



c/o **À PROPOS...**
55 bd de l'Embouchure
Bât. C
31200 Toulouse
info@amo-mp.com
www.amo.asso.fr

AMO, un lieu de dialogue pour promouvoir la qualité architecturale.



LA REVUE 2026

AMO Occitanie-Midi-Pyrénées – La revue 2026

Photo de couverture : Résidence Student Factory, Toulouse © Stéphanie Aboudaram - 'We are contents'



La revue de l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées

est une publication de l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Christophe Balas

Coordination éditoriale

Rolande Delmon, Michèle Dupierriis

Documentation

Rolande Delmon (À Propos…)

Ont collaboré à ce numéro :

Textes: Lexies

Illustrations: Agence Ter, Stéphane Aboudaram/We are content(s), AR357, Christophe Balas, Le Col, Cédric Colin, Collectif Encore, Maxime Delvaux, Kevin Dolmaire, A. Dupeyron, Nico Froment, Léo Itarte, Jaime Meloni, Salem Mostefaoui, Oppidea, Gauthier Pallaruelo, Romain Passelac, Christophe Picci, Pixabay, Jean-Manuel Puig, Bastien Treimlles, Vinci Immobilier, Les Yeux Carrés, D.R

Remerciements à :

L'ensemble des élus, techniciens des collectivités, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes, industriels, intervenants et experts externes à l'association, qui ont accueilli ou sont intervenus au bénéfice de l'AMO OMP dans le cadre de ses activités.

Conception graphique

Jeanne Dor, Roquevidal (81) – Tél. : 05 63 34 70 96

Réalisation

Lexies, Saint-Jean – Tél. : 05 61 20 36 37

Impression

Imprimerie Delort, Castanet-Toulostan

ISSN en cours

Dépôt légal 2026.

LES ADHÉRENTS À L'AMO OCCITANIE-MIDI-PYRÉNÉES AU 29 MAI 2026

Maîtres d’ouvrage

Adoma – Adim Occitanie – CCAS – CDC Habitat GIE Sud-Ouest – Cogedim Midi-Pyrénées – Conseil départemental de Haute-Garonne – Crédit Agricole Immobilier – DRAC Occitanie – DREAL Occitanie – Eiffage Immobilier Occitanie – ENOVA Aménagement – Fonta Promotion Immobilière – GA Promotion – GBImmo – Groupe Carle – Hôpitaux de Toulouse – Icade Promotion – ID Cine – Feex SAS – Imodeus – Kaufman & Broad Midi-Pyrénées – Le Col – Linkcity – Mairie de Toulouse – Marignan – Nexity Midi-Pyrénées – Oppidea/Europolia – Patrimoine – Pierre Passion – Poste Immo – Promologis – Promomidi – Région Occitanie – SA des Chalets – SA HLM « La Cité Jardins » – Saint-Agne Immobilier – SAS Green City Immobilier – Société Midi 21 – Sogeprom Sud-Ouest – Sporting Promotion – Toulouse Métropole – Toulouse Métropole Habitat – Université de Toulouse – Vinci Immobilier Promotion

Architectes

AAP Architecture – Agence Laurens-Loustau – Agence Julie Poirel Paysagistes-Concepteurs – AM-PM Architectes – APA Ateliers – APC Architectes – Architecture Malacam Martres – Arkhidea – Asaka Architectes – Atelier d’architectes associés – Atelier d’Architecture A4 – Atelier d’Architecture 2A – Atelier d’Architecture 319 – Atelier Cube – Atelier du 9 – Atelier Gil Salom Architecture – Atelier REC – Atelier Sauvagé-Ducasse-Harter – Ateliers A+ – Azéma Architectes – Matthieu Belcour Architecte – Betillon et Freyermuth Architectes – B11 Architecture – Cécile Cormary Architecte – Chereau Grenet Architecture – Cros & Leclercq Architectes – Cousy Architectures – CTV Achitecte – C+2B Architecture – D’une ville à l’autre – G Architectes – GGR Architectes – Harter Architecture – IAM Architectes – Jean-Luc Hittos Architecture – Hors-Pistes Architectures – IDP Architectes – Justin Defos du Rau Architecture – Kardham Cardete-Huet Architecture – Lacour Architecture – Lama Architectes – L’Atelier 39 Architectes – LCR Architectes – Letellier Architectes – LSD Architectes – Macaddam Architecture – Floriane Massoulès – MOA Carole Unhassobiscay – MY Architectes – OECO Architectes – Passelac & Roques Architectes – Projet 310 – Puig-Pujol Associés Architectures – Rendez-Vous, agence d’Architecture – Richez Associés – Rinaldi & Levade Architectes – SARL AS Architectures – SARL Awaw – SARL Brail Architectes – SARL d’architecture Pierre-Luc Morel – S/Z Architectures – SARL Espagne-Milani Architectes – SARL Munvez FPO1 – SARL Taillandier Architectes Associés – SARL 3. Architectes – SARL 360° – SARL Séquences – SAS Nost Architectes – Scalene Architectes – Solta Architectes – Schwab – Sight Studio – Sud Architectes – SYN Architectures – Tica Architectes & Urbanistes -Toponymy – V2S Architectes – W-Architectures

