



## **RAPPORT DE LA COMMISSION ANDROMEDE**

**Avis adopté en séance plénière du CESEL le 28 juin 2016**



# SOMMAIRE

---

I -	COMPOSITION .....	4
II -	PREAMBULE.....	4
III -	LA ZAC ANDROMEDE .....	5
IV -	LA PHASE 3 DU QUARTIER.....	6
V -	METHODE DE TRAVAIL.....	7
VI -	ANALYSE ET RECOMMANDATIONS.....	9
A.	VOIRIE ET STATIONNEMENT.....	9
B.	TRANSPORT ET DEPLACEMENT .....	10
C.	CADRE DE VIE.....	12
1.	Les services au public.....	12
2.	Vie de quartier.....	13
3.	Les commerces et activités libérales .....	14
D.	HABITAT ET MIXITE SOCIALE.....	15
E.	ARCHITECTURE .....	20
F.	UN QUARTIER AUJOURD’HUI, UNE VILLE DEMAIN ?.....	21
VII -	CONCLUSION.....	23

## **I - COMPOSITION**

Président : Gérard WIDEMANN

Membres : Marc ALZIEU ; Cyril BRET ; Chantal CANUT ; Françoise CHIAPPETTA ; Jean-Paul MARTINEZ ; Anne-Odile MAURICE ; Jean-Pierre MAZARS ; Christine NORMAND ; Michel PELI ; Nicolas PUECH ; Lazare RODRIGUEZ ; Patrick ROSA ; Andrée SAUTET

Trois membres de cette commission habitent le quartier.

## **II - PREAMBULE**

Ce rapport est un avis citoyen, fruit de plusieurs réunions tenues dans la convivialité et le respect des idées de chacun. Les propositions et recommandations ont toutes fait l'objet d'un consensus.

La commission a souhaité remettre cet avis en amont de l'élaboration et de la conception de l'aménagement de la phase 3 du quartier Andromède.

Ce rapport reflète à la fois la vision de certains habitants et celle de blagnacais extérieurs au quartier.

Fort de l'expérience des phases 1 et 2 toujours en construction, le quartier Andromède présente des forces et des faiblesses. L'expertise d'usage des habitants permet de dresser un diagnostic de l'existant. Le présent rapport a vocation à contribuer, modestement, à l'élaboration de ce diagnostic. Il se veut complémentaire de l'étude réalisée par les étudiants du Master « villes et territoires » et des ateliers citoyens organisés en 2014 par OPPIDEA dans le cadre de labellisation écoquartier.

Sous la précédente mandature, l'ancien CESL avait décidé, le 30 août 2012, de créer la commission Andromède et d'en confier la présidence à Jean-Marc THOMAS. Après deux visites du quartier (février et mars 2013) et plusieurs réunions de travail entre décembre 2012 et décembre 2013, un rapport intermédiaire a pu être rédigé. Celui-ci, contenant un premier diagnostic et des recommandations, a été présenté aux élus.

Le nouveau CESEL a été installé en décembre 2014. Une nouvelle commission Andromède a été constituée, dans l'objectif de poursuivre les travaux initiés dans le cadre du précédent CESL. Le présent rapport vient mettre à jour et enrichir le rapport intermédiaire de 2013.

La commission s'est particulièrement attachée à être force de propositions pour l'élaboration de la phase 3 du quartier, en tenant compte du diagnostic des phases 1 et 2.

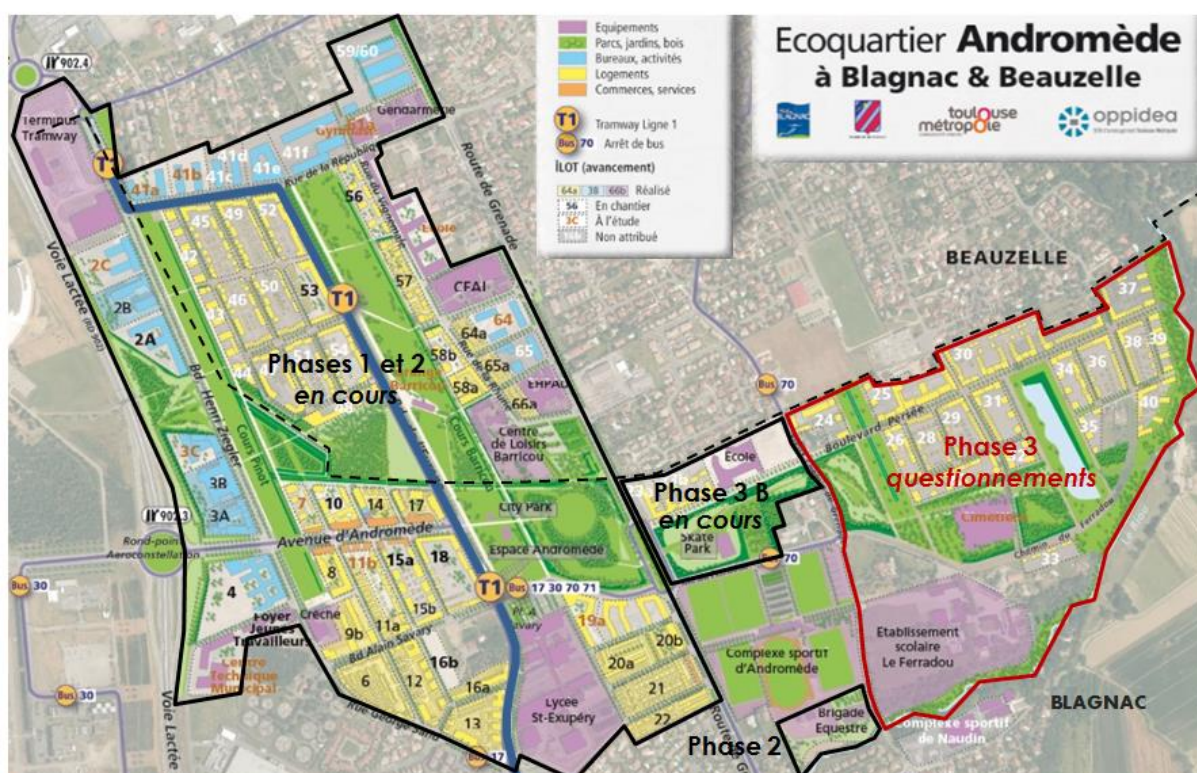
### III - LA ZAC ANDROMEDE

La ZAC Andromède est un projet urbain d'aménagement et d'équipement situé sur les territoires de Blagnac et Beauzelle. OPPIDEA, société d'économie mixte de la métropole toulousaine, est l'aménageur du quartier.

