

# LA NEWSLETTER # 147

## EUX-RE «LES HERBES FOLLES», TOULOUSE (31)

Le 11 décembre 2025, les adhérents d'AMO-OMP étaient conviés à une visite du projet Eux-Re « Les herbes folles », dans le quartier de Lapujade. Esquissée dans le cadre de l'appel à projets Dessine-moi Toulouse, cette opération s'intègre dans le réaménagement urbain du périmètre Grand Matabiau-quais d'Oc, piloté par Oppidea-Europolia. C'est l'opérateur d'habitat Le COL qui en assure la maîtrise d'ouvrage, mais la dynamique couplant habitat participatif et économie solidaire se soutient par un engagement multipartenarial original entre professionnels de l'acte de construire, acteurs économiques et associatifs, habitants.<sup>(1)</sup>

Le projet Eux-Re « Les herbes folles » fait référence au fait, d'une part, d'être heureux, de reconstruire sans démolir, de privilégier le recyclage et le réemploi, de renouer avec solidarité; d'autre part, aux herbes folles qui émergent, ici et là, au sein des infrastructures ferroviaires, industrielles, dans les espaces minéralisés. Une inspiration qui traduit, plus concrètement, la mutation d'un site à vocation industrielle ancienne<sup>(3)</sup>, quelque peu enclavé entre voie ferrée et tissu résidentiel, en îlot d'habitat et d'activité, rouvert sur l'environnement urbain proche.

### UN PROJET STRUCTURANT, LAURÉAT DE « DESSINE-MOITOUSLOUSE »

Préfiguré dans le cadre de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse » (2018-2019), il en a été reconnu lauréat au titre des « Sites structurants aux enjeux métropolitains »<sup>(4)</sup>. Il répond par ailleurs aux objectifs du projet Grand Matabiau-Quais d'Oc (engagé en 2012), piloté par Oppidea-Europolia, de transformation urbaine sur un vaste périmètre autour de la gare transformée elle-même pour pouvoir accueillir le TGV. « Ce qui a fait le succès de ce projet, c'est l'ambition de composer avec le déjà-là; d'instaurer un dialogue avec le quartier; de favoriser la mixité d'usages dans une logique d'économie solidaire; d'innover en matière de solution locative » [Thomas Buscaylet, responsable d'opérations, Oppidea/Europolia].

*« Ce qui a fait le succès de ce projet, c'est l'ambition de composer avec le déjà-là; d'instaurer un dialogue avec le quartier... »*

[Thomas Buscaylet]

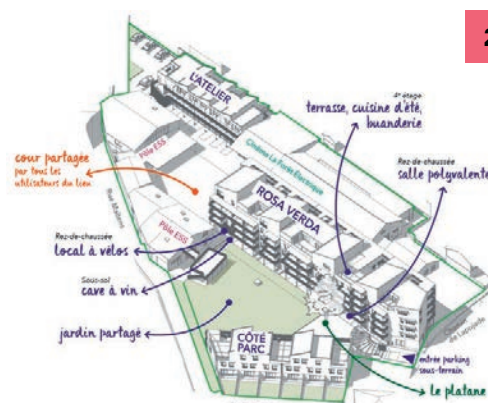
*« Au départ, le projet d'habitat participatif ne concernait que 45 logements sur le bâtiment principal. Après consultation, les habitants des bâtis nord et sud se sont engagés. »*

[Maurand Mesle]

Vue sur la résidence Rosa Verda et le jardin partagé (concours)<sup>(1)</sup>; axonométrie du projet (concours)<sup>(2)</sup>.



1



2



Prise en compte des enjeux urbain/résidentiel, territorial, économique et social, environnemental (label Écoquartier) : l'opérateur métropolitain s'engage fortement dans cette démarche « *originale, du point de vue de l'hybridation entre acteurs publics privés, d'où des choix de conception un peu dérogatoires par rapport aux pratiques de la collectivité* » [Thomas Buscaylet]. Outre l'appui contractuel, il prend en charge la dépose-déconstruction soignée de plusieurs bâtiments, la dépollution du site, et bien sûr l'aménagement des espaces publics (1 hectare), prévus pour débuter en 2026 : stratégie de végétalisation globale depuis le site jusqu'au jardin proche de Lapujade, par ailleurs rénové et doté d'une nouvelle aire de jeux inspirée par le paysage ferroviaire ; transformation de la rue Maltens en voie à priorité piétonne et cyclable...

### UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE ET CIRCULAIRE

À l'origine du projet, un collectif d'acteurs souhaitant en priorité « *consolider l'esprit du quartier et capitaliser sur la présence d'acteurs, de liens et de dynamiques existants sur le site* ». S'y regroupent : le Comité ouvrier du logement ; un pôle d'économie solidaire ; une structure de diffusion-production-crédation cinématographique (La Forêt électrique). Le COL élabore un programme résidentiel centré sur l'habitat participatif, en mobilisant des dispositifs tels que Bail réel solidaire, Société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, logements locatifs sociaux<sup>(5)</sup> : « *Au départ, le projet d'habitat participatif ne concernait que 45 logements sur le bâtiment principal. Après consultation, les habitants des bâtis nord et sud se sont engagés* » [Maurand Mesle, responsable agence Toulouse, Le COL].

Installé sur site depuis 2017, le pôle d'économie circulaire s'étoffe progressivement pour ancrer son « *projet centré sur les thématiques d'économie circulaire, d'emploi et d'inclusion, qui fédère aujourd'hui 12 associations* »<sup>(6)</sup>. Nous sommes agréés chantier d'insertion, ce qui nous permet, entre autres choses, de réaliser les travaux de second œuvre de rénovation du bâtiment que nous occupons » [François Herbel, codirecteur du Pôle, responsable de l'atelier bois]. Issu d'une réflexion sur l'évolution des salles de cinéma, « *le modèle de la Forêt électrique a été testé, auparavant, dans les halles de la Cartoucherie* » [Agnès Salson, directrice de la Forêt électrique].

Un travail de préfiguration poussé à permis ici de relever plusieurs enjeux majeurs : réemployer plutôt que détruire, coproduire au maximum avec les habitants, développer le projet en site occupé (certains bâtiments étaient occupés jusqu'en 2022). D'où la mise en œuvre d'animations, d'activités, par les acteurs eux-mêmes, ou avec l'appui de structures professionnelles : Agence Intercalaire (gestion de l'urbanisme transitoire) ; Faire Ville (accompagnement dans la démarche d'habitat participatif).

Un habitat participatif conçu au plus près des besoins des habitants<sup>(3)</sup> ; la Forêt électrique, composante d'un projet qui favorise la mixité d'usages<sup>(4)</sup>.

**« Nous sommes agréés chantier d'insertion, ce qui nous permet, entre autres choses, de réaliser les travaux de second œuvre de rénovation du bâtiment que nous occupons. »**

[François Herbel]

**« L'idée, c'est d'intégrer des espaces de rencontre, des espaces de fabrication de films, pour élargir le public au-delà des cinéphiles. »**

[Agnès Salson]

**« Les unités de logement ont été conçues pour être au plus près de la demande des familles, d'où un certain nombre de variations de l'un à l'autre. »**

[Pierre-Etienne Faure]





La conception urbaine et architecturale est prise en charge par l'équipe **AR357** (missionnée depuis 2011 sur le renouvellement urbain de Lapujade) et **Hors-pistes Architectures** (logements, salle de cinéma).

## CONJUGUER HABITAT PARTICIPATIF, ACTIVITÉS SOLIDAIRES ET CULTURELLES

Une partie des bâtiments existants a été déconstruite (au centre, en entrée et en extrémité de parcelle) pour faire émerger une composition plus ordonnée et plus ouverte, autour d'une cour partagée, d'un cheminement, et d'un jardin partagé au contact du jardin Lapujade. Les bâtiments rénovés du Pôle ESS (bureaux communs, ateliers) et de la Forêt électrique (salle de cinéma, restaurant, atelier de production), se positionnent aux franges de trois unités résidentielles : l'ensemble collectif Rosa Verda (logements, avec salle polyvalente, local à vélo, cave à vin en sous-sol ; terrasse, cuisine d'été et buanderie au dernier étage) ; la résidence Côté Parc (maisons individuelles) ; des ateliers logement (dans le prolongement de la structure cinéma).

« Les unités de logement ont été conçues pour être au plus près de la demande des familles, d'où un certain nombre de variations de l'un à l'autre » [Pierre-Etienne Faure], en articulant « souplesse des structures et circulation verticale » [David Rupp, architecte associé AR357]. Afin d'assurer une bonne performance énergétique « tous les logements sont traversants et se connectent au réseau de chaleur du Grand Matabiau » [Maurand Mesle]. Parallèlement, la rénovation des bâtiments du pôle ESS se poursuit en mobilisant les ressources propres. D'importants travaux s'engageront, en 2026, avec le concours de Hors-pistes, pour achever la transformation de la Forêt électrique : optimisation énergétique, extension du bar et ouverture d'un restaurant, reconfiguration de l'espace de production-crédation<sup>(7)</sup>.

