

LA NEWSLETTER # 152

RÉSIDENCE EDGAR MORIN, TOULOUSE (31)



Baptisée du nom du sociologue et philosophe récemment disparu, la résidence Edgar Morin, conçue par Patrimoine SA (MO) et Harter architectes associés (MOE), s'attache à mettre en espace son concept de « reliance » sous forme d'une unité bâtie où sont privilégiés, à toutes les échelles, les liens entre les habitants. Lauréat de l'appel à projets Dessine-moi Toulouse, lancé par la métropole toulousaine, il traduit une forte exigence en matière d'habitat social durable. Retour sur la visite d'AMO OMP, le 9 septembre dernier ⁽¹⁾.

Vue de l'entrée : un îlot protégé des circulations sur la proche avenue Jean-Baylet ⁽¹⁾. La maison commune et la placette affirment l'ouverture sur le quartier. ⁽²⁾.

La résidence Edgar Morin, livrée en 2025, est implantée dans le quartier Bordeblanche à Toulouse. Elle regroupe 70 logements, en locatif (45), en location-accession (25). Le logement familial (11) y est couplé avec du logement à l'usage des seniors (32), du logement en colocation destiné aux jeunes (1) et aux seniors (1). L'ensemble intègre aussi plusieurs espaces communes : une maison commune au service des résidents comme des habitants du quartier – pour des activités culturelles, sportives, associatives... ; une placette, une pergola, un verger et des serres.

PROMOUVOIR UNE NOUVELLE APPROCHE DE « L'HABITAT INCLUSIF »

C'est le bailleur social Patrimoine qui porte l'opération avec une équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par Harter architectes associés ⁽²⁾. « En fait, la proposition a été conçue dans le cadre de l'appel à projets Dessine-moi Toulouse. Nous ne sommes pas peu fiers de pouvoir dire que c'est la seule des opérations lauréates qui soient sorties de terre à ce jour. D'autre part, nous avons pu obtenir du philosophe Edgar Morin qu'il accepte, de son vivant, que nous puissions appeler la résidence de son nom » [Stéphanie Erales, directrice générale adjointe Clients et Cadre de Vie, Patrimoine SA].

« Il ne s'agit pas seulement du logement, pas seulement de l'habitat. L'idée, c'est de construire un projet de vie résidentiel. D'où la mixité intergénérationnelle. D'où aussi l'importance accordée aux espaces partagés, vrai fil conducteur du programme. »
[Stéphanie Erales]



Le parti d'innover permis dans le cadre de cet appel à projets se décline ici sur le champ de « *l'habitat inclusif, selon un modèle que Patrimoine s'efforce de développer. Il ne s'agit pas seulement du logement, pas seulement de l'habitat. L'idée, c'est de construire un projet de vie résidentiel. D'où la mixité intergénérationnelle. D'où aussi l'importance accordée aux espaces partagés, vrai fil conducteur du programme* » [Stéphanie Erales]. Est mis en œuvre, plus spécifiquement, le concept de « logement cocoon », à savoir un appartement en colocation à l'usage des seniors, doté de 4 chambres avec salle de bains privative, adaptées PMR ; d'un espace commun cuisine-séjour ; d'une chambre dédiée à un accompagnant. Ce dispositif a d'ailleurs fait l'objet d'un dépôt de marque de la part du bailleur social.

L'ensemble des logements sont traversants, disposent d'une terrasse sur cour ⁽³⁾. Le jardin partagé sur lequel s'ouvre une terrasse collective. ⁽⁴⁾

UNE DÉMARCHE POUSSÉE D'INGÉNIERIE SOCIALE

La qualité du projet résidentiel se soutient par une démarche d'ingénierie sociale appuyée qui mobilise, non seulement le couple maître d'ouvrage/équipe de maîtrise d'œuvre, mais aussi des partenaires multiples au premier rang desquels L'Amandier, association affiliée à Patrimoine SA. En charge de sélectionner les candidats à la location choisie, elle a également piloté le travail sur le vivre ensemble au sein de la résidence, sous forme d'ateliers collectifs assurés par Ostalada (assistance à la maîtrise d'usage), l'association Partage 31 (animation de la Résidence), la Milpa (entreprise spécialisée dans l'accompagnement de projets de jardins partagés). Le collectif Pradettes, fédérant diverses associations du quartier, a été associé étroitement à la définition des usages, de telle sorte que l'opération prenne en compte au mieux les attentes des résidents, lesquels sont aussi des habitants du quartier. C'est sur ses suggestions qu'il a été décidé d'implanter un potager partagé, d'ouvrir la Maison commune aux habitants non-résidents et, plus largement, d'affiner la stratégie de projet.

METTRE EN ESPACE LE CONCEPT DE « RELIANCE » ⁽³⁾

L'intention architecturale fait explicitement « *référence à un concept élaboré par le sociologue et philosophe Edgar Morin, celui de "reliance" ; à savoir les dispositifs que l'on met en œuvre pour permettre de créer du lien. C'est un thème très intéressant à travailler* » [Jérémie Harter, architecte, Harter architectes associés]. Il faut le percevoir, a priori, comme un « *véritable parcours. Tout le projet est conçu pour amener du plus intense, du plus collectif, vers le plus intime. Il déploie de multiples manières de vivre ensemble, avec une attention particulière à générer du lien à l'échelle de deux unités de logement, à celle de l'étage, à celle de l'immeuble, à celle de l'ensemble* » [Jérémie Harter].

