

ZAC MONGES
CROIX DU SUD
ILOT N2



SOMMAIRE

I. Contexte

1. Un projet à mi chemin
2. La phase 2 du quartier Monges Croix du Sud

II. Intentions urbaines et paysagères

1. Orientations et principes d'aménagement de l'îlot
2. Démarche environnementale

III. Intentions architecturales

1. Les thématiques
2. Trois typologies de bâtiments

IV. Fonctionnement

1. L'organisation du rez-de-chaussée
2. Le jardin

V. Programmation et commercialisation

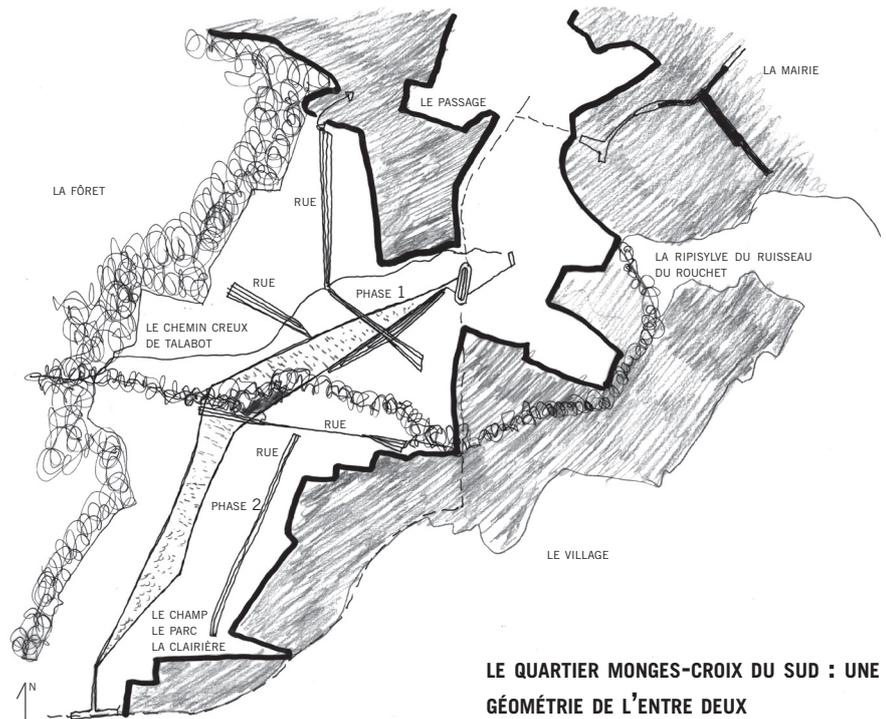
1. Programmation
2. Mode de commercialisation IDEOM

1. UN PROJET À MI CHEMIN

Les possibilités d'accès au quartier de Monges-Croix du Sud sont multiples. Nous pouvons aujourd'hui passer du temps à découvrir des architectures, des îlots, après avoir marché dans ce grand champ « le Parc » jusqu'aux pieds des massifs forestiers, en limite des quartiers de maisons plus anciennes. Nous pouvons aussi partir à la découverte de ce quartier depuis les forêts et leurs chemins creux, à l'image du Chemin de Talabot, comme à partir des venelles de lotissements anciens car il y a toujours un passage, un seuil, une continuité. Nous pouvons encore faire l'école buissonnière dans les champs et le long de ruisseaux, et nous pouvons même y habiter : quelle chance !

Ce grand espace, « le Parc », fabrique une identité centrale, une image forte et une vie réelle et différente. Les enfants jouent sur les grandes pelouses du centre, et y travaillent, comme avec Celestin FREINET. Nous sommes à Cornebarrieu-Monges Croix du Sud. Par le champ actualisé en parc, par les collines boisées présentes, et par le projet urbain et paysager que nous avons sous les yeux, deux versants de l'histoire s'additionnent.

Pouvoir toujours voir ces grands champs, ces collines boisées, ces



LE QUARTIER MONGES-CROIX DU SUD : UNE GÉOMÉTRIE DE L'ENTRE DEUX

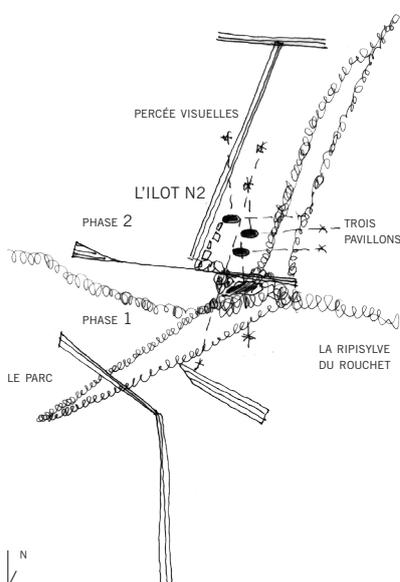
architectures, les haies, le parc, et être en mesure d'accueillir des habitants, sont autant d'intentions primordiales pour le projet. C'est certainement que le regard porté sur le site et la question était juste. C'est certainement que la pensée qui a produit le projet d'urbanisme, par la définition de ces espaces, de ses voies, par ses dimensions, par son

graphisme, et par les places et rôles donnés et les vocabulaires utilisés, par la végétation et l'architecture, était juste..

De voir que le projet du quartier Monges-Croix du Sud peut se préciser encore aujourd'hui, montre aussi ses potentialités.

2. LA PHASE 2 DU QUARTIER MONGES-CROIX DU SUD

L'ANGLE DE 125° DU PARC CENTRAL



Aujourd'hui dans le quartier Monges-Croix du Sud, 1300 habitants ont commencé à vivre. Les enfants vont à l'école et la médiathèque vient d'ouvrir ses portes. La première tranche se termine, la deuxième a commencé.

L'engagement de la deuxième tranche a été l'occasion de préciser le projet. Nous le voyons dans des plans d'urbanisme qui modifient et retouchent quelques dessins antérieurs. Nous voyons aussi des maillages d'arbre devenir des cordons boisés, et des haies arbustives devenir des haies arborées.