**1)** Visite commentée par Thomas Buscaylet (responsable d'opérations, Oppidea/Europolia) ; Maurand Mesle, responsable agence Toulouse, Le Col ; David Rupp (architecte-urbaniste associé, AR357) ; Jaufret Barrot (ingénieur architecte, Hors-Pistes Architectures) ; Pierre-Étienne Faure (directeur adjoint, architecte, Faire Ville) ; Florent Motte et François Herbel (codirecteurs du Pôle ESS) ; Agnès Salson (directrice Forêt électrique).

**2)** Cf. Le COL « Un projet d'habitat participatif pour construire ensemble des lieux de vie », site Grand Matabiau-Quais d'Oc, novembre 2023.

**3)** Activités de production de Céruse (XIX<sup>e</sup> siècle), puis de fabrication de vernis et de peintures ; transformation en ateliers municipaux au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

Acteurs du projet :

Thomas Buscaylet <sup>(5)</sup> ;

De gauche à droite, Maurand

Mesle, Pierre-Étienne Faure, David

Rupp, Jean-Benoît Ferri (C&C) <sup>(6)</sup> ;

Jaufret Barrot <sup>(7)</sup> ;

Agnès Salson <sup>(8)</sup>.

## FICHE TECHNIQUE

### EUX-RE « LES HERBES FOLLES », TOULOUSE (31)

- **Nature** : construction de 64 unités de logement en habitat participatif avec salle commune, commerces, espaces communs ; réhabilitation de bâti pour l'accueil d'activités d'économie solidaire (ateliers, bureaux, espace de co-working) et culturelles (cinéma, restauration) ; aménagement des espaces publics et renaturation. Objectif environnemental : RE2020.
- **Livraison** : en cours
- **Exploitants** : Le COL ; Les Chalets ; Pôle ESS (diverses associations) ; La Forêt électrique
- **Maîtrise d'ouvrage**<sup>(1)</sup> : Le COL/Toulouse Métropole
- **Équipe**<sup>(1)</sup> : Le COL (mandataire) ; AR 357 + Jaufret Barrot (architectes) ; Faire Ville, Intercalaire (AMO) ; C & C (accompagnement conception architecturale) ; Alienor, Technib, Occinergy, Gamba (bet) ; Techniques et Chantiers (Eco + OPC)
- **Surface**<sup>(1)</sup> : 7339 m<sup>2</sup> (habitat et espaces communs)
- **Montant d'opération**<sup>(1)</sup> : 7,35 M€ (HT)
- **Maîtrise d'ouvrage**<sup>(2)</sup> : Oppidea-Europolia
- **Maîtrise d'œuvre**<sup>(2)</sup> : Atelier Gama
- **Surface**<sup>(2)</sup> : 1 ha
- **Montant d'opération**<sup>(2)</sup> : NC

- 4) Une démarche visant à la transformation de la métropole (2019), co-pilotée par la Ville, la Métropole, Tisseo.
- 5) En partenariat avec Les Chalets.
- 6) Les structures adhérentes : Pôle ESS (réemploi de matériaux du BTP) ; Les Cycles-Re (re-fabrication de vélos) ; AMAE Atelier bois (fabrication de mobilier urbain en réemploi) ; E-Graine Occitanie, Zero Waste Toulouse (sensibilisation à l'ESS) ; Playtime Prod, Compagnie SCom, Coline Garcia, ATOM Festival (activités culturelles).
- 7) Le pôle ESS et la Forêt électrique, en contrepartie des travaux réalisés et financés par eux-mêmes, ont signé un bail de longue durée avec la ville, qui reste propriétaire des lieux.

## INFOS-Infos-Infos-Infos-Infos

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

### AGENDA

- **Visite** de la rénovation de la galerie du Château d'Eau (Cousy Architectures), des aménagements de La Grave autour du Dôme (Une ville à l'autre), Toulouse; **Soirée & Galette de Vœux** des industriels; **jeudi 22 janvier 2026**
- **Visite** des bureaux Air One (Fonta, Yan Chereau), et **présentation** de la Zac des Ramassiers (Oppidea); **11 février 2026**
- **Visite** du Campus Orange, Blagnac (PPA Architectes); **courant mars 2026**
- **Table ronde** «La production de logements, comment desserrer les freins ?»; **jeudi 9 avril 2026**
- **AG annuelle** de l'AMO OMP; **jeudi 29 mai 2026**

« LA NEWSLETTER » EST ÉDITÉE PAR :  
L'AMO OCCITANIE-MIDI-PYRÉNÉES.

**DIRECTEUR DE LA PUBLICATION**

CHRISTOPHE BALAS

**RÉDACTION**

LEXIES

**CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES**

FIARE VILLE; D.R.

**CONCEPTION ET RÉALISATION**

LEXIES - 05 61 20 36 37