

LA NEWSLETTER #126

HALLE DE LA CARTOUCHERIE, TOULOUSE (31)

C'est au tout début septembre que doit s'ouvrir au public la Halle de la Cartoucherie⁽¹⁾. Un équipement phare de l'écoquartier, tant par son ampleur et son programme, la singularité de son architecture, qui actualise un patrimoine industriel en lieu multi-activités de haute qualité environnementale, que par l'ambition collective qui a permis sa réalisation. C'est une équipe pilotée par les agences Compagnie Architecture et OECO Architectes qui en a assuré la maîtrise d'œuvre, sur commande d'une maîtrise d'ouvrage réunissant de multiples acteurs⁽²⁾ – SAS LOT-JAS; Collectif Cosmopolis; Groupe Caisse des dépôts; Redman. Retour sur la visite d'AMO OMP, le 6 juillet dernier.

Vue de la halle dans la perspective de la place des Libertés publiques (gauche);
façade principale de la Halle (droite)



Prenant assise sur la place des Libertés communales, au sein de l'écoquartier du même nom, les Halles de la Cartoucherie, se déploient sur deux bâtiments, connectés par une cour végétalisée, et sur pas loin de 14 000 m². Cet équipement polyvalent de nouvelle génération accueille, en son sein, des activités de loisirs diverses (gastronomie, sports, culture et spectacle), de formation et de travail, à l'attention du public comme des entreprises – avec la possibilité d'en privatiser les espaces. Dans le détail: le tiers lieu regroupe une salle de spectacles (450 places assises, 800 places configuration assis/debout); quelque 25 enseignes de restauration et commerce; une librairie; des espaces dédiés au fitness, à la danse, au cirque, à l'escalade; des espaces de formation et de coworking. Un menu particulièrement riche, qui a nécessité la mobilisation de plus de 43 millions d'euros, dont près de 20 pour la seule construction.

UN PROJET INNOVANT ET AMBITIEUX SOUTENU PAR UNE FORTE MOBILISATION COLLECTIVE

Cet équipement phare ajoute au nombre d'initiatives innovantes déjà réalisées in situ, sous l'impulsion ou avec le soutien de l'aménageur métropolitain **Oppidea**: parkings mutualisés, réseau de chaleur

« Nous sommes attentifs à des projets qui ont du sens. Gouvernance partagée, tant au sein de notre structure que des projets qu'elle porte et développe; lucrativité limitée; qualité, architecturale, urbaine, d'usage, d'impact. Et aussi, exemplarité environnementale... »

[Adrien Ramirez]

local, habitat participatif (Abricoop, résidence Aux Quatre Vents), construction de grande hauteur en bois (Wood'Art, qui mixe hôtel, habitat, commerces), dispositions environnementales sur le construit, le paysager. « Ce projet s'inscrit ainsi dans une volonté d'utilité sociale. Nous sommes attentifs à des projets qui ont du sens. Gouvernance partagée, tant au sein de notre structure que des projets qu'elle porte et développe; lucrativité limitée; qualité, architecturale, urbaine, d'usage, d'impact. Et aussi, exemplarité environnementale, puisque nous avons été admis aux financements NoWatt© de la Région » [Adrien Ramirez, cofondateur, directeur général délégué, Bellevilles, membre de Cosmopolis].