Nous le voyons quand Oppidea écrit dans la fiche du lot : « le désir d'exploiter, plus qu'elle ne l'a fait jusqu'ici, les potentialités offertes par la filière bois » et complète par « si le quartier de Monges s'est déjà engagé dans cette voie, il l'a fait timidement sans – pour le moment – s'engager dans des hypothèses plus complètes

priviliégiant le bois : qu'il s'agisse des structures des bâtiments eux-mêmes (bois/métal, bois/béton), qu'il s'agisse des planchers (planchers mixtes, planchers bois) ou encore des parements : techniques désormais éprouvées même si l'on sait qu'une attention constante devra être apportée aux effets de la pluie et donc aux protections... Il reviendra donc au projet d'en déterminer l'équilibre ».

Nous avons entendu à la réunion de présentation du 12 juin 2017 les mots « pérennité » et « brique cuite ». Et nous avons aussi entendu que la « décarbonisation » des opérations ne doit pas faire disparaître la nécessité d'étudier la relation climat-matériaux.

II. Intentions urbaines et paysagères

1. ORIENTATIONS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT

PLAN MASSE DU PROJET

8 963 m² d'emprise || 70 logements || 4 686 m² sdo

Le hameau de la Zac Monges-Croix du Sud est d'abord un havre. A l'ouest, au soleil couchant et sous la tramontane, par une rue d'une seule chaussée à sens unique s'étend la clairière-pelouse, cœur de ce quartier. Deux rues à double sens entourent le hameau. L'une est tapie entre deux haies arbustives, au nord, l'autre, à l'est, au soleil levant et au vent d'Autan, est nécessairement ouverte sur l'intérieur du hameau. De cette rue Maryse Bastié et juste derrière la « haie primaire », se cache une zone de stationnement. Le filtre sera ainsi fabriqué par une pergola à l'ouest, puis quelques arbres et des plantations d'arbustes, dans un paysage de forêt de poteau de bois ou de béton.

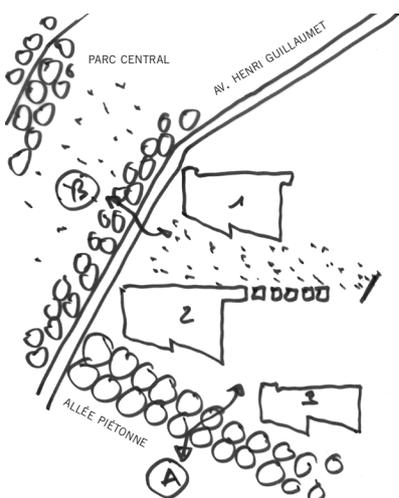
Une fois le filtre passé, nous rencontrerons une pergola, des bancs, des jardins... Et 6 maisons à rez-de-chaussée avec un étage partiel, installées dans la « réplique » à la ripisylve du Rouchet. Elles seront presque invisibles de la rue Maryse Bastié.



ombre portée_01/04_12h



1 S'OUVRIRE SUR LE PARC PAR LE MOUVEMENT ET LES REGARDS MOBILES



LES PAVILLONS

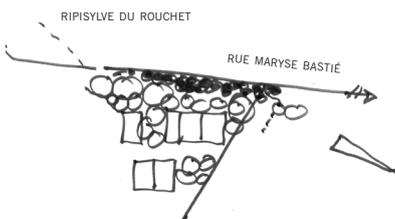
3 bâtiments R+3 || 46 logements || 2 980 m² sdp
13 T2 || 26 T3 || 7 T4

Les trois pavillons de 3 niveaux sur rez-de-chaussée, d'abord librement installés dans l'herbe, vont s'enraciner avec leur environnement végétal et urbain de la rue Guillaumet, la rue Bastié et de l'allée piétonne au sud, qu'ils vont pour partie façonner. Ils sont à la jonction entre les deux phases du parc central, lorsqu'il se coude vers l'est, et marquent bien trois plans successifs.



Immeuble résidentiel à Bregenz des architectes W. Ritsch, G. Hörburger, H. Kuess et N. Schweizer.

2 DUPLIQUER LA RIPISYLVE : S'ADOSSE À UNE ÉPAISSEUR VÉGÉTALE

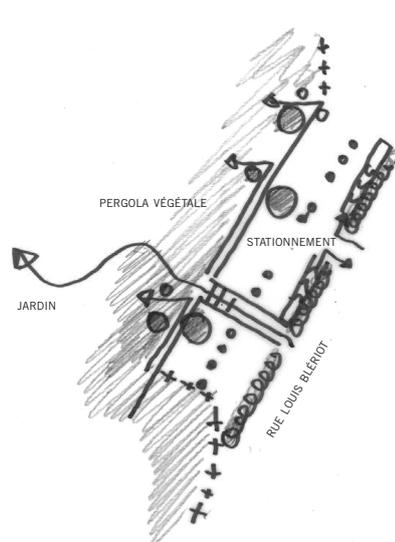


LES MAISONS

6 maisons accolées R+1 || 526 m² sdp
4 T4 || 2 T5

Les 6 maisons groupées, posées au sol, « se blottissent » contre l'épaisseur végétale de la ripisylve dupliquée, et s'éloignent du projet voisin de l'autre côté de la rue Bastié.

3 FABRIQUER UN FILTRE SUR RUE : LIAISON DEHORS/DEDANS



LES LOGEMENTS SOCIAUX

4 bâtiments R+3 sur pilotis || 18 logements
1 180 m² sdp || 4 T2 || 9 T3 || 4 T4 || 1 T5

Un filtre de 4 pavillons de 3 niveaux de logements sur pilotis entre le cœur du hameau et la rue Blériot. A double sens, cette rue à l'Est, est le seul accès automobile à l'îlot. Elle desservira aussi une prochaine opération de 74 maisons juste en face.

2. DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE

a. Energie : réduction des besoins, sobriété par l'enveloppe et systèmes simples

Le soin porté sur la **qualité du bâti** est pour nous le seul garant de la performance durable ! Notre approche se basera donc également sur la démarche Negawatt qui implique dans un premier temps de diminuer les besoins avant de mettre en œuvre des systèmes efficaces et à énergies renouvelables. Ainsi, l'ensemble des bâtiments construits affichera des niveaux de besoins, **NF HABITAT HQE**, inférieurs de 10% par rapport au niveau RT2012. Pour assurer la performance énergétique de l'enveloppe, la solution envisagée est de réaliser une structure en pans de bois avec un remplissage en ouate de cellulose avec une isolation complémentaire en fibre de bois, et un **parement autoportant en briques** (ou de panneaux de fibre de bois rigide recouvert d'un enduit matricé). Il n'y aura donc **pas de façade bois**. Ce système constructif apporte une vraie plus-value à la qualité intrinsèque du bâtiment et durera toute la durée de vie de l'immeuble. Conscients des enjeux de maîtrise des charges d'exploitation, nous proposons des solutions simples, pragmatiques et pérennes via l'utilisation de chaudières individuelles pour l'ensemble des logements pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. En effet, sur un programme de ce type avec de petits bâtiments éloignés sur la parcelle, une solution collective ne serait pas adaptée car elle impliquerait trop de perte de chaleur entre les îlots. Les faibles besoins permettront de mettre en œuvre des chaudières à faibles puissances plus adaptées dans des logements où les déperditions de chauffage seront faibles.

Pour les maisons individuelles, nous sommes convaincus que les **solutions d'eau chaude sanitaire solaire** sont fiables et pertinentes dans une région ensoleillée comme Toulouse ! Les dernières technologies, auto-vidangeables, permettent à la fois d'avoir des taux de couverture importants et des systèmes pérennes dans le temps, d'où de réelles économies d'énergie et de charges pour les futurs occupants. Les capteurs seront installés en toiture avec une inclinaison de 40°. En fonction de la typologie, il faudra 1 ou 2 capteurs par maison. Les toits des maisons seront dessinés afin d'accueillir ces panneaux et les dissimuler au maximum. En ventilation, nous proposons là aussi un système simple et robuste, avec la mise en œuvre d'une ventilation hygrorégulable B.

b. Confort

Nous avons d'emblée pris le parti, contraignant pour la performance énergétique, de concevoir avant tout des logements confortables en hiver mais aussi en été. Nos premières esquisses considèrent ce besoin de confort en parallèle de l'esthétique et de l'insertion dans le site : **concevoir des espaces de vie agréables, compacts, avec des logements traversants**, qui pourront par cette disposition être naturellement ventilés en période chaude par simple ouverture des baies. Les occultations prévues doivent également permettre de se protéger.

c. Empreinte Carbone & Matériaux bio sourcés

L'enjeu des prochaines décennies dans la construction sera de décarboner l'acte de construire. Notre projet ZAC Monges-Croix du Sud s'engage dans cette démarche dès la première pierre ! Nous souhaitons que la démarche engagée identifie clairement la composante carbone du bâtiment lors de sa construction.

Les matériaux utilisés, notamment la construction bois/paille/terre et de matériaux biosourcés en complément, seront nos leviers pour réduire considérablement l'empreinte carbone des futurs bâtiments. Le contexte et les solutions proposées nous permettent des mutualisations à l'échelle de l'îlot, du quartier, et développer ainsi des capacités de dialogue des bâtiments entre eux, de veiller aux émissions de carbone (du «berceau au berceau»), de raisonner cycles de vie en intégrant la notion d'économie circulaire, et... de **prendre en compte l'Homme, le bien-être, le bien-vivre ensemble des occupants du quartier !**

d. Performance

La France engage la filière du bâtiment vers la construction de bâtiments à énergie positive et bas-carbone au travers d'une démarche collective et partagée. La première étape de cette démarche est d'expérimenter en engageant les acteurs à construire des bâtiments plus performants que le prévoient les réglementations actuelles, puis d'en tirer un retour d'expérience. Ce retour d'expérience, porteur d'ambition énergétique et environnementale, permettra d'apprécier la faisabilité technique et la soutenabilité économique, pour dans une seconde étape calibrer les exigences de la future réglementation. Le bâtiment de demain sera à énergie positive et faiblement émetteur de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie. Nous pensons que le projet tel que défini au-dessus répond aux exigences de l'expérimentation : nous proposons donc d'y participer et ainsi d'être acteur de la future réglementation.

La ZAC impose la certification **NF HABITAT HQE**, soit :

- en immeuble collectif : RT2012 base 50, Cep<Cepmax-13%
- en maison : RT2012 -10%

Le projet tel que défini au-dessus répond aux exigences de la ZAC et nous proposons donc de participer à l'expérimentation et ainsi d'être acteur de la future réglementation.

Les niveaux visés **équivalent au NF HABITAT HQE** sont :

- **Energie : E2, soit -15% de mieux que la RT2012**
- **Carbone : C1, soit une étude d'Analyse de Cycle de Vie et des émissions carbone maîtrisées.**

ÉLÉMENTS D'ENVELOPPE	PRESTATIONS ÉNERGÉTIQUES
FAÇADES	Ossature bois avec remplissage par 160mm de ouate de cellulose + isolation complémentaire par 80mm de laine de bois
TOITURES	Ossature avec remplissage souhaité en paille de 350mm et un complément extérieur de 80mm de fibre de bois sous étanchéité
PLANCHER BAS (pour les bâtiments sur pilotis)	Isolation sous chape par 80mm de polyuréthane et 120mm d'isolant en sous face (flocage ou fibrastylene)
ÉTANCHEITÉ À L'AIR	Traitée, jusqu'à « I4 » < 0,7 m3/h/m ²

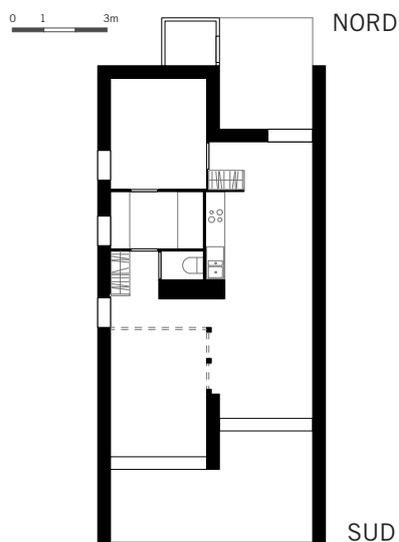
Prestations énergétiques de principe par éléments de l'enveloppe extérieure des bâtiments

III. INTENTIONS ARCHITECTURALES

1. LES THEMATIQUES

LES MODES D'HABITER

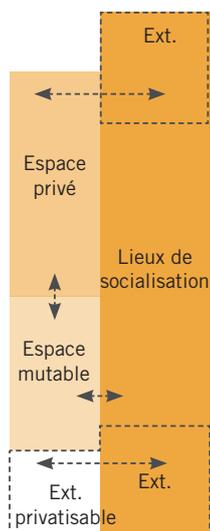
Plan de référence d'un logement de type T3 de 61 m² habitables



PARCOURS



APPROPRIATION



LE SYSTÈME CONSTRUCTIF sera étudié dans le détail dès l'esquisse pour orienter le projet. Les ingénieurs sont intégrés à l'équipe dès ce moment, y compris en acoustique. Les entrepreneurs seront consultés bien en amont, pour pouvoir participer à la mise au point (méthode, préfabrication, Atec éventuelles, etc).