Son aménagement a été divisé en 3 phases :

- 1<sup>ère</sup> phase à Blagnac (en cours de réalisation)
- 2<sup>ème</sup> phase à Beauzelle (en cours de réalisation)
- 3<sup>ème</sup> phase à Blagnac (non définie)

Préambule  
UN PLAN GUIDE EN 3 PHASES



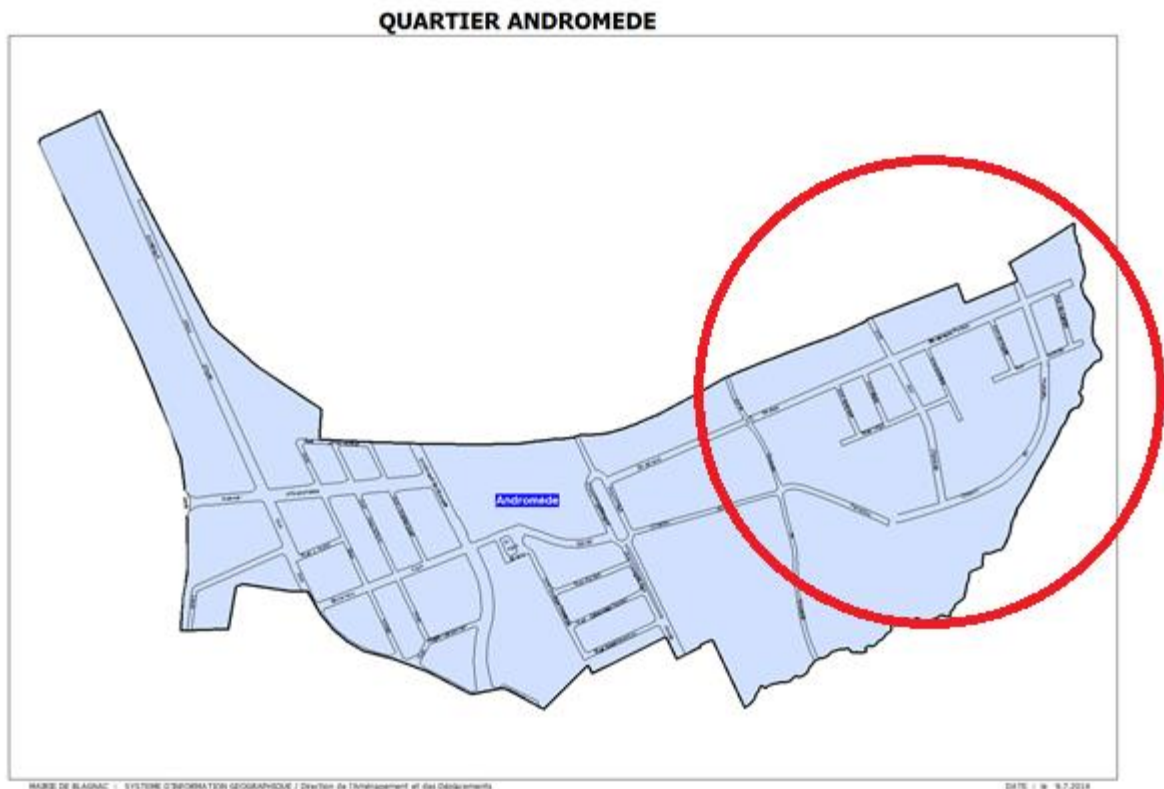
#### Le quartier en chiffres :

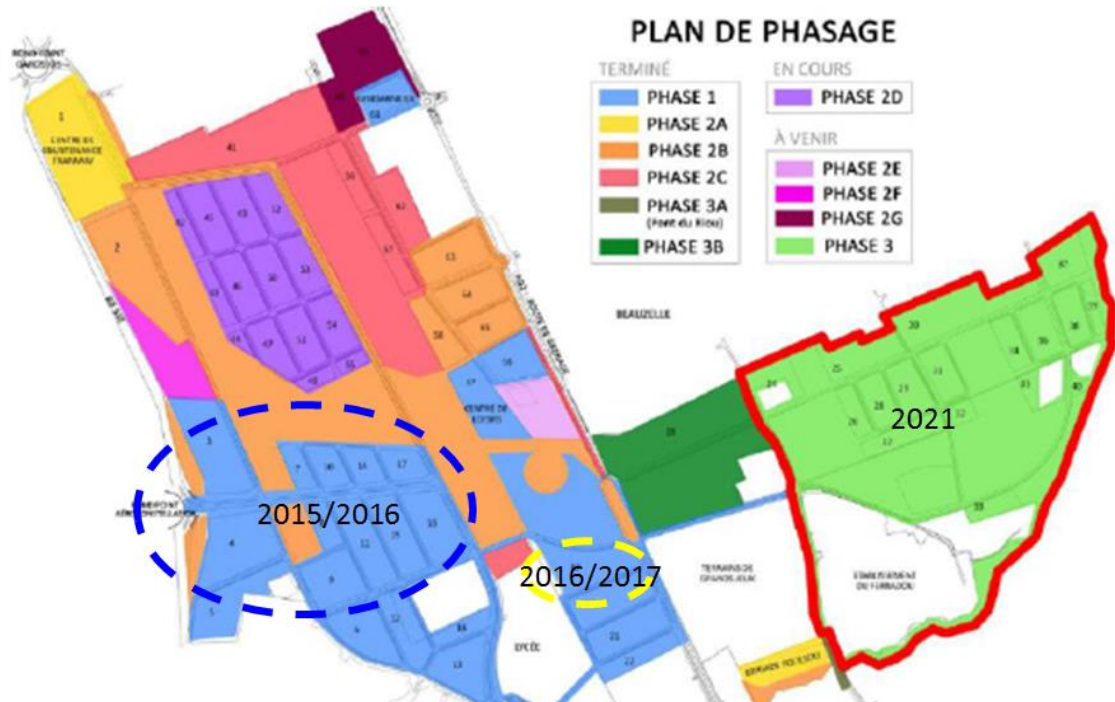
- Superficie globale : 210 hectares dont 157 hectares pour les phases 1, 2 et 3B et 53 hectares pour la phase 3.
- 4000 logements collectifs et individuels dont 2183 sur la phase 1 et 1122 sur la phase 2 (les phases 1 et 2 représentent à terme environ 8200 habitants pour les 3305 logements prévus). Fin 2015, les logements livrés sur les phases 1 et 2 représentent environ 3800 habitants.
- 70 hectares d'espaces naturels et parcs : 45 hectares réalisés sur les phase 1 et 2 et environ 25 hectares prévus sur la phase 3
- De nombreux équipements publics : crèche, école, lycée, complexe sportif, centre de loisirs, gendarmerie, maison de retraite, gymnase, ...

- 11 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité
- 200 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités
- Tramway ligne T1 et lignes de bus
- 15 km de pistes cyclables

Au 31 décembre 2013, 123 millions d'euros ont été dépensés pour un budget prévisionnel de 172 millions d'euros.

## IV - LA PHASE 3 DU QUARTIER





Situation géographique de la phase 3 :

- 53 hectares
- A l'Est de la route de Grenade
- Frontalière de la ville de Beauzelle qui se situe au Nord
- Proche des quinze sols, près de la Garonne
- Séparée de la phase 1 par les équipements publics : école les Perséides, complexe sportif : pas de continuité avec les habitations de la phase 1

Calendrier prévisionnel de l'aménagement de cette zone :

- Fin 2016/2017 : élaboration des dossiers réglementaires  
Information/concertation de la population
- 2019 : lancement de la commercialisation
- 2020 : délivrance des premiers permis de construire
- 2021 : premières constructions

## V - METHODE DE TRAVAIL

La commission a été constituée en décembre 2014 et a travaillé de janvier 2015 à juin 2016.

