AMO
Architecture
et Maîtres d'Ouvrage
Occitanie Midi-Pyrénées

LA NEWSLETTER#137

PÔLE PETITE ENFANCE ET CITÉ ADMINISTRATIVE, QUARTIER GUILLAUMET, TOULOUSE (31)

La nouvelle Cité administrative et un Pôle petit enfance sont en voie d'être livrés dans le quartier Guillaumet. Piloté par l'État, le premier est réalisé en marché public global de performance par un groupement associant notamment Vinci-Bourdarios (mandataire) et les agences Architecture Studio et Letellier Architectes (architectes associés). Pour le second, le maître d'ouvrage Mairie de Toulouse a confié la maîtrise d'oeuvre à une équipe constituée autour de Pierre-Luc Morel Architectes (mandataire) et Éric Poucheret Architecte (associé). Les deux opérations se caractérisent, comme les adhérents d'AMO ont pu le constater lors d'une visite du 24 octobre dernier, par une judicieuse interprétation des exigences urbaines, architecturales, de performance environnementale, destinées à réinscrire le site dans la ville.

LA CITÉ ADMINISTRATIVE [1]

Quelque 1 600 agents des services de l'État en région, rejoindront progressivement à partir de début 2025, la nouvelle Cité administrative. Constaté le fait que l'actuelle cité, sise à Compans-Caffarelli [2] ne répondait plus aux besoins fonctionnels et, surtout, aux enjeux de décarbonation, « *la préfecture de Région s'est portée candidate au grand programme de rénovation des cités administratives engagé par l'État en 2019. Dans ce cadre, il a été décidé de créer un projet nouveau tout en permettant de valoriser un site anciennement propriété du ministère des Armées. Il y avait un enjeu de mutualisation des services, c'est-à-dire pas moins de 12 administrations, ainsi que d'exemplarité environnementale. Mais, c'est un bel exemple de valorisation de biens d'État puisque le bâtiment originel conservé est labellisé Patrimoine du XX^e siècle* » [Christophe Escassut, chef de projet, préfecture de Haute-Garonne].

« Il y avait un enjeu de mutualisation des services, c'est-à-dire pas moins de 12 administrations, ainsi que d'exemplarité environnementale. Mais, c'est un bel exemple de valorisation de biens d'État puisque le bâtiment originel conservé est labellisé Patrimoine du XX^e siècle. »

[Christophe Escassut]

Images concours. Perspective d'ensemble du site de la nouvelle cité administrative (1). Les deux nouveaux pavillons, la cour et le jardin intérieur (2).

3

ROUVRIR LA CITÉ SUR LA VILLE ET L'ADMINISTRATION À L'USAGER

En 2019, le **préfet** valide l'opération qui, dans le cadre d'un **marché public global de performance**[3], et pour un investissement à hauteur de 90 M€, est confiée à un **groupement** constitué autour de l'entreprise **Bourdarios-Vinci**, avec en particulier les agences **Architecture Studio** et **Letellier Architectes**. Projet majeur pour l'amélioration des services rendus à l'usager par l'administration déconcentrée, c'est aussi un équipement public structurant du nouveau quartier Guillaumet en cours d'aménagement sous l'égide de **Altarea-Cogedim** et **Crédit Agricole Immobilier** et dont le profil urbain a été conçu par l'agence **Devillers et Associés**.

Réponse judicieuse au cahier des charges de la zone d'aménagement, le projet proposé par le groupement présente en outre l'avantage, pour le maître d'ouvrage, de prendre le parti « *d'une réouverture de l'axe entre Toulouse et le Quartier Guillaumet, y compris aux usagers, aux visiteurs. Le profil est celui d'une cité ouverte plutôt que d'une citadelle administrative. C'est le point nodal de notre proposition* » [**Marc Lehmann, architecte associé, Architecture Studio**]. Les deux agences travaillent conjointement à « *déterminer ce qu'il fallait faire dans la partie neuve et dans la partie rénovation dans la perspective d'une cohérence d'écriture* » [**Axel Letellier, architecte, Letellier Architectes**].