L'OSSATURE EN BOIS. La structure verticale sera soit en pans de bois, soit en poteaux de bois massif. Ces solutions devraient nous permettre de conserver plus de bois apparent, si nous le souhaitons, en augmentant simplement les sections des bois (en moyenne 2 cm par face pour une stabilité au feu d'une demi-heure). Les planchers, poutraison et solivage, seraient en structure bois. Si nous souhaitons conserver les bois apparents, nous en augmenterons les sections, suivant le même principe que pour la structure verticale. Les planchers à ossature bois seront recouverts d'une chape béton de 6 à 8 cm, pour assurer une partie de l'isolation acoustique, et assurer une partie de l'inertie et le coupe-feu.



Ambiance terre/bois (réalisée en pisé porteur par Gujan+Pally Architekten)

LA PERENNITÉ DE LA BRIQUE. Les bâtiments seront pérennes, les toits déborderont, **et les structures seront protégées par des murs de brique cuite ou par exemple par des panneaux de fibre de bois rigide enduits.**



Mur en brique crue de la médiathèque de Cornebarrieu (P.Madec Architecte)

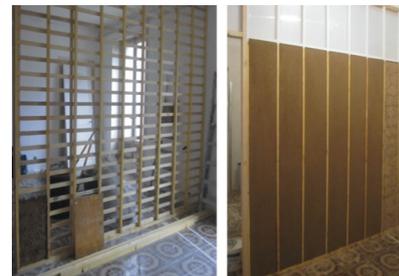
L'ISOLATION PAILLE ET OUATE DE CELLULOSE. Les supports de toitures seraient en caissons préfabriqués, et l'isolant serait en paille. Pour les murs, l'isolation serait en ouate de cellulose dans l'épaisseur du pan de bois, et

le complément serait en fibre de bois lorsque la paroi sera protégée du feu. Si la structure bois reste apparente, l'isolation sera mise en caisson à l'abri du feu.

L'INERTIE PAR LA TERRE. L'inertie sera étudiée avec soin. Trois méthodes pourront être utilisées sur les murs, pour assurer l'inertie : soit des enduits d'argile, soit des panneaux d'argile enduits de terre, soit des murs remplis de briques de terre crue. Une autre méthode serait d'utiliser des briques de terre crue enduite comme habillage des gaines. Pourraient aussi être réalisés si nécessaire des murs en terre coulée au centre des logements (murs non porteurs).



Cloison séparative en ossature bois, isolant en fibre de bois et enduit terre

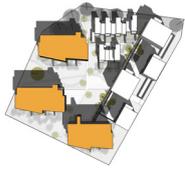


Cloisonnement en torchis et structure bois de 60mm

EVOLUTIVITÉ. Nous proposons d'étudier l'évolutivité par la mise à disposition par la copropriété qui en serait la propriétaire, de locaux en location, soit en logements (à louer à des copropriétaires), soit une autre pièce tel un espace de jeux pour enfants... Dans 2 des pavillons de 15 et 16 logements, nous installons à cette intention des surfaces de 60 et 75 m² utiles. Dans les 3 pavillons de 15 et 16 logements nous pourrions compléter ces surfaces en face nord, par 25 m² à rdc, et 25 m² au 1er étage (soit 50m² par bâtiment, donc 150 m² pour les 3 bâtiments). Si nous souhaitons avoir plus de surfaces complémentaires, nous pourrions construire ces surfaces sur chaque niveau, et ainsi assurer 300 m² de complément, toujours propriété de la copropriété et loués, comme atelier, chambre... à des copropriétaires des pavillons.

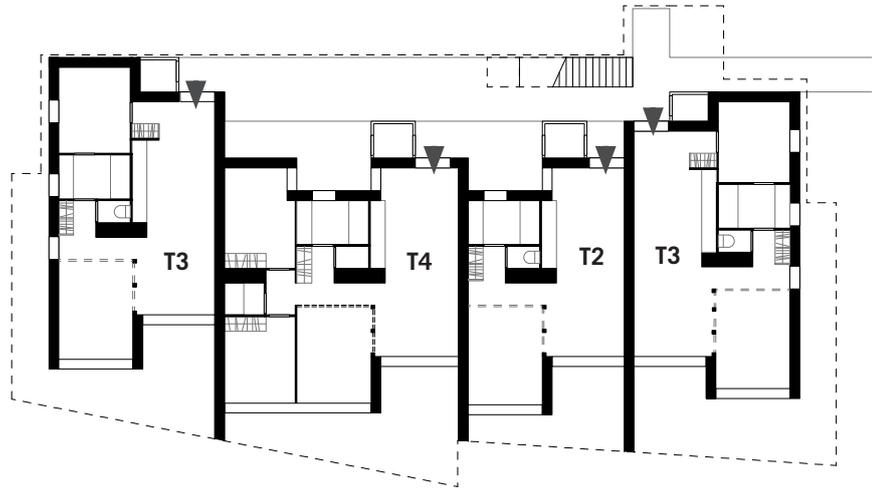
2. TROIS TYPOLOGIES DE BÂTIMENTS

a. Les logements libres



LES PAVILLONS

Ces 3 immeubles sont très nettement orientés, avec au sud, une façade de grands balcons profonds, pour à la fois permettre de vivre dehors, de protéger la façade de l'ensoleillement direct, et d'offrir une grande intimité. Pour créer une ventilation appropriée, de petites cheminées transparentes, à tirage naturelle, pourront émerger des toits. La façade sud du logement lui-même pourrait être faite de grandes