En 2015, 17 réunions formelles ont été tenues. En 2016, nous avons maintenu notre rythme de rencontres à raison de deux réunions mensuelles. Outre les réunions

internes, nous nous sommes également déplacés à plusieurs reprises à l'extérieur de Blagnac pour aller rencontrer et échanger avec des personnes ressources, qui ont contribué à élargir et enrichir notre vision.

### **Les personnes invitées en commission**

- Joseph CARLES, 1<sup>er</sup> adjoint, et Stéphanie SENSE, adjointe déléguée au quartier Andromède
- Fabrice PUJOS, référent de proximité du quartier Andromède
- Stéphane GRUET, président de l'association AERA, aujourd'hui devenue « Faire Ville »<sup>1</sup>
- Stéphanie SENSE, adjointe déléguée au quartier Andromède et Danielle PEREZ, conseillère métropolitaine déléguée aux projets urbains métropolitains
- Laurence RYCKWAERT, architecte et habitante du premier collectif labellisé Passivhaus (habitat passif)<sup>2</sup>
- Maurice BIDOUILH, adjoint délégué à la coordination urbaine, et Camille PONS CASSOU, directrice de l'urbanisme de la ville de Blagnac
- Philippe DOUCET, responsable Urbanisme et Mobilités du SMTC Tisséo

### **Visites du quartier**

Nous avons organisé deux visites du quartier le 29 avril 2015 et le 29 juin 2015.

### **Rencontres et visites extérieures**

Une « délégation » de la commission s'est rendue le 12 juin 2015 à Beauzelle, pour échanger avec le Maire, Patrice RODRIGUEZ, et le Directeur Général des Services de la ville.

Nous avons également visité le projet bâti d'habitat groupé du canal à Ramonville le 9 novembre 2015. Nous avons pu échanger sur ce nouveau concept d'habitat participatif avec un habitant et l'architecte du projet.

Nous avons également assisté à une rencontre organisée par le CeRCAD<sup>3</sup> à Toulouse, sur le thème de l'habitat participatif le 21 avril 2016.

---

<sup>1</sup> <http://www.faire-ville.fr/>

<sup>2</sup> <http://www.lejournaldesentreprises.com/regionale/Midi-Pyrenees/toulouse-le-premier-immeuble-passif-du-sud-ouest-09-11-2015-273315.php>  
<http://www.lamaisonpassive.fr/vol-de-nuit-embarquez-pour-la-premiere-residence-collective-certifiee-du-sud-ouest/>

<sup>3</sup> <http://www.cercad.fr/>

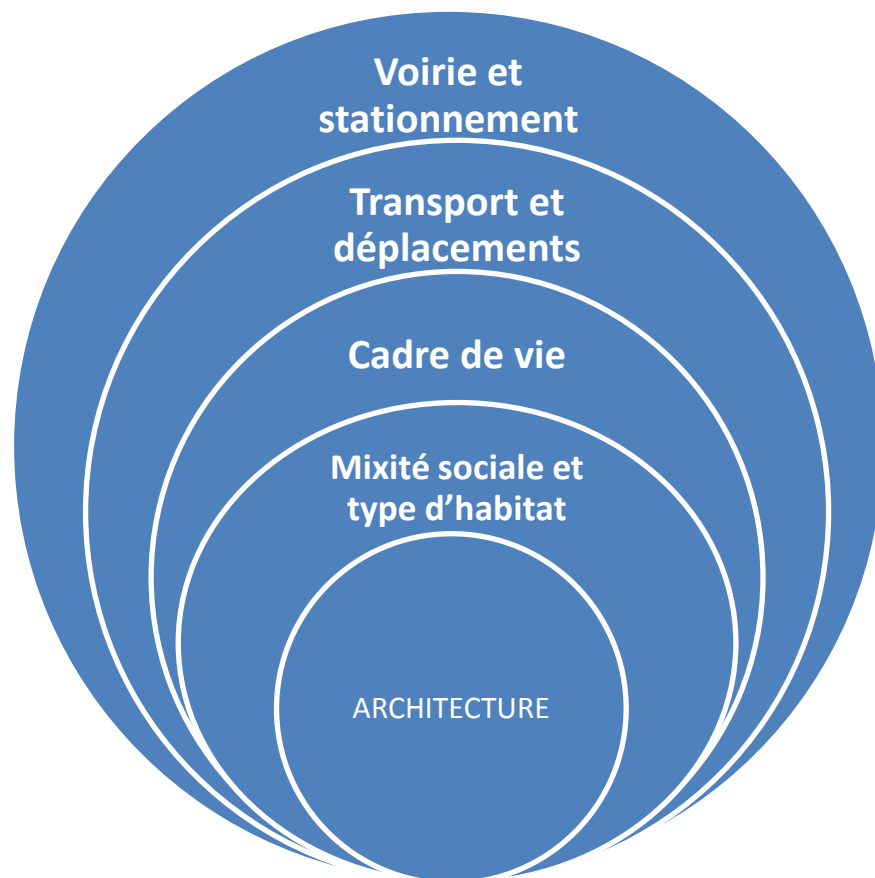


## Réunions publiques

Nous avons été conviés aux deux réunions publiques organisées à la salle Barricou à l'initiative de Mme Stéphanie SENSE, adjointe au Maire déléguée au quartier Andromède le 29 avril et le 24 novembre 2015.

## VI - ANALYSE ET RECOMMANDATIONS

Cinq thèmes seront successivement abordés, par ordre chronologique de priorité dans la conception du quartier : voirie et stationnement ; transport et déplacements ; cadre de vie, habitat et mixité sociale, et enfin, architecture.



### **A. VOIRIE ET STATIONNEMENT**

Aujourd'hui, alors que la tranche 1 n'est pas encore terminée, des problèmes importants apparaissent au niveau du stationnement. Ces problèmes restent cependant à relativiser car beaucoup d'espaces aujourd'hui non - construits servent de tampons pour un stationnement « sauvage ». En revanche, les difficultés de stationnement vont probablement aller en s'intensifiant au fur et à mesure de la réalisation des constructions. Une raison claire apparaît pour expliquer ces difficultés. Si le cadre réglementaire impose dans les constructions un ratio de stationnement,

rien n'est imposé en matière d'utilisation et de commercialisation. Les places de parking existent dans la majorité des cas (la plupart du temps en sous-sol) mais elles sont très insuffisamment utilisées.

Que ce soit pour les bailleurs sociaux, les promoteurs privés ou les entreprises, la raison est quasiment la même et elle est économique. Pour les bailleurs sociaux, le système d'attribution de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) impose la différenciation entre le loyer de l'appartement et celui du parking. En conséquence, les locataires choisissent souvent de ne pas prendre de place de parking. Des solutions partielles ont déjà été trouvées par certains bailleurs en baissant fortement le loyer des places de parking. Pour les promoteurs privés, même constat non pas dicté par une loi mais par le prix d'acquisition. Et même conséquence, tous les parkings ne sont pas vendus. Pour les entreprises, il semble que là aussi elles ne louent pas la capacité nécessaire pour accueillir leur personnel et leurs visiteurs.