Ingénierie de la construction

Addenda – Apave – Betem Ingénierie – Bureau Alpes Contrôles – Bureau Veritas – Cambea – CAUE 31 – Dekra – Ecovitalis – Ekkoia – Gamba Acoustique – Ideia VRD – Manzano – OTCE – SARL Execo – Scop Ecozimut – Seti – Socotec – Technisphère – Terrell – TPFi

Industriels

Actis Isolation – ACTIU – C&C – Edilians – Galeries du Carrelage – Gaz Réseau Distribution France – Geberit SARL – Knauf Bâtiment – Knauf Ceiling Solutions – Lafarge Bétons – Les Robinets Presto – MAF Assurances – Reckli – Saint-Gobain Weber – Schenker Stores – SEAC – Soprema – Tarkett France – Technal – Technilum – Unikalo – Wienerberger

Hommage

À l'heure où j'écris ces lignes, la nouvelle nous est parvenue du décès de **Pascal Barbottin**, lequel a exercé avec panache la présidence de l'association entre 2012 et 2014, au moment même où j'y étais moi-même accueilli. Pascal a marqué l'association et ceux qui ont croisé sa route, par la force rassurante qu'il dégageait, l'attention malicieuse qu'il témoignait à chacun, l'exigence du visionnaire et du capitaine du vaisseau **Patrimoine** qu'il était. Au nom de tous, je salue sa mémoire, sa contribution, à la fois experte et empreinte d'humanisme, au **dialogue en faveur de la qualité architecturale** ! Nous lui dédions ce numéro 2026 de la *Revue*, qui fait la part belle aux questions d'habitat qui l'ont tant mobilisé.

Engagement

La tenue de l'assemblée générale annuelle 2026 et le **renouvellement du conseil d'administration** sont une bonne occasion pour dresser le bilan des actions sur les deux ans de présidence que j'ai eu le très grand honneur d'assurer. Dans les traces de Pascal !

Je veux dire, dans un contexte de crise sans cesse renouvelée et selon des modalités toujours surprenantes, la résilience de l'association, la capacité d'AMO-OMP de se réinventer et de rester attractive. Les difficultés rencontrées par de nombreux acteurs ont incité à une **mobilisation forte du bureau** pour convaincre les opérateurs de maintenir leur présence active tandis que de nouveaux professionnels ont été approchés. Nous avons pu alors mesurer l'intérêt que suscitent nos actions et le sens que revêt l'adhésion à cette communauté de valeurs et de destin de tous les faiseurs de ville que nous sommes. Mobilisation sur le contenu aussi, avec une **activité soutenue** de visites, rencontres, échanges sur tous les sujets qui modèlent nos pratiques et les conduisent sans cesse à évoluer : logements, bureaux, équipements de proximité, mais aussi plus largement urbanisme, aménagement, paysage...

Il n'y a plus de certitudes en ce monde, et le travail de remise en question, de recherche et d'adaptation, de partage et d'éducation, que nous menons ici donne du sens à nos actions et savoir-faire, et nous rend collectivement plus forts, au service de la qualité de vie. La question de la crise n'a pas été contournée, bien au contraire. En témoigne la table ronde autour des

difficultés de la filière du logement, dont *le dossier de la Revue* rend compte. Le logement a été le fil rouge de l'année, avec le voyage à Palma qui nous a ouverts les yeux sur les pratiques engagées de IBAVI, qui produit du logement social contextualisé et bioclimatique remarquable, dans une situation de pénurie et de spéculation foncière intense. **Faire beau, confortable, soutenable et utile tout à la fois, c'est possible !**

Le **travail du groupe** piloté par Stéphanie Erales et les regards croisés des grands témoins, sociologues, promoteurs, développeurs sociaux, architectes... nous ont permis d'appréhender la complexité de la question du logement et plus largement, de l'habitat; de comprendre la multiplicité des freins sur lesquels nous pouvons agir, et ainsi d'esquisser des leviers de solutions. Je veux particulièrement relayer, à cet égard, le message d'espoir et de confiance porté avec force par Anna Chavepayre du Collectif Encore, la conviction de la puissance de l'imagination, de la délicatesse de la poésie pour redonner du sens à nos projets, créer les conditions d'une vie de qualité, et l'appropriation des projets par les habitants. La **pertinence de l'architecture**, ce lien fort qui nous unit autour de la qualité, nous maîtres d'ouvrage, ingénieurs, industriels, architectes, tient dans l'émotion durable que peut procurer un lieu pensé avec humanisme et poésie. J'aime la conviction du poète Jean-Pierre Siméon, pour qui « *La poésie sauvera le monde !* » (*Le Passeur*, 2016). Voilà le remède contre les crises !

Cet esprit confiant, engagé et ambitieux est notre boussole. Il a été réaffirmé par le bureau et le CA, dans la perspective des **30 ans d'AMO OMP**, avec la proposition d'organiser et accueillir à Toulouse en 2027 les **Journées nationales AMO**. C'est une aventure qui nous offre l'occasion de montrer la vitalité et l'imagination des acteurs toulousains. Ne boudons pas notre plaisir. Merci au CA attentif, au bureau dévoué, à l'accompagnement sans faille d'**À-Propos** et de **Rolande**, pour que perdure cet esprit ouvert et désintéressé qui fait la justesse de notre association. Merci également à la **direction régionale des Affaires culturelles d'Occitanie** pour le soutien qu'elle apporte à notre action.

