

Le projet d'aménagement urbain Maragon Floralties de Ramonville

HISTORIQUE

C'est en 1977 que le programme de la résidence des Floralties, à destination d'investisseur, est lancé. En 1985, des malfaçons sont constatées – sans mettre la résidence en péril pour autant – et un contentieux long s'engage. Ces défauts dans la structure des bâtiments et l'imbroglio juridique rendent progressivement cet ensemble immobilier dangereux.

La commune et les autorités publiques prennent leurs responsabilités et se concertent pour trouver, ensemble, une solution adaptée.

Le plan de sauvegarde de la résidence des Floralties

C'est dans ce contexte qu'en mars 2000, l'assemblée générale des Floralties vote la mise en place d'un Plan de Sauvegarde qui voit le jour en 2003 (par la ville de Ramonville et piloté par le Sicoval, dans le cadre de sa compétence « Habitat », en 2003.) et débouche sur une analyse sociale, comptable, technique et de l'état du bâti de la copropriété.

En 2005, la solution de reconstruction-démolition est proposée à l'ensemble des acteurs ; la solution de la réhabilitation, qui présentait un montant trop élevé (16 millions d'euros) n'offrait pas de garantie suffisante de pérennité dans le temps. L'assemblée générale des Floralties vote favorablement en 2007 son engagement dans la démarche du plan de sauvegarde.

Un arrêté préfectoral de 2008, pour la mise en place du plan de sauvegarde piloté par le Sicoval, a confirmé la volonté de l'ensemble des partenaires du projet : Ramonville, Sicoval, Groupe des Chalets, Conseil départemental de la Haute-Garonne, État, Ciléo, Caisses de Dépôts, Pact 31, Caf et Adil 31.

Pour appuyer le projet de démolition-reconstruction, dont le Groupe des Chalets est l'opérateur, le plan de sauvegarde prévoit la mise en œuvre cohérente et concertée d'un ensemble d'actions autour de 5 axes afin de préparer, organiser et financer la démolition de la copropriété :

- programmation des travaux urgents et nécessaires à la sécurisation des Floralties en attendant le relogement ;
- maintien du bon fonctionnement juridique et financier de la copropriété ;
- accompagnement social et le relogement des habitants ;
- modalités d'acquisition et de portage des lots dans le cadre de la reconstruction ;
- coordination avec le projet urbain de construction de l'écoquartier.

LE PROJET D'ÉCOQUARTIER : UN PROJET AMBITIEUX DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Véritable symbole pour la commune de Ramonville, la reconstruction-démolition des Floralties est le fruit d'une volonté politique forte, associant la mairie et les collectivités du territoire : le Sicoval, le Conseil Départemental et la Région. Ce projet d'envergure n'aurait pu voir le jour sans l'engagement du Groupe des Chalets, comme opérateur global de l'aménagement, et le soutien de nombreux partenaires (Préfecture de la Haute-Garonne, ANAH, ADEME, Ciléo, Action Logement, Caisse des Dépôts et des Consignations, Crédit Agricole Toulouse 31, Pact 31, CAF, ADIL 31, AERA).

Le projet de reconstruction-démolition des Floralties s'inscrit dans un programme plus vaste de renouvellement urbain dans le secteur Maragon Floralties pour créer un nouveau quartier sur 16 ha et répondre aux besoins de relogement des habitant-es et à la croissance démographique.

La collectivité engage une démarche innovante et s'est fixée des objectifs ambitieux pour ce projet :

- **l'inscrire dans une démarche d'écoquartier** conçu selon les critères de développement durable (maîtrise de l'énergie, limitation de la place des véhicules et mixité sociale, tout en l'intégrant au fonctionnement urbain de la ville) ;
- **favoriser la mixité sociale** :
 - développer le vivre ensemble et les relations intergénérationnelles.
- **l'intégrer au reste de la ville** en privilégiant les modes de déplacement doux (maillage des cheminements avec chemins creux) et les dessertes en transport en commun (Tisséo et navette municipale) ;
- **l'insérer dans son environnement paysager** en préservant l'identité naturelle du site ;

À l'issue de la révision simplifiée du PLU et de l'accord du permis de construire « reconstruction des Floralties », les opérations de construction de l'écoquartier sont lancées, financées par un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE). Ce projet s'inscrit sur le long terme avec une construction en différentes phases jusqu'en 2027/2030.

2012 est l'année de la mise en œuvre du projet de reconstruction-démolition de la résidence des Floralties initié en 2008. La pose de la 1^{re} pierre a lieu le 3 juillet 2013.

