

LA NEWSLETTER #121

LA CITÉ INTERNATIONALE UNIVERSITÉ DE TOULOUSE, TOULOUSE (31)

La Cité internationale Université de Toulouse⁽¹⁾ est en passe d'être livrée. Le projet porté par l'Université de Toulouse vise à apporter un cadre résidentiel de qualité aux chercheurs, étudiants, travailleurs en mission dans le milieu économique toulousain. Le maître d'ouvrage, Cités Jardins, et la maîtrise d'œuvre (agences Joel Nissou Architectes et Taillandier Architectes associés) ont développé le programme autour de l'axe clé d'une ouverture à la cité et du service aux habitants, comme ont pu le constater les adhérents d'AMO OMP, en visite sur site le 26 janvier dernier.

La Cité internationale Université de Toulouse prend place sur un vaste complexe de plus de 13 000 m², à l'interface des rues des Trente-Six-Ponts, Sainte-Catherine et de l'avenue Saint-Michel. S'y déploient, sur trois unités, quelque 383 logements (résidence hôtelière, appartements), divers services communs (tiers-lieu, espace de co-working, salle de conférences, restaurant, laverie, local à vélo, parking souterrain). Un projet muséographique sur l'histoire de la science s'organise sur un parcours, ponctué de plusieurs places, et d'où émerge notamment le fameux laboratoire du professeur Paul Sabatier, dont le bâtiment (daté de 1913) a été conservé et soigneusement restauré.

UN MODÈLE DE GESTION SPÉCIFIQUE CONFIE À ACTION LOGEMENT PAR L'UNIVERSITÉ

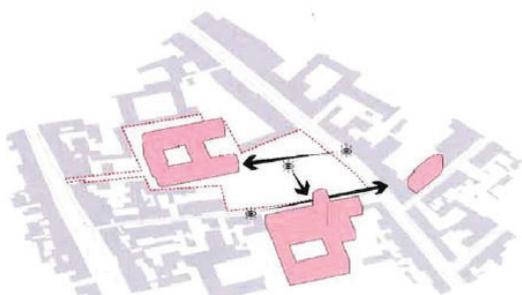
Pour l'Université de Toulouse, il s'agissait d'abord de « répondre à un besoin identifié dès les années 1990 par la communauté universitaire de pouvoir accueillir nos chercheurs et enseignants-chercheurs, nos doctorants et post-doctorants, dans un lieu dédié. Mais, c'est aussi l'occasion de « promouvoir l'attractivité de Toulouse » [Stéphanie Pierron, directrice Service patrimoine et moyens généraux, Université de Toulouse].

« Répondre à un besoin identifié dès les années 1990 par la communauté universitaire de pouvoir accueillir nos chercheurs et enseignants-chercheurs, nos doctorants et post-doctorants, dans un lieu dédié »

[Stéphanie Pierron]

Schéma urbain: un projet ouvert sur le quartier et ses bâtiments structurants (gauche); vue aérienne du site en chantier (droite)

OUVRIR SON REGARD SUR LE QUARTIER





Perspective depuis le cœur d'îlot sur la chapelle (gauche) ; Éric Perrutel et Joël Nissou expliquent le projet (droite)



Le site, abritant le « *laboratoire construit sous l'égide de Paul Sabatier avec l'argent de son prix Nobel* », a également été choisi pour sa « *connotation symbolique* ». Il présentait aussi l'avantage d'un foncier appartenant pour partie à l'Université (Toulouse III) et pour partie à l'État. L'État, la Région, le Département, la Métropole, la Caisse d'épargne de Midi-Pyrénées, le Groupe Action Logement ⁽²⁾ contribuent au financement de l'opération, d'un montant proche de 40 millions d'euros.

C'est le **Groupe Action Logement**, via sa filiale **Cité Jardins**, qui s'est vu déléguer, en 2019, par l'université, la maîtrise d'ouvrage d'opération. « *Il n'est pas de la compétence de l'université de gérer ce type de structure. Nous avons donc opté pour un contrat de concession, portant sur la construction et l'exploitation par un opérateur dont c'est le métier* » [Stéphanie Pierron]. Cité Jardins s'associe les agences **Joël Nissou Architectes** et **Taillandier Architectes associés**, et les entreprises **GCC** et **Demathieu Bard** pour mener à bien le projet. L'une des originalités de l'opération est son montage administratif et de gestion assez complexe : « *Nous sommes dans un modèle de gestion à la fois de type hôtelier, de logement, auquel viennent se greffer des services tels qu'une salle de sport et un restaurant. Cité Jardins reste l'interlocuteur unique de l'Université, mais pilote les prestataires divers via des contrats de sous-traitance* » [Éric Perrutel, directeur de la Maîtrise d'ouvrage, Cité Jardins]. De plus, son équilibre économique est projeté à cinquante ans.

