

LA NEWSLETTER #89

LE DESSIN TRÈS OUVERT DE LA RÉSIDENCE OLYMPE DE GOUGES (TOULOUSE)

Le 24 novembre dernier l'AMO Midi-Pyrénées était en visite sur le site de la résidence Olympe de Gouges, à Toulouse. Une opération réalisée à la demande du Crous par un groupement associant Le Nouveau Logis Méridional (maître d'ouvrage), les agences PPA architectures (mandataire), Almudever Fabrique d'Architecture et Scalene Architectes. Le projet architectural se caractérise par trois aspects clés : l'inscription de la résidence dans l'urbanité, le format spécifique de l'unité de logement étudiant, la maîtrise des coûts. Il a été servi par un dialogue exemplaire entre commanditaire, maître d'ouvrage et architectes, qui a permis, par ailleurs, de tenir un calendrier très serré.

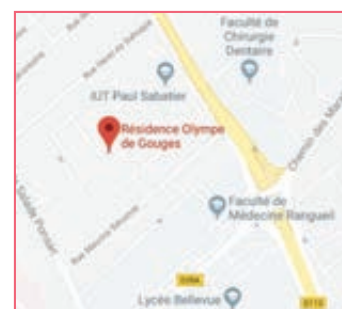
La résidence étudiante Olympe de Gouges prend place au cœur de la cité Ponsan-Belleuve, à l'interface d'un complexe universitaire (IUT Ponsan, faculté médecine) et d'un quartier résidentiel, délimité par la rue Maurice-Bécanne et le chemin de Sahuque, de type pavillonnaire. Ses deux îlots bâtis regroupent 615 logements, dont 29 pour personnes à mobilité réduite, et de type T1, T2 pour couple, correspondant aux capacités d'une cité universitaire déjà existante et datant des années 1960 qui a été démolie en 2014.

UNE OPÉRATION EN AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE

L'opération illustre le programme de réhabilitation de son parc initié par le Crous de Toulouse, dans le cadre du contrat de plan État-Région 2015-2020 et d'un contrat triennal entre le Crous et le Cnous. Sa mise en œuvre a fait l'objet d'une procédure contractuelle spécifique: « Il s'agit d'un appel à candidatures pour l'octroi d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public avec constitution de droits réels ayant pour objet la conception, le financement, la réalisation, le renouvellement des composants. Le montage financier est basé sur le principe d'une redevance transparente. Le loyer facturé par le bailleur social au Crous doit refléter "à l'euro-l'euro" le coût de l'opération pour le bailleur » [Jacques Durand, directeur général, Le Nouveau Logis Méridional].

« Le montage financier est basé sur le principe d'une redevance transparente. Le loyer facturé par le bailleur social au Crous doit refléter "à l'euro-l'euro" le coût de l'opération pour le bailleur. »
[Jacques Durand]

De gauche à droite: Jean-Manuel Puig, Joseph Almudever et Jean Larnaudie, architectes de l'opération; des façades qui détournent le principe classique et monotone de l'alignement des chambres; une situation à l'interface d'un complexe universitaire et d'un quartier résidentiel.





La grande place urbaine, bien ordonnancée, où le minéral et le végétal s'équilibrent, et qui permet d'agrèger les bâtis existants situés à proximité de s'intégrer.

« Plutôt que de s'affecter des rôles, nous avons privilégié une réflexion collective et les trois agences étaient présentes sur la phase chantier. Rien ne nous y obligeait, mais ça a été efficace et enrichissant. »
[Joseph Almudever]

ASSURÉE PAR UNE ÉQUIPE RENFORCÉE, AVEC TROIS AGENCES D'ARCHITECTURE

Lancée au printemps 2013, la procédure aboutit, en novembre de la même année, à la désignation d'une équipe constituée autour du bailleur social Le Nouveau Logis Méridional, maître d'ouvrage, et de plusieurs agences d'architecture toulousaines : PPA architectures (mandataire), Almudever Fabrique d'Architecture et Scalene Architectes (associés).

