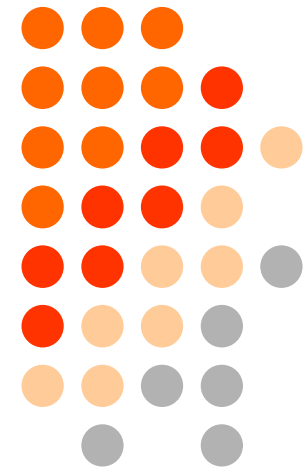


« LE HAMEAU DE LA CROUZETTE » à AUZEVILLE-TOLOSANE (31)

Trophée des opérations remarquables 2014



Mars 2014



Présentation générale



Aboutissement du Projet AMO HABITAT, lancé par l'association AMO Midi Pyrénées ⁽¹⁾ en 2008, l'opération singulière du « hameau de la Crouzette » sera livrée à ses premiers clients, par la Coopérative Toulousaine d'Habitations, au mois d'Avril 2014.

L'opération se situe dans une opération d'aménagement du « SICOVAL », communauté d'agglomération du Sud-Est toulousain, sur la commune d'Auzerville-Tolosane.

En façade de la RD813, (ex route nationale 113) aujourd'hui transformée en boulevard urbain structuré autour d'un transport en commun en site propre (bus), la ZAC du « Pont de Bois » mixe résidentiel commun et universitaire, équipements collectifs (petite enfance, éducatifs, d'animation), commerces, services publics et privés.

Inséré dans cet ensemble « **Le hameau de la Crouzette** », se compose de **43 appartements répartis sur 2 bâtiments (16 + 27) et de 11 villas individuelles.**

Non loin d'un large espace public au centre de la ZAC, composé d'un mail, d'une place avec sa halle et de cheminements agrémentés de plantations, l'opération bénéficie de la proximité du boulevard urbain de la route de Narbonne et de sa très bonne desserte en transports en commun vers le terminus du métro toulousain.

⁽¹⁾ L'association AMO Midi-Pyrénées est actuellement présidée par Pascal BARBOTTIN, PDG de la Coopérative Toulousaine d'Habitations

Le résultat n'est ni une résidence, ni un lotissement, mais bel et bien **un « hameau » contemporain** qui, loin d'une banale appellation « marketing », **réinvente la densité aimable** que ce concept soutient.



Mars 2014

Le contexte



La commission « Habitat » de l'association AMO Midi-Pyrénées dont la coopérative est un des membres actifs souhaitait se saisir du sujet de la densification des zones pavillonnaires par des réponses de type « individuel dense » ou « intermédiaire », mais, de façon un peu inhabituelle pour un association et sans doute un peu hardie, en allant « jusqu'au bout de la démarche » c'est-à-dire la réalisation d'une opération !

Mettant donc l'accent sur la nécessité de redensifier tout en favorisant la mixité d'occupation, **les orientations de ce projet ont suscité l'intérêt du SICOVAL, lui-même confronté au challenge politique qui consiste à faire admettre à une population très majoritairement « pavillonnaire » de nouvelles formes d'urbanisation plus denses** autour des axes de transport en commun en site propre.

La réflexion collective des membres de l'Association a tourné autour de préoccupations telles que:

- des « Gabarits acceptables »;
- la « Densité perçue » (parti pris de la densité travaillée, en ménageant l'individualité des unités d'habitat);
- le « Lien au paysage » (réflexion sur l'urbanité: importance des espaces publics et circulations piétonnes, accroche de cheminements existants et de la desserte en transports en commun)

Mars 2014

• La genèse



Exemple d'un faubourg toulousain : densité forte, mais individualisation marquée

3 équipes d'architectes ⁽¹⁾ ont travaillé, chacune de leur côté, sur le concept de « densité désirable ».

Puis par un long travail d'interaction, au travers de nombreuses réunions de la commission habitat de l'AMO, des rencontres avec les commissions urbanismes des collectivités concernées (le SICOVAL, la commune) les principes se sont progressivement dégagés au premier rang des quels la volonté de **retrouver ce qui fait la qualité urbaine de l'îlot de nos faubourgs**, où la densité est forte, mais où finalement l'individualité est marquée par la singularité des façades.

⁽¹⁾ Almudever Fabrique d'Architecture, Harter Architecture, Agence Laurens et Loustau.