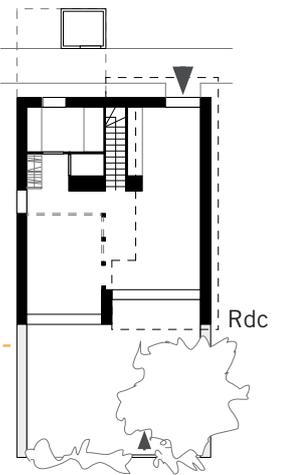
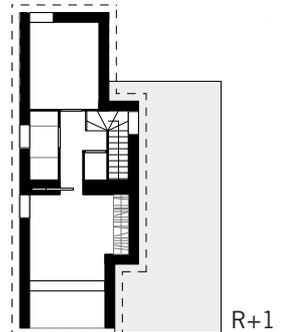
baies, et protégée du soleil par la profondeur de ses grands balcons privés. Des grands panneaux perforés et laqués pourront permettre de régler un peu plus l'intimité, la lumière et la profondeur de l'ensoleillement. La façade Sud, à rez-de-chaussée, se prolongera par des jardins privés.

En façade nord, nous trouverons des murs, des fenêtres et des portes toute hauteur, mais découpées, permettant de moduler la ventilation, et des galeries d'accès, le long desquelles se développe un grand escalier droit, du jardin au 3e étage. De grands paliers d'accès accueillent des celliers et de possibles salles à manger d'été. Il y aura un ascenseur par bâtiment donnant sur ces paliers. Les mêmes grands panneaux perforés et laqués permettront aussi de régler un peu plus l'intimité et la lumière, en limite des espaces extérieurs privés ou communs. Les pignons Ouest et Est, exposés aux vents de pluies, sont protégés par une paroi de briques cuites de 10,5 cm d'épaisseur à l'appareillage soigné.

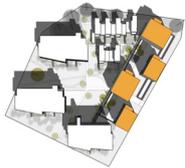
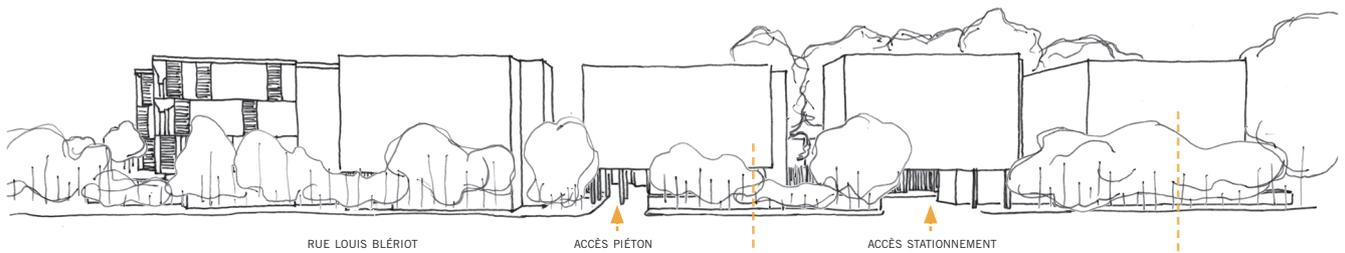


LES MAISONS BOISÉES

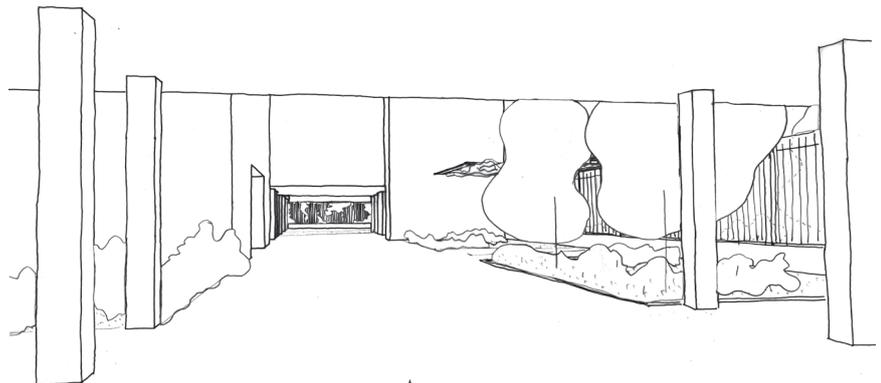
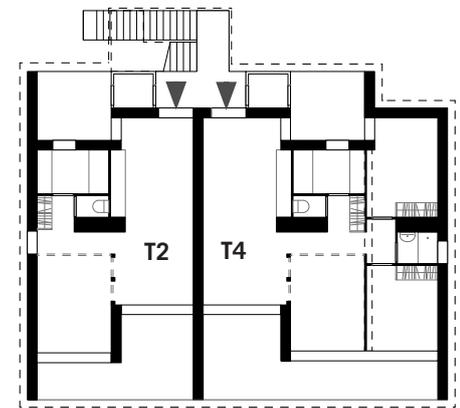
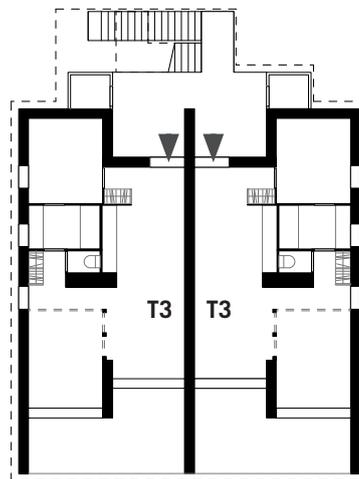
Au nord du hameau, dans une partie arborée, 6 maisons avec étage partiel sur rez-de-chaussée, en structure bois, orientées nord-sud, seront installées. Au sud, au rez-de-chaussée et à l'étage, on retrouvera les mêmes dispositifs que pour les pavillons, avec les jardins privés au rez-de-chaussée et des grandes terrasses. Les pignons Ouest et Est, exposés aux vents de pluies, sont également protégés par une paroi de briques cuites, à l'appareillage soigné, jusqu'à une hauteur de 1,10 à 1,40 m. Au-dessus, nous souhaitons envisager une paroi de panneaux de fibre de bois rigide enduits de chaux.