Et bon vent au Capitaine Barbottin dans sa grande traversée !

Christophe Balas, président d'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées

sommaire



4 dossier **LE LOGEMENT EN CRISE... QUELS LEVIERS POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT ? »**

Comment faire face à une crise du logement qui n'a jamais été aussi prégnante dans l'agglomération toulousaine ? Réunis à l'initiative de l'AMO-OMP, le 9 avril 2026 à Toulouse, des professionnels de l'acte de construire et des experts ont esquissé des pistes de solution à leur mesure. Comme le démontre la multiplication d'initiatives, certes partielles mais innovantes, c'est en mobilisant l'intelligence collective qu'il sera possible de sortir d'un modèle à bout de souffle. En le réancrant dans la dimension de l'habiter.

© D.F



36 horizons **PALMA DE MAJORQUE**

Destination touristique parmi les plus prisées au monde, la capitale des Baléares s'efforce de rééquilibrer son espace urbain et son parc résidentiel afin de soutenir un dynamisme économique compatible avec les enjeux du développement durable. L'institut du logement des Baléares (IBAVI), bras armé de la Communauté autonome développe, dans le domaine du logement social, des « bonnes pratiques » innovantes qui font référence sur le plan international. Parallèlement, le potentiel d'attractivité, notamment adossé à un patrimoine historique, ancien et moderne, remarquable, se conforte à travers des équipements culturels nouveaux, des espaces publics très soignés.

© Christophe Balas

10 repères RÉALISATIONS ET PROJETS PROGRAMMÉS EN 2025

Le programme 2025 a été l'occasion de dialoguer autour de multiples expressions de la qualité architecturale et urbaine : aménagements (Île du Ramier, Faubourg-Malepère) ; équipements collectifs (Centre social du Mirail, Pôle ludique de Bagatelle, groupes scolaires Marie Marvingt, Émilie de Gournay, gymnase-dojos de Balma) ; infrastructures (passerelles Robert Poujade et Anita Conti) ; bâtiment d'entreprise (La Poste Saint-Aubin). Il était important d'appréhender la réponse à la crise du logement à Empalot, à Malepère, à Balma, ou encore au cœur de Ramonville (résidence Initia) et à proximité de Matabiau Quai d'Oc (résidence Eux-Re).

Toulouse (31)

- 10 **ÎLE DU RAMIER, PASSERELLES CONTI ET POUJADE**
- 13 **AMÉNAGEMENT URBAIN, ÉQUIPEMENTS, OPÉRATIONS DE LOGEMENT DANS LE QUARTIER D'EMPALOT**
- 17 **LE VILLAGE LA POSTE SAINT-AUBIN**
- 20 **ÉQUIPEMENTS PUBLICS AU MIRAIL ET À BAGATELLE**
- 26 **PROFIL URBAIN ET PROGRAMMES EN COURS SUR LA ZAC FAUBOURG MALEPÈRE**
- 33 **EUX-RE « LES HERBES FOLLES »**
- Balma (31)**
- 23 **RÉSIDENTIEL ET ÉQUIPEMENT PUBLIC**
- Ramonville Saint-Agne (31)**
- 31 **RÉSIDENCE INITIA**

46 Vie de L'ASSOCIATION

La vie institutionnelle : assemblée générale ; les instances de l'association ; les nouveaux adhérents ; les soirées des industriels ; la programmation 2026. Hommage à Pascal Barbottin. Zoom sur le Prix national AMO.



© Oppidea



© Jaime Meloni



© Christophe Ficci



© Nico Froment



© Kevin Dolmaire



© Maxime Delvaux



© D.R.

LE LOGEMENT EN CRISE... QUELS LEVIERS POUR LES ACTEURS DE L'HABITAT ? »

Comment faire face à une crise du logement qui n'a jamais été aussi prégnante dans l'agglomération toulousaine ? Réunis à l'initiative de l'AMO-OMP, le 9 avril 2026 à Toulouse, des professionnels de l'acte de construire et des experts ont esquissé des pistes de solution à leur mesure. Comme le démontre la multiplication d'initiatives, certes partielles mais innovantes, c'est en mobilisant l'intelligence collective qu'il sera possible de sortir d'un modèle à bout de souffle. En le réancrant dans la dimension de l'habiter.

Le diagnostic est connu, mais il peut être rappelé à grands traits. C'est, certes, un phénomène national que celui des zones tendues, avec un certain nombre de déterminants communs : niveau élevé des loyers et des prix d'acquisition des logements anciens et, corrélativement, déséquilibre marqué entre l'offre et la demande, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Dans la métropole, c'est la rançon d'une histoire spécifique, caractérisée depuis plus d'un demi-siècle, par une forte dynamique économique et démographique, mais qui doit s'inscrire dans une structure urbaine, d'habitat, peu propice (physiquement et du point de vue symbolique) à la densification.