Mars 2014



• Caractéristiques techniques

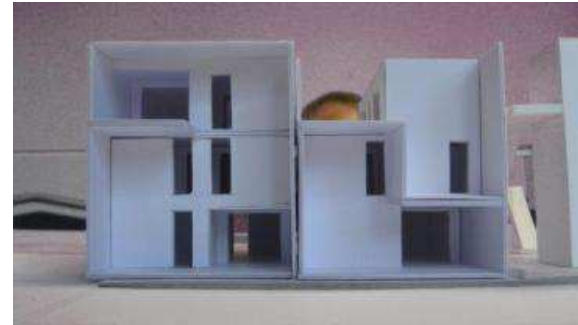
14 typologies sont alors proposées avec, toujours, un accès individualisé, et qui se combinent de telle sorte à la fois que chaque occupant puisse avoir une impression d'unité et la préservation de son intimité.

Restait à assembler les 14 éléments...

C'est la bonne vieille maquette qui est venue à notre secours !

Toutes les « maisons » (des volumes R+2 qui cachent souvent l'empilement ou l'imbrication de 2 logements) ont été **montés sous forme de maquette, puis mises côte à côte et changées de place jusqu'à ce que la meilleure disposition soit trouvée.** Ce travail a également permis de traiter toutes les incompatibilités et les problèmes de vis-à-vis, vues plongeantes...

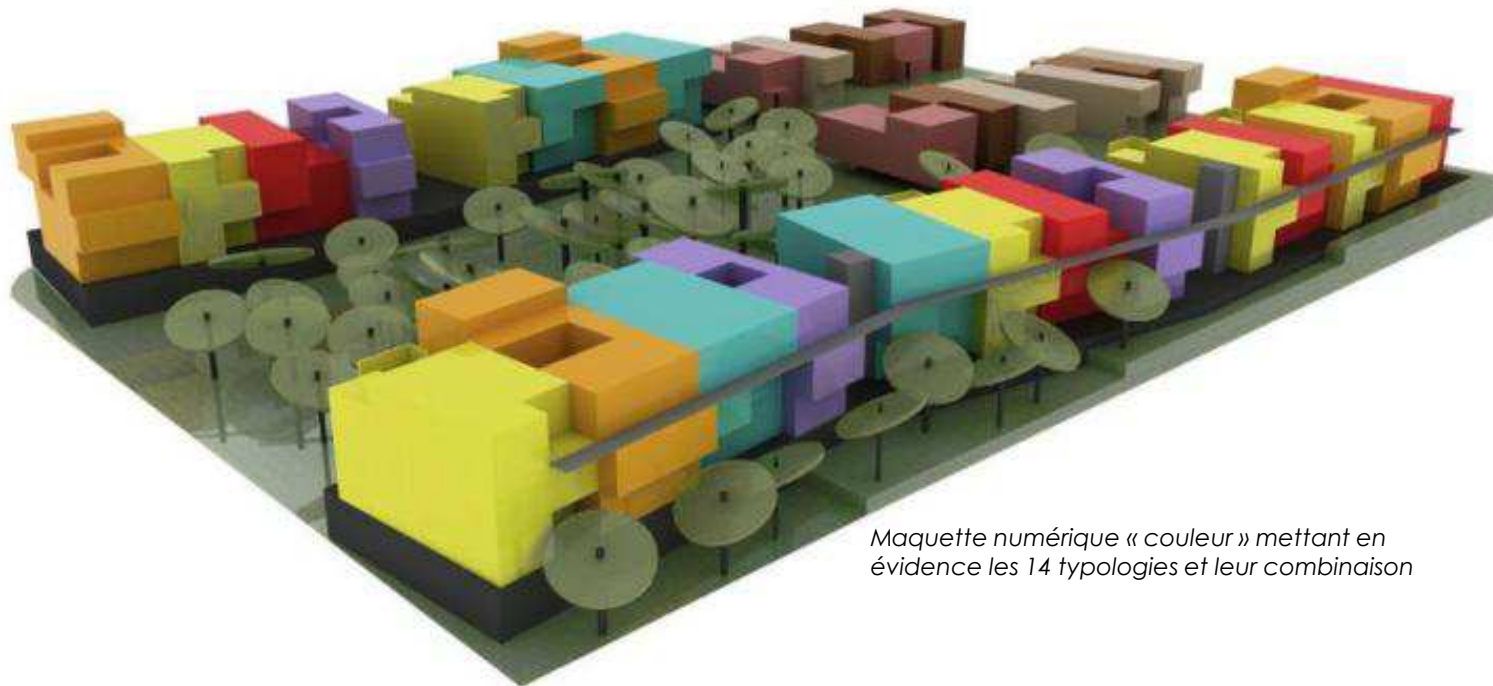
Il ne restait plus qu'à fusionner les 3 architectures dans une équipe de maîtrise d'œuvre unique et à répartir les rôles pour la phase opérationnelle...



