

LA NEWSLETTER # 145

FAUBOURG MALEPÈRE: PROFIL URBAINS ET PROGRAMMES EN COURS, TOULOUSE (31)

Le 11 septembre dernier, les adhérents d'AMO-OMP étaient conviés à une promenade dans le quartier de Malepère, ponctuée de plusieurs visites d'opérations de logements et d'équipements ou espaces publics ⁽¹⁾. Le profil futur du faubourg commence à se dessiner, témoin de fortes ambitions en matière environnementale, paysagère, de qualité architecturale, qui se déploient et s'affinent au fil d'un processus d'urbanisme négocié.



Image de concours : vue d'ensemble de la future place Nina-Simone ⁽¹⁾ ; acteurs du projet : Adrien Leclerc explique le profil de l'espace public ⁽²⁾.

Le projet de ZAC Malepère a été initié en 2014 à l'initiative de la Ville de Toulouse et de Toulouse Métropole. C'est l'aménageur métropolitain Oppidea qui pilote l'opération, dont le profil urbanistique a été confié à Ateliers Lion & associés. Il est prévu d'y réaliser 6 700 logements, d'y implanter 5 000 m² de commerces et services, 90 000 m² de locaux d'activité, ainsi que 19 100 m² d'équipements publics, de valoriser 20 hectares d'espaces verts autour en particulier des zones naturelles existantes du parc de la Marcaissonne et du bois de l'Hers ⁽²⁾.

UN EXEMPLE D'URBANISME NÉGOCIÉ

S'il s'agit d'une ZAC, la configuration originelle a conduit à une approche spécifique de l'aménagement. À l'interface des communes de Toulouse et de Saint-Orens, enserré entre les routes de Revel et de Labège, le site originel présentait un caractère très hétéroclite, oscillant entre l'entrée de ville et le faubourg, émaillé de pas moins de 280 parcelles.

« C'est une ZAC, mais dont le foncier est partiellement maîtrisé. Nous sommes dans une démarche d'urbanisme négocié, conduite au gré des opportunités, qui tient compte des particularités d'implantation des opérations... »

[Adrien Leclerc]

FICHE TECHNIQUE

1

RÉSIDENCE LE CYBÈLE, TOULOUSE (31)

- **Nature:** Construction de 118 logements, (individuels, intermédiaires, collectifs) avec performance environnementale
- Livraison: en cours
- **Maîtrise d'ouvrage:** GreenCity & Promologis
- **Maîtrise d'œuvre:** Seyler & Lucan (mandataire) et Syn architectures (associé)
- **Surface (SDP):** 7 806 m²
- **Montant d'opération:** 11,5 M€ (HT)

FICHE TECHNIQUE

2

RÉSIDENCE BONA TERRA, TOULOUSE (31)

- **Nature:** Construction d'un ensemble mixte de 78 logements (intermédiaires, individuels) et commerces de proximité avec performance environnementale (E3C1, Effinergie, Label NF Habitat HQE)
- Livraison: en cours
- **Maîtrise d'ouvrage:** Linkcity
- **Maîtrise d'œuvre:** Scalène (mandataire), MBL (associé); Toponymy (paysagiste)
- **Surface (SDP):** 6 115 m²
- **Montant d'opération:** 10,1 M€ (HT)



FICHE TECHNIQUE

5

GROUPE SCOLAIRE MARIE DE GOURNAY, TOULOUSE (31)

- **Nature:** Construction d'un groupe scolaire (22 classes), d'un ensemble petite enfance (crèche, multi-accueil), avec CLAE, espace de restauration, salle mutualisée; performance environnementale
- Livraison: en cours
- **Maîtrise d'ouvrage:** Ville de Toulouse
- **Maîtrise d'œuvre:** GGR architectes (mandataire)
- **Surface (SDP):** NC
- **Montant d'opération:** 14 M€ (HT)

FICHE TECHNIQUE

4

RÉSIDENCE LE BOIS DE NAGOYA, TOULOUSE (31)