UN MODÈLE STRUCTURELLEMENT EN CRISE

Ainsi : « Cela fait plusieurs années que la FPI, mais aussi les bailleurs, la fédération du bâtiment, tirent la sonnette d'alarme à propos de la question du logement. La prise de conscience par les pouvoirs publics s'est faite, en réalité, sous l'influence des acteurs économiques. Je pense en particulier à Airbus, qui a interpellé la chambre de commerce à propos de ses difficultés à recruter, en raison des difficultés à loger ses futurs salariés. Même chose avec la FFB, qui représente des milliers de salariés, lorsqu'elle aligne des chiffres alarmants en matière d'activité » [Laetitia Vidal-LV]. Prise de conscience tardive ? Quoi qu'il en soit : « la crise du logement n'a jamais été aussi prégnante (...) » avec des effets tels que « pénurie de logements abordables, précarité résidentielle, artificialisation des sols, déséquilibres territoriaux, manque de rotation dans le parc locatif social » [Stéphanie Erales

– SE]. C'est dire qu'il y a urgence à agir, à faire émerger du volume. Équation qui n'est pas simple, dans un contexte de réduction de la dépense publique, de crise internationale qui a des répercussions sur l'économie des filières, mais aussi sur les ressources et les représentations (en matière d'attrition au risque, par exemple) de populations.

Les acteurs se trouvent pris en étau entre le fait que « les bilans opérationnels sont de plus en plus difficiles à tenir pour les promoteurs » et « les entreprises sont de plus en plus nombreuses à nous dire que, côté coût des travaux, ça ne passe pas » [LV], et le fait que « les logiques économiques ont trop pris le pas sur la qualité d'usage, quelque peu négligentes de l'adéquation entre l'offre et les besoins réels » [SE]. Lourdemment impacté par des injonctions réglementaires croissantes et

parfois contradictoires, des contraintes économiques qui se durcissent, le modèle classique de la production de logement est à bout de souffle. Il est donc temps d'ouvrir le chantier de sa réinvention.

DIVERSIFIER LES OPPORTUNITÉS

À vrai dire, la ré-interrogation de ce modèle à travers « l'expérimentation, l'intelligence collective associant professionnels de la construction, chercheurs, c'est quelque chose qu'on connaît, en France, depuis un demi-siècle » [Marie-Christine Jaillet-MCJ]. Chacun, ici, travaille sur un périmètre spécifique, rapport à son métier, mais sa réflexion, ses réalisations, dessinent des pistes de réponse à d'autres besoins, et ce à long

L'expérimentation, l'intelligence collective associant professionnels de la construction, chercheurs, c'est quelque chose qu'on connaît, en France, depuis un bon demi-siècle.

(Marie-Christine Jaillet)



De gauche à droite: Oriane Dupont, Marie-Christine Jaillet, Laetitia Vidal, Hélène Morel, François Cochet, Anna Chavepayre © D.R.

terme. Comment mobiliser, par exemple l'habitat modulaire, à l'instar de Batigère, ou les immeubles de bureaux à l'instar des Chalets ? Comment tirer au mieux parti, pour l'accompagnement de la demande très sociale, du Bail réel solidaire ? Comment s'inspirer de l'approche très pragmatique du logement que développent les architectes-paysagistes du collectif Encore ?

Ces solutions doivent certes être appréhendées à leur juste mesure. Le BRS, par exemple, « ne peut être conçu comme un outil de production : il répond certes aux problématiques des producteurs, mais pas forcément des habitants. Il peut être pertinent sur des territoires où la tension est très forte ; mais ailleurs, par exemple, le PSLA est plus intéressant ». D'autre part, « Il exige une projection des acteurs sur le très long terme de telle sorte que le logement soit séduisant, non seulement à la livraison mais aussi dans le temps, qu'il puisse demeurer attractif pour plusieurs générations » [Hélène Morel-HM]. Malgré la souplesse qu'il offre, l'habitat modulaire ne répond qu'à une partie de la problématique. D'une manière plus générale, « la question se pose de la temporalité dans laquelle inscrire ces initiatives, faire en sorte qu'elles puissent entrer dans l'ordinaire » [MCJ].

REQUALIFIER L'HABITER PAR LES MODES DE VIE

« Un certain nombre de chercheurs estiment qu'on se pose mal la question de la crise : compte tenu de la société vers

LA TABLE RONDE

La table ronde « Le logement en crise... Quels leviers pour les acteurs de l'habitat ? » a été préfigurée à partir de l'automne 2025, sous l'égide de la commission Logement d'AMO-OMP et sous le pilotage de Stéphanie Erales, vice-présidente d'AMO-OMP. Elle a réuni des professionnels de l'acte de construire et des experts des questions d'urbanisme, logement, habitat :

- * Laetitia Vidal, présidente de la FPI Occitanie
- * François Cochet, directeur général délégué Batigère Habitat Solidaire
- * Anna Chavepayre, architecte associé au sein de l'agence Collectif Encore
- * Marie-Christine Jaillet, directrice de recherche au CNRS, spécialiste des questions urbaines
- * Hélène Morel, chercheur associé au LISST-CIEU, auteur d'un mémoire action sur les OFS
- * Oriane Dupont, journaliste, bureau de Bordeaux du Moniteur en a assuré l'animation.

Au nom de l'ensemble d'AMO-OMP, Christophe Balas adresse ses plus chaleureux remerciements aux intervenants. |



Une problématique qui intéresse tous les professionnels de l'acte de construire © D.R.