DU PROJET DE RÉSIDENCE HÔTELIÈRE À UNE AMBITION URBAINE

La réponse du concessionnaire va par ailleurs au-delà du seul besoin exprimé par le commanditaire. « *Nous souhaitons un niveau de qualité poussé, non seulement dans l'hébergement, mais aussi par des services complémentaires aux seuls besoins fonctionnels de la communauté universitaire* » [Éric Perrutel]. La réflexion du groupement s'oriente, en outre, sur un enjeu fonctionnel et spatial élargi. « *C'est, avant tout, un projet urbain. Le site devait être rouvert sur la ville. Nous avons réfléchi au positionnement dans l'arc scientifique et culturel, avec le Quai des Savoirs, le muséum d'Histoire naturelle, voire la prison Saint-Michel ; mais aussi à l'opportunité de réarticuler les quartiers du Busca et Saint-Michel* » [Pierre-Louis Taillandier, architecte, Taillandier Architectes associés]. Il s'est agi de faire « *diffuser la ville dans un site complètement introverti, jusqu'alors* » [Joël Nissou, architecte, Atelier Joël Nissou Architectes].

FICHE TECHNIQUE

CITÉ INTERNATIONALE UNIVERSITÉ DE TOULOUSE

- **Nature** : conception-réalisation d'un ensemble mixte résidentiel (383 logements) et de services (restauration, espaces de travail et de coworking, parking)
- **Livraison** : 2023
- **Concédant** : Université de Toulouse
- **Concessionnaire et MOA** : Cité Jardins
- **Maîtrise d'œuvre** : groupement GCC (mandataire) ; Demathieu et Bard ; Atelier Joël Nissou Architectes, Taillandier Architectes associés ; Oteis ; Emacoustic (bet Acoustique) ; ATP (paysagiste)
- **Surface (SHON)** : 12 863 m²
- **Montant d'opération** : 39 M€ (HT)

« Nous sommes dans un modèle de gestion à la fois de type hôtelier, de logement, auquel viennent se greffer des services tels qu'une salle de sport et un restaurant. Cité Jardins reste l'interlocuteur unique de l'Université »
[Éric Perrutel]



Cette ouverture sur la ville se marque aussi par une offre de services accessible à la population proche (salle de conférences, restaurant, tiers lieux, parcours patrimonial). Elle se matérialise, surtout, par un ordonnancement qui privilégie « la porosité, la découverte », affirme la présence de l'entité publique sans imposer un espace monumental. Prenant accroche sur des points bien identifiés du quartier (chapelle, école privée Notre-Dame, bâtiment de l'Insee), cet ordonnancement permet de traverser le complexe pour accéder au périmètre urbain plus large, en profitant d'un parcours muséographique. Depuis l'accès rue Sainte-Catherine et son parvis généreux, on débouche sur le cœur d'îlot, une grande place, animée par un restaurant, le tiers-lieu, l'espace de co-working, la salle de conférences, prolongée par deux petits patios arborés insérés dans l'historique bâtiment H. Une venelle desservant l'ensemble du site connecte les 36-Ponts et Saint-Michel.

LA VALEUR AJOUTÉE DE LA MÉMOIRE DES LIEUX

Les trois ensembles bâtis s'organisent sur le principe d'un socle réservé aux activités que vient coiffer le résidentiel. Ainsi, pour le bâtiment historique où se positionne le club des chercheurs, une salle de sport, une salle commune de restauration — ce qui lui apporte une certaine intimité, sans pour autant le fermer à ce qui l'entoure. Le « petit bijou symbolique » a été soigneusement rénové, sans que soit entièrement sacrifiée sa texture d'origine en brique. L'acier façon corten qui enveloppe le socle, balise le parcours muséographique, les percements des deux nouveaux bâtis, dont la vêtue est également en brique, contribue à l'identité colorée et locale du complexe. Il est à noter que l'opération s'est réalisée sous le contrôle de l'architecte des Bâtiments de France.

1) Visite commentée par Stéphanie Pierron, directrice Service patrimoine et moyens généraux, Université de Toulouse; Christophe Sonnendrucker, responsable pôle Immobilier et Aménagement, Université de Toulouse; Éric Perrutel, directeur de la Maîtrise d'ouvrage, Cité Jardins; Pierre-Louis Taillandier, architecte, Taillandier Architectes associés; [Joël Nissou, architecte, Atelier Joël Nissou Architectes)

2) Le Groupe Action Logement est issu du programme du « 1 % logement » développé à partir des années 1950 pour faciliter le logement des salariés. Il est géré par les syndicats patronaux et de salariés.

« C'est, avant tout, un projet urbain. Le site devait être rouvert sur la ville. Nous avons réfléchi au positionnement dans l'arc scientifique et culturel (...) mais aussi à l'opportunité de réarticuler les quartiers du Busca et Saint-Michel »

[Pierre-Louis Taillandier]

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

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

AGENDA

- **Afterwork AMO OMP** «L'architecture bioclimatique aujourd'hui: confort, usages et systèmes» (thème: La structure) – **mardi 7 mars 2023**
- **Visite**, La politique de la ville, Cité Blanche, les Izards, Toulouse, **jeudi 16 mars 2023**

« La Newsletter » est éditée par:
l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.
Directeur de la publication
Élodie Bousquet
Rédaction
Lexies
Crédits photographiques
Atelier Joël Nissou Architectes
Conception et réalisation
Lexies - 05 61 20 36 37