

LA NEWSLETTER #131

RÉSIDENCE L'ENVOI, QUARTIER GUILLAUMET, TOULOUSE (31)

L'écoquartier Guillaumet à Toulouse, dont l'aménagement est piloté par Altarea-Cogedim et Crédit Agricole Immobilier, commence à prendre forme. Parmi les tout premiers programmes réalisés, l'opération L'Envol, dédiée au logement social et familial, pour personnes âgées, personnes en situation de handicap, se signale par son ambition programmatique soutenue par un montage pluri-partenarial (Altarea-Cogedim, Patrimoine, L'Amandier, Habitat&Humanisme, L'Esperluette). C'est l'agence D&A architecture-urbanisme et paysage qui en a assuré une maîtrise d'œuvre architecturale très circonscrite par les besoins des usagers. Retour sur la visite *in situ* d'AMO-OMP, le 14 février 2024.

La résidence L'Envol, inaugurée en septembre 2023, illustre la dynamique d'innovation sociale et environnementale qui est à l'œuvre dans le quartier Guillaumet, dont l'aménagement a été délégué par la collectivité métropolitaine à un groupement constitué par Altarea-Cogedim (mandataire) et Crédit Agricole Immobilier en 2017.

LA CO-CONSTRUCTION D'UN PROGRAMME RÉSIDENTIEL INNOVANT

Innovante dans son contenu programmatique, l'opération permet d'héberger en un lieu unique et fédérateur des publics divers : locataires du social, personnes âgées, personnes en situation de handicap. Une exigence qui a requis l'engagement volontariste de plusieurs partenaires, privés, associatifs, à faire accepter leur projet par une consultation soutenue, au sein du quartier et au sein de la résidence, ainsi que par une co-construction centrée sur des besoins utilisateurs complexes.

À l'origine, le projet est porté par Altarea-Cogedim et son partenaire national Habitat & Humanisme⁽²⁾, association qui se consacre à l'accès au logement décent et à l'accompagnement social des personnes en difficulté sociale : « Cogedim nous a sollicités pour notre approche de la notion d'habitat

« Le principe directeur de L'Envol prend sa source dans les expériences que nous avons développées en région Occitanie.

Il a néanmoins fallu vérifier que nous avions bien notre place dans le programme d'ensemble du quartier avant de nous engager »

[Christine Aguilar-Camps]

« Patrimoine mobilise son expérience de bailleur social, en tant que promoteur de résidences intergénérationnelles et en tant que bailleur social attaché à traiter les questions d'inclusion »

[Stéphanie Éralès]



Vues de la résidence L'Envol, façade principale : le site dispose d'une entrée unique.

LA NEWSLETTER #131



inclusif. Le principe directeur de L'Envol prend sa source dans les expériences que nous avons développées en région Occitanie. Il a néanmoins fallu vérifier que nous avions bien notre place dans le programme d'ensemble du quartier avant de nous engager. De ce point de vue, la concertation a été très encourageante » [Christine Aguilar-Camps, responsable Accompagnement et Projets sociaux, Habitat & Humanisme]. L'association assure la gestion directe de 32 logements (Pension de famille; Résidence sociale).

Sollicité à son tour par Habitat et Humanisme, le bailleur social « Patrimoine mobilise son expérience de bailleur social, en tant que promoteur de résidences intergénérationnelles et en tant que bailleur social attaché à traiter les questions d'inclusion » [Stéphanie Éralès, directrice de la Gestion locative et patrimoniale, Patrimoine SA Languedocienne], s'inscrit dans le projet à double titre. Il se positionne en tant qu'acquéreur de la totalité de l'immeuble et comme gestionnaire de la résidence intergénérationnelle, soit 14 logements familiaux et 24 logements dédiés aux seniors et conçus pour favoriser leur maintien à domicile. L'association L'Amandier, qui lui est affiliée, intervient en tant que partenaire programmatique pour « travailler sur le peuplement en finesse, la location voulue, c'est-à-dire faire en sorte que chaque personne candidate s'implique dans le projet de vie sociale » [Lucie Etienne, responsable Pôle ingénierie sociale et urbaine, association L'Amandier]; un travail conduit avec l'appui essentiel d'un assistant à maîtrise d'usage, Ostalada.

L'association L'Esperluette participe à la co-construction dans le cadre de son action en faveur des personnes et familles affectées par un handicap : « Nous voyons se concrétiser un volet important de notre action, c'est-à-dire offrir un accès à du logement adapté. Nous avons fait appel à des ingénieurs programmistes qui sont intervenus en mécénat de compétence; ce qui nous a permis de réaliser un cahier d'usages détaillant l'ensemble des besoins » [Camille Lacaze, chargée de projet Habitat inclusif, Habitat inclusif, L'Esperluette]. Les 10 unités résidentielles dédiées sont également gérées par Habitat & Humanisme.

UNE CONCEPTION ARCHITECTURALE TRÈS CIRCONSCRITE PAR LE BESOIN DE L'UTILISATEUR

Altarea-Cogedim, outre la maîtrise d'ouvrage, concourt à faciliter la concertation et à faire en sorte que « Dès le premier coup de crayon du permis étaient présents aux réunions de travail les futurs exploitants, les associations habilitées à exprimer les besoins des futurs résidents. La conception intérieure a été faite en fonction de ces besoins » [Carole Cappia, directrice Promotion, Cogedim]. Cinq ans de travail en intelligence collective, une implication de tous dès la phase de conception a fait

La cour intérieure, un espace clé du projet de lien social, autour duquel s'organise le bâti (gauche). Acteurs du projet, de gauche à droite: Sébastien Le Men, Stéphanie Éralès, Élodie Bousquet (AMO) Christine Aguilar-Camps, Lucie Étienne, Camille Lacaze, Carole Cappia (droite).

« Travailler sur le peuplement en finesse, la location voulue, c'est-à-dire faire en sorte que chaque personne candidate s'implique dans le projet de vie sociale »
[Lucie Étienne]

« Nous avons fait appel à des ingénieurs programmistes qui sont intervenus en mécénat de compétence; ce qui nous a permis de réaliser un cahier d'usages détaillant l'ensemble des besoins »
[Camille Lacaze]

...
émerger un programme architectural circonscrit, plus qu'il n'est courant, par l'usage. Outre les aménagements spécifiques dictés par l'hébergement de personnes en situation de handicap, « *la salle commune, l'entrée unique, les circulations intérieures et extérieures, permettant de se croiser, ont été des lignes directrices.* » [Stéphanie Éralès]. L'intervention de l'agence Devillers et Associés a consisté « *à unifier les différents programmes tout en préservant leur indépendance, d'où une distribution en ailes. Les espaces communs sont positionnés en rez-de-chaussée, au contact d'un jardin intérieur. La qualité du logement se marque par des espaces extérieurs généreux* » [Laurent Poggio, chef de projet, D&A, architecture -urbanisme-paysage].

Comme pour l'ensemble de la ZAC, la conception obéit à des principes bioclimatiques « *Orientation sud-est/nord-ouest, la plus favorable pour éviter les surchauffes ; gabarit plus bas sur l'orientation sud et plus haut au nord afin d'obtenir le meilleur ensoleillement du logement en cœur d'îlot ; jardin en pleine terre pour procurer de la fraîcheur* » [Sébastien Le Men, architecte, D&A, architecture -urbanisme-paysage]. La brique, dans une coloration spécifique marque l'identité toulousaine de l'écoquartier.

L'ÉCOQUARTIER SE PROFILE ET S'HABITE

Tandis que le chantier de restructuration de la Cité administrative (MO : ministère de l'Économie ; MOE : Letellier Architecte ; Architecture Studio) est en cours, l'écoquartier commence à se configurer de part en part et à se peupler depuis 2022. D'ici à fin 2026, quelque 23 opérations de logement, équipements publics (crèche, gymnase) ou associatifs (tiers-lieu), commerces, auxquelles s'ajoute l'aménagement des espaces publics (parc central), sont programmées.