[Suite page 6]

[Suite de la page 5]

laquelle on va, c'est sans doute plus une crise d'adaptation qu'une crise en termes de quantité de logements [MCJ]. C'est dire qu'on a peut-être trop négligé, jusqu'à présent, en matière d'urbanisme et d'habitat, plusieurs tendances qui ont travaillé la population à bas bruit mais n'en sont pas moins devenues « *structurantes des dynamiques résidentielles* ». Ainsi du « *vieillesse assorti d'un allongement de la durée de vie* ». Ainsi aussi de l'extrême « *mobilité des structures socio-familiales* », c'est-à-dire l'évolutivité des situations de vie de l'adulte contemporain. Autre phénomène structurant, l'appariement sélectif, selon lequel « *lorsqu'on a la possibilité de choisir, on privilégie le fait d'habiter avec des gens qui nous ressemblent. Cette logique fonctionne à tous les niveaux* ». S'y ajoutent la « *multiplication des ménages de petite taille* » et le fait que « *le télétravail est devenu une véritable aspiration sociale* » [MCJ].

Ainsi, le schéma classique du logement familial n'est plus désormais l'unique référent pour faire coïncider l'offre et la demande en matière résidentielle. Parallèlement, s'est affirmée la prévalence, dans la représentation commune, sans doute sous « *l'effet des politiques publiques, de conditions favorables à l'accession à la propriété via la maison individuelle* », de la plus-value matérielle et immatérielle de la maison individuelle. Pour avoir été l'objet d'un « *certain dénigrement, au motif de son manque de qualité architecturale, de qualité urbanistique* », il n'en reste pas moins qu'elle « *correspond à de réelles aspirations sociales et sociétales. Il y a trois marqueurs. Celui de la tranquillité sociale. Celui de l'espace : de la possibilité de se l'approprier, de bricoler, de bénéficier d'une certaine plasticité. Celui, enfin, de la maîtrise de la distance à autrui. En outre, on ne peut négliger que la ville est aussi là* ».

Il en résulte que « *s'il n'est plus possible, pour des raisons de sobriété énergétique et foncière, de promouvoir ce modèle, il n'en faut pas moins se questionner, sur la manière de répondre aux aspirations qu'il satisfait* » [MCJ]. Et que cette reconsidération des « *attentes* » de l'habitant, quoique contraignante, offre l'opportunité de remobiliser l'existant (logements sous-occupés; parc ancien; immeubles de bureaux), en même temps que d'atténuer la prévention contre la densification. L'évidence

s'impose qu'il faut pouvoir conjuguer de multiples options à l'échelle du territoire. Et qu'il appartient plus que jamais aux acteurs, institutionnels et professionnels, de mobiliser leur intelligence collective afin de « *réenchanter le modèle de production du logement* », dans une perspective pragmatique où se concilient durablement les valeurs économiques, sociales, écologiques, urbaines et architecturales.

**QUELQUES BONNES NOTES...
POUR NE PAS CONCLURE**

À défaut d'une « *régulation du foncier, incontournable si l'on veut éviter que la production ne trouve plus d'issue qu'auprès d'une clientèle très limitée* » [HM], un certain nombre d'évolutions du cadre réglementaire (loi du 16 juin 2025 sur la transformation de logements en bureaux, dispositif Jeanbrun, extension du BRS aux promoteurs privés) peuvent permettre d'activer de nouveaux leviers ou d'affiner des propositions non-classiques. Mais dans l'immédiat et parce qu'il fixe un cadre d'ensemble sur la métropole, il faut voir un signe positif dans le fait que les « *professionnels de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre coopèrent plus étroitement, entre eux et avec les services de la collectivité, et puissent être associés à la finalisation du PLUi-H, en vue notamment de calibrer le niveau de densité à même d'assurer le renouvellement urbain* » [LV]. |

Une régulation du foncier, incontournable si l'on veut éviter que la production ne trouve plus d'issue qu'auprès d'une clientèle très limitée

(Hélène Morel)



BRS: le programme Eux-Re, à Toulouse, © AR357



POUR UNE APPROCHE « MODULAIRE »

Issue, historiquement, de la gestion des logements sociaux pour les travailleurs de la sidérurgie et aujourd'hui entreprise sociale pour l'habitat, « *Batigère intervient sur le champ du logement très social, de l'hébergement, du logement-foyer. Avec pour fil conducteur, une problématique sociétale axée sur 3 points : l'urgence économique, à l'usage des entreprises qui ont des besoins ; l'urgence sociale, pour des personnes sans abri, originaires d'autre pays ; l'urgence climatique* » [François Cochet]. Son expertise de l'urgence l'a conduite à une autre manière de concevoir le logement : « *Jusque-là, il a été pensé sur l'idée de la famille. En réalité, il faut penser évolutif (...)* D'un autre côté, on s'est posé la question de retravailler le processus industrialisé de production. Là encore, il y avait l'idée que le logement, c'est construit en dur, en béton ou en pierre. Mais on a cassé cette lecture : un logement peut avoir une temporalité plus courte, du point de vue de l'objet construit, du temps d'occupation. D'où le recours à des solutions plus souples : en recyclant des containers maritimes, en privilégiant des solutions bois. »

