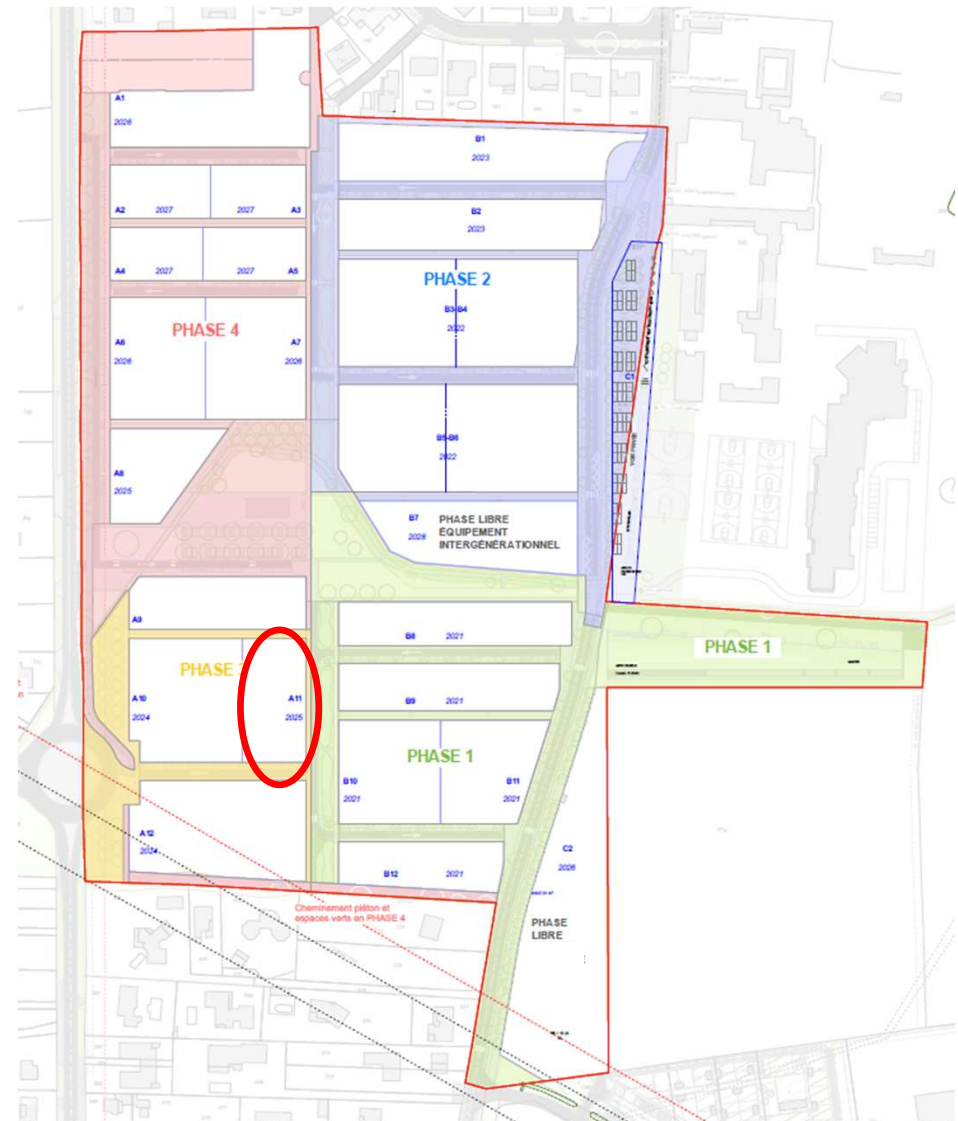


## OÙ EN EST-ON ?

- ✓ 54% des logements attribués
- ✓ La mise en service des espaces publics du secteur 1
- ✓ L'accueil des premiers habitants en novembre 2021 (94 logements livrés )
- ✓ La viabilisation des espaces publics des secteurs 2 et 3
- ✓ Une reconnaissance Ministérielle : LAUBIS certifié EcoQuartier étape 2 en 2020
- ✓ Le fonctionnement du MEETT attendant au projet d'aménagement du quartier LAUBIS

## 2022, C'EST :

- ✓ L'installation des premiers services et programmation d'animations en cœur de quartier  
Le lancement d'une démarche participatif pour un îlot d'habitat participatif
- ✓ L'expérimentation de plusieurs ouvrages d'espaces publics en terre crue
- ✓ La poursuite de la commercialisation de l'opération d'aménagement: l'attribution des îlots de la bande A accueillant la future polarité commerciale.