• Typologie

Un programme de 54 logements :

- 11 villas individuelles : 8 T4, 3 T5
- 43 appartements : 9 T2, 8 T3, 20 T4, 6 T5
 - 4 228.45 m² habitable



Maquette numérique « couleur » mettant en évidence les 14 typologies et leur combinaison

Mars 2014

• Les chiffres



- **Charge foncière :**
180 € /m² Shon
- **Coût de construction hors VRD :**
1 100 €/m² shab
- **Prix de vente moyen :**
2 400 €/m² shab,
stationnement compris (en PSLA TVA à 5,5 %)

Typologie	Surface	Parking	Prix
Maison T4	83,80 m ²	1 sous-sol	215 520 €
Appt. T4 duplex	93,25 m ²	1 sous-sol	217 875 €
Appt. T3	65,65 m ²	1 sous-sol	175 145 €
Appt. T4 duplex	93,25	1 sous-sol	217 875 €
Appt. T4 duplex	72,50 m ²	1 sous-sol	186 750 €
Appt. T5 duplex	103,75 m ²	1 sous-sol	239 925 €
Appt. T4 duplex	87,20 m ²	1 sous-sol	205 170 €
Appt. T5 duplex	103,75 m ²	1 sous-sol	239 925 €
Appt. T4 duplex	89,30 m ²	1 sous-sol	209 580 €
Appt. T2	45,30 m ²	1 sous-sol	124 890 €
Appt. T3	65,65 m ²	1 sous-sol	175 145 €

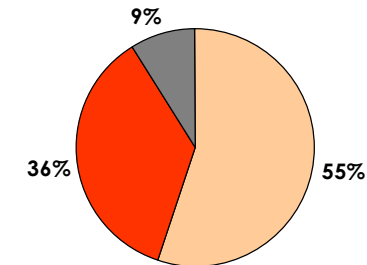
Mars 2014

Bilan commercial



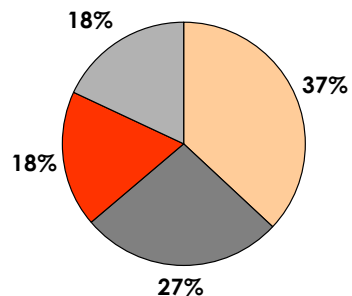
- Dans cette opération majoritairement composée de grands logements, nous recensons surtout des familles dont la moitié sont monoparentales et avec 1,5 enfant en moyenne.
- **55% des clients étaient logés dans le parc Hlm** et vont donc libérer leur logement, ce qui permettra de satisfaire de nouvelles demandes.
- Le chef de famille a entre 30 et 50 ans, 40 ans en moyenne.
- L'origine géographique est pour moitié la commune de Toulouse et pour l'autre moitié la commune d'Auzeville ou les communes limitrophes.

Logements d'origine des locataire-accédants



■ Locataires parc privé ■ Locataires HLM ■ Autres

Profession du chef de famille



■ Enseignants ■ Employés ■ Ouvriers ■ Cadres

- La proportion de personnes d'origine étrangère met en évidence la vocation de plus en plus internationale de l'agglomération toulousaine, là encore avec des provenances très variées (Chine, Algérie, Belarus).
- **Les professions sont très variées, de l'ouvrier au cadre** avec une légère dominante de fonctionnaires, enseignants notamment.
- Le salaire moyen est de 2 400 €/mois, 2 900 €/mois pour les couples, 1 850 €/mois pour les familles monoparentales.

Mars 2014

• Aides et subventions



Le terrain de 8 800 m² qui nous a été alloué par le SICOVAL, aménageur de la ZAC, était initialement destiné à être vendu « à la découpe » à des particuliers en 20 terrains à bâtir de 400 m² environ chacun. La recette qu'aurait pu retirer le SICOVAL d'une telle opération aurait largement dépassé le million d'euros...

Mais désireux d'envoyer un signal sur la densification nécessaire et de **réussir une opération plus dense**, le SICOVAL a accepté de nous céder cette parcelle pour 800 000 € seulement.

