

RESIDENCE AL'FERATS

Trophée des opérations remarquables 2012



Mars 2012



Le contexte : ZAC Andromède à Blagnac

- La Résidence Al'Ferats : Un quartier d'habitat individuel dense de 40 maisons inséré dans la plus grande ZAC de France en cours de réalisation.



- 210 hectares
- 200 000 m² de planchers de bureaux, commerces et services
- 4 000 logements.

Mars 2012



Le contexte: l'appel à projet GENERATION 21

- L'opération est lauréate de cet appel à projet qui avait pour but de: Maîtriser les prix de vente sans renoncer aux qualités architecturales, environnementales et d'usage des logements, grâce à des innovations techniques et juridiques.

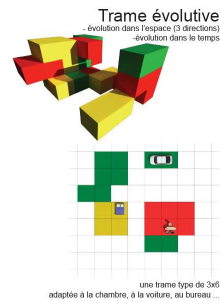


- Le concept G21 des cabinets d'architectes Puig Pujol architectes (PPA) et Gouvy Grima Rames (ggr) : développer un système constructif de type "Meccano" à partir d'une structure squelette évolutive, par l'assemblage d'éléments les plus simples (et donc les moins coûteux) possibles.

Mars 2012



Base du système constructif



- Augmenter le recours à la préfabrication
- Le compléter par un montage rapide sur site

Mars 2012



Base du système constructif



- Le développement d'un système constructif de type "Meccano" à partir d'une structure squelette évolutive, par l'assemblage d'éléments les plus simples (et donc les moins coûteux) possibles.

Mars 2012



Plan de masse de la Résidence Al'Ferats



Le plan de masse s'organise autour d'une circulation intérieure en T qui se dilate en son centre pour offrir une belle cour pavée.

Les logements sont organisés en 4 groupes de 5 à 15 maisons pour privilégier une bonne orientation tout en « construisant la ville » par un rapport à la rue très soigné.



Mars 2012



Les logements: Qualités d'usage et environnementale

- Grand séjour traversant
- Chambre au rez-de-chaussée
- Salle d'eau avec douche à l'italienne au rez-de-chaussée, salle de bain avec baignoire à l'étage
- Grande cuisine communiquant avec le séjour et la terrasse côté jardin



Mars 2012

- Construction en bois (ossature et parement extérieur)
- Innovation technique: incorporation d'un plancher béton entre le rez-de-chaussée et l'étage pour une meilleure inertie thermique et une meilleure isolation acoustique
- Production d'eau chaude par panneaux solaires
- Certifications Qualitel THPE et Habitat et Environnement



Les chiffres

Le programme

- 40 maisons: 4T3, 16T4, 20T5
- 3567m² habitable
- 3807m² utiles



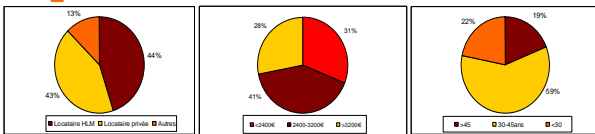
Type de logement	Surface habitable	Surface terrasse		Surface parcelle	Prix
		couverte	découverte		
Maison T3	72,80 m ²	8,30 m ²	8,30 m ²	200 m ² environ	182 000 €
Maison T4	84,00 m ²	8,30 m ²	8,30 m ²	200 m ² environ	195 000 €
Maison T5	96,60 m ²	8,30 m ²	8,30 m ²	200 m ² environ	215 000 €

- Charge foncière: 180€/m² Shon
- Coût de construction hors VRD: 1100 €/m² shab
- prix de vente moyen: 2284 €/m² shab, stationnement compris

Mars 2012



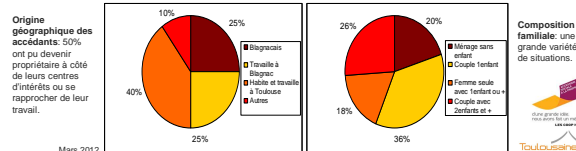
Le profil des locataire-accédants



Logement d'origine des accédants: 44% issu du parc HLM.

Revenus: 2800€ en moyenne mais une grande mixité sociale.

Age: 59% entre 30 et 45ans, mais aussi des gens plus âgés.



Origine géographique des accédants: 50% ont pu devenir propriétaire à côté de leurs centres d'intérêts ou se rapprocher de leur travail.

Composition familiale: une grande variété de situations.

Mars 2012



De nombreuses innovations

- Des modules dimensionnés pour être transporté par la route, sans transport exceptionnel, réalisable en différentes techniques (charpente métallique, ossature bois...) et autorisant tout types de véture extérieure (bois, tôle laquée...).
- Un appel d'offre performant ouvert à tous types de modes constructifs (choix structurel non prédéfinis).
- Structure mixte: murs bois, planchers bétons.



Mars 2012

- Architecture contemporaine, grandes baies vitrées, menuiserie aluminium: des « maisons d'architecte ».
- Sous une grande pergola, des coffres à vélo séparant les places de stationnement.
- La modularité mise au service d'une méthode commerciale innovante. La typologie n'est pas prédéfinie, l'accédant choisit donc le type de maison qu'il veut (T3, T4, T5) et la place ou il le desire sur le plan de masse.