# LABEL ECOQUARTIER



## Qu'est ce que le label EcoQuartier :

- Défini par la loi du 03/08/09 - Grenelle de l'environnement « Encourager la réalisation par les CL, d'opération exemplaires d'aménagement durable des territoires, et plus particulièrement sur des programmes significatifs de développement de l'habitat
- Il est bâti sur une Charte de 20 engagements répartis en 4 dimensions :
  - ✓ Démarche et processus
  - ✓ Cadre de vie et usage
  - ✓ Développement territorial
  - ✓ Environnement et climat
- Objectif : garantir la qualité des projets sur un socle commun d'exigence fondamentale (technique, gouvernance, dynamique économique..) et adapté au contexte

## Les 20 engagements de la Charte des EcoQuartiers

1	Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire	6	Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain	11	Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire	16	Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques
2	Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie	7	Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité	12	Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances	17	Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération
3	Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement	8	Assurer un cadre de vie sain et sûr	13	Optimiser la consommation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts	18	Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage
4	Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception	9	Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie	14	Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile	19	Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe
5	Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues	10	Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier	15	Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants	20	Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels



# SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE DU SITE



## Opération d'aménagement soumis à Arrêté CNPN

N°31-2014-02 du 14 février 2014

### **Des mesures intégrées dans la conception du projet urbain**

*Ex : Préservation et renforcement des haies, sanctuarisation de prairie enherbées, aménagements d'habitat favorable au développement de la faune et la flore ...*

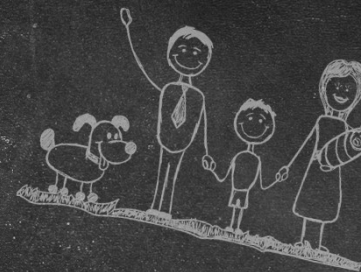


### **Des mesures de protection , contrôle et suivi en phase chantier**

*Ex : maintien en milieu défavorable par des campagnes régulières de fauche, déploiement de barrière de protection de la petite faune, lutte contre les espèces exotiques envahissantes, campagne de sensibilisation et de sauvetage de batracien, suivi trimestriel (écologue), visite de contrôle (DREAL)...*



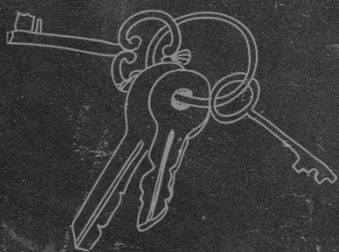




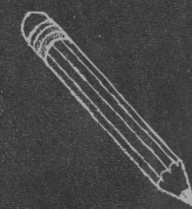
---

# LE PROJET par Isabelle Seytel

---



Basse consommation, Haute solidarité



home



## ILOT A11 – ZAC Laubis

- Parcelle rectangulaire de 2051m<sup>2</sup>
- 2 bâtiments R+3 (3 étages) – orientation Nord/Sud
- 2 entrées pour stationnement en RDC légèrement enterré / 2 entrées piétonnes
- Programmation de 30 logements collectifs du T2 au T5 pour une surface habitable globale de 1950m<sup>2</sup>
- Espace participatif à hauteur de 3m<sup>2</sup>/logement soit 90m<sup>2</sup> au global
- Performance énergétique et environnementale :
  - Réglementation énergétique 2020
  - certification NF Habitat HQE
  - certification effinature construction



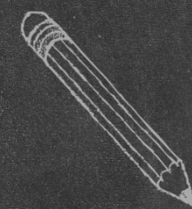
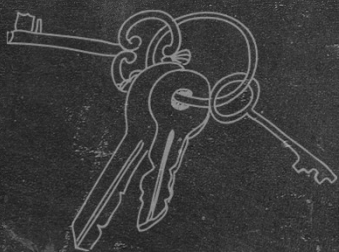




---

# Accession sociale à la propriété

---



home

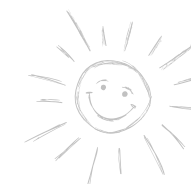


Basse consommation, Haute solidarité



# LE COL

ACTEUR ENGAGÉ  
POUR L'HABITAT PARTICIPATIF



« Aujourd'hui, la volonté du COL est de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans un idéal de solidarité et de partage, dans les meilleures conditions de prix et de confort d'achat. »

**IMED ROBBANA**  
Directeur Général du COL

20%

PRODUCTION NATIONALE  
D'HABITATS PARTICIPATIFS

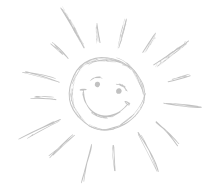
10 ans

EXPÉRIENCE DANS LE MONTAGE  
DE PROJETS PARTICIPATIFS



# UNE SOLUTION ÉCONOMIQUE & RAISONNÉE

---



- Dernières normes de construction
- Économies d'énergies
- Aides financières multiples : PTZ+



Des coûts d'accèsion  
jusqu'à **30 %**  
**en dessous**  
du prix du marché



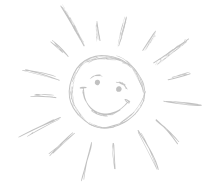
**80 %**  
de la population  
est éligible à  
l'accèsion sociale