Il s'agit d'habitat modulaire, dont la conception est orientée qualité avec l'appui des architectes (*avec lesquels Batigère a désormais passé un accord-cadre), car il s'agit bien de « *redon-*

ZOOM SUR DES ESQUISSES DE SOLUTIONS

ner ses lettres de noblesse au logement temporaire ». C'est une exigence qui permet, ensuite, d'envisager une mutation en hébergement plus pérenne. « *Bien sûr, il faut a priori justifier de l'urgence, ce qui permet de se soustraire à certaines obligations d'urbanisme, par exemple en matière de non-constructibilité, de permis. Ainsi, nous pouvons construire dans des délais très courts.* » Une fois le lieu investi et le projet développé en lien avec la collectivité, les associations, il est possible de destiner le produit à une autre population ou de le déplacer. En outre, ce sont les acteurs locaux, bailleurs sociaux affiliés au réseau Batigère, associations, collectivités qui identifient le besoin au plus près, assurent la gestion.

Note

Batigère est une entreprise à mission réunissant les acteurs du logement social. Elle fédère un réseau de 33 structures (ESH, associations, coopératives, OPH) assurant la gestion de plus de 152 500 logements. En Occitanie, près de 13 500 logements sont gérés par 5 structures adhérentes du réseau. |

LE BRS : UN LEVIER POUR LE LOCATIF SOCIAL

Une autre solution, qui tend à se développer aujourd'hui est celle du bail réel solidaire (BRS). Ici, c'est en revanche une possibilité ouverte par la réglementation (loi Alur, 2014 ; cadre juridique opérationnel depuis 2017). Initialement réservée aux bailleurs sociaux, elle est aujourd'hui ouverte aux promoteurs privés (même si ce n'est pas le cas à Toulouse).

Le point d'entrée est celui de l'accompagnement de la demande très sociale. « *Le BRS a été créé pour favoriser l'accession sociale à la propriété à un moment où il y avait une forte hausse des prix du logement par rapport au revenu des ménages. Plusieurs dispositifs avaient vu le jour, le PSLA, le Pass foncier, le PAS. Ça fonctionnait bien. Avec*

[Suite page 8]

ZOOM SUR DES ESQUISSES DE SOLUTIONS

[Suite de la page 7]

l'aide des collectivités, nombre de ménages ont pu acheter leur logement à un prix très en deçà des prix du marché. Mais très vite, un hic est apparu : le risque que le propriétaire puisse revendre au prix du marché s'il quitte le logement. Ce qui voulait dire que la collectivité allait devoir remettre au pot pour continuer à soutenir les programmes, dans une période où le foncier manquait déjà et où les capacités d'investissements se restreignaient » [Hélène Morel].

La parade consiste à scinder le droit de propriété. En pratique « le ménage bénéficiaire achète des droits sur un logement plutôt qu'en pleine propriété. Le droit réel est fixé par contrat avec un organisme constitué ad hoc, l'Office foncier solidaire : destination du bien comme résidence principale ; paiement d'une redevance à l'OFS ; obligation d'entretien du bien. Et surtout, obligation de vente à un prix encadré, permettant au bien d'être transmis à un ménage disposant des mêmes conditions d'accès au BRS ».

C'est, en somme, un mécanisme de financement solidaire sur du long terme. L'OFS est un organisme à but non lucratif agréé par le préfet de Région, avec pour objet « d'acheter des terrains et de gérer des droits à construire pour des ménages aux ressources très limitées » et, pour une autre part, de confier la production du logement à un bailleur social où désormais aussi un promoteur privé. Il peut bénéficier d'un emprunt à très long terme auprès de la Caisse des dépôts et d'une aide de la collectivité.

Note

L'analyse du BRS et des OFS a fait l'objet d'un mémoire action d'Hélène Morel titré « Les organismes de foncier solidaire. Une innovation pour la création pérenne de logements en accession abordable » (2016-2017). |



Mesolia/Collectif Encore : habitat collectif dans le quartier de Brazza, Bordeaux (33) – © Collectif Encore

UNE ESQUISSE DE LA NATURE DE L'HABITER

C'est sous formule BRS et dans une logique d'habitat participatif que l'agence d'architecture et de paysage Collectif Encore et le Comité ouvrier du logement ont réalisé, à la demande de la ville de Pau, la résidence Terra Cotta (44 logements).

La ligne directrice du collectif est de « concevoir des projets qui prennent en compte l'ensemble des participants, la richesse et la diversité qu'ils impliquent (humaine, environnementale, patrimoniale, etc.) et la valeur de tout ce qui préexiste au projet lui-même » et, parallèlement « une nouvelle écologie de la construction qui redonne la priorité au vivant et à travers lui, à l'espace car c'est là que se trouvent l'air, la lumière et les rencontres mais aussi la liberté d'usages » [Ana Chavepeyre].