Une démarche concertée

La programmation du nouveau quartier a été conçue en associant les habitant·es et propriétaires de la résidence des Floralies à toutes les étapes de l'élaboration du projet en vue d'une intégration dans le futur écoquartier Maragon Floralies. Les copropriétaires et locataires des Floralies ont été associés dès le départ aux choix possibles pour le devenir de la résidence dans le cadre de l'élaboration du plan de sauvegarde puis pour définir le projet urbain assurant la reconstruction de leurs logements.

L'AREA, association toulousaine partenaire du projet, missionnée par Le Groupe des Chalets, s'est chargée d'accompagner les habitant·es dans la programmation de leur habitat pour garantir les exigences économiques et environnementales liées à la maîtrise globale des coûts dans la durée pour les ménages.

Cette méthodologie de programmation participative par « co-construction » visait à permettre à chaque propriétaire et habitant·e des futures Floralies d'être partie prenante dans la définition du programme de son propre logement mais aussi de sa situation dans l'ensemble de l'opération. Cette concertation avait aussi pour but de développer et favoriser le « bien-vivre » ensemble et permettre une appropriation individuelle et collective du quartier.

Cette opération de renouvellement urbain, unique en France par la méthodologie de concertation mise en œuvre entre tous les partenaires et les habitant·es, a obtenu une aide exceptionnelle de l'UESL (1% patronal).

Un écoquartier avec des objectifs ambitieux

La commune a souhaité inscrire le futur quartier Maragon Floralies dans une démarche d'écoquartier tout en l'intégrant au fonctionnement urbain de la ville.

À ce titre, la commune a reçu le diplôme "Engagé dans la labellisation Écoquartier" fin 2014 par le Ministère du Logement.

Les objectifs

En termes d'habitat et de logement :

- offrir une diversité de logements (location, location-accession et accession progressive à la propriété), et de typologie (R +1 à R +4) ;
- permettre la mixité sociale ;
- favoriser les relations intergénérationnelles.

En termes d'accessibilité et de déplacements :

- lier le projet à l'ensemble de la ville ;
- privilégier les modes doux (piétons et cycles) et la desserte en transports en commun ;
- faciliter l'accessibilité pour tous et en particulier, des personnes à mobilité réduite.

En termes de services et d'équipements publics :

- créer un lieu de vie ;
- ouvrir une salle de quartier ;
- favoriser les services de proximité.

En termes d'aménagement :

- préserver l'identité naturelle et patrimoniale du site ;
- s'intégrer dans le paysage urbain, avec le reste de la ville.

Le parti pris architectural

Le site ayant des ressources naturelles importantes, un soin particulier a été porté à l'articulation entre le végétal et le bâti et à la création d'une trame verte. Une réflexion a été menée sur l'ensemble des îlots pour le traitement des espaces communs, en grande partie arborés et des espaces plus intimes.

La nature du terrain, en pente vers le sud avec vues sur la plaine, a déterminé le parti pris architectural du projet : chaque unité d'habitation est orientée et implantée pour optimiser ses relations au paysage, au soleil et aux vents.

La conception du projet urbain a permis de pouvoir implanter des logements durables, lumineux, traversants, avec des balcons, des terrasses privatives et communes.

Les logements sont aussi conçus de manière à améliorer le bilan énergétique : pas de pont thermique, protections solaires appropriées pour laisser la chaleur pénétrer l'hiver et s'en protéger l'été, les ventilations permettent par ailleurs une régulation naturelle, en particulier par un refroidissement nocturne l'été.

Le choix des matériaux a été fait de façon à privilégier la qualité esthétique de l'ensemble du quartier tout en visant les critères de performance des bâtiments basse consommation (BBC).

Une conception limitant l'impact sur les milieux naturels

Le milieu naturel a été conservé dans le projet écoquartier en réalisant notamment des trames vertes, continuité écologique pour les différentes espèces faunistiques et floristiques du secteur et permettant le maintien de la biodiversité du site.

Une étude d'impact commandée par la commune a mis en avant la richesse de la faune et la flore sur le site : 37 espèces protégées ont été recensées.

Quelques exemples de mesures :

- conception de haies reconstituées le plus proche possible des haies champêtres détruites
- mise en place de bandes enherbées et de parcelles de prairies
- création de murets et talus pour les reptiles
- réalisation de nichoirs et d'abris (hérissons, etc.).