La commission a toutefois conscience qu'il s'agit d'un éco quartier. Pour des raisons écologiques, l'usage de la voiture doit être limité. Cet impératif a probablement précédé la conception et l'aménagement de ce quartier.

Il y a un décalage important entre les aménagements réalisés dans l'espace public (volonté de créer peu de place de stationnement pour limiter l'usage de la voiture) et l'usage des habitants (qui continuent de vouloir utiliser leur voiture.)

Une période de transition nécessite que les habitants, dans la mesure du possible, changent leurs habitudes. Certains habitants, dans la philosophie de l'éco quartier, manifestent une volonté de changement et ont les moyens de mettre en œuvre ce changement. Toutefois, il y a d'autres habitants pour lesquels la voiture au quotidien reste une nécessité car l'offre de transport en commun ne leur permet pas de réaliser leurs trajets quotidiens.

Recommandation 1 : Renforcer la communication auprès des habitants sur ce qu'est un éco-quartier et ses spécificités.

Recommandation 2 : Mutualiser des parkings en sous-sol à l'image de l'expérience menée par Toulouse Métropole qui met en relation les détenteurs de véhicules à la recherche d'un parking et les bailleurs sociaux possédant un parc inoccupé.

## **B. TRANSPORT ET DEPLACEMENT**

La phase 3 du quartier apparaît comme une zone « cul de sac », séparée de la zone d'habitation de la phase 1 par la route de Grenade et les équipements publics. Les futurs habitants de la phase 3 auront en revanche pour voisins immédiats les Beauzellois, au Nord.

Si la présence du tramway, des lignes de bus, des pistes cyclables et du TAD aux abords des phases 1 et 2 constituent un élément fort pour ces phases permettant le

développement du quartier, la situation géographique de la phase 3 excentrée par rapport au cœur du quartier, entre la Garonne et la route de Grenade constitue un élément sérieux de réflexion, en particulier au regard de la mobilité des futurs habitants.

Aujourd'hui, les habitants semblent satisfaits de l'offre de transport en commun. Néanmoins, la ligne 25 va être supprimée à la rentrée 2016 et risque de pénaliser certains usagers. A ce jour, la ligne 70, reliant Aéroconstellation à Jeanne d'Arc, offre un arrêt au niveau du stade d'Andromède, l'arrêt le plus proche de la future zone d'habitation.

Par ailleurs, un point attire particulièrement notre attention : les déplacements entre la phase 3 et le reste du quartier. Quelle offre de transport sera accessible pour desservir les services au public sur la partie Est ? Par exemple, quel moyen de transport utiliseront les habitants de la phase 3 pour se rendre à la Poste, sachant que le temps estimé à pied est de 20/25 minutes. Par ailleurs, certains habitants de la phase 3 travailleront probablement dans la zone d'activités aéroportuaire. Sans offre de transport efficace, il est à craindre que la voiture reste le moyen de transport privilégié. Comment limiter l'usage de la voiture ?

Recommandation 3 : mettre en place des lignes de bus pour desservir la phase 3 dès l'arrivée des premiers habitants, afin de relier cette zone au reste de quartier et de la ville mais aussi de la zone d'activités aéroportuaire. Une anticipation de cette problématique avec les services du SMTC Tisséo semble être une priorité pour que les premiers habitants de cette zone puissent bénéficier d'une offre de transport en commun pour leurs déplacements quotidiens. En attendant la mise en place effective d'une ligne TISSEO, étudier la possibilité de développer le service municipal du TAD Blagnac à l'instar de ce qui est proposé aux habitants des quartiers Layrac, Savoie et Les Prés, éloignés de l'offre de transport en commun.

Le temps de déplacement entre les habitations de la phase 1 et l'école les Perséides est de 15 minutes à pied en moyenne. Les habitants de la phase 3 seront proches de cet équipement.

Beaucoup de gens prennent leur vélo. Les pistes cyclables sont facilement accessibles, et offrent de bonnes conditions de déplacement. Il est constaté un changement des habitudes de déplacements des habitants, qui utilisent de plus en plus le vélo pour réaliser ce trajet quotidien. A ce jour le parking de l'école n'est pas saturé. Il faudra être vigilant sur ce point car toutes les classes de l'école ne sont pas encore ouvertes. A terme, il y aura beaucoup plus d'enfants et donc davantage de trajets de parents d'élèves.

Recommandation 4 : être moteur dans l'organisation d'un pédibus et/ou d'un « vélibus » pour l'école des Perséides, en organisant des réunions d'information pour mobiliser les parents d'élèves.

Concernant les déplacements nocturnes, un sentiment d'insécurité peut être ressenti durant les trajets piétons entre les arrêts de tramway et les habitations par manque d'éclairage. Ce sentiment est aujourd'hui renforcé par la présence d'îlots encore non construits et le parking du lycée vide le soir. Certains habitants craignent de prendre le tramway pour cette raison. Cette problématique n'est pas spécifique à Andromède et évoluera progressivement avec l'avancement des constructions excentrées des arrêts de tramway de la T1.

Recommandation 5 : rechercher des solutions d'éclairage public performantes, économes en énergie, respectueuses de l'environnement mais qui évitent de procurer un sentiment d'insécurité pour les piétons.

## **C. CADRE DE VIE**

### **1. Les services au public**

De nombreux services publics sont déjà implantés : Maison des solidarités ; Maison de l'Emploi & de l'Entreprise ; Foyer des Jeunes Travailleurs ; Crèche « Cassiopée » ; Ecole les Perséides ; Centre de loisirs Barricou.

Par ailleurs, l'Espace Andromède accueille le bureau du référent de quartier et l'adjointe au Maire de quartier peut y recevoir les habitants. Le Conseil de quartier y tient également ses réunions. L'Espace Andromède est mis à disposition de plusieurs associations : MipyGreen (association de promotion du développement durable ; jardins partagés) ; FJEPS Canaris Caouecs (chorale enfant) ; FJEPS Vocal'n Jazz (chorale adulte) et Initiative Jeunesse (insertion professionnelle).

L'installation d'un référent de proximité à temps plein, qui fait le lien au quotidien avec les citoyens, et la désignation d'une adjointe de quartier, participent à la création de lien social et favorise la circulation de l'information. La commission salue ces initiatives, proposées dans le cadre de la précédente commission en 2014.

Les services publics existants apparaissent dimensionnés pour la population existante mais seront-ils suffisants pour la population future ? Ces services pourront-ils intégrer les néo-Blagnacais ? Cette question est particulièrement prégnante en ce qui concerne le centre de loisirs, la crèche et l'Espace Andromède.

De plus, l'arrivée de population supplémentaire pose la question de sa sécurité. Les effectifs de Police nationale seront-ils suffisants pour cette nouvelle zone urbanisée, de même que ceux de la Police municipale ?

