



## RÉSIDENCE INITIA, RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31)

**La résidence Initia réinvestit un site anciennement occupé par un établissement médico-social, au cœur de la commune de Ramonville. Couplant habitat collectif et individuel, commerce et services, l'opération pilotée par Vinci Immobilier (MO) et mise architecturalement en forme par SZ Architectures, se caractérise par l'ambition de faire émerger un quartier de ville exemplaire en matière environnementale. Retour sur la visite d'AMO OMP in situ le 19 novembre 2025.<sup>(1)</sup>**



1



2

**C**'est dans le cœur historique de Ramonville que se matérialise Initia, opération mixte de logement (124 unités, appartements, maisons) commerces et bureaux (1 160 m<sup>2</sup>), qu'accompagne un important aménagement paysager. Confié à Vinci Immobilier par la commune, l'aménagement du site devait notamment répondre à « *un PLU particulièrement exigeant, notamment en matière de surfaces des logements, mais aussi d'engagement en faveur de la préservation de l'environnement* ». Nous avions placé la barre très haut. Mais le résultat est probant, au point que, pour Vinci, c'est un projet vitrine » [Bernard Passerieu, adjoint au maire de Ramonville, en charge de l'aménagement du territoire et des services techniques].

### FAIRE ÉMERGER UNE NOUVELLE URBANITÉ

Il s'agissait, en outre, de faire émerger un profil urbain en transformant un site longtemps occupé par un établissement dédié à l'accompagnement, l'éducation, l'insertion des personnes en situation de handicap et des personnes dépendantes et fragilisées, l'ASEI, ayant en outre une empreinte forte sur l'histoire de la ville. <sup>(2)</sup> Une empreinte « *qui résonne dans notre projet. C'est un site dont l'histoire est celle du soin apporté aux autres ; nous avons voulu continuer à écrire dans cette lignée, en portant un soin particulier à l'habitant, à l'usager, mais aussi à la nature* » [Anna Roche, directrice territoriale, Vinci immobilier]. Du reste, deux des bâtiments historiques, positionnés en entrée de parcelle, sont conservés et rénovés pour l'accueil des commerces et bureaux.

L'entrée du site: la future place Anne-Frank, et les bâtis (existant <sup>(1)</sup>, neuf <sup>(2)</sup>) destinés aux commerces et bureaux.

**« *Un PLU particulièrement exigeant, notamment en matière de surfaces des logements, mais aussi d'engagement en faveur de la préservation de l'environnement* »**  
[Bernard Passerieu]

...

## LA NEWSLETTER #146



3



4

Les plots d’habitat collectif, pourvus de balcons généreux <sup>[3]</sup>; la passerelle qui irrigue le site, participe de sa qualité paysagère <sup>[4]</sup>.

*« C'est un site dont l'histoire est celle du soin apporté aux autres; nous avons voulu continuer à écrire dans cette lignée. »*

[Anna Roche]

*« Notre objectif a été de penser un ensemble habité mais très fortement végétalisé. »*

[Florian Champroux]

Le nouveau « morceau de ville », dont la conception a été assurée par l’agence **SZ Architectures**, se séquence en une place (baptisée Anne-Frank) que bordent les immeubles de bureaux et de commerce au contact d’une artère majeure de la ville; quatre plots de logement collectif sur pilotis; un tissu de maisons en bande (20) venant dialoguer, en haut de parcelle, avec le tissu pavillonnaire environnant. Une passerelle bois-métal connecte l’ensemble des composantes du site en même temps qu’elle assure une liaison entre le résidentiel proche et les commerces du centre urbain.