b. Le logement social : les maisons perchées

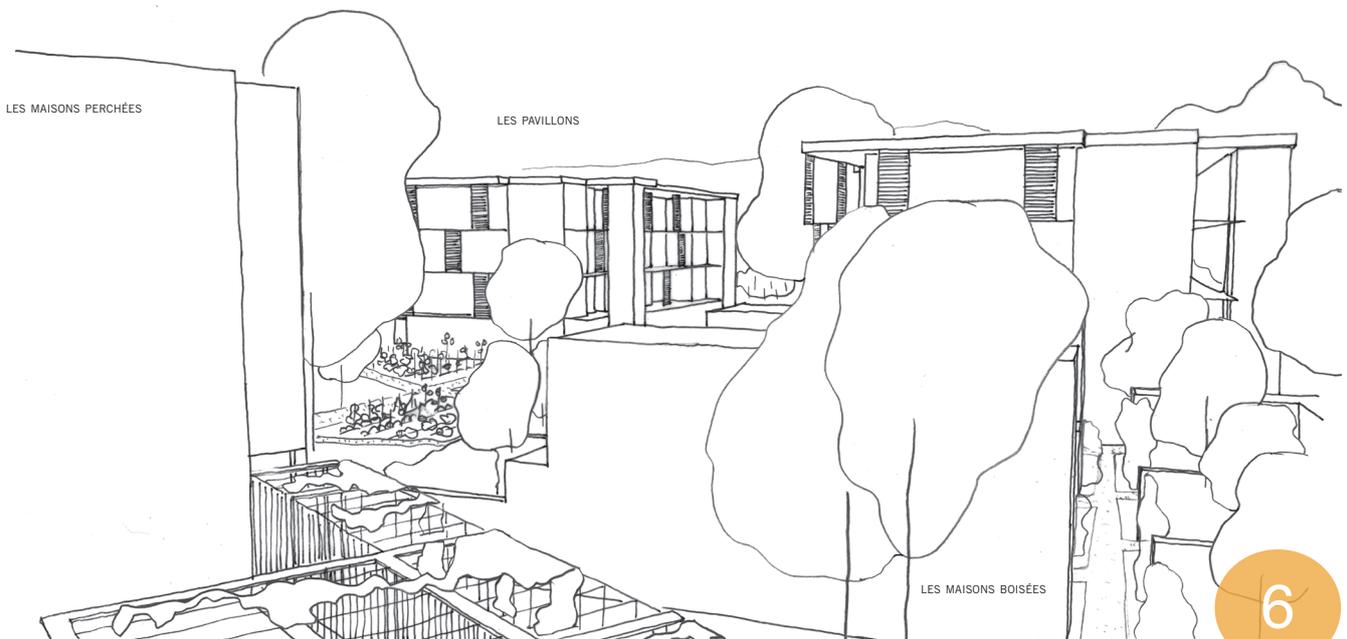


Elles sont situées à l'est le long de la rue Louis Blériot. Ce sont 4 pavillons sur pilotis de trois niveaux, de 6, 3, 6, et 3 logements à l'orientation très légèrement déviée de l'axe nord-sud (nord, nord-est et sud-sud ouest). Chaque ensemble dégage des vues latérales sur le parc central, de grands balcons sud, à la fois pour pouvoir se tenir dehors et se protéger du soleil. La façade sud du logement lui-même sera donc faite de grandes baies aluminium sur une ossature bois, et protégée du soleil par la profondeur de ses grands balcons privés. En façade au nord, des murs, des fenêtres et des portes toute hauteur, mais découpés, permettant de moduler la ventilation. Les pignons est et ouest seront recouverts de panneaux de fibre de bois rigide, recouvert d'un enduit de chaux.



▲ vue depuis le dessous des maisons perchées

▼ vue depuis une loggia du logement social



IV. FONCTIONNEMENT DE L'ILOT

1. L'ORGANISATION DU REZ-DE-CHAUSSÉE

-  EMPRISE DU PARKING EN SOUS-SOL RÉSERVÉ AUX LOGEMENTS LIBRES
-  ACCÈS PIÉTONS AU SOUS-SOL
-  LOCAUX COMMUNS ET SURFACE COMPLÉMENTAIRE DISPONIBLE
-  ACCÈS AUX STATIONNEMENTS
-  CHEMINEMENTS PIÉTONS D'ACCÈS AUX BÂTIMENTS
-  JARDINS PRIVÉS
-  CELLIERS PRIVÉS



a. Stationnement



Exemple de parkings éclairés d'une opération de 53 logements à Reims, réalisée par P. Mottini.

Toutes les places résidentielles sont à l'abri, dans un garage souterrain de **90 places**. 23 voitures stationneraient au niveau de la rue (18 sous les pavillons pour les logements sociaux et 5 sous deux pergolas pour les visiteurs). Le parc à voitures est éclairé naturellement, et offre des vues diagonales sur le ciel. C'est par deux voies à sens unique que l'on accèdera et sortira du garage.

b. Locaux communs

Dans chaque pavillon, au pied de l'ascenseur et ouverts sur le jardin, pourront se trouver les locaux pour les vélos et les voitures d'enfant. Mais aussi des locaux pour stocker les outils de jardinage, des engrais, graines, etc. Le local commun de collecte des ordures ménagères est, comme demandé, situé près de l'entrée automobile. Le bâtiment sera organisé pour permettre le tri sélectif le plus facile.

c. L'eau de pluie

L'eau de pluie pourra être pour chaque pavillon recueillie dans des citernes collectives. On en trouvera à tous les niveaux du bâtiment, sur les galeries nord, pour un usage d'arrosage. Au niveau des jardins, d'autres grandes citernes pourront permettre de stocker l'eau de l'arrosage des jardins privés et des potagers. Le restant sera repris dans la noue qui traverse le jardin. Cette noue serait infiltrante, si le sol le permet.



2. LE JARDIN

OFFRIR aux résidents, grâce aux espaces plantés des parties communes et la végétalisation des parties privées, un confort thermique estival.

CRÉER des haies arborées en limite de l'îlot, comme des continuités, tout en ayant une attention particulière à la préservation de l'intimité des résidents. Ces espaces de transition seront plantés de haies libres, de composition variée et favorable à la biodiversité.