De façon globale, la question de la présence de services publics se pose. La puissance publique sera-t-elle présente physiquement sur la phase 3 et sous quelle forme ?

## **2. Vie de quartier**

Les équipements présents sur le quartier (phase 1) sont très appréciés, même si leur localisation ne semble pas suffisamment signalée (Stade Andromède ; City Park Barricou ; Espace jeux Barricou ; Espace jeux Persée ; Skate Park).

Les espaces verts aménagés, les terrains de grands jeux, le skate parc et le gymnase, représentent des éléments fédérateurs pour le quartier. Très réussie et contribuant à une qualité de vie privilégiée et un sentiment de quiétude, la « coulée verte » et de loisirs représente 1/3 de la surface du quartier.

Recommandation 6 : conserver une zone d'espaces verts importante pour la phase 3 dans le même ratio que la phase 1.

La commission constate néanmoins un manque de locaux publics, accessibles à tous et nécessaires au rapprochement des résidents (un lieu de rencontres pour les associations culturelles, sportives et de loisirs). Il manque en effet un cœur de quartier identifié comme tel pour accueillir des rassemblements, des marchés de plein vent, favoriser les rapprochements entre les habitants ou accueillir les fêtes.

Recommandation 7 : renforcer l'attractivité de l'Espace Andromède pour favoriser les échanges entre les populations des différentes phases. Faire de l'Espace Andromède un lieu de centralité pour tous les habitants du quartier en réalisant les aménagements nécessaires. L'Espace Andromède doit pouvoir accueillir dans de bonnes conditions les associations implantées sur le quartier ou les initiatives qui concourent à développer la vie du quartier.

Recommandation 8 : étudier l'opportunité de créer des marchés occasionnels thématiques (1 par an ?) afin de renforcer la vie de quartier et le rapprochement entre les habitants

Certaines initiatives privées développent le concept de « la conciergerie de quartier ». C'est le cas du projet toulousain Allo Bernard (<http://www.allo-bernard.fr/>) ou de son cousin parisien Lulu dans ma rue (<http://www.luludansmarue.org/>) Ces structures, qui s'inscrivent dans l'économie sociale et solidaire, proposent une offre multiservices de proximité (livraison, petits bricolages, visite de courtoisie) qui fonctionne à la manière d'une conciergerie d'un grand hôtel. L'utilisateur de ce nouveau service peut être à la fois la personne âgée qui n'arrive plus à monter ses courses, ou celui ou celle qui n'a pas le temps de passer au pressing. L'objectif est de mettre en relation des « prestataires » de services, ces fameux Lulu ou Bernard, que l'on pourrait qualifier « d'aidants », et les demandeurs de ces mêmes services, tous implantés dans le même périmètre. Ainsi, les délais d'intervention sont courts et les tarifs attractifs. Les prestataires sont pour la plupart, étudiants, retraités ou en recherche d'emploi. Ils ont été sélectionnés et bénéficient du statut d'autoentrepreneur. Ces projets contribuent à redynamiser la vie d'un quartier, en encourageant les relations entre les habitants. Ils génèrent également de l'emploi et créent de l'activité à partir de prestations qui jusque-là n'existaient pas. Il

conviendrait, si l'occasion se présente, d'accueillir avec bienveillance ce type d'initiative sur le territoire.

Par ailleurs, certaines associations Blagnacaises, comme le balltrap ou l'aéromodélisme, utilisent la zone des Quinze Sols pour pratiquer leurs activités. Ces activités sont bruyantes mais ne gênent pas les riverains qui sont aujourd'hui très éloignés. Lorsque la phase 3 sera urbanisée, ces activités seront une source de nuisances sonores pour les futurs habitants.

Recommandation 9 : étudier, à terme, la possibilité de délocaliser ces activités, ou à défaut informer les futurs habitants de la pratique de ces activités à proximité.

### **3. Les commerces et activités libérales**

Plusieurs commerces de divers secteurs d'activités se sont déjà installés sur la phase 1 du quartier Andromède : restauration (6), alimentation (2), divers services à la personne (11). Les professions libérales médicales (4) sont également représentées.

Si les premiers habitants ont « soufferts » d'une absence de commerces, le quartier en construction devient une zone de chalandise de plus en plus importante. Les commerces s'installent petit à petit.

La commission a débattu sur le sujet de l'implantation des commerces sur la phase 3. Certains pensent opportun de réserver des locaux commerciaux pour implanter du commerces de proximité en rez-de-chaussée au sein de la phase 3, notamment pour favoriser la création de commerces de première nécessité (boulangerie, épicerie, ...) afin de fournir une offre de proximité au plus près des habitants de cette zone. La cohabitation d'activités économiques et commerciales sur une même zone permet de limiter les déplacements des habitants et répond ainsi à certains objectifs de l'éco quartier. La commercialisation par un seul groupe de l'ensemble des locaux commerciaux et économiques devrait permettre de moduler au mieux les typologies d'activités représentées et d'éviter une mono-activité.

Pour autant, cette dynamique présente le risque pour les futurs commerçants d'avoir une zone de chalandise insuffisamment importante pour développer une activité économique pérenne. Il est à craindre une difficulté de commercialisation des locaux.

Recommandation 10 : la commission préconise d'imposer sur la phase 3 une hauteur suffisamment importante en rez-de-chaussée pour une éventuelle transformation en local commercial. L'objectif serait de prévoir des rez-de-chaussée polyvalents (pour appartement ou local commercial). La zone de chalandise déterminera, à terme, le besoin d'implantation de commerces.

Recommandation 11 : favoriser sur la phase 3 l'installation de professions libérales et en particulier de professionnels de santé.

## **D. HABITAT ET MIXITE SOCIALE**

Andromède a l'attractivité d'un éco-quartier en création et suscite des **espérances fortes**. Notamment :

- Un **environnement** social et humain **harmonieux**.
- Une volonté de **mixité sociale et générationnelle maîtrisée**, c'est-à-dire :
  - o Un bon équilibre entre propriétaires occupants, candidats à l'accèsion à la propriété (PSLA), investisseurs et logements sociaux dans la limite de la loi SRU (25%).
  - o Différents types de logements : maisons, appartements de différentes tailles.
- Une **mixité fonctionnelle** :
  - o La programmation et la réalisation par la ZAC des équipements et structures nécessaires aux nouveaux habitants (intégration dans chaque tranche).
  - o Proximité des zones d'emploi.

Les premières phases d'urbanisation nous permettent de dresser plusieurs constats et d'émettre des recommandations.

Une trop grande proportion de logements sociaux a été réalisée au départ du programme, ce qui a eu pour conséquence de donner une mauvaise connotation au quartier. Certains Blagnacais des autres quartiers ne se sont jamais rendus à Andromède car ils restent sur une mauvaise image du quartier en particulier eu égard au quota de logements sociaux, à la mixité du quartier ainsi qu'à tout ce qui peut y être associé. Pourtant, l'arrivée des nouveaux habitants et la mixité des types d'habitation ont réussi à contrebalancer petit à petit cette image. L'image du quartier s'est considérablement améliorée depuis le départ de l'opération.