### À TRÈS FORTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

Elle contribue par ailleurs à la qualité du paysager, pris en charge en conception, mais aussi en accompagnement des résidents, par la **Scop Terreauciel**: « *Notre objectif a été de penser un ensemble habité mais très fortement végétalisé. Nous avons planté 154 arbres, dont 80 arbres fruitiers et les platanes déjà présents ont été conservés. Et on a transposé ce qui se trouve dans la nature: trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée), précieuses pour le confort climatique et pour la biodiversité — il y aura aussi des nichoirs* » [Florian Champoux, gérant associé, Scop Terreauciel]. Plus largement, « *nous avons mis l’accent sur la renaturalisation du sol: originellement, le site était artificialisé à plus de 72 %; grâce au travail remarquable des concepteurs, nous ne rendons pas moins de 10 % de sol à la nature* » [Anna Roche].

Les curseurs environnementaux ont été poussés au maximum afin d’atteindre le niveau E4C1<sup>[3]</sup>. S’appuyant sur l’expertise d’**Ecozimut**, « *le projet combine quatre objectifs clés: « conception bioclimatique, enveloppe performante, utilisation de matériaux bas carbone et recours aux énergies renouvelables* » [Elian Latour, gérant, Scop Ecozimut]. Le bâti est compact, très protégé du soleil (volets, balcons, arbres), très ventilé naturellement. La question de l’inertie a été particulièrement travaillée: « *Pour cela, nous avons opté pour des planchers béton, un mur enveloppe avec des parois en bois, qui ferment bien. Les centaines de mètres carrés de balcon, qui constituent une véritable coursive, presque une rue à l’étage, sont essentielles au confort d’été* » [Serge Zilio, architecte, SZ Architectures].

### FICHE TECHNIQUE

#### RÉSIDENCE INITIA RAMONVILLE (31)

- **Nature:** démolition-réhabilitation d’un ancien site de soins en programme mixte d’habitat (124 logements, commerce, services, 1 160 m<sup>2</sup>) avec performance environnementale niveau label E4C1

Livraison: février 2026

- **Maîtrise d’ouvrage:** Vinci Immobilier
- **Maîtrise d’œuvre:** Serge Zilio / SZ Architectures (architecture); Terreauciel (paysagiste); SCOP Ecozimut (bet Environnement)
- **Surface (SDP):** 10 657 m<sup>2</sup>; dont espace de pleine terre: 5 300 m<sup>2</sup>
- **Montant d’opération:** NC

*« Le projet combine quatre objectifs clés: « conception bioclimatique, enveloppe performante, utilisation de matériaux bas carbone et recours aux énergies renouvelables. »*

[Elian Latour]

## LA NEWSLETTER #146



5



6



7



8

Pour une première fois dans ce type de bâti, « nous avons mis en œuvre un système de rafraîchissement des parties communes : bouche de ventilation naturelle avec clapet asservi à l’entrée de la gaine » [Emmanuel Guers, directeur de programmes, Vinci Immobilier]. La performance environnementale est assurée aussi via : le choix des matériaux au bon endroit, dont une forte prédominance de bois ; la priorité accordée au réemploi des matériaux (en sous-couche de voirie ou de dalle) et matériels (mis à la disposition d’associations avant démolition) et à la revalorisation des déchets (à hauteur de 97 %).

Alimentée par une chaudière mixte bois-gaz, la résidence accueille en outre 2300 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques <sup>(4)</sup> d'une capacité totale de 493KwC sur les toits des collectifs. Une nappe qu'il a fallu planter avec un soin particulier, compte tenu des obligations imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

### POUR UNE CERTAINE QUALITÉ DE L'HABITER

Les espaces habitables ont été traités avec une certaine générosité. « Sur les logements collectifs, on a un format supérieur de 5 m<sup>2</sup> à ce qui se fait couramment » [Emmanuel Guers]. Ils se prolongent, en extérieur, par des balcons amples. Les maisons en bande (T4, T5) sont également pourvues de terrasses et de jardins. Ici, des volets en bois s’insèrent dans la façade, redoublant les stores de protection, offrant ainsi la possibilité aux résidents de bénéficier d'un rapport naturel avec l'extérieur. L'enveloppe bois des façades, est très franche ; dans les collectifs, elle est plus atténuée.