ARTICULER PRÉSERVATION DU PATRIMOINE ET FLEXIBILITÉ D'USAGE

Se déployant sur plus de 28 000 m², l'opération articule la réhabilitation très respectueuse de l'esprit de l'emblématique ensemble Art déco conçu par Noël Lemaresquier (cours d'honneur, bâtiment central et ailes) et la construction de deux pavillons. L'ensemble se redistribue désormais autour d'un axe visuel conduisant de la cour d'accès à la cité au jardin public positionné en contrebas au cœur du quartier, ménagé par les transparences créées à l'intérieur du bâti historique et le masquage des éléments techniques, ainsi que par un jardin intérieur qui se déploie au sol et sur les terrasses aménagées dans les nouveaux pavillons.

La mise en valeur du patrimonial, effectuée en lien avec l'architecte des Monuments historiques se matérialise, outre la composition d'ensemble, par la préservation d'éléments structurels (poteaux-poutres, plafonds), des façades caractéristiques, de détails intérieurs (mosaïques), ou encore par le retour à la coloration originelle (huisseries). Y concourt également un projet de 1 % artistique, dont

4

Le nouveau hall d'accueil dans le bâtiment historique Lemaresquier (Images concours) **(4)**. Acteurs du projet (de gauche à droite) : Axel Letellier, Ch. Balas (AMO OMP), Christophe Escassut, Marc Lehman **(5)**.

FICHE TECHNIQUE

CITÉ ADMINISTRATIVE (TOULOUSE)

- **Nature :** Réhabilitation-Construction d'un équipement public (bureaux, restauration) avec aménagement urbain et paysager et performance énergétique label Effinergie BEPOS (construction), label Effinergie rénovation (réhabilitation)
- **Livraison :** en cours
- **Maîtrise d'ouvrage :** Ministère de l'Économie et des Finances
- **Maîtrise d'œuvre :** Groupement Vinci-Bourdarios (mandataire) ; Architecture Studio, Letellier Architectes (architecte) ; Stéphane Bordone (paysagiste) ; TPF Ingénierie (bet Structure, VRD, SSI, Fluides), Etamine (bet Thermique et Environnement), BEGC (bet restauration), Equinov (bet Commissionnement), Alayrac (économiste) ; Commpossible (design urbain), Génie des lieux (Space planning) ; Bourdarios, Tunzini Toulouse, Occitanie Tertiaire, Socotrap (Pôle réalisation), Faceo FM Sud-Ouest (Pôle exploitation-maintenance)
- **Surface (SDP) :** 28 785 m²
- **Montant d'opération :** 90 m€

« Une réouverture de l'axe entre Toulouse et le Quartier Guillaumet, y compris aux usagers, aux visiteurs. Le profil est celui d'une cité ouverte plutôt que d'une citadelle administrative. C'est le point nodal de notre proposition. »
[Marc Lehmann]

le lauréat est un artiste qui est aussi maître verrier, véritablement inscrit dans le projet architectural. Parallèlement, la nouvelle composition exprime « *l'idée d'un village de services, assorti de la volonté d'assurer la plus grande lisibilité, pour l'usager comme pour les agents, des parcours raccourcis, de favoriser la proximité entre agents des différents services, de susciter la convivialité* » [Marc Lehmann], d'où la restructuration des espaces en plateaux, bulles, tanières permettant une grande flexibilité d'usage, ainsi que la création d'une place intérieure et de nouveaux espaces collectifs informels.

FAIRE EXEMPLE EN MATIÈRE DE DÉCARBONATION

La très forte emprise du végétal, la place généreuse accordée à la lumière naturelle et à un éclairage artificiel à Led, l'implantation de panneaux photovoltaïques, le raccordement au réseau de chaleur urbain, l'utilisation de matériaux bas carbone (béton) ou biosourcés (bois, céramique terra-cota), la préservation de la biodiversité, l'organisation du chantier limitant les émissions carbone, sont les ingrédients d'une performance environnementale de niveau label Effinergie BEPOS 2017 pour le neuf (E3C1) et niveau label Effinergie rénovation pour les bâtiments réhabilités.