Recommandation 12 : les logements sociaux (hors PSLA) et privés doivent être construits au même rythme. Andromède ne doit pas devenir la variable d'ajustement des logements sociaux de Blagnac et de Beauzelle. L'équilibre d'un ensemble aussi important doit impérativement prendre en compte une mixité sociale maîtrisée, avec application stricte de la loi SRU (25% logements sociaux). D'autres programmes, en cours ou à venir sur Blagnac et Beauzelle peuvent également accueillir des logements sociaux.

Trop de programmes d'investisseurs, attirés par les lois successives de défiscalisation, ne répondent pas à la demande et sont mal adaptés. Au niveau national, un chiffre a retenu notre attention : 70% de la production privée est destinée aux investisseurs qui réclament des petits logements plus rentables à louer. En effet, les promoteurs sont très impactés par la garantie financière d'achèvement délivrée par une banque: obligation d'atteindre en moins de 3 mois 50% de réservation sur un projet immobilier. En conséquence, les promoteurs sont amenés à signer avec des

investisseurs, une clientèle portée sur le «2 pièces», plus rentable à louer. Il est regrettable de ne pas avoir fait plus de logements familiaux.

Conscients que cette problématique dépasse la marge de manœuvre des décideurs locaux, un infléchissement des modes de défiscalisation pourrait pourtant bonifier les grands logements. Nous pensons qu'il existe un marché pour de grands logements, pour des ménages qui souhaitent se constituer un patrimoine et s'implanter durablement dans le quartier. La construction de grands logements permettrait aux salariés de la zone aéroportuaire de se loger à proximité de leur zone d'emploi.

Recommandation 13 : favoriser l'implantation de grands appartements de standing sur la phase 3 (T5), ce qui permettrait aux familles de se loger à proximité de leur zone d'emploi. Limiter les petits appartements d'investisseurs qui cherchent à défiscaliser.

Par ailleurs, la taille des parcelles vendues aux promoteurs leur permettent de réaliser de grands collectifs, avec de nombreux lots. Plus le nombre d'habitants est important dans un immeuble, plus difficile s'avèrent la gestion et l'entretien des parties communes, et la création de lien social.

Recommandation 14 : privilégier sur la phase 3 la construction de petits collectifs, à taille humaine, avec un nombre de lots réduits et un nombre de logement limité par pallier. Cela permet de créer davantage de lien social. Favoriser la petite promotion.

Certains habitants se plaignent d'un manque d'intimité, d'un vis-à-vis trop important entre les appartements, contrairement à ce qui avait été annoncé lors de leur achat en vente en état futur d'achèvement (VEFA).

Recommandation 15 : privilégier sur la phase 3 des constructions plus aérées avec moins de proximité entre les bâtiments.

Il peut arriver que les promoteurs ne respectent pas leurs engagements initiaux et les occupants en paient aujourd'hui les frais. Le cadre de vie et la valeur du bien sont impactés.

Recommandation 16 : assurer un suivi des ouvrages des promoteurs, tant au niveau de la réalisation qu'après livraison. Un document précisant les responsabilités et l'interlocuteur à joindre devrait pouvoir être remis à tous les occupants, propriétaires et locataires.



## **L'habitat « participatif, groupé ou coopératif » : une 3<sup>ème</sup> voie pour le logement**

La commission s'est particulièrement intéressée à ce qui est aujourd'hui appelé « la troisième voie » du logement : l'habitat participatif. Troisième voie entre le logement social et la promotion privée, l'habitat participatif implique les futurs usagers dans la conception puis la gestion de leur logement.

L'évolution récente de la réglementation (loi ALUR) a défini les cadres juridiques des sociétés d'habitat participatif (sociétés d'attribution et d'autopromotion et sociétés coopératives d'habitants) qui facilitent la réalisation de telles opérations (construction et gestion ultérieure).

Si de nombreuses collectivités s'intéressent à cette nouvelle forme d'habitat, ce terme recouvre une pluralité de dispositifs. L'habitat participatif peut soit être mis en œuvre par un groupe d'habitants à titre privé (autopromotion) soit le fruit d'un partenariat entre une collectivité et un bailleur social.

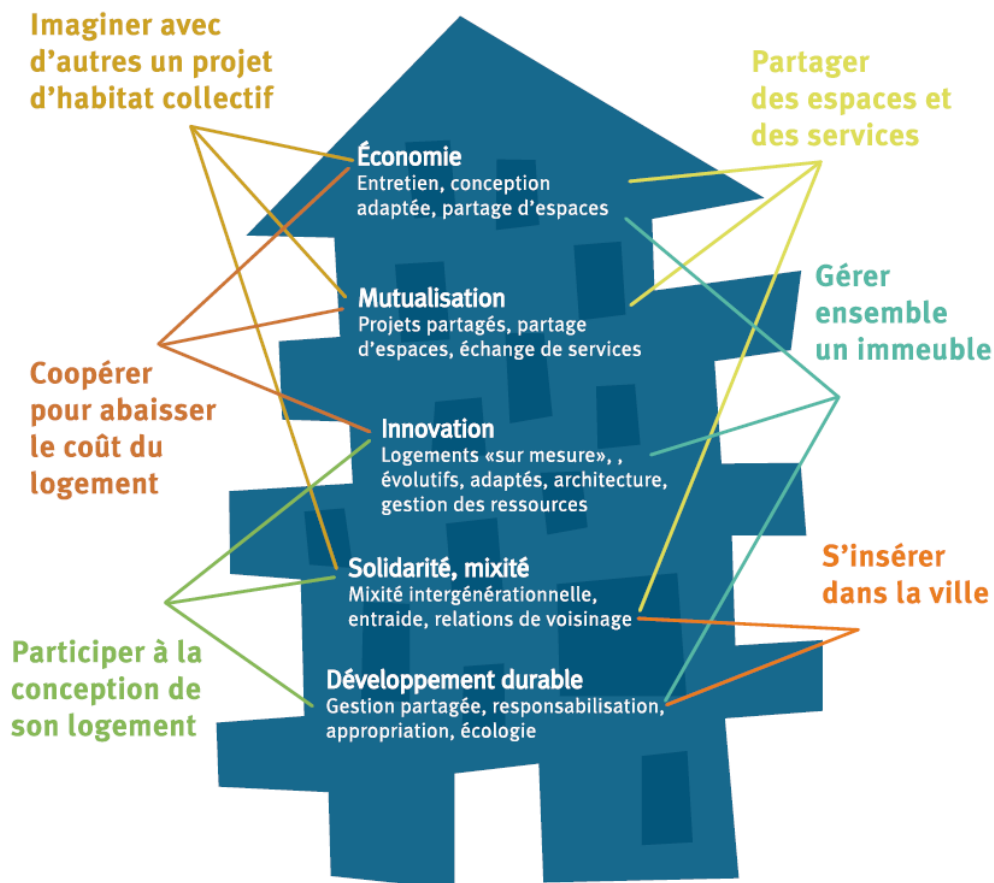
### *L'habitat participatif en autopromotion*

L'habitat participatif résulte de l'initiative et du regroupement volontaire de particuliers qui montent et conduisent collectivement pour eux-mêmes, à titre de maître d'ouvrage, une opération immobilière dans une perspective qualitative, non spéculative et écologique. Cette opération a pour objet la construction ou la réhabilitation d'un immeuble qui répond de manière optimale et personnalisée à leur besoin en logements ou locaux professionnels, cet immeuble étant destiné à être partagé en propriété ou copropriété ou à être géré par une coopérative ou un collectif d'habitants. C'est par exemple le cas de l'habitat groupé du Canal, à Ramonville, que nous avons visité. Ce projet, exemplaire, initié par un collectif intergénérationnel d'habitants est une véritable réussite. La salle commune d'animation constitue un lieu de vie ouvert sur le quartier et contribue à dynamiser la vie locale. Des partenariats avec plusieurs associations ont été noués.