# COMPOSANTS INDISSOCIABLES DE L'ACCESSION SOCIALE

---



1. La sécurisation

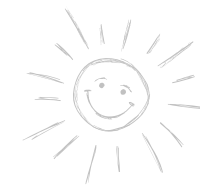
2. L'aide

3. La réglementation



# ACCESSION SÉCURISÉE

---



**Dispositif de sécurisation HLM au profit des accédants en cas d'accident de la vie, il prévoit, pour une durée de 15 ans :**

- Une garantie de rachat
- Une assurance revente
- Une garantie de relogement

**Les dispositions particulières en vue des attributions :**

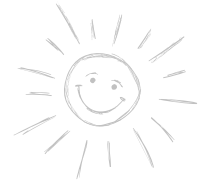
- Obligation de résidence principale
- Priorité accordée aux primo-accédants
- Commission d'agrément des candidatures
- Clause anti-spéculative





# ACCESSION AIDÉE

---



## PAR L'ETAT

- Prêt à taux 0 %
- Bail Réel Solidaire

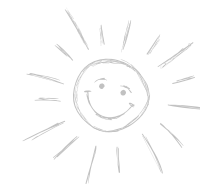
## PAR LE COL

- L'aide du COL par le PORTAGE DE L'OPERATION
- L'aide au PARCOURS RESIDENTIEL par le fonds de solidarité Delage du COL



# REVENUS NETS MENSUELS MAXIMUM

## ZONE B1 - 2022

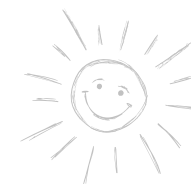


LE BAIL REEL SOLIDAIRE TVA 5,5 %		ACCESSION TVA 20 %	
Nombre d'occupant(s)	correspondance salaire(s) mensuel(s) net(s)	Catégorie de ménage	correspondance salaire(s) mensuel(s) net(s)
1	2 344 €	1 personne	2 298 €
2	3 126 €	2 personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages (1)	4 404 €
3	3 616 €	3 personnes ou 1 pers. Seule avec 1 pers. à charge ou jeune ménage sans pers. à charge	5 296 €
4	4 007 €	4 personnes ou 1 pers. Seule avec 2 pers. à charge	7 521 €
5 et plus	4 396 €	5 personnes ou 1 pers. Seule avec 3 pers. à charge	8 476 €





# LE BAIL REEL SOLIDAIRE

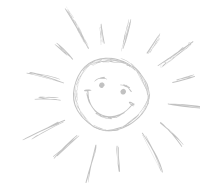


- Dissociation du foncier et du Bâti
- Le terrain est financé par un Organisme Foncier Solidaire
- Achat du logement
- Versement d'une redevance à l'OFS
- Permet de proposer des prix inférieurs de 30% à ceux du marché
- Solidarité intergénérationnelle



# REVENUS NETS MENSUELS MAXIMUM

## ZONE B1 - 2022



---

### LOCATION VENTE

### Plafond PLUS

---

Nombre  
d'occupa  
nt(s)

correspondance salaire(s)  
mensuel(s) net(s)

---

**1**                    **1 957 €**

---

**2**                    **2 614 €**

---

**3**                    **3 143 €**

---

**4**                    **3 795 €**

---

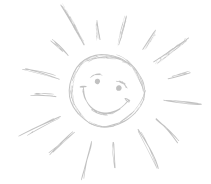
**5 et plus**            **4 464 €**

---



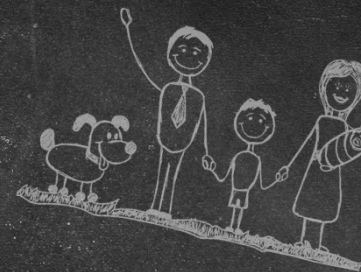


# LA LOCATION VENTE (SCIAPP)



- Une accession très progressive à la propriété
- Pas de recours à un prêt bancaire
- Apport de 4% du montant du logement
- Versement d'un loyer HLM PLUS + 30% environ (tout inclus hors eau et énergies)
- Exonération de taxe foncière pendant 25 ans



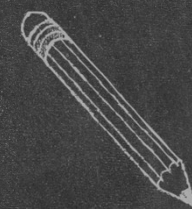
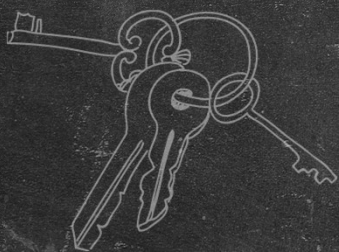