- **Nature:** Construction de 79 logements avec performance environnementale (Certification NF Habitat HQE, Effinergie); label InAirieur (Bois de Nagoya)
- Livraison: en cours
- **Maîtrise d'ouvrage:** Promomidi & Les Chalets
- **Maîtrise d'œuvre:** Sathy (mandataire), 2PMA (associé); A+R (paysagiste); Betom (bet), Less is More (bet), Emacoustic (bet acoustique), Soconer (bet)
- **Surface (SDP):** 5 306 m²
- **Montant d'opération:** 8,6 M€ (HT)

FICHE TECHNIQUE

3

RÉSIDENCE ORIVAL, TOULOUSE (31)

- **Nature:** Construction de 205 logements avec performance environnementale (RE2020 -5%, NF Habitat HQE, Cerqual Profil biodiversité).
- Livraison: en cours
- **Maîtrise d'ouvrage:** Promologis & Green City
- **Maîtrise d'œuvre:** PPA Architectures (mandataire) et NAS Architecture (associé); Emma Blanc (paysagiste); MOA (bet exé MOE), ABM (bet fluides et thermique), Soconer (bet HQE), IG2L (bet structure), Techni Cité (bet VRD & hydraulique), Execo (bet économie); Polyexpert (AMO HQE)
- **Surface:** 13 360 m²
- **Montant d'opération:** NC

Ainsi que le précise **Adrien Leclerc** [architecte urbaniste, **Ateliers Lion & associés**] : « C'est une ZAC, mais dont le foncier est partiellement maîtrisé. Nous sommes dans une démarche d'urbanisme négocié, conduite au gré des opportunités, qui tient compte des particularités d'implantation des opérations. Les opérateurs, publics comme privés, négocient directement avec les propriétaires des parcelles ».

D'où aussi, « une projection sur le temps long, qui permet en revanche, de voir les évolutions, d'intégrer de nouveaux paramètres dans les étapes à venir ». Un dispositif de cadrage souple, matérialisé par une Charte partenariale entre la collectivité, l'aménageur, les opérateurs, soutient néanmoins les ambitions du projet, à savoir : faire émerger un nouveau quartier de ville, porteur de mixité fonctionnelle et résidentielle, adapté aux nouveaux modes d'habiter mais aussi, à échelle plus large, aux contraintes du changement climatique.

STRUCTURÉ PAR LE PATRIMOINE NATUREL EXISTANT

Le projet d'aménagement prend notamment appui, et vise à le conforter, sur le patrimoine à la fois remarquable et structurant du parc et du bois, bientôt connectés par un boulevard jardiné de près de 27 mètres de large, et qui se ramifie, soit qu'il ait été déjà-là, soit qu'il s'enrichisse de nouvelles plantations, jusque dans les espaces publics et l'intérieur des opérations. Adossé à une réorganisation des mobilités couplant nouvelles lignes de bus à haute fréquence, nouveaux services d'auto-partage automobile, développement des pistes cyclables, l'aménagement se matérialise aussi par la création de la place centrale Nina-Simone (MOE : Ateliers Lion et associés, Julie Poirel, Egis, Dumons Ingénierie) et la structuration d'un réseau viaire ; l'implantation de commerces et services diversifiés ; la réalisation d'équipements publics divers livrés ou à venir : groupes scolaires (Georges Mailhos- MOE : Dompier Lemaire Architecte ; Marie de Gournay) ; complexe socioculturel/mairie de quartier (MOE : Espagno-Milani Architectes) ou encore éco-parc de la Marcaissonne.

La liberté formelle laissée à chaque opération architecturale est seulement balisée par le respect de quelques principes généraux : diversité typologique adaptée au secteur ; prise en compte du déjà-là (bâti ou naturel) ; forte exigence environnementale et, pour les logements, qualité de l'habiter. À cet égard, l'aménageur a toutefois souhaité « encourager les binômes d'architectes, les challenger en vue d'avoir le meilleur projet possible » [Philippe Jourdain, responsable commercialisation et qualité urbaine, Oppidea].

REGARD SUR LES PROGRAMMES

Le profil du quartier se dessine progressivement. Entre 2002 et 2024, pas loin d'une dizaine de programmes d'habitat ont été livrés, correspondant à 1 200 logements et 5 sont en chantier pour une livraison fin 2025, concourant notamment à installer le cœur de quartier, avec la place Nina-Simone et le groupe scolaire Marie de Gournay.