Compte tenu du fait que « *les concours de maîtrise d'ouvrage ne permettent pas au bailleur de sélectionner l'équipe de MOE de façon classique par le biais d'une consultation, notre choix a été de travailler avec des prestataires locaux* » [Jacques Durand]. Le maître d'ouvrage et l'agence mandataire feront « *le choix stratégique, pour ce programme important assorti d'un enjeu fort sur les délais, d'une équipe renforcée. Les trois agences se connaissent bien, s'apprécient et sont techniquement complémentaires* » [Jean-Manuel Puig, architecte, PPA architectures]. L'équipe bénéficie notamment de l'expérience de l'agence Almudever Fabrique d'Architecture en matière de logement étudiant, mais l'essentiel résidera dans « *la mise en place d'une structure de travail commune. Plutôt que de s'affecter des rôles, nous avons privilégié une réflexion collective, et les trois agences étaient présentes sur la phase chantier. Rien ne nous y obligeait, mais ça a été efficace et enrichissant* » [Joseph Almudever, architecte, agence Almudever Fabrique d'Architecture].

DONT LA PROPOSITION TRANSFORME LA PERSPECTIVE DU LOGEMENT ÉTUDIANT

Si ce mode de travail, auquel était naturellement associé le maître d'ouvrage, a permis de relever le défi majeur des délais – livraison en deux tranches, en 2016 et 2017 –, il a aussi débouché sur une proposition qui transforme la perspective de la résidence étudiante. Au fonctionnement en vase clos, par la manière d'occuper l'espace autant que par la facture des bâtis, de l'existant, se substitue « *une réelle volonté de construire un ensemble résidentiel ouvert sur la ville, le quartier, qui offre un maximum de possibilités d'appropriation aux étudiants* » [Jean-Manuel Puig].

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE OLYMPE DE GOUGES (TOULOUSE)

- **Nature** : démolition et construction d'une résidence étudiante : 615 logements, espaces communs, espace d'administration et logements de fonction, stationnement
- **Livraison** : 2016 (T1), 2017 (T2)
- **Commanditaire** : Crous de Toulouse
- **Conception, réalisation** : Le Nouveau Logis Méridional (maître d'ouvrage) ; PPA architectures (architecte mandataire), Almudever Fabrique d'Architecture, Scalene Architectes (associés) ; ATP (paysagiste), Egis (bet TCE), Execo (économie et direction chantier), A+B (design mobilier), Yann Ott (signalétique)
- **Surface** : 14 641 m²
- **Montant d'opération** : 24,13 M€ (HT)



La nouvelle résidence s'ordonne ainsi en deux îlots ouverts, en connexion avec les éléments situés sur le haut (résidentiel, faculté de médecine), le bas (IUT), les ailes du site (maisons individuelles), grâce à un espace de circulation transversal ponctué de jardins et d'une grande place urbaine très ordonnée, où le végétal et le minéral s'équilibrent. C'est sur cette place que sont positionnés les locaux communs (laverie, salles d'animation, d'études), auxquels s'ajoutent des aménités telles que city-stade. Au niveau des bâtis, l'ambition de faire naître un lieu de vie se concrétise dans le système de desserte des étages ouvrant sur l'ensemble du site et qui peuvent fonctionner comme des terrasses.

Un projet qui privilégie l'appropriation par les résidents : les couloirs de desserte extérieurs sont très larges et peuvent faire office de terrasses ; les bâtis sont plus élevés que ceux de l'ancienne cité, mais les îlots sont agrémentés d'une cour-jardin.

L'assignation classique et quelque peu monotone une chambre-une fenêtre est détournée grâce à un principe de volet mécanique tout simple qui permet de laisser visible ou non la fenêtre insérée dans la façade à vêture d'Alucobond®, contribuant à préserver l'intimité de chaque occupant. Le bâtiment s'anime en outre d'un effet d'irisation produit par la légère variante de teinte de blanc des éléments qui la composent, atténuant par ailleurs sa massivité. Last but not least, les logements de couple disposent d'un petit balcon regardant vers le haut du site. « Cette réflexion sur l'appropriation par l'occupant se décline aussi à l'échelle du logement. Plutôt que le schéma classique, nous avons travaillé, avec des designers, sur un principe d'espace non déterminé équipé d'un mobilier qui qualifie et singularise l'usage » [Joseph Almudever]. La configuration minimaliste espace de travail cède ainsi à la possibilité de cuisiner, de recevoir, de transformer la chambre en petit salon.

SANS NÉGLIGER LA DIMENSION « HABITAT SOCIAL ».