---

# UNE DÉMARCHE PARTICIPATIVE ACCOMPAGNÉE:

## Stéphane Gruet, président de Faire Ville

---



home





Le COL



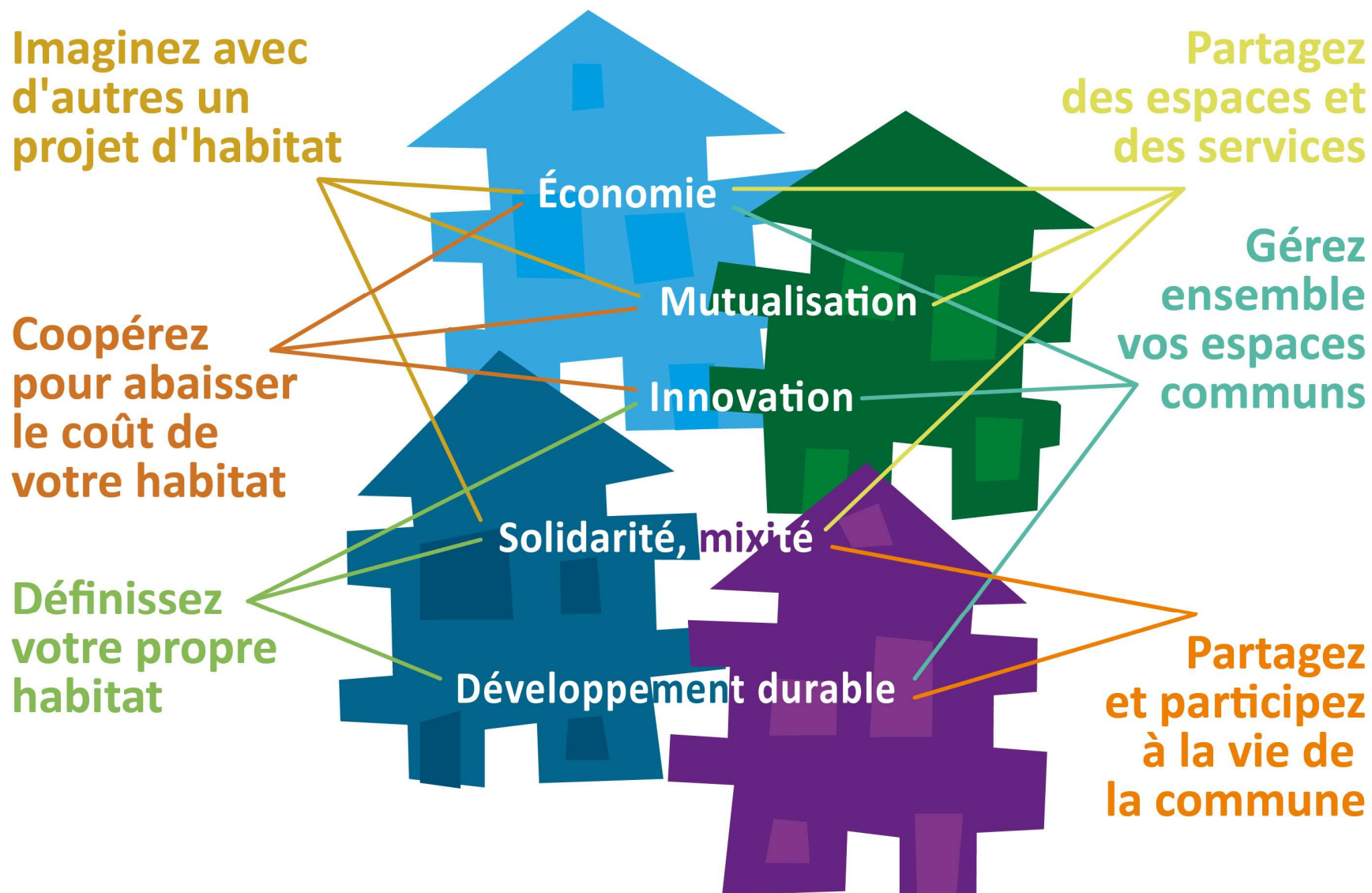


# Habiter autrement

Avantages  
de la démarche participative