Par ailleurs, dans un objectif de mixité sociale, les habitants parties prenantes de ce type de projet, peuvent décider de s'associer avec un bailleur social pour proposer, au sein du collectif, des logements en location ou en accession sociale, à l'image du groupe d'habitants à l'origine du projet Mas Cobado à Montpellier <sup>4</sup> qui a proposé, grâce à l'implication d'un bailleur social, quelques logements en PSLA au sein du collectif.

---

<sup>4</sup> <http://www.toitsdechoix.com/projets/en-cours/76-mascobado>



Source : AERA, dossier de presse décembre 2015

L'habitat participatif présente de nombreux avantages : développer la participation citoyenne urbaine et le vivre ensemble ; favoriser le renouvellement des quartiers, encourager l'écoconstruction et les comportements écoresponsables.

Les collectivités peuvent créer des conditions favorables pour que ces nouveaux liens sociaux et la mobilisation citoyenne puissent se déployer, en inscrivant l'habitat participatif dans la politique de développement urbain générale. Les élus et les techniciens peuvent définir les cadres opérationnels.

### **Pourquoi ne pas saisir l'opportunité d'impulser un projet d'habitat participatif au sein de la phase 3 d'Andromède ?**

Recommandation 17 : s'inscrire dans une démarche novatrice et écologique d'habitat en lançant un appel à projets, en réservant des terrains de dimensions adéquates, adaptées à la construction d'immeubles de trois ou quatre étages, pour des groupes composés de dix à quinze ménages qui souhaiteraient expérimenter un projet d'habitat participatif.

### *L'habitat participatif en accession sociale*

Certains bailleurs sociaux font preuve d'innovation en matière d'habitat. Certains ont déjà engagé des projets d'habitat participatif et proposent plusieurs formules, adaptées aux revenus des ménages, grâce aux dispositifs législatifs existants : SCI APP (société civile immobilière en accession progressive à la propriété) et PSLA (prêt social location accession.) Le groupe des Chalets, en partenariat avec l'association AERA, assistant en maîtrise d'ouvrage, propose aux habitants de la métropole toulousaine des logements en accession sociale. Plusieurs éco quartiers sont concernés : l'éco quartier de la Cartoucherie, à Toulouse (90 logements) ; l'éco quartier de Vidailhan, à Balma (32 logements) et l'éco quartier Maragon-Floralies, à Ramonville (80 logements) dont 13 en SCI APP.

Ces projets, à l'initiative du bailleur, peuvent coupler les dispositifs SCI APP (ménages à très faibles revenus éligibles HLM) et PSLA (ménages à revenus modérés).<sup>5</sup>

Le montage financier pour les opérations de type SCI APP propose aux habitants de devenir propriétaires après avoir « remboursé » des mensualités pendant 40 années. Si ce type de dispositif permet l'accession à la propriété à des ménages à très faibles revenus, la durée des mensualités est très longue et largement supérieure à un prêt « classique ». De plus, à la fin de l'opération, le bailleur social se retire du dispositif et les propriétaires, en copropriété, doivent faire face aux charges, qui peuvent s'avérer lourdes en cas de travaux de rénovation. Ces personnes auront-elles les moyens de prendre en charge de lourdes opérations de rénovation lorsqu'elles s'imposeront à eux ?

A contrario, le PSLA est un moyen d'accession à la propriété pour des ménages aux revenus modéré, proposé et porté au départ par un bailleur social. Dès lors que les ménages choisissent d'accéder à la propriété (entre 6 mois et 2 ans maximum), ces logements ne rentrent plus dans le quota de la loi SRU des logements sociaux. Les bailleurs sociaux partenaires de projets d'habitat participatif proposent le PSLA aux ménages qui peuvent s'inscrire dans ce dispositif soumis à condition de ressources. Cela peut contribuer à favoriser la mixité sociale au sein d'un même immeuble.

Recommandation 18 : étudier la possibilité de mener un partenariat avec un bailleur pour proposer des logements à des ménages à revenus modérés grâce au dispositif PSLA au sein d'un programme participatif mixte

---

<sup>5</sup> <http://www.faire-ville.fr/habitat-participatif/outils/>

## **E. ARCHITECTURE**

L'architecture du quartier est sujette à controverses : elle plaît à certains, et déplaît à d'autres. Affaire de sensibilité et de subjectivité, la commission ne souhaite pas porter de jugement de goût. Si la question esthétique est laissée de côté, certains constats s'imposent.

En rupture avec le passé, la brique rouge toulousaine a été écartée par les architectes. La transition architecturale avec le reste de la ville peut paraître brutale. L'absence de lien visuel peut donner une impression de ville nouvelle, rajoutée, différente de Blagnac. Par ailleurs, chaque îlot semble avoir été construit de façon indépendante. L'architecture, toujours moderne, varie d'un îlot à l'autre, d'où le sentiment d'une absence d'harmonie et de cohérence entre îlots. Cet aspect est renforcé par la diversité des éléments extérieurs (matériaux, garde-corps, hauteur des clôtures, balcons) et l'ajout d'éléments après livraison.

Recommandation 19 : Eviter de construire des bâtiments sans lien urbanistique entre eux pour aboutir à un visuel agréable sur l'aspect extérieur, les façades, les toitures. La recherche de l'harmonie architecturale doit être une priorité sur la phase 3.

La phase 3 du quartier possède des vieux bâtiments (pigeonnier, bâtiment agricole) en matériaux traditionnels (tuiles canals, briques foraines et galets de Garonne). Cette zone est d'un côté située à proximité d'un bois, d'une zone maraîchère et de la Garonne, et de l'autre côté de bâtiments et complexes sportifs d'architecture moderne.

Recommandation 20 : conserver, aménager, et valoriser le pigeonnier existant et les éléments annexes. Ils symbolisent le lien entre le passé d'Andromède et la modernité de cet éco-quartier. Cela permettrait d'allier tradition et modernité sur la phase 3, en valorisant les bâtiments anciens tout en utilisant des matériaux modernes. L'ambition dans la construction pourrait permettre de réaliser par exemple « un édifice futuriste », à usage culturel ou associatif qui soit emblématique d'Andromède.