– Résidence Bona Terra

Livrée en fin 2024, la résidence Bona Terra émerge en lisière de la place. Porté par une équipe associant **Linkcity** (MO) et le duo d'architectes **Scalène-MBL**, il s'agit d'un ensemble mixte de « 78 logements, dont une partie sera mise à disposition de CDC Habitat, et d'un beau développé de commerces, sur 1 000 m2, qui a fait l'objet d'un travail poussé avec Oppidea : tabac-presse, pharmacie, bar-restaurant avec espace associatif » [Quentin Héron, directeur territorial Midi-Pyrénées, Linkcity]. Inspirée des bastides du Sud-Ouest, la conception architecturale met l'accent sur « le vivre ensemble, la vie en commun. D'où une approche en finesse des relations graduelles entre l'espace public large de la place et l'intimité du logement. Le statut des logements s'efface. Ce lien se manifeste par un événement, à savoir le petit bâtiment à l'entrée de la résidence : une micro-architecture qui a fonction de médiation entre l'opération et l'aménagement urbain » [Luc Larnaudie, architecte, Scalène Architectes].

« Une approche en finesse des relations graduelles entre l'espace public large de la place et l'intimité du logement. Le statut des logements s'efface. Ce lien se manifeste par un événement, à savoir le petit bâtiment à l'entrée de la résidence : une micro-architecture qui a fonction de médiation. »

[Luc Larnaudie]



L'interface entre la place et le bâti se réalise notamment, en rez-de-chaussée, via les commerces et halls traversants. Distribués sur 4 unités, les logements, à orientation sud ou double orientation s'ouvrent aussi largement sur l'entour et disposent tous de loggias amples. Afin de soutenir la qualité résidentielle, une attention particulière a été apportée à « *la finesse d'exécution, qu'on a pu assurer grâce à la très bonne méthodologie chantier de l'entreprise Bouygues: béton désactivé en façade; serrureries très fines; couvertines avec plagues inhabituels* » [Luc Larnaudie]. La micro-architecture recouvre un espace en extrémité de parcelle, qui exploite des éléments végétaux déjà-là, constitué d'un petit bâtiment à l'usage des résidents qui prennent en charge un jardin partagé, composé d'herbes aromatiques, de petits fruits et légumes, de fleurs, avec le soutien d'un animateur de l'association Partageons les Jardins, en l'occurrence Cédric Martin. La performance environnementale est de niveau labels E3C1, Effinergie, NF Habitat HQE.

– Résidence Le Cybèle

Livrée également en fin 2024, la résidence Le Cybèle associe **Green City** (MO) et l'équipe d'architectes **Seyler&Lucan** et **SYN architectures** (MOE). Elle abrite 118 logements individuels de type maison de ville, intermédiaires et collectifs, à destination respective de Green City et **Promologis**. Les deux agences se sont distribué les typologies: individuel et collectif, Seyler&Lucan; intermédiaire, SYN. « *Le projet s'articule autour d'une sente piétonne qui relie la place et la route de Revel, en intégrant deux espaces boisés existants* » [Bruno Geffroy, architecte, SYN architectures]. Il se déploie en gradation du collectif (deux unités en R+6) en extrémité de site, à l'intermédiaire (3 unités en R+3) à la villa (12 unités en R+1 +combles), d'où un soin particulier à ménager les intimités par le décroché des bâtis, les pentes des toitures. Insérés dans une douce enveloppe de brique, les logements sont traversants, pourvus de beaux espaces extérieurs.

La résidence Bona Terra à l'accroche de la place Nina-Simone ⁽³⁾ et sa micro-architecture associée à un espace jardiné ⁽⁴⁾; la résidence Le Cybèle se déploie en gradation du collectif à la villa et se structure autour d'une sente faisant la part belle au végétal. ^(5,6)

« Le projet s'articule autour d'une sente piétonne qui relie la place et la route de Revel, en intégrant deux espaces boisés existants. »

[Bruno Geffroy]

– Résidence L'Orival

Actuellement en cours de réalisation, la résidence L'Orival associe **Green City & Promologis** (MO) et les architectes de **PPA Architectures** et **NAS architecture**. Elle regroupe 205 logements en collectif, intermédiaire, groupé, maison individuelle. Faisant « *référence à l'esprit de la cité-jardin, elle se déploie en quatre quartiers accessibles depuis une petite placette au sud et fédérés, en cœur de projet, par une large promenade plantée* » [Jean-Manuel Puig, PPA Architectures]. Les 9 unités bâties, aux formes très souples, permettent une flexibilité dans la répartition des typologies. Flexibilité que l'on retrouve dans l'aménagement intérieur des logements, traversants, pourvus d'espaces extérieurs (loggias, terrasses, jardins privatifs), largement dimensionnés, avec toiture végétalisée.

