

Publié le 11 juillet 2008

## La Sem Constellation vise la qualité urbaine et environnementale

La Sem Constellation, qui a réalisé la zone Aéroconstellation comprenant les halls d'assemblage de l'Airbus A 380 à Toulouse, pilote actuellement la construction de près de 5 000 logements sur deux Zac. Une partie de ces habitations, baptisées « Génération 21 », associent qualité urbaine, architecturale et environnementale pour un prix maximum de 2 500 € le m<sup>2</sup>. Objectif : démocratiser l'accès à des logements « durables » face à la flambée des prix de l'immobilier.



Créée en 1999, la Société d'économie mixte Constellation tient son nom de son premier grand projet, la zone Aéroconstellation qui accueille les halls d'assemblage de l'Airbus A 380 à Toulouse. Aujourd'hui, la Sem pilote deux nouveaux projets autour de Blagnac dont l'objet est « d'accompagner le développement de l'agglomération toulousaine », comme l'explique Alain Garès, son directeur. D'une part la construction de 4 000 logements et pas moins de 180 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur les 210 hectares de la Zac Andromède, d'autre part 900 logements sur les 60 hectares de la Zac Monge Croix du Sud.

« Les communes d'accueil ont en commun une ambition de qualité, poursuit Alain Garès. Qualité urbaine, architecturale, et environnementale. » Le concours d'urbanisme pour la Zac Andromède a permis de sélectionner treize promoteurs. Quatre d'entre eux vont construire des logements « durables » baptisés « Génération 21 » qui seront vendus à un prix maximum de 2 500 € le m<sup>2</sup> afin de favoriser l'installation de jeunes ménages malgré la flambée des prix de l'immobilier.

Pour relever ce défi la Sem a vendu le foncier à la moitié des prix du marché, et les promoteurs ont cherché des solutions innovantes permettant de réduire les coûts de construction. « Le prix de vente du terrain est fixé et nous faisons monter les enchères sur la qualité des projets » explique Alain Garès. Le cabinet Almudever propose des habitations à ossature bois tandis que le tandem d'architectes Grima-Puig va construire des maisons en kit à ossature métallique. Des logements associant faibles coûts de montage et bonnes performances énergétiques. Parallèlement aux efforts consentis sur les bâtiments, les propriétés bioclimatiques des végétaux ont un rôle central dans la conception du site, contribuant été comme hiver au confort des occupants.

La Sem Constellation cherche à promouvoir des solutions reproductibles pour montrer que l'urbanisme peut répondre à la fois aux enjeux sociaux et environnementaux du développement durable.