<sup>1)</sup> Visite commentée par : Bernard Passerieu (adjoint au maire de Ramonville, en charge de l'aménagement du territoire et des services techniques), Anna Roche (directrice territoriale, Vinci immobilier), Emmanuel Guers (directeur de programmes, Vinci Immobilier), Serge Zilio (SZ Architectures), Elian Latour (Scop Ecozimut), Florian Champoux (gérant associé, Scop Terreaciel).

<sup>2)</sup> La structure est hébergée sur un nouveau site, toujours à Ramonville (parc de Lapeyrade), depuis 2017.

<sup>3)</sup> Selon Cerqual, c'est le premier programme en France à bénéficier de la certification E4C1. Il est un « démonstrateur » des nouvelles orientations stratégiques de Vinci Immobilier, en matière de ZAN et de recyclage urbain.

<sup>4)</sup> Le parc photovoltaïque fait l'objet d'un dispositif particulier (contrat entre Vinci Immobilier et Blue Pearl Energy), selon lequel l'exploitation en est confiée, pour 19 ans, à une filiale de Blue Pearl, en contrepartie du versement d'un loyer aux copropriétaires. Les installations seront ensuite rétrocédées à ces derniers.

Les maisons en bande dialoguent avec l'environnement pavillonnaire proche<sup>(5)</sup> ; le paysager crée une respiration entre les plots de collectif <sup>(6)</sup> ; acteurs du projet (de gauche à droite) : Elian Latour, Anna Roche, Emmanuel Guers <sup>(7)</sup> ; Serge Zilio, Bernard Passerieu <sup>(8)</sup>.

**« Nous avons opté pour des planchers béton, un mur enveloppe avec des parois en bois, qui ferment bien. Les centaines de mètres carrés de balcon (...) sont essentiels au confort d'été. »**

[Serge Zilio]

**« Sur les logements collectifs, on a un format supérieur de 5m<sup>2</sup> à ce qui se fait couramment. »**

[Emmanuel Guers]

## LA NEWSLETTER #146

# INFOS-INFOS-INFOS-INFOS-INFOS

À CONSULTER ÉGALEMENT SUR [HTTPS://WWW.AMOOCITANIE-MIDI-PYRENEES.COM](https://www.amooccitaniemidipyrenees.com)

### AGENDA

- Visite du projet Dessine-Moi Toulouse «Eux-RE, Les herbes folles», Toulouse; jeudi 11 décembre 2025
- Visite de la rénovation de la galerie du Château d'Eau, des aménagements de La Grave autour du Dôme, Toulouse; Soirée & Galette de Vœux des industriels; jeudi 22 janvier 2026

### COMMISSION THÉMATIQUE

« Faire face à la crise du logement par une territorialisation des réponses ? », tel est le thème de la réflexion thématique 2025 retenu après consultation des adhérents. Trois problématiques cadrent la réflexion :

- \* quels sont les besoins aujourd’hui, et notamment des jeunes générations ?
- \* quels modèles de productions du logement inventer ?
- \* faut-il et comment territorialiser les réponses ?

Tout adhérent est invité à participer aux sessions de travail préparatoire à la table ronde programmée courant avril 2026. On peut s’inscrire via le lien : [https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeyZc\\_DaEGGLdwwNi3FTG6SqSh1vbyHaVFejN7AQbggYpEzTg/viewform?pli=1aHR0cHM6Ly9mb3Jtcy5nbGUvUG5NRXZteno0R0ZnZVBKdDc](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeyZc_DaEGGLdwwNi3FTG6SqSh1vbyHaVFejN7AQbggYpEzTg/viewform?pli=1aHR0cHM6Ly9mb3Jtcy5nbGUvUG5NRXZteno0R0ZnZVBKdDc)

« **LA NEWSLETTER** » EST ÉDITÉE PAR :  
L’AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

CHRISTOPHE BALAS

**RÉDACTION**

LEXIES

**CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES**

D.R.

**CONCEPTION ET RÉALISATION**

LEXIES - 05 61 20 36 37