Dans le cas présent, le projet se démarque résolument du lotissement, postule que « construire un projet d'habitat, c'est construire la ville et, au-delà, le monde ». Il prend appui sur un bosquet existant, utile pour donner de l'ombre apporter de la fraîcheur, purifier l'air ; les bâtiments sont sur pilotis afin de libérer un espace partagé au sol ; les logements sont traversants avec un côté exposé au soleil et un autre dans l'ombre ce qui assure la ventilation naturelle ; l'espace vitré permet de prolonger l'espace de vue sur le balcon et, au-delà, sur la forêt. Dans le quartier Brazza, à Bordeaux, le collectif est intervenu,

pour le compte de Mesolia, sur un programme de 82 logements en locatif PLUS et PLAI. Les architectes ont infléchi la position du maître d'ouvrage, pour « *donner la priorité à l'usage et à la générosité* » : logements traversants prolongés par deux espaces extérieurs largement dimensionnés et deux accès, au contact d'un parc paysager qui tempère l'effet de vis-à-vis en même temps qu'il favorise la rencontre entre locataires. Là encore, le collectif a « *réfléchi au fait d'utiliser l'argent à bon escient* ».

Note

Collectif Encore est une agence d'architecture et de paysage implantée à Labastide-Villefranche (64). Anna Chapevayre, architecte de formation (Stockholm, Bordeaux) est membre fondateur et architecte associé du collectif. |

QUAND LE BUREAU MUTE EN LOGEMENT ÉTUDIANT

Entre 2017 et 2019, le groupe Les Chalets a pris en charge, à la demande de l'Association pour le logement des jeunes en Occitanie, la construction de la résidence Les Reflets de Brienne. L'ensemble de 153 logements destinés aux étudiants réinvestit un immeuble anciennement occupé par la MSA et la chambre d'agriculture de Haute-Garonne. Ce projet traduit « *l'axe stratégique que constitue, pour le groupe Les Chalets, l'innovation* » [Pierre Marchall, directeur général du Groupe Les Chalets]. Il anticipe les évolutions permises par les lois ELAN et, surtout, Daubié, en matière de transformation de bureaux en espace résidentiel.

Pilotée par le GIE Garonne Environnement et réalisée sous maîtrise d'œuvre Letellier Architecte, l'opération a couplé une démolition de l'existant et une transformation « *rendue possible par une structure plancher/poteaux permettant une certaine souplesse dans la reconfiguration des surfaces bâties* ». Parmi les points de difficulté à lever figuraient la réalisation des études en milieu occupé, l'intégration des délais de relocation des occupants, l'insertion dans le site et, surtout « *l'adaptation permanente du cahier des charges initial à la capacité réelle de l'édifice* ». En outre, le curseur de la transformation a été haussé, via la réutilisation du mobilier existant.

ZOOM SUR DES ESQUISSES DE SOLUTIONS



Groupe des Chalets : résidence Les Reflets de Brienne, Toulouse – 2019 ; Letellier Architects ; © Les Yeux Carrés

Nonobstant l'évolution souhaitable des documents d'urbanisme, la réussite d'un tel projet repose sur « *une volonté forte et du temps pour permettre au tandem MOA/MOE/propriétaire de trouver la bonne capacité d'évolution du bâti existant* ». La solution d'une transformation aura été d'un coût équivalent à celui d'une construction neuve. Mais « *dans le cas d'espèce, la reconstruction totale à neuf générerait une destruction de valeur économique supérieure* ».

Note

Le Groupe des Chalets construit et gère des logements locatifs (plus de 17 000), développe des programmes en accession abordable : location-accession (PSLA), bail réel solidaire (BRS) et ventes dans l'ancien. Le GIE Garonne Développement assure une fonction de maîtrise d'ouvrage fédérant la SA des Chalets, la Coopérative de la Haute-Garonne, l'OPH31, la SA Gasconne du Gers, CDC Habitat, CDC Habitat social, Notre Maison, l'OPH de l'Ariège et Ysalia Garonne Habitat. |

repères RÉALISATIONS ET PROJETS PROGRAMMÉS EN 2025

Le programme 2025 a été l'occasion de dialoguer autour de la qualité architecturale et urbaine mise en œuvre sous l'impulsion des collectivités, des maîtres d'ouvrage publics et privés. Ainsi des aménagements urbains (île du Ramier, faubourg Malepère); équipements collectifs (centre social du Mirail, pôle ludique de Bagatelle, groupes scolaires Marie Marvingt, Émilie de Gournay, gymnase-dojo de Balma); infrastructures (passerelles Robert Poujade et Anita Conti). Alors que la problématique du logement demeure aiguë, il était important d'appréhender la production dans ses modalités diverses, témoins les projets visités à Empalot, à Malepère, à Balma, ou encore au cœur de Ramonville (résidence Initia) et à la lisière du projet Matabiau Quai d'Oc (résidence Eux-Re). Les entreprises s'inscrivent aussi dans une approche plus respectueuse de l'environnement urbain (Village La Poste-Saint-Aubin).

Conférence du 23 janvier 2025

ÎLE DU RAMIER, PASSERELLES CONTI ET POUJADE, TOULOUSE

Libérée de l'ancien Parc des expositions, l'île du Ramier est en transformation pour devenir un parc urbain dédié à la nature, à la culture et aux loisirs ⁽¹⁾. C'est l'un des périmètres majeurs du projet Grand Parc Garonne ⁽²⁾, consistant à instaurer la Garonne et les canaux comme lien fédérateur et vertueux de la Métropole. Des aménagements déployés sur 32 km de linéaire fluvial, 3000 hectares du ressort de 7 communes ⁽³⁾, concourront à préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et architectural, revaloriser les usages liés à l'eau, offrir un cadre de loisirs diversifiés (détente, convivialité, sport culture). Le projet a fait l'objet d'une concertation soutenue avec les habitants.