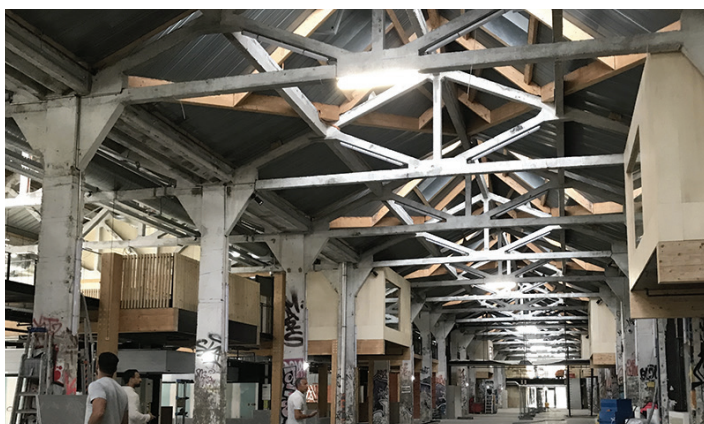
La collectivité concédante et l'aménageur ont pris le parti d'un montage complexe. « La préservation de plusieurs éléments forts de l'identité du site était inscrite dans le projet d'aménagement commencé en 2006. En 2016, la collectivité communale a acté le principe de reconverter les halles 121 et 128 en espaces accueillant des activités très diversifiées. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé à l'attention d'un investisseur unique pour les halles et les rez-de-chaussée des locaux commerciaux présents sur la place, afin de maîtriser la programmation commerciale. Cet appel a suscité un très grand intérêt » [Marie-Charlotte Masson, architecte urbaniste, Oppidea].

L'opération fédère ainsi une multiplicité d'opérateurs, au premier rang desquels 9 structures affiliées au collectif **Cosmopolis** (gestionnaire de l'équipement, de sa programmation). La **Caisse des dépôts**, **Hélia Conseil** apportent un soutien financier et en ingénierie financière; le promoteur **Redman** prend en charge la maîtrise d'ouvrage de construction. La maîtrise d'œuvre en est assurée par une équipe copilotée par les agences **Compagnie Architecture** (mandataire) et **Oeco Architectes** (associé).

« Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé à l'attention d'un investisseur unique pour les halles et les rez-de-chaussée des locaux commerciaux présents sur la place, afin de maîtriser la programmation commerciale. Cet appel a suscité un très grand intérêt »

[Marie-Charlotte Masson]

Vues intérieures: la halle nord, sa rue traversante, l'espace gastronomie (gauche); les activités sportives et le mur d'escalade (droite)



UN CŒUR DE VIE DE QUARTIER, UN HAUT LIEU D'ANIMATION POUR LA VILLE

L'ouverture de la halle marque une étape clé dans l'aménagement urbain de l'ancien site industriel, dont les deux premières tranches sont quasiment achevées, ce tandis que près de 6000 habitants y ont élu domicile à ce jour. « Structurant la place des Libertés publiques comme un véritable cœur de ville et de vie, la Halle a vocation à animer le quartier, la ville à plus large échelle. Un quartier, ce ne sont pas seulement des constructions, mais un récit, des mises en réseau. Il y a là une mise en récit remarquable, portée par des acteurs exceptionnels. De plus, dans la perspective de la ville dense que nous devons envisager, il sera bien de réfléchir au rôle de ce type de lieu » [Fabrice Veyron-Churlet, directeur adjoint, Oppidea].

Ambition générale. Complexité programmatique... Exigences d'une réhabilitation sur un patrimoine fragile et de gros volume... Maîtrise d'ouvrage à acteurs multiples... Le projet a fait l'objet de nombreux réajustements, dans le cadre « d'un processus à la fois atypique et très collectif ». Le plus notable est la non-affectation, prévue à l'origine, de la halle 128 à l'accueil de la salle de spectacle⁽³⁾. « Ce n'était pas envisageable, pour des questions de structure. Nous avons donc proposé

« Un quartier, ce ne sont pas seulement des constructions, mais un récit, des mises en réseau. Il y a là une mise en récit remarquable, portée par des acteurs exceptionnels. De plus, dans la perspective de la ville dense que nous devons envisager, il sera bien de réfléchir au rôle de ce type de lieu »

[Fabrice Veyron-Churlet]



d'utiliser une parcelle, en prolongement de la grande halle, pour construire la salle de spectacles. L'aménageur a accepté, heureusement. » [Jules Eymard, architecte associé, Compagnie Architecture].