« Déterminer ce qu'il fallait faire dans la partie neuve et dans la partie rénovation dans la perspective d'une cohérence d'écriture. »
[Axel Letellier]

LE PÔLE PETITE ENFANCE [4]

Autre équipement public pour accompagner le développement de Guillaumet, le Pôle petite enfance se positionne à l'extrémité du quartier, à l'interface de l'avenue Guillaumet et de l'esplanade Le Maresquier, axe principal de desserte. D'une capacité d'accueil de 55 places enfants de 0 à 3 ans, l'établissement traduit l'ambition de la ville de Toulouse de « *proposer un mode de fonctionnement innovant puisque la crèche multi-accueil, la crèche familiale, le relais d'assistantes maternelles s'organisent en accès commun pour tous les enfants, ceci afin de faciliter leur autonomie et leur socialisation ; d'autre part, nous souhaitions qu'ils puissent faire beaucoup d'activités en extérieur* » [Karine Azema, chef de projet, Mairie de Toulouse].

UN CONCEPT INNOVANT D'ORGANISATION DES ESPACES

Un critère déterminant du choix, par la ville de Toulouse, de l'équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par Pierre-Luc Morel et Éric Poucheret, a été « *un parti constructif qui permet beaucoup d'agilité, d'envisager un retour à une configuration plus classique d'organisation part tranche d'âge* » [Pierre-Luc Morel, architecte, Pierre-Luc Morel Architecte].

FICHE TECHNIQUE

PÔLE PETITE ENFANCE, GUILLAUMET, (TOULOUSE)

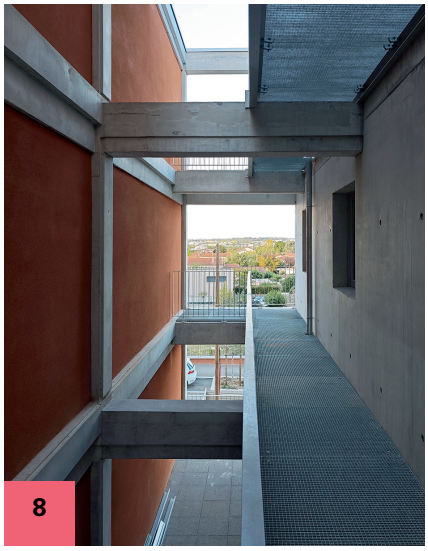
- **Nature :** Construction d'un pôle enfance (espace collectif familial et petite enfance, relais assistantes maternelles, espaces mutualisés), avec performance énergétique et environnementale niveau ESCI
- **Livraison :** en cours
- **Maîtrise d'ouvrage :** Mairie de Toulouse
- **Maîtrise d'œuvre :** Pierre-Luc Morel (architecte mandataire) et Éric Poucheret (architecte associé) ; Delphine Beaudoin (paysagiste) ; Ingeba (bet Structure et Vrd), Scop Ecozimut (bet Thermique, Environnement, Fluides), Emacoustic (bet Acoustique), BTP Consultants (bet contrôle)
- **Surface (SHAB) :** 1 060 m²
- **Montant d'opération :** 3,5 M€ (HT)

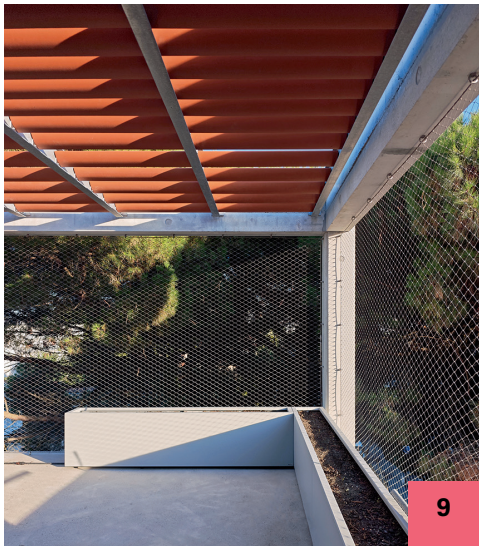
5

6

Le hall d'accueil du Pôle petite enfance [5]. Acteurs du projet (de gauche à droite) : Éric Poucheret, Karine Azéma, Pierre-Luc Morel, Ch. Balas [6].

7


8


9

Détails du bâti : une structure béton brique très soignée [7] ; l'arrière du bâtiment et la faille qui assure la ventilation naturelle [8] ; une terrasse ample [9].