# HABITER ENSEMBLE AUTREMENT

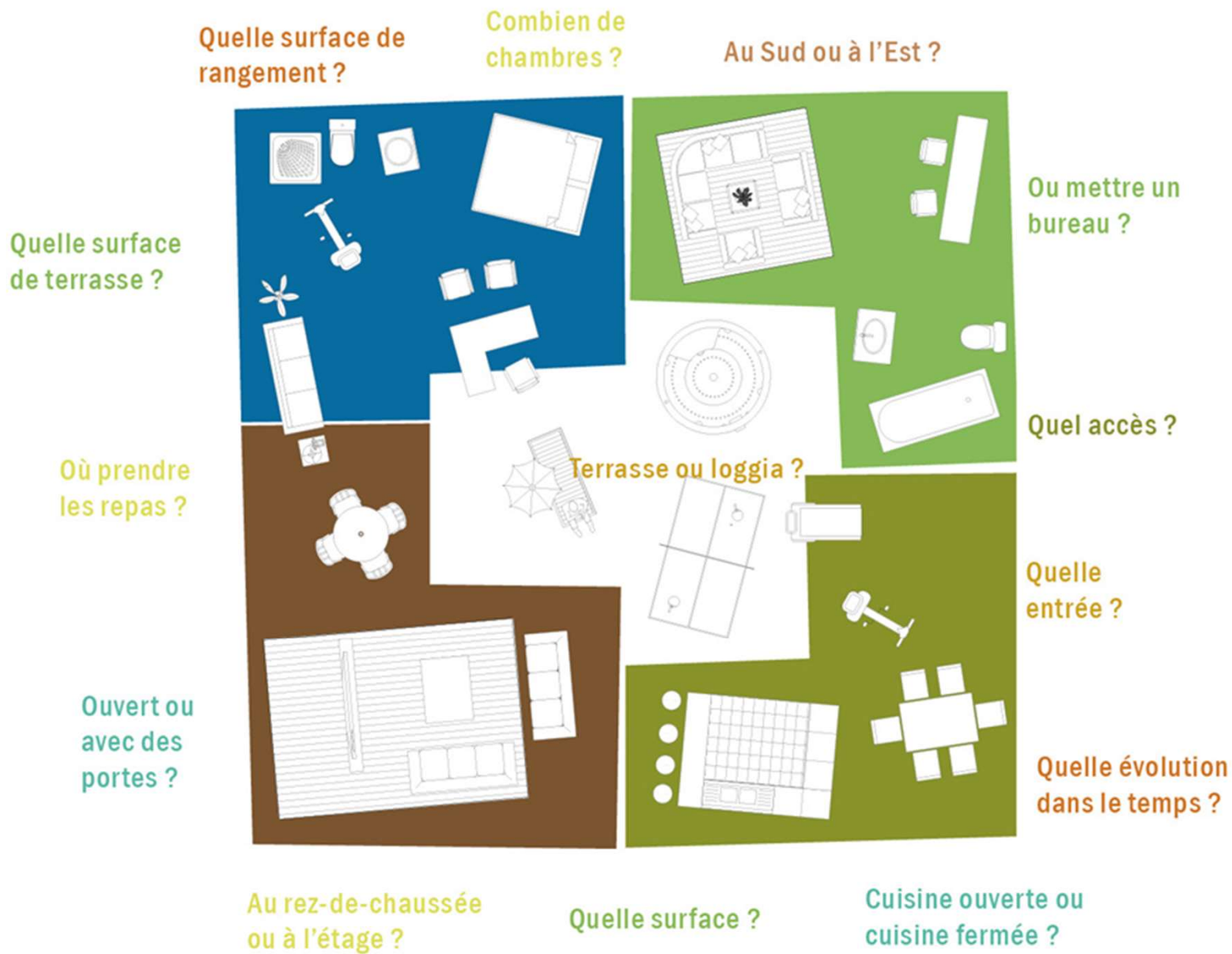


# PENSEZ ENSEMBLE VOTRE PROJET COMMUN

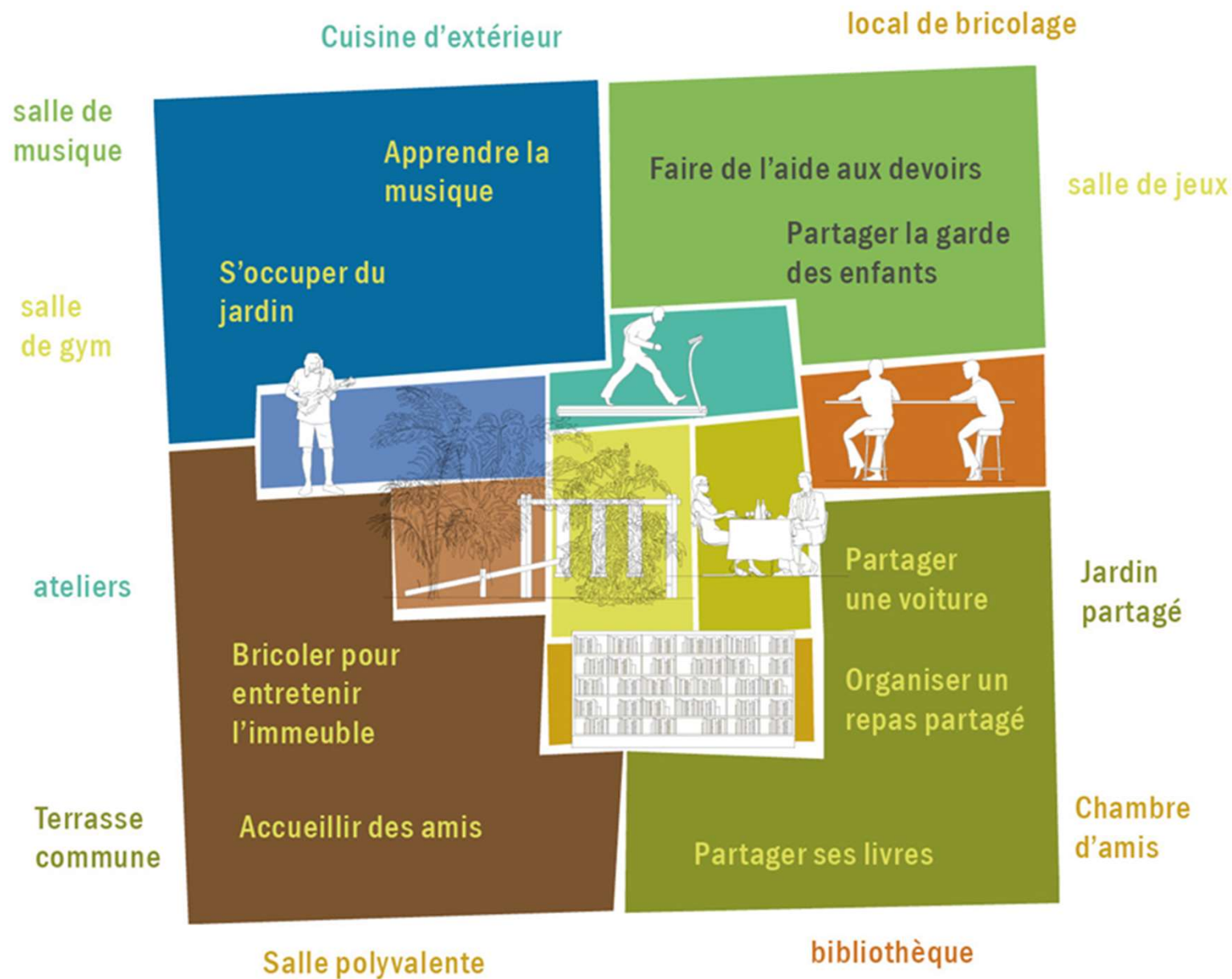




# PARTICIPEZ A LA CONCEPTION DE VOTRE LOGEMENT



# PARTAGEZ DES ESPACES ET DES SERVICES





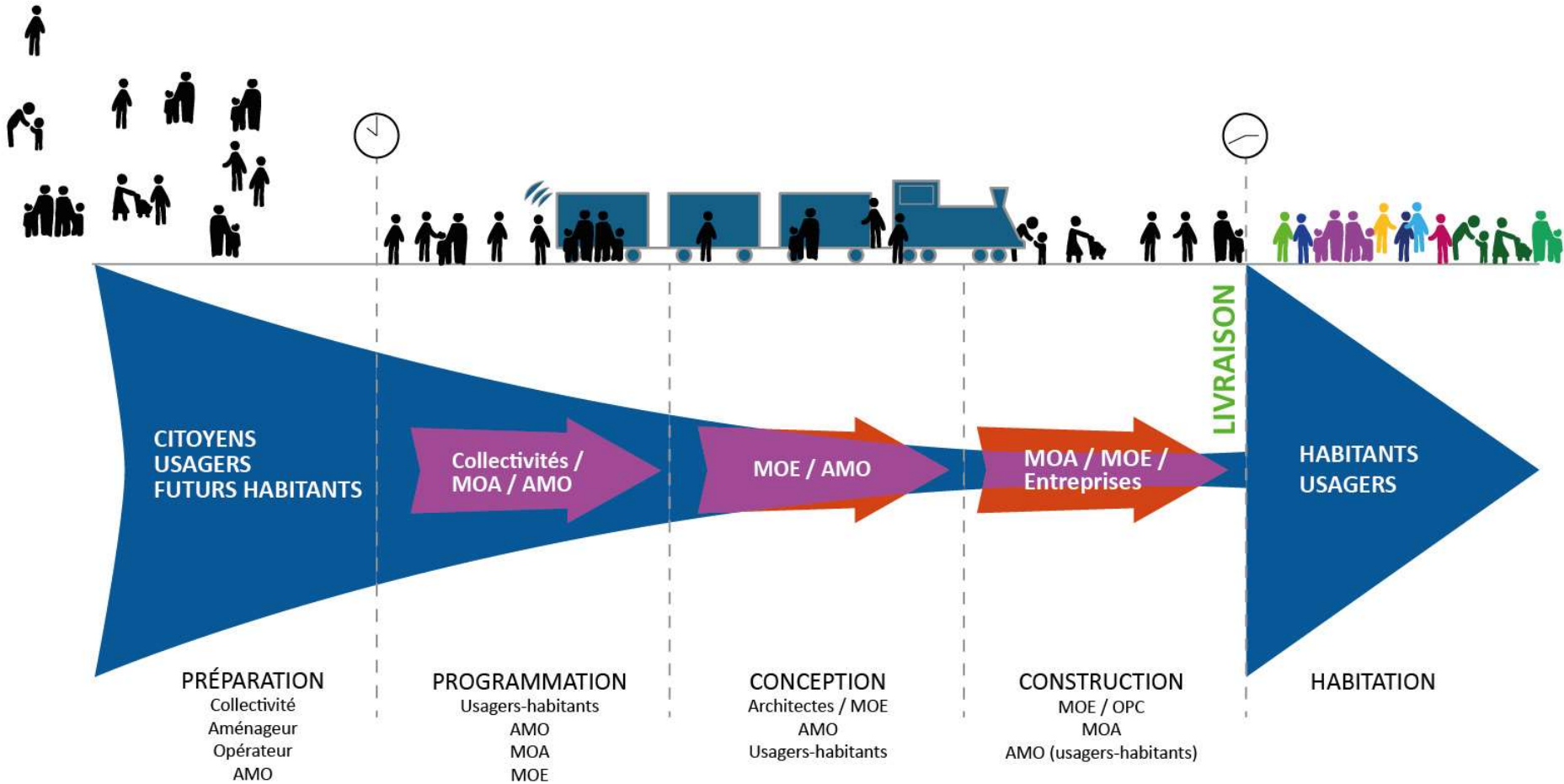
# Construire ensemble

Principes et méthodes



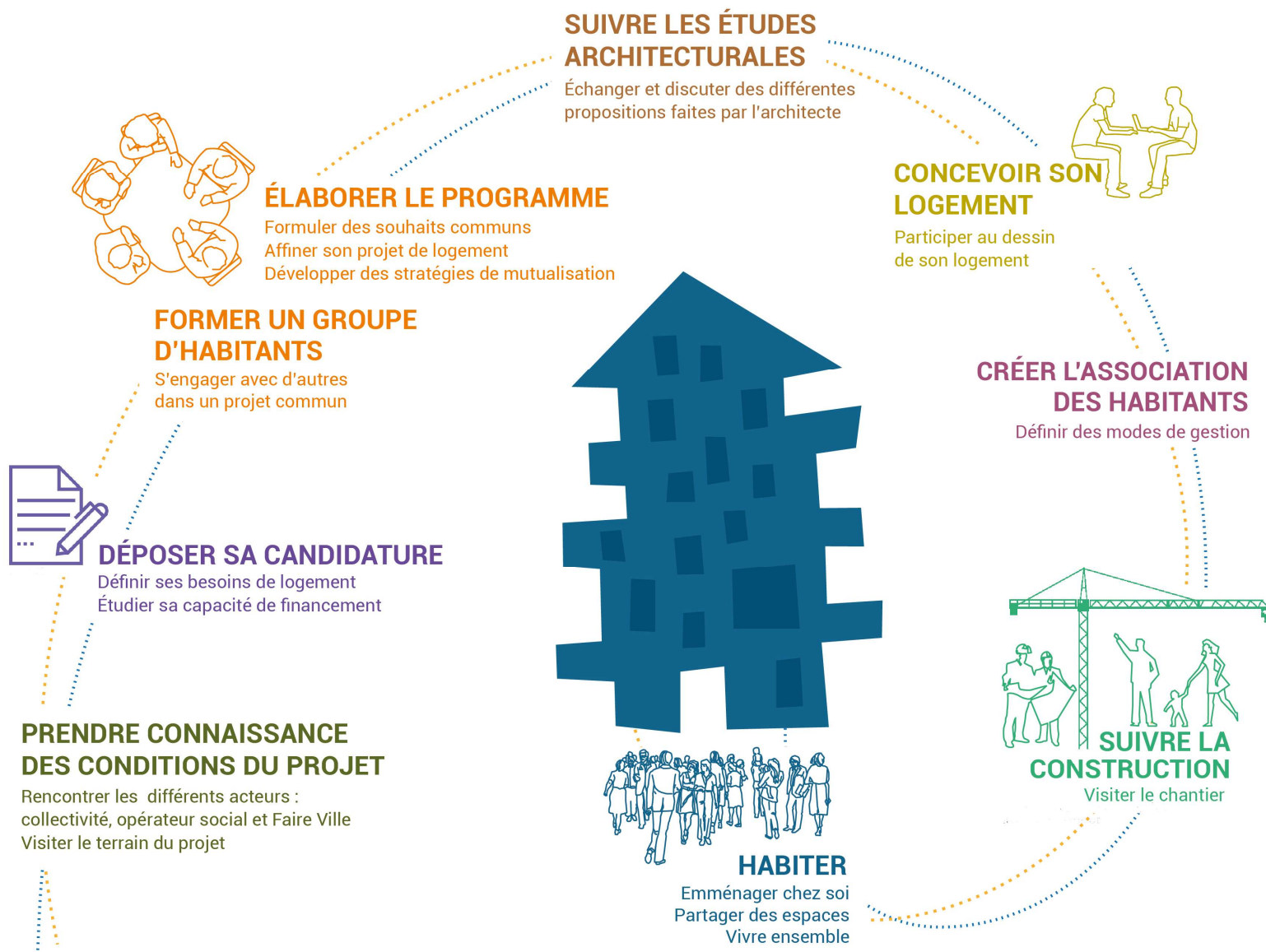


**LA DEMARCHE PARTICIPATIVE**





# Un processus en plusieurs étapes



# MÉTHODE PARTICIPATIVE

*Il s'agit de mettre le groupe et chaque accédant en situation de choisir librement en toute connaissance de cause, et en toute équité, dans le cadre proposé par l'opération.*