Une autre contrainte majeure résidait ici dans l'atteinte d'un prix de sortie compatible avec « un montant de redevance facturée par le Crous à des étudiants boursiers soit compatible avec un reste à charge par étudiant et par logement inférieur à 130 €, charges incluses et APL déduite » [Jacques Durand]. Un défi relevé grâce à l'utilisation de matériaux bruts, simples et faciles d'entretien, dont la pertinence a été appréciée avec les différents services du Crous. En dépit de cette nécessaire économie de moyens, la dimension environnementale n'a pas été laissée de côté : isolation par l'extérieur, dispositif réduisant la consommation d'eau, équipements de recyclage et tri des déchets.

C'est le 2 octobre dernier qu'était officiellement inaugurée la résidence, dont une première tranche avait été livrée en 2016. La visite de l'AMO, le 24 novembre dernier, a été l'occasion de rappeler combien ce projet a été exemplaire en matière de dialogue entre les différents acteurs : « Nous avons eu la chance d'avoir un MO très motivé, très concerné, avec lequel on a eu une véritable relation de partenariat. Cela a démultiplié notre envie de bien faire. Au niveau du Crous, notre interlocuteur était très clair, simple, direct, avec des relations faciles » conclut Jean Manuel Puig.

« Une réelle volonté de construire un ensemble résidentiel ouvert sur la ville, le quartier, qui offre un maximum de possibilités d'appropriation aux étudiants. »
[Jean-Manuel Puig]

APÉRO AMO : LA COMMANDE PRIVÉE EN DÉBAT



Le 12 décembre dernier à Toulouse (restaurant The Black Lion), plusieurs dizaines d'adhérents de l'association participaient à un apéro AMO sur le thème de la « commande privée professionnelle ». L'occasion de commenter l'analyse et les recommandations émises récemment par l'Ordre national des architectes dans un document intitulé « Commande privée professionnelle : modalités, compétences et recommandations » (<http://www.architectes.org/publications/commande-privée-professionnelle-modalités-compétences-et-recommandations>).

Dans un contexte où la commande privée prend une place de plus en plus grande dans la fabrication de la ville », ainsi que l'a rappelé Vincent Dufos-de-Rau, l'Ordre a souhaité, en s'appuyant sur le déroulé type des missions et sur les problèmes rencontrés, favoriser les bonnes pratiques. Si les acteurs de la maîtrise d'ouvrage privée ont été consultés et ont apporté leur contribution, leurs organisations représentatives n'ont toutefois pas cosigné ce document qui n'a, par ailleurs, pas de caractère contraignant. Pour l'Élu du CNOA, il n'en a pas moins vocation à promouvoir une « intelligence partagée » entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, dans un objectif prioritaire de qualité architecturale.

Comme l'a montré le débat, très animé, le principe de cette « intelligence partagée » et, concrètement, d'une prise en compte des risques croissants (fonctionnels, mais aussi économiques) que doivent assumer les architectes, est occasionnellement et plus ou moins globalement mis en œuvre. S'il apparaît évident que la qualité du dialogue entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre est garante de la qualité des opérations, elle renvoie néanmoins aux dimensions de la confiance et de la compétence des maîtres d'ouvrage comme des architectes. Tout l'enjeu consisterait précisément à objectiver cette compétence pour qu'elle puisse être clairement formulée et contractualisée. C'est d'autant moins facile que la commande s'exprime dans un contexte très contraint, soulignent notamment les maîtres d'ouvrage, du fait de l'économie des projets, mais aussi des réglementations croissantes mais instables édictées par la puissance publique – qui ont aussi un impact direct sur le travail des architectes.

Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur www.amo.asso.fr

AGENDA

- **Soirée Vœux des industriels** : conférence-débat avec Beatriz Ramo (architecte, Star Strategies, Rotterdam) sur le thème « Révolutionner le logement » ; présentation des industriels adhérents ; cocktail et dégustation Galette des rois ; Toulouse, salle San Subra (**jeudi 25 janvier 2018, à partir de 18 h.**)

« La Newsletter » est éditée par :

l'AMO Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Céline Letellier-Harter

Rédaction

Lexies

Crédits photographiques

Ph. Ruault/PPA architectures ; A. Séguin/Scalene ;

Google Maps

Conception et réalisation

Lexies - 05 61 20 36 37