Ce parti se caractérise aussi par l'exploitation optimale d'une parcelle très restreinte, mitoyenne d'un ensemble résidentiel dense, et liserée par un ensemble arboré. Le bâti se développe sur 2 unités fonctionnelles (centrale pour les cellules familiales ; latérale pour les bureaux, une salle de motricité) et 4 niveaux agrémentés par « *des terrasses très généreuses qui accroissent l'espace occupé, répondent à l'enjeu des activités extérieures, s'offrent à la lumière naturelle* » [Pierre-Luc Morel]. Les espaces nuit sont positionnés sur l'arrière du volume, lequel bénéficie d'une ventilation naturelle grâce à une faille transversale assurant aussi la mise à l'écart du bâti mitoyen et dessine un axe visuel vers le haut et le bas du quartier. Cet axe et les percées des terrasses affinent la silhouette d'ensemble.

UN HAUT NIVEAU DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le rez-de-chaussée, amplement vitré et protégé du soleil par la terrasse supérieure, ouvre sur une cour-parvis qu'ombrent les grands arbres préservés et qui souligne la fonction d'équipement public. Le registre des matériaux, associant forte présence du béton, brique et terre cuite (conformément aux règles d'urbanisme), bois et métal, se caractérise par un traitement en brut qui a nécessité un très grand soin dans la finition. Comme pour tout projet d'équipement scolaire porté par la commune et suivant les règles urbaines du quartier, un haut niveau de performance environnementale est assuré (niveau E4) : qualité de l'enveloppe, isolants naturels, dispositif de ventilation, réseau de chaleur alimenté en biomasse, panneaux végétalisés en toiture.

« Proposer un mode de fonctionnement innovant puisque la crèche multi-accueil, la crèche familiale, le relais d'assistantes maternelles s'organisent en accès commun pour tous les enfants, ceci afin de faciliter leur autonomie et leur socialisation. »
[Karine Azema]

« Des terrasses très généreuses qui accroissent l'espace occupé, répondent à l'enjeu des activités extérieures, s'offrent à la lumière naturelle les enfants, ceci afin de faciliter leur autonomie et leur socialisation. »
[Pierre-Luc Morel]

1) Visite commentée par : Christophe Escassut (chef de projet, préfecture Haute-Garonne, représentant du ministère de l'Économie et de la Finance), Xavier Hériteau (Directeur travaux. Bourdarios), Axel Letellier (architecte du patrimoine) et Maylis Benderitter (chef de projet, Letellier Architectes), Marc Lehmann, architecte associé et Kolja Preuss (architecte associé, Architecture Studio)
2) Construction dans les années 1959 et 1970 ; architectes Paul de Noyers et Louis de Hoÿm de Marien. Ce dernier œuvra au sein de l'atelier de Noël Le Maresquier, dont le nouveau projet réinvestit une réalisation majeure à Toulouse, sur un site qui abritait le site du Centre d'essais aéronautiques de Toulouse (CEAT) et l'École nationale d'ingénieurs des constructions aéronautiques.
3) Le marché global de performance permet d'associer l'exploitation ou la maintenance à la réalisation de prestations afin de remplir des objectifs chiffrés de performance définis notamment en termes de niveau d'activité, de qualité de service, d'efficacité énergétique ou d'incidence écologique.
4) Visite commentée par : Karine Azema (chef de projet, Mairie de Toulouse), Pierre-Luc Morel et Éric Poucheret (architectes)

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur *https://www.amooccitaniemidipyrenees.com*

AGENDA

- **Visite de chantier** de la nouvelle église de Borderouge (diocèse de Toulouse, Tryptique Architecture, Studio Aqui), **mercredi 27 novembre 2024.**
- **Visite de chantier du Learning Center de l'Arsenal (Université Toulouse Capitole, Scalène architectes + Bruno Gaudin architecte), mercredi 18 décembre 2024**
- **Journées nationales AMO** à Lille ; **du 9 au 11 octobre 2025** — à réserver dans vos agendas !

À NOTER

- Commission Hors Site AMO OMP

La **réflexion** sur le thème « ***Construction hors site*** » a débuté le 30 septembre dernier. Les adhérents sont invités à y participer. Ils seront régulièrement informés, par mail avec lien d'accès, de la tenue de chaque rencontre.

***« La Newsletter »* est éditée par :**
l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.
Directeur de la publication
Christophe Balas
Rédaction
Lexies
Crédits photographiques
Letellier Architectes ; Anthony Gonçalves; D.R
Conception et réalisation
Lexies - 05 61 20 36 37