## Principes pour l'animation

- position de tiers externe et neutralité
- exigence de transparence et d'information

## Règles de participation

- libre participation
- engagement mutuel
- non représentation et équité
- programmation en arbre



# Des ateliers de travail

Phase 1 (6 mois) : **une réunion / 15 j**

Phase 2 (6 mois) : **une réunion / mois**

Phase 3 (18 mois) : **une réunion / 2 mois**

## Programme des réunions

- **Première réunion Lundi 28 mars,**

> Mairie de Seilh, de 18H 30 à 21H 30, suivie d'un repas partagé-participatif

- Mardi 12 avril

- Mercredi 27 avril

- Jeudi 12 mai

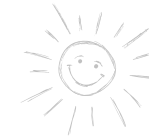
- Lundi 30 mai

- Mardi 14 Juin

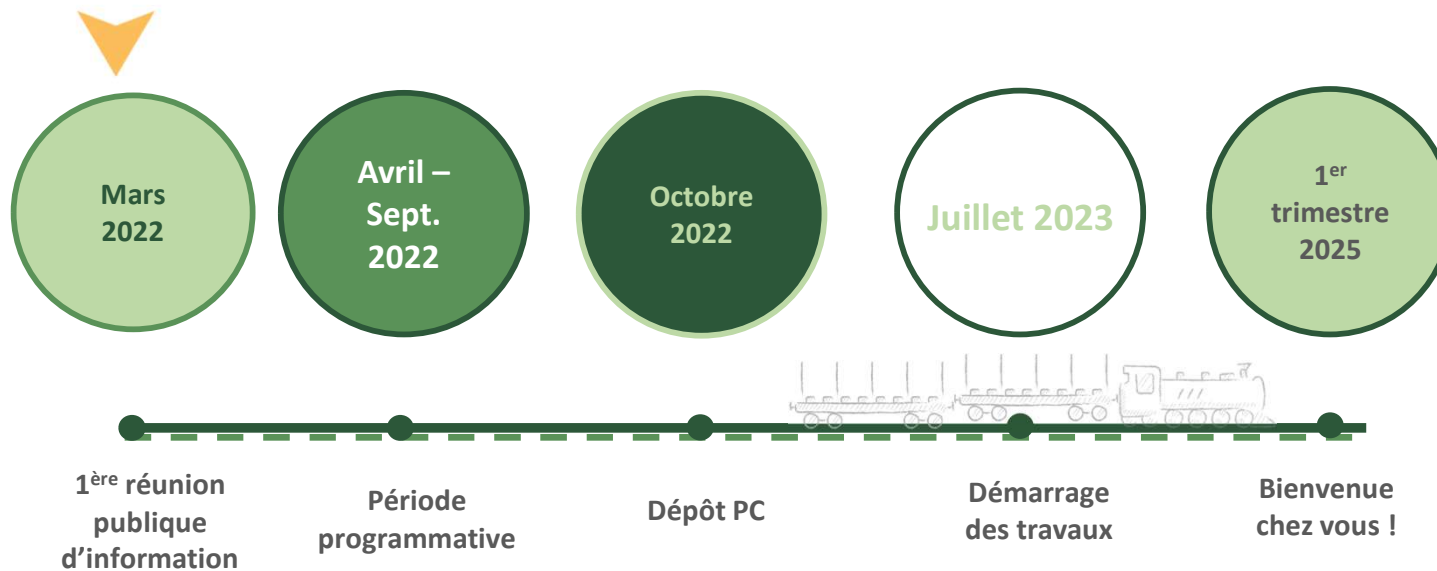
- Mercredi 29 Juin

*(un pique nique participatif sera proposé un samedi de mai à convenir)*

# PLANNING DU PROJET\*



Des réunions et des votes pour la prise de décisions tout au long du projet.



\*calendrier prévisionnel à Mars 2022





# PRIX PREVISIONNELS

**BRS**  
**PRIX DE VENTE**  
**PRÉVISIONNEL via OFS\***  
**Environ: 2650 €/m<sup>2</sup> SHAB**  
**Redevance mensuelle**  
**environ: 1,45 € par m<sup>2</sup>/SU**

**Exemple pour un T3 de**  
**64 m<sup>2</sup> avec terrasse et pk:**  
**169 600€ + 108€/mois**

**PRIX DE REDEVANCE**  
**PREVISIONNELLE**  
**EN LOCATION VENTE**

**Exemple pour un T3 de 65 m<sup>2</sup>**  
**avec terrasse et pk:**  
**690 €/mois**

\*Valeur prévisionnelle à Mars 2022 avec 1 stationnement inclus





MERCI POUR VOTRE  
ECOUTE



BON APPETIT!