LA RENAISSANCE VERTUEUSE D'UN PATRIMOINE INDUSTRIEL

« Les principes directeurs de l'intervention architecturale sont "ouverture sur la ville ; mixité, mise en synergie et évolutivité des usages ; frugalité ; mise en résonance du patrimoine ancien et d'une esthétique contemporaine" » [Vanessa Larrère, architecte associé, Oeco Architectes]. Le premier se concrétise par l'insertion de la halle verte, comme un jardin intérieur, dans la promenade plantée qui irrigue l'ensemble du

quartier, ainsi que par la démultiplication des ouvertures en façade et rez-de-chaussée. La frugalité et, plus largement la transition vers un système décarboné et résilient, se déclinent dans la très forte présence de matériaux naturels et locaux (bois, isolants biosourcés, béton avec granulats recyclés), l'irrigation par la lumière naturelle (en façade et toiture), l'inscription du végétal (en extérieur comme en intérieur), le recyclage de certains éléments.

La valeur patrimoniale de la grande halle est soutenue par une organisation spatiale générant un effet cathédrale et le choix de mettre à nu la structure béton des poteaux et la charpente, instaurant un dialogue chaleureux avec le bois naturel ; ce tandis qu'en toiture, une structure en polycarbonate translucide se substitue efficacement (isolation, ouverture à la lumière, sécurité) et élégamment à l'original en tuiles. La gestion de la mixité d'usages opère dans la netteté et la fluidité, autour d'une organisation structurée par deux axes – celui de la grande rue centrale desservant l'ensemble des unités, celui de la halle verte sur laquelle elles s'ouvrent (balcons) – et multipliant les points de rencontre (sanitaires mutualisés, espaces mixtes et évolutifs), ainsi que par l'extension de la salle de spectacles. Les activités sportives se positionnent plutôt sur le périmètre sud, en lien notamment avec le grand mur d'escalade (sur deux niveaux). Les activités gourmandes (sur deux niveaux), les espaces de coworking et de formation (à l'étage), la librairie (à l'étage), occupent plutôt le nord.

Usage oblige, la salle de spectacles, se développe sur une plus grande hauteur (4 niveaux, exigences scéniques) et avec une plus grande compacité (boîte noire). La continuité avec les autres éléments du programme se marque par l'ouverture sur la place (en rez-de-chaussée), la reprise de certains éléments de la halle historique (arches, profil de toiture). L'activité musicale stricto sensu (salle et scène, espaces techniques, catering) occupe les étages supérieurs, tandis que le rez-de-chaussée est dédié au coworking.

1) Visite commentée par : Fabrice Veyron-Churlet [directeur adjoint, Oppidea] ; Marie-Charlotte Masson [architecte urbaniste, Oppidea] ; Alice Bonidan [directrice, Redman Occitanie] ; Adrien Ramirez [cofondateur, directeur général délégué, Bellevilles, membre de Cosmopolis] ; Jules Eymard [architecte associé, Compagnie Architecture] ; Vanessa Larrère [architecte associé, Oeco Architectes]

2) Le Collectif Cosmopolis regroupe les structures Bellevilles, Bleu Citron, De Watou, Festa, Halle Tropisme, Pour la route, The Roof Toulouse, TCMO, UCPA. Redman est un promoteur immobilier pour son propre compte et celui de tiers (tertiaire, logement et hôtellerie) et un exploitant hôtelier. La SAS LOTJAS, est une émanation de Hélija Conseil, structure d'ingénierie financière commune aux caisses d'épargne Poitou-Charentes et Bretagne-Pays de Loire.

3) La halle 128 est destinée à accueillir un cinéma.

La salle de spectacles, construite sur une parcelle dans la continuité de la halle.