Un travail spécifique a été mené sur « *les modénatures, suivant le principe d'une variation sur thème: on retrouve des éléments d'un plot l'autre, mais pas agencés de la même façon, dans les mêmes proportions, pour les mêmes usages* » [Johan Laure, architecte, NAS architecture]. La performance environnementale, de niveau NF HQE et E3C1, est notamment soutenue par une solution propre à Greencity, consistant à recycler l'eau issue des douches et lavabos, par la connexion au réseau de chaleur urbain, ainsi qu'à la gestion du chantier (NF Habitat chantier propre). Autant de qualités qui ont permis au projet d'être primé au titre de la « Qualité globale » lors des Pyramides d'argent 2024.

« Référence à l'esprit de la cité-jardin, elle se déploie en quatre quartiers accessibles depuis une petite placette au sud et fédérés, en cœur de projet, par une large promenade plantée. »

[Jean-Manuel Puig]

– Résidence Le Bois de Nagoya - Le Dièse

L'ensemble Le Bois de Nagoya-Le Dièse regroupe 79 logements de type intermédiaire et individuel, respectivement destinés à **Promomidi** (62) et **Les Chalets** (17). L'équipe de maîtrise d'œuvre associe Sathy et 2PMA. Le fil conducteur du projet est de « *l'ancrer dans le paysage, en relation avec l'espace boisé mitoyen aux niveaux inférieurs des unités de logement et en relation avec le point de vue sur les Pyrénées, aux niveaux supérieurs* » [Hong Quan Vu, architecte, Sathy]. Ce lien se redouble par une facture du bâti « exprimant le bois structurel », décliné sur les terrasses, les loggias, les balcons. L'ensemble s'organise en trois bâtiments en R+7 (2) et R+5 (1) au contact d'un écrin boisé ponctué d'espaces de loisirs (pétanque, jeux, détente) et d'un jardin fruité.

« L'ancrer dans le paysage, en relation avec l'espace boisé mitoyen aux niveaux inférieurs des unités de logement et en relation avec le point de vue sur les Pyrénées, aux niveaux supérieurs. »

[Hong Quan Vu]



La résidence L'Orival (7-8) s'inspire de la morphologie du faubourg, entre collectif, groupé, maisons individuelles. L'ensemble Nagoya-Le Dièse entretient un dialogue approfondi avec le bois mitoyen, par sa configuration et par la prééminence du matériau bois dans les balcons, les terrasses (9-10).





11

Les logements (T2 au T4) offrent un bel espace de vie, libéré par la réduction de l'emprise des entrées et de l'espace nuit et agrémenté par de généreuses baies vitrées.

– Groupe scolaire et Espace petite enfance Marie de Gournay

Le Groupe scolaire Marie de Gournay, du nom d'une femme de lettres amie de Montaigne, couple un ensemble scolaire de 22 classes en primaire et élémentaire et un pôle petite enfance avec crèche multi-accueil et relais d'assistantes maternelles, ainsi qu'une salle mutualisée avec le quartier. Il a été « mis partiellement en service pour la rentrée 2025 pour accompagner l'évolution démographique du quartier, la livraison définitive intervenant en début 2026. Cela a nécessité la tenue d'un calendrier très serré, puisque les travaux ont débuté il y a seulement un an » [Jean Largy, Chef de projet, direction Construction des bâtiments, ville de Toulouse].

C'est l'agence **GGR** qui a assuré la maîtrise d'œuvre d'opération, sous la triple contrainte du calendrier, d'un programme associant groupe scolaire et espace petite enfance, de la présence d'un bois protégé sur la parcelle. « La présence de ce bois, au nord de la parcelle, structure le projet : c'est un espace de taille modeste, mais remarquable. L'ensemble bâti se déploie au sud, sur 100 m de long. Une grande cour protégée fait le lien entre l'immeuble et le paysage » [Manon Fournier, architecte, agence GGR]. Accessible via un grand parvis-préau protégé par un large débord de toit, l'ensemble scolaire se découpe en locaux administratifs et CLAE en rez-de-chaussée, tandis que les salles de classe, que prolongent un petit espace extérieur, sont positionnées en étage.