GARANTIR une bonne reprise et un entretien minimal de la végétation grâce à une sélection d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques du site.

1 LE CORDON BOISÉ NORD : PROLONGEMENT DE LA RIPISYLVE

Sur sa limite nord, la parcelle s'appuie sur l'espace boisé de la ripisylve du Rouchet. Une large haie arborée, composée avec les mêmes essences, vient prolonger la ripisylve dans une ambiance forestière. A l'intérieur de la parcelle, un petit peuplement de peupliers blancs renforce l'ambiance de boisement.



CHÊNE CHEVELU II CHÊNE PUBESCENT



CHÊNE VERT II SAULE BLANC



BOSQUET DE PEUPLIER BLANC II PEUPLIER BLANC II PEUPLIER NOIR



CORNOUILLEUR SANGUIN II VIORNE MANCIENNE

2 LE LONG DU PARKWAY À L'OUEST : HAIES ARBORÉES CHAMPÊTRES

A l'ouest de la parcelle, une haie arborée champêtre, dense et épaisse, isole la résidence du parc central en prolongement du cordon boisé qui en constitue la lisière, tout en créant un socle végétal au bâtiment.



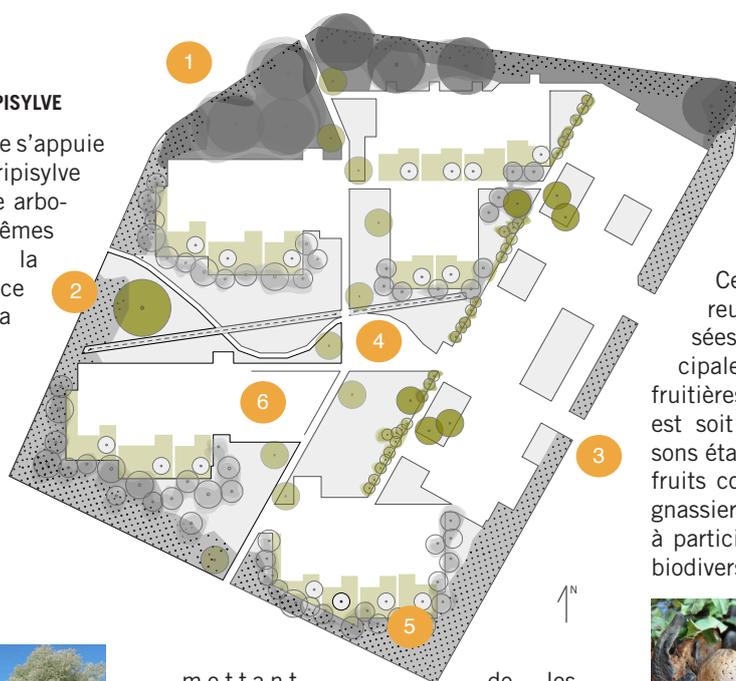
AUBÉPINE II ÉRABLE CHAMPÊTRE II SUREAU



PRUNELLIER II EGLANTIER

3 FAÇADE SUR RUE À L'EST : HAIES ARBUSTIVES COLORÉES ...

Ces haies sont libres, plantées d'essences à feuillage caduc dont il est facile de maîtriser les hauteurs, per-



mettant de les maintenir à l'échelle de la rue. Il s'en dégage une ambiance très colorée avec les floraisons abondantes des gattilliers en été et des lilas au printemps.



GATTILLIER II LILAS II NOISETIER

... RENFORCÉE DANS LA PROFONDEUR PAR UNE PERGOLA FLEURIE

Les lianes et les grimpantes vont permettre d'abriter, ombrer, colorer en couvrant la pergola, les murs séparatifs des jardins privés, voire en grimpant dans les arbres.



ROSIER MERMAID II CLÉMATTE II AKEBIA QUINATA II BIGOGNE DE VIRGINIE

4 LE PARC CENTRAL : CHEMIN FRUITIER ET ORNEMENT

Sur le chemin central une déambulation bucolique et gourmande est offerte aux résidents sous les arbres fruitiers. Une palette d'arbres et arbustes remarquables par la couleur de leur feuillage, l'odeur de leur floraison, est proposée : cerisiers, pruniers, pommiers. L'espace central est ponctué d'arbres et arbustes d'ornement. Des arbres aux feuillages rouge-orangé à l'automne, arbres de première grandeur tel que le liquidambar, ou plus petits comme le savonnier. Des grands arbustes aux fleurs très odorantes, Arbres du clergé ou Staphyllier de Colchide.



LIQUIDAMBAR II SAVONNIER

5 LES JARDINS PRIVÉS : HAIES FRUITIÈRES

Ces haies fruitières sont généreuses et foisonnantes, composées d'arbustes à feuillage principalement caduc et de variétés fruitières. L'attractivité des essences est soit printanière avec des floraisons étalées, soit automnale avec des fruits colorés (Aubépine, sureau, cognassier). Elle a également vocation à participer à régénérer une certaine biodiversité sur le site.



AMANDIER II FIGUIER II COGNASSIER

6 À L'ÉCHELLE DE L'HABITANT : JARDIN POTAGER ET DÉMARCHE CITOYENNE

L'objectif des jardins partagés est d'offrir aux habitants un espace dans lequel ils vont cultiver des légumes, des herbes aromatiques et des petits fruits et pouvoir partager leur récolte, des recettes, des gestes techniques, des savoirs, et leur donner une place au cœur du projet paysager, et donc prévoir des espaces techniques pour le jardinage (espaces de compostage, broyage, rangement de l'outillage) et des points d'eau. Chaque habitant est également invité à s'engager et pour cela, il lui sera proposé, pour son jardin, un petit érable à choisir, au feuillage ou à l'écorce remarquable, qui participera à créer une véritable collection botanique au sein du projet.

1. PROGRAMMATION

L'ensemble de l'opération respecte en tous points le programme de la consultation et représente **plus de 4600 m² de Surface de Plancher** pour **70 logements**, qui se répartissent de la manière suivante :

TYPOLOGIE	LOGEMENT LIBRE		LOGEMENT SOCIAL	TOTAL	RÉPARTITION
	PAVILLONS	MAISONS BOISÉES	MAISONS PERCHÉES		
T2	13		4	17	25%
T3	26		9	35	50%
T4	7	4	4	15	21%
T5		2	1	3	4%
TOTAL	46	6	18	70	100%
RÉPARTITION	74%		26%		

Pour la partie libre, **l'ensemble de ces logements sera de l'accession à coûts maîtrisés** avec un objectif de **prix de vente de 2 700€/m² habitable**. IDEOM commercialisera l'ensemble de ces logements avec un engagement de vente de **50% du programme à des propriétaires occupants**.