Ce prix a néanmoins été assorti de la condition que **le programme soit vendu exclusivement en résidence principale dont la moitié environ en PSLA.**

• Retombées presse

Les retombées de cette opération sont extrêmement nombreuses et importantes à 4 niveaux :

- Au niveau de l'association AMO Midi-Pyrénées elle-même, qui regroupe la plupart des « professionnels qui comptent » à Toulouse : plusieurs visites d'opération, conférences, articles dans la revue de l'association ont permis de diffuser l'idée **qu'une « densité désirable » était possible en 1^{ère} et 2^{ème} couronne de l'agglomération.**
 - Au niveau des communes du SICOVAL : cette opération a servi d'exemple pour tous les maires que le SCOT met dans l'obligation de densifier leurs projets de construction dès lors qu'ils se trouvent dans des secteurs bien desservis par les transports en commun.
 - Au niveau de la population locale : au travers d'articles parus dans la presse municipale, elle a pu être **sensibilisée aux enjeux de la densification** et vérifier concrètement que celle-ci n'était pas forcément synonyme de formes urbaines détestables.
- Le succès commercial de l'opération auprès de la population locale**, qui représente environ 50 % de la clientèle, participe évidemment à la construction de cette preuve.
- Enfin il y a également eu quelques retombées au niveau national (par exemple l'article paru dans Le Moniteur du 3 juin 2011).

Mars 2014



Éléments sur la reproductivité de l'opération ou de l'initiative



La question de la densification des espaces périurbains, notamment de ceux bien desservis par les transports en commun pour lesquels cela devient une obligation légale, **constitue un enjeu politique pour la quasi-totalité des agglomérations françaises.**

L'actualité électorale nous montre d'ailleurs que de nombreux maires bâtisseurs, qui ont adopté des politiques courageuses en la matière, l'ont parfois payé par une défaite aux élections municipales...

La démarche de communication au travers d'une opération concrète réussie adoptée ici, communication locale au niveau de tout ou partie de l'agglomération, mais aussi communication « tout azimut » vers les professionnels, les institutionnels, nous paraît facile et utile à reproduire...pour autant qu'on dispose d'une opération réussie...

Il sera évidemment moins aisé de retrouver les conditions de confrontation des idées et les débats sans arrières pensées qui caractérisent la démarche associative d'AMO, à l'origine de cette opération.

Mais elles peuvent être recréés, par exemple au sein d'une agence d'architecture importante, en faisant travailler chacun de leurs côtés les différents architectes, puis en confrontant leur travail. **L'idée centrale est de sortir du principe de répétitivité habituellement adopté** surtout pour de bonnes raisons économie du projet, « cohérence architecturale »,... **dans les projets individuels denses ou intermédiaires pour aller vers une méthode « d'assemblage » de projets autonomes** à l'image des anciens îlots de faubourgs.

Le succès commercial sera alors au rendez-vous.

Mars 2014



Résumé sur le caractère remarquable ou innovant de l'opération



- Née de la rencontre entre les réflexions de l'association AMO Midi-Pyrénées et le besoin « politique » au sens premier du terme, d'une communauté d'agglomération **d'apporter des réponses concrètes aux inquiétudes de la population face à l'obligatoire densification** de son territoire, le « hameau de la Crouzette » est aujourd'hui un succès.
- Cette opération de communication sur une opération de densification réussie, à la fois vers les milieux professionnels institutionnels et vers la population, constitue en elle-même une innovation intéressante.
- Mais **c'est surtout le process mis en place pour arriver à la qualité architecturale et urbaine, indispensable à la réussite de l'opération, qui retient l'attention :**

Il est en effet, pour des projets de densité intermédiaire, de trouver des voies nouvelles entre « l'immeuble » refusé par les populations et l'individuel groupé presque toujours rebaptisé « coron » par le voisinage.

Celle proposée ici s'appuie sur un mode de conception : **l'assemblage de maisons de ville conçues par des architectes différents**, qui se sont ensuite fondus dans une équipe de maîtrise d'œuvre unique, a permis de **retrouver les qualités perdues des « pâtes de maisons » de nos faubourgs** et d'offrir à leurs nouveaux habitants **des qualités d'usage souvent proches de celles de l'individuel** et en tout cas largement supérieures à celles du collectif ou de la maison en bande.

Mars 2014



Illustrations



Mars 2014