Labellisé « éco quartier », l'architecture moderne répond aux exigences de la RT2012 et de nombreux bâtiments sont BBC. Les énergies alternatives (solaire, géothermie, double flux) ont leur place et contribuent à répondre à l'impératif d'efficacité énergétique. La prochaine étape après la RT 2012 est la RT 2020. La RT2020 va mettre en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive, appelé aussi « BEPOS ». Les bâtiments à énergie positive sont des bâtiments qui produisent plus d'énergie (chaleur, électricité) qu'ils n'en consomment. Ce sont en général des bâtiments passifs très performants et fortement équipés en moyens de production énergétique par rapport à leurs besoins en énergie.

Recommandation 21 : être novateur et précurseur en matière de constructions durables et favoriser si possible les méthodes qui ont déjà fait leur preuve à Blagnac comme la géothermie. Les futurs programmes doivent en tenir compte pour conserver le label éco quartier.

Recommandation 22 : construire au maximum des appartements avec balcons ou terrasses bien orientés. Le site et l'orientation d'un bâtiment ont un impact majeur sur l'efficacité énergétique de chauffage et de ventilation. (Ex : Cassiopée)

Certains bâtiments sont victimes d'un vieillissement prématuré de matériaux nouveaux dits « durables » mais mal adaptés à notre région, comme le bois.

Par ailleurs, une attention particulière doit être portée sur le devenir des constructions. Devenir visuel tout d'abord. Il est essentiel d'éviter les balcons grilles qui présentent après peu de temps un aspect affligeant : canisses de plusieurs couleurs, vélos, séchoirs, etc... Des balcons mieux adaptés (en dur jusqu'à une certaine hauteur par exemple) et un syndic (ou bailleur social) vigilant assurent un maintien du visuel initial dans le temps. Devenir dégradé ensuite. Il est primordial de choisir des matériaux qui n'engendrent pas un vieillissement prématuré et des coûts de maintenance rédhibitoires. Tout ceci, bien entendu, dans le sens du développement durable et de l'éco quartier.

Recommandation 23 : favoriser l'utilisation de matériaux durables et adaptés au territoire. Les bâtiments devront être construits en matériaux durables, de qualité et répondant aux normes en vigueur. La question du devenir des matériaux et de l'architecture est primordiale.

En tenant compte de l'expérience des premières phases, il est souhaitable que l'architecture de la phase 3 de la ZAC d'Andromède s'appuie sur trois idées directrices : constructions harmonieuses, ambitieuses tout en restant raisonnées. Nous pouvons y rajouter concertée avec les différents acteurs impliqués dans le projet, avant, pendant et après, avec par exemple la réalisation d'un projet d'habitat participatif.

## **F. UN QUARTIER AUJOURD'HUI, UNE VILLE DEMAIN ?**

Il existe une confusion entre ce que l'on appelle le quartier Andromède et la ZAC, opération publique d'aménagement de l'espace urbain.

La ZAC Andromède est à cheval sur 2 communes, Blagnac et Beauzelle. En revanche, les 2 communes peuvent avoir une approche différente de leur développement urbain (équipements publics, mixité sociale, développement économique). De surcroît, les équipements publics construits sur la ZAC (crèche, école, centre de loisir, équipements sportifs, etc.) sont la propriété de la commune sur laquelle ils sont physiquement implantés, à savoir Blagnac pour la majorité. Les

Blagnacais en sont les seuls usagers. En effet, les équipements publics ne sont pas mutualisés à l'échelle de la ZAC entre les 2 communes.

D'un point de vue Blagnacais, le quartier Andromède représente les tranches 1 et 3 de la ZAC. La tranche 2 représente le quartier Andromède Beauzellois.

La population de la phase 1 représente 2183 logements (1886 collectifs et 297 individuels). Avec, en moyenne, un taux d'occupation estimé à 1,8 personne par logement, la phase 1 sera peuplée d'environ 4000 blagnacais à court terme. La phase 2 accueille 1122 logements, soit environ 2000 personnes en considérant le même ratio. La phase 3 reste à urbaniser et le nombre de logement exact n'est pas encore définitivement déterminé. Il est toutefois raisonnable de penser que cette zone accueillera entre 2000 et 4000 habitants supplémentaires, en fonction des choix qui seront opérés à court terme sur l'urbanisation de cette zone.

En prenant en compte l'estimation haute, les phases 1 et 3 représenteront dans le futur près de 8000 habitants. Dans la mesure où la population de Blagnac est estimée au maximum à 30000 habitants, les habitants du quartier Andromède représenteront 26% des blagnacais, soit près d'un tiers de la population du territoire.

Le quartier Andromède sera donc, à terme, très largement supérieur en termes de population, en comparaison des cinq autres quartiers blagnacais : Odyssud, Grenade- Les Près, Grand Noble, Sud et Centre.

En conséquence, le quartier Andromède et ses habitants pèseront davantage.

Au regard de l'évolution démographique du quartier et au-delà d'un certain nombre d'habitant, une décision devra à terme être prise :

- soit créer une nouvelle commune sur le territoire de la ZAC, indépendante de Blagnac et Beauzelle (!)
- soit diviser le quartier Andromède Blagnacais en deux, en donnant un nouveau nom à la phase 3 pour en faire un quartier distinct. Les quartiers blagnacais, anciens et nouveaux, seraient alors homogènes.

La commission se prononce sans ambiguïté pour la 2ème proposition. Un nom de quartier vient spontanément à l'esprit : Ferradou.

Recommandation 24 : être vigilant concernant l'évolution démographique du quartier, et envisager, à terme, de créer un 7 <sup>ème</sup> quartier correspondant à la phase 3 pour que tous les quartiers de Blagnac soient relativement homogènes en population.
---

## VII - CONCLUSION

L'urbanisation de la phase 3 d'Andromède devra permettre aux familles qui le souhaitent de s'y installer durablement. Andromède doit pouvoir offrir les meilleures conditions d'accueil aux familles et représenter un choix de vie pour des habitants concernés et impliqués dans la vie de leur quartier.

Cela implique de favoriser le vivre ensemble par :

- des déplacements aisés dans le quartier et dans le reste de la Ville, grâce à une voirie et des pistes cyclables adaptées mais aussi des transports en commun à proximité
- des services publics, des commerces de proximité et des espaces verts pour bénéficier d'une vie de quartier agréable
- un habitat harmonieux et raisonné utilisant des matériaux durables et de qualité, alliant tradition et modernité avec des logements ambitieux et écologiques

La commission se propose de recevoir et d'échanger avec les responsables d'OPPIDEA lorsque la procédure de concertation concernant l'urbanisation de la phase 3 sera déterminée. En effet, la commission souhaite être partie prenante des ateliers citoyens organisés par OPPIDEA au second semestre 2016.

Convaincue que l'urbanisation de la phase 3 nécessite de mettre en place, au préalable, une concertation avec les acteurs concernés, la commission du CESEL, instance consultative, restera active pour donner son avis citoyen sur ce grand projet, afin d'aboutir, ensemble, à la meilleure réalisation possible.