AMETIS commercialisera l'ensemble des logements locatifs sociaux en **VEFA** auprès de Colomiers Habitat. Présent depuis 2007 sur Toulouse, nous comptons parmi nos clients la plupart des bailleurs présents sur le territoire de Toulouse Métropole et connaissons parfaitement le bailleur désigné pour qui nous avons réalisé sur la commune de l'ISLE JOURDAIN une opération de 39 logements certifiés QUALITEL (29 maisons individuelles + 10 logements intermédiaires), dans la plus grande satisfaction de notre client et des locataires.

2. MODE DE COMMERCIALISATION IDEOM

a. Outils

Le mode de commercialisation mis au point par IDEOM est un ensemble d'outils permettant de répondre à tous les besoins, questionnements et attentes des futurs acquéreurs dans leur projet d'achat.

Un achat immobilier est un acte important dans une vie. D'autant plus lorsque l'acquéreur achète du neuf et qu'il n'est pas toujours évident, en se basant sur des plans, d'imaginer son prochain lieu d'habitation...

Afin de faciliter le processus de décision, IDEOM s'appuie sur la technologie de la réalité augmentée et offre aux clients une visite virtuelle de leur futur appartement par l'intermédiaire de perspectives et d'une vidéo en 3D : visualisation de l'entrée du site et de la résidence, mais aussi du logement et de sa configuration, des points de vue depuis la terrasse (enregistrés par un drone), etc.

Un magazine est réalisé, présentant la résidence et la ville dans laquelle celle-ci est implantée. D'une vingtaine de pages en moyenne, cette brochure qualitative permet aux futurs acquéreurs de se plonger dans l'univers de la résidence et ainsi de se projeter dans l'environnement de leur futur lieu de vie.

Un espace clients dédié sur notre site internet permet aussi aux acquéreurs de suivre l'évolution du chantier grâce aux reportages photos réalisés par un drone, et de les informer des étapes à venir. Ainsi, un véritable échange est maintenu tout au long du parcours résidentiel, des premiers renseignements sur les projets jusqu'à la réception finale du logement, lors de la livraison des clés. IDEOM s'appuie sur une communication moderne à travers son site internet et les réseaux sociaux. L'idée est d'assurer en permanence une relation, un suivi et un accompagnement de nos clients.



IDEOM est très actif sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, Youtube) : teasing en amont des lancements commerciaux, ouverture des ventes, avancement des chantiers, renseignements utiles sur l'Habitat, sont autant de sujets que l'entreprise partage avec sa communauté sociale. Les clients d'IDEOM étant assez jeunes, ils sont généralement présents sur les réseaux sociaux. Il est donc pertinent de communiquer par ce moyen, ainsi que par l'envoi d' emailing pour annoncer notamment le lancement commercial des nouveaux programmes, souvent source de prise de rendez-vous pour les conseillères clientèle.

Enfin, nous avons aussi créé un club qui permet à nos clients de devenir messagers et faire découvrir notre univers à leurs proches. Le principe est simple : en parrainant un ami ou une personne de leur entourage, qui à son tour devient acquéreur dans une de nos résidences, nos clients bénéficient de cadeaux à choisir dans une sélection.

Cette méthode conjuguée à des prix attractifs et à une commercialisation réalisée en partenariat avec les collectivités locales (réunions publiques...) nous permet d'obtenir des **taux d'écoulement exceptionnel de nos programmes**.

b. Planning

▼	M0	Désignation du lauréat (10 octobre 2017)
▼	M+15j	Signature du contrat de réservation
▼	M+3	Projet Pré-PC visé par OPPIDEA
▼	M+3	Signature du CV et CCCT
▼	M+3	Dépôt du PC
▼	M+5	Lancement commercial
▼	M+7	Obtention du PC
▼	M+10	Purge du PC
▼	M+12	Achat du terrain
▼	M+13	Lancement des travaux
○	M+35	Livraison de l'opération

c. Coûts

Notre groupement fort d'une expérience et d'une maîtrise des coûts travaux, envisage un cout constructif de **1200€/m² habitables hors VRD et espaces verts**. Tous les aspects techniques et architecturaux (avoisinants, nature du sol...) ont été appréhendés d'un point de vue financier par un travail collaboratif entre nos maîtres d'oeuvres et nos services techniques. Ainsi, le chiffrage tient compte, à ce stade de l'ensemble des paramètres connus du projet : prestations usuelles de nos résidences, approche sur les matériaux de façades, nature du sol de la ZAC..

Avec plus de 2 000 logements réalisés en France par an, AMETIS dont IDEOM est une filiale peut compter sur un réseau d'entreprises partenaires et sait optimiser ses projets grâce notamment à ses services internes expérimentés.

d. Modalités

IDEOM et AMETIS se chargeront notamment :

- Du suivi des actes avec OPPIDEA avec l'appui de la Direction juridique du groupe AMETIS (contrat de réservation, compromis de vente...)
- Du suivi de la conception du projet
- Du suivi de la réalisation des travaux

L'ensemble du projet fera l'objet d'un seul et même permis de construire. Les travaux sont envisagés en une seule tranche.

La durée prévisionnelle du chantier est de 22 mois après la mise à disposition du site raccordé aux différents réseaux.

IDEOM a souhaité confier à l'architecte Patrice Mottini la maîtrise d'oeuvre de ce projet.

Il s'appuiera en outre sur les compétences du Bureau d'Etudes Thermiques et fluides Pouget Consultants, de Martin Pointet de BETerre, architecte constructeur chercheur en maçonnerie en terre crue, de Bernard Schmitt ingénieur de Bet Vessiere, spécialiste des constructions en pierre, bois et terre, et de Véronique Mure, botaniste.

Le groupement ainsi dispose de tous les atouts nécessaires à la réalisation d'un **programme désirable, durable, confortable, aussi bien qu'abordable**.