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE EDGAR MORIN, TOULOUSE (31)

- **Nature** : Construction d'un ensemble résidentiel mixte et intergénérationnel (70 logements ; 1 espace collectif) avec performance environnementale.
- **Livraison** : 2025
- **Maîtrise d'ouvrage** : Patrimoine SA
- **Maîtrise d'œuvre** : Harter architectes associés (architecte mandataire) ; Delphine Baudoin (paysagiste) ; Terrell (bet structure), Technisphère (bet fluides), Emacoustic (bet acoustique), David Sist (économie) ; Ekkoia (AMO environnement), Biocenys (AMO biodiversité), Ostalada (AMU) ; La Milpa (animation jardins), Partage 31 (animation résidence).
- **Surface** : 4 500 m²
- **Montant d'opération** : 8,3 M€ (HT)



Le bâti organisé en trois unités est ponctué de terrasses plus ou moins amples, équipées de mobilier partagé (pouvant servir de mini-serre ou d'atelier), de jardinières, d'espaces végétalisés qui instaurent une continuité avec le jardin potager qui jouxte la maison commune. Celle-ci, peut accueillir les usages les plus largement partagés (salle commune et, dans son prolongement, placette végétalisée), élargis au quartier environnant. Sa forme, de type maison traditionnelle, exprime une certaine domesticité, en rapport avec l'habitat familial aux habitants. La coursive intérieure desservant l'immeuble est un élément clé du parcours voulu pour favoriser la rencontre ; elle répond néanmoins aussi à la nécessité de préserver l'intimité de l'écran au regard notamment des circulations sur l'avenue Jean-Baylet.

Organisation des logements en traversant... Recours à des matériaux durables et bio-sourcés (béton bas carbone, ossature bois)... Isolation par l'extérieur assurant une bonne inertie thermique... Présence de panneaux photovoltaïques en toiture et de récupérateurs des eaux de pluie... Végétalisation démultipliée, très soignée, en soutien de la biodiversité. L'ensemble de ces dispositions assure, par ailleurs, un haut niveau de performance environnementale.

DANS LA CONTINUATION D'UNE EXPÉRIMENTATION AMO

Notons pour finir que cette réalisation est pour partie héritée d'un projet expérimental que l'association AMO avait menée, en 2013, sur le logement mixte, à Auzeville (Hameau de la Crouzette). Plusieurs maîtres d'ouvrage privés, dont Patrimoine SA, et plusieurs agences d'architecture, dont Harter Architectures, avaient planché ensemble, selon un mode très itératif, sur le contenu et la méthode de travail, concernant ce programme de 54 logements en collectif et maisons en bande. Cette manière d'envisager les choses s'est retrouvée dans le concept développé pour Dessine-moi Toulouse, a tenu à rappeler Jérémie Harter, dans ce qui était aussi un hommage à Pascal Barbottin, ancien président d'AMO Midi-Pyrénées et ancien président de Patrimoine SA, récemment disparu.

Espaces de reliance : terrasse inter-logements agrémentée de végétal (5), coursive intérieure (6).
Acteurs du projet : Lucie Étienne, L'Amandier (gauche) ; Stéphanie Erales (centre) ; Jérémie Harter (droite) (7).

« Tout le projet est conçu pour amener du plus intense, du plus collectif, vers le plus intime. Il déploie de multiples manières de vivre ensemble, avec une attention particulière à générer du lien à l'échelle de deux unités de logement, à celle de l'étage, à celle de l'immeuble, à celle de l'ensemble. »

[Jérémie Harter]

1) Visite commentée par Stéphanie Erales (directrice générale adjointe Clients et Cadre de Vie, Patrimoine SA) et Jérémie Harter (architecte, Harter architectes associés). La visite a été suivie de l'inauguration officielle de la résidence, en présence de Christophe Alves, maire de quartier, représentant la mairie de Toulouse et Toulouse Métropole ; Jean-Michel Fabre, vice président du Conseil départemental, chargé du logement ; Nathalie Mader, conseillère régionale déléguée aux Nouvelles chances.

2) L'investissement, d'un montant de 8,13 M€, est pris en charge à hauteur de 1,71 M€ par Patrimoine SA. Le projet est soutenu par Toulouse Métropole (121 K€), l'État (85 K€), la Région (75 K€). Action Logement (192 K€) et la Banque des territoires (5,9 M€) y contribuent sous forme de prêt.

INFOS—INFOS—INFOS—INFOS—INFOS

À CONSULTER ÉGALEMENT SUR [HTTPS://WWW.AMOOCCITANIEMIDIPYRENEES.COM](https://www.amooccitaniemidipyrenees.com)

AGENDA

- **Visite** Castagora, équipement socioculturel, Castanet-Tolosan, Ville de Castanet/Kombo architectes (mandataire) + Ici architectes (associés) ; **jeudi 15 octobre 2026**
- **Voyage** annuel d'études à Madrid ; **du 18 au 21 novembre 2026**
- **Point d'étape et visite** opérations récentes Zac Saint-Martin-du-Touch ; **mercredi 25 novembre 2026**
- **Présentation** projet Ecobatival et Zac Enova Sicoval, Enova Aménagement/Agence Devillers et Associés ; **courant décembre 2026**

« **LA NEWSLETTER** » EST ÉDITÉE PAR :

L'AMO OCCITANIE-MIDI-PYRÉNÉES.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

STÉPHANIE ÉRALES

RÉDACTION

LEXIES

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

D.R.

CONCEPTION ET RÉALISATION

LEXIES - 05 61 20 36 37