« Pour des questions de structure, nous avons donc proposé d'utiliser une parcelle, en prolongement de la grande halle, pour construire la salle de spectacles. L'aménageur a accepté, heureusement »
[Jules Eymard]

« Les principes directeurs de l'intervention architecturale sont "ouverture sur la ville ; mixité, mise en synergie et évolutivité des usages ; frugalité ; mise en résonance du patrimoine ancien et d'une esthétique contemporaine" »
[Vanessa Larrère]

FICHE TECHNIQUE

HALLE DE LA CARTOUCHERIE, TOULOUSE

- **Nature** : Réhabilitation d'un bâtiment industriel en tiers lieu polyvalent (gastronomie, sport, culture) et construction d'une salle de spectacles
- **Livraison** : 2023
- **Maîtrise d'ouvrage** : SAS LOTJAS (Hélija Conseil, Caisse d'épargne) ; Collectif Cosmopolis (Bellevilles et autres) ; Groupe Caisse des dépôts ; Redman
- **Maîtrise d'œuvre** : Compagnie Architecture (mandataire), OECO Architectes (associé) ; Execo (maître d'œuvre exe), Terrell (bet structure et enveloppe), CEERCE (bet fluides), Hoéco (bet économie), Gamba (bet acoustique), IDTEC (bet VRD et paysagiste), EEC (bet OPC)
- **Surface (SHAB)** : 13 150 m², dont 2 250 m² (salle de spectacles)
- **Montant d'opération** : 19 M€ (HT), dont 4,5 (salle de spectacles)

PORTFOLIO : LA SOIRÉE D'ÉTÉ DES INDUSTRIELS



C'est le 6 juillet, dans le cadre de la visite des Halles de la Cartoucherie, qu'avait lieu la traditionnelle soirée d'été des industriels, dont la présidente Élodie Bousquet a tenu à saluer le rôle et l'engagement au sein de l'association.

Les représentants des 25 entreprises ont posé pour la photo de famille autour de leurs représentants au conseil d'administration — François Dassé et Xavier Pinon – avant de convier l'ensemble des adhérents présents à se retrouver aux 500 pour un moment très convivial.





LES ADHÉRENTS INDUSTRIELS ET LEURS REPRÉSENTANTS

- * Actis Isolation > Katia Fernandez-Brouard
- * Arcelormittal > Ludovic Froger
- * EDF Collectivités SO > Éric Labroue
- * Edilians > Pascal Sinimale
- * Galeries du Carrelage > Luc Piubello
- * GRDF > Boris Dutertre
- * GMH Éclatec > Maxime Caillon
- * Jacob Delafon/Kohler > Ludivine Quertan
- * Jung France > Natalie Kozak-Volt
- * Knauf Ceiling Solutions > Grégory Ravelinghien
- * Knauf Insulation > Jérôme Belin; Olivier Ribet
- * Knauf Sud > François Dassé; Sébastien Sotin
- * Lafarge Bétons > Léa Strub
- * Laudescher > Agathe Wilbert
- * Saint-Gobain Weber > Sébastien Gobin
- * SEAC > Dorian Fabre; Jonathan Lamirand
- * Serge Ferrari > Laurent Tournié
- * Schenker Stores > Amaury de Saint-Martin
- * Soprema > Alain Fraty; Xavier Pinon
- * Tarkett France > Diane Kitadokoro
- * TB Aménagement > Cédric Hubert
- * Technal > Armando Rodriguez
- * Terreal > Julien Vedel
- * TK Elevator > Thierry Labedan
- * Yack > Mathieu Pillon

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur <https://www.amooccitaniemidipyrenees.com>

AGENDA

- Visite commentée, exposition «Terre, Terrain, Territoire», et débat avec l'agence ANMA, CAUE de Haute-Garonne, jeudi 14 septembre 2023
- Voyage d'études, Gênes (Italie), du mardi 3 au vendredi 6 octobre 2023
- Visite, siège de GA, jeudi 12 octobre 2023

« La Newsletter » est éditée par:

l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Élodie Bousquet

Rédaction

Lexies

Crédits photographiques

Ivan Mathie; Oppidea; D.R.

Conception et réalisation

Lexies - 0561 203637