L'identification des zones de maternelle/élémentaire se matérialise par un accès spécifique, une clôture au sein de la cour, une coloration différenciée en intérieur. Autres fils conducteurs du projet : une volonté « d'affirmer l'équipement sans le surexposer ; l'utilisation du bon matériau (béton, bois, métal) au bon endroit et au service de la sobriété énergétique et du confort thermique » [Manon Fournier]. Celle-ci se matérialise aussi par la compacité du bâti, les solutions de protection à l'égard de l'ensoleillement, les dispositifs de ventilation, climatisation adiabatique, ou encore par l'îlot de fraîcheur ménagé dans l'espace boisé.

1) Visite commentée par : Fabrice Veyron Churlet (directeur adjoint, Oppidea) Florence Ponsar, (cheffe de projet, Oppidea), Philippe Jourdain (responsable Commercialisation et Qualité urbaine, Oppidea), Adrien Leclerc (architectes urbaniste, Ateliers Lion & associés) ; Quentin Héron (directeur territorial Midi-Pyrénées, Linkcity) ; Luc Larnaudie (architecte, Scalène Architectes) ; Cédric Martin (animateur, Partageons les Jardins) ; Bruno Geffroy (architecte, SYN architectures) ; Jean-Manuel Puig (architecte, PPA Architecture) ; Johan Laure (architecte, NAS architecture) ; Hong Quan Vu, (architecte, Sathy) ; Marion Gouvy (architecte associée, GGR Architectes) ; Marion Fournier (architecte, GGR Architectes) ; Jean Largy (Chef de projet, direction Construction des bâtiments, ville de Toulouse).

2) Faubourg Malepère : Entre ville et nature : dossier de presse, janvier 2025, Oppidea, Toulouse Métropole, ville de Toulouse.



12

Le groupe scolaire et pôle petite enfance Marie de Gournay déploie une architecture sobre pour mieux mettre en valeur un ensemble boisé protégé (image de concours ⁽¹¹⁾ ; l'articulation se fait par une cour intérieure qu'irrigue le couvert végétal ⁽¹²⁾).

« La présence de ce bois, au nord de la parcelle, structure le projet (...) L'ensemble bâti se déploie au sud, sur 100 m de long. Une grande cour protégée fait le lien entre l'immeuble et le paysage. »

[Manon Fournier]

INFOS-Infos-Infos-Infos-Infos

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

AGENDA

- Visite de la résidence Initia, Ramonville, mercredi 19 novembre 2025
- Visite du nouveau site d'Orange, Blagnac, courant décembre 2025 (à préciser)

COMMISSION THÉMATIQUE

« Faire face à la crise du logement par une territorialisation des réponses ? », tel est le thème de la réflexion thématique 2025 retenu après consultation des adhérents. Trois problématiques cadreront la réflexion:

- * quels sont les besoins aujourd'hui, et notamment ceux des jeunes générations ?
- * quels modèles de production du logement inventer ?
- * faut-il et comment territorialiser les réponses ?

La première réunion du groupe de travail est programmée le lundi 13 octobre à 18 heures en visio conférence. Il est possible de s'inscrire via le lien https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeyZc_DaEGGLdwwNi3FTG6SqSh1vbyHaVFejN7AQbgyYpEzTg/viewform?pli=1aHR0cHM6Ly9mb3Jtcy5nbGUvUG5NRXZteno0R0ZnZVBKdDc

REMERCIEMENTS

L'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées remercie Oppidea pour son accueil et pour avoir offert le cocktail de clôture de la visite du quartier Malepère, le 11 septembre 2025.

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

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

CHRISTOPHE BALAS

RÉDACTION

LEXIES

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

ATELIERS LION & ASSOCIÉS ; GGR ; LYDIE LE CARPENTIER ;

SCALÈNE ARCHITECTES ; SATHY ; D.R.

CONCEPTION ET RÉALISATION

LEXIES - 05 61 20 36 37