Plusieurs programmes destinés à donner une impulsion au projet, et dont la conception a été confiée D&A, architecture-urbanisme-paysage, ont été livrés ou sont en voie de l'être :

- * Éloge du Parc (MO : Altarea-Cogedim) : 114 unités de logement au label NF Habitat.
- * Latitude 43 (MO : Crédit Agricole Immobilier) : 96 logements aux labels BEE de Prestaterre et E2C1.
- * New District (MO : Altarea-Cogedim) : composé de 82 logements collectifs (65 libres et 16 en PSLA) label NF Habitat HQE.
- * Îlots B1 et B2 (Cogedim) : composés de 28 logements collectifs et 4 maisons en bande.



FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE L'ENVOL, (TOULOUSE)

- Nature : Construction d'une résidence intergénérationnelle de 80 unités (résidence sociale, pension de famille ; logements handicapés) avec label NF Habitat
- Livraison : 2023
- Destinataires : Patrimoine ; Habitat & Humanisme
- Maîtrise d'ouvrage : Altarea-Cogedim
- Maîtrise d'œuvre : D&A, architecture-urbanisme-paysage

« *Dès le premier coup de crayon du permis étaient présents aux réunions de travail les futurs exploitants, les associations habilitées à exprimer les besoins des futurs résidents. La conception intérieure a été faite en fonction de ces besoins* »

[Carole Cappia]

« *Unifier les différents programmes tout en préservant leur indépendance, d'où une distribution en ailes. Les espaces communs sont positionnés en rez-de-chaussée, au contact d'un jardin intérieur* »

[Laurent Poggio]

La résidence New District fait face aux cheminées historiques du site, qui seront conservées et avec lesquelles résonne l'enveloppe en brique des bâtis.



- * Îlot B3 (CAI) : 4 maisons en bande.
- * Rive du Parc (MO : Altarea-Cogedim) : 74 unités de logement.

Sur le bas du quartier, dans la Plaine des sports, un nouveau complexe de tennis (6 courts, club house) est déjà opérationnel. Par ailleurs, les pôles d'animation clés que sont les tiers-lieu (Halle aux Cheminées, Soufflerie) seront respectivement livrés en 2025 et 2026.

Notes

- 1) Visite commentée par : Carole Cappia (directrice Promotion, Cogedim) ; Stéphanie Eralès (directrice de la Gestion locative et patrimoniale, Patrimoine SA Languedocienne) ; Christine Aguilar-Camps (responsable Accompagnement et Projets sociaux, Habitat & Humanisme) ; Lucie Etienne (responsable Pôle ingénierie sociale et urbaine, association L'Amandier) ; Camille Lacaze (chargée de projet Habitat inclusif, Habitat inclusif L'Esperluette) ; Laurent Poggio (chef de projet, agence D&A) ; Sébastien Le Men (architecte associé, agence D&A)
- 2) Le projet a été retenu au titre des projets innovants Dessine-Moi Toulouse. Il bénéficie de financements publics de Toulouse Métropole (902 k€), État (634 k€), Région Occitanie (123 k€), Conseil départemental (80 k€) et de prêts de Banque des Territoires (6,10 M€), Action Logement (228 k€) pour un investissement de 11 M€.
- 3) Outre Cogedim, CAI, les opérations sont portées par : Patrimoine, Les Chalets, Urbis, Ville de Toulouse...

Perspective urbaine, avec vue sur le bâtiment Lemaesquier en reconstruction (haut gauche). La résidence Éloge du parc, l'une des premières construites sur le site (haut droite). En bas de site, au niveau de la Plaine des sports, le nouveau complexe de tennis (bas droite).



Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur <https://www.amooccitaniemidipyrenees.com>

AGENDA

- Table ronde ZAN, jeudi 28 mars 2024
- Assemblée générale et renouvellement partiel du CA, jeudi 30 mai 2024

« *La Newsletter* » est éditée par :

l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Élodie Bousquet

Rédaction

Lexies

Crédits photographiques

D.R

Conception et réalisation

Lexies - 05 61 20 36 37