RÉINSTITAURER L'IDENTITÉ DE L'ÎLE AUTOUR D'UNE NATURE DURABLE

L'agence Ter, retenue pour concevoir l'opération, a élaboré un plan guide récit baptisé *Axe-Garonne*. Elle pilote aussi, grâce à un accord-cadre, la mise en œuvre de ses préconisations sur le périmètre de l'île du Ramier. Fil conducteur : réinstaurer l'identité du site, trait d'union entre la ville et la campagne longtemps apprécié comme lieu de promenade et de loisirs, et en faire un levier de maîtrise du changement climatique. Il se décline en trois grandes priorités : revitaliser la nature

(végétalisation diversifiée et adaptée au climat, extension de la ripisylve; gestion de l'eau par noues et douves végétalisées); réduire l'emprise de la voiture; réorienter les activités, dont certaines se déploieront dans les halls (3,7,8,9) réaménagés de l'ancien Parc des expositions. Un nouveau profil se dessine : celui d'un circuit nord-sud, articulant une grande esplanade végétalisée, des allées, des cheminements doux, et ponctué de haltes sportives, ludiques, culturelles ⁽⁴⁾.

DEUX PASSERELLES POUR UN DIALOGUE RETROUVÉ AVEC LA VILLE

Avec l'émergence du grand parc central, la poursuite de l'aménagement des berges et circuits en lisière du périmètre, la mise en service de deux passerelles irriguant le site, le programme connaît une avancée majeure ⁽⁵⁾. Les deux structures ont été inaugurées le 22 juin 2024.

La passerelle Robert Poujade

La première, qui porte le nom de Robert Poujade (premier ministre de l'Environnement nommé en 1971), connecte la ville à l'île depuis l'avenue de Muret vers le nouveau parc central. Elle a été réalisée en conception-construction par un groupement piloté par Eiffage Génie Civil Sud-Ouest, avec pour architectes Grimshaw et PPA architectures. D'une longueur de 160 mètres, véritable porte d'entrée, elle descend dans le parc via une rampe inclinée circulaire et un escalier en béton, conçus pour atténuer les risques d'inondation. S'insérant avec discrétion dans le paysager (silhouette fine), elle se caractérise par une grande simplicité formelle (un seul mat; un tablier fin) et de matériaux (acier, métal).



© Agence Tier



© Léo Itarte

Haut : le plan d'aménagement de l'île du Ramier, reconverti en espace de loisirs, nature, sport et culture.
Bas : le grand parc central Picot-de-Lapeyrouse.

Référence	Île du Ramier, Toulouse (31)
Date de livraison	En cours
Nature	Aménagement paysager, urbain
Maître d'ouvrage	Toulouse Métropole – Grand Parc Garonne
Maître d'œuvre	Agence Tier (urbaniste, mandataire); Atelier Gama (paysagiste); Arcadis (bet), Artelia (bet) Constructo (bet), Hekladonia (bet), Cronos (bet)
Surface	150 ha
Montant d'opération	NC

Référence	Passerelle Robert Pujade, Toulouse (31)
Date de livraison	2024
Nature	Conception-réalisation d'une passerelle urbaine
Maître d'ouvrage	Toulouse Métropole – Grand Parc Garonne
Maître d'œuvre	Eiffage Génie Civil Sud-Ouest (mandataire); Grimshaw & ppa architectures (architectes co-traitants); Ingérop (bet structure); Atelier ATP (paysagiste)
Surface	150 mètres (L) ; 65 mètres (H mat)
Montant d'opération	10,20 M€

Référence	Passerelle Anita Conti, Toulouse (31)
Date de livraison	2024
Nature	Conception-réalisation d'une passerelle urbaine
Maître d'ouvrage	Toulouse Métropole – Grand Parc Garonne
Maître d'œuvre	GTM (mandataire); WSP BG (maîtrise d'œuvre intégrée); Lavigne-Chéron architectes, IDP Architectes (architectes co-traitants); Betem, APUC (bet); GTM, Freyssinet, Matière (entreprises)
Surface	145 mètres (L) ; 5 mètres (l) ; 36 mètres (H maximale pylônes)
Montant d'opération	9,50 M€

[Suite page 12]

[Suite de la page 11]

La passerelle Anita Conti

La passerelle Anita Conti (du nom d'une célèbre océanographe et photographe) se réalise aussi en construction-réalisation sous l'égide du groupe Garonne Nature piloté par GTM (groupe Vinci) et mobilisant les équipes Lavigne-Chéron Architectes et IDP Architectes. Enjambant le fleuve sur 145 mètres, elle se termine par 2 rampes conduisant en douceur vers Empalot côté ville et la résidence Daniel Fauché côté île. Ses haubans dissymétriques s'accrochent à 2 mâts de hauteur réglée sur le paysager urbain (côté ville) et naturel (côté île).

DIALOGUES

// L'île du Ramier est un point d'accroche majeur de cette dynamique; nous sommes quasiment en centre-ville de Toulouse. Ajoutons que le projet a fait l'objet d'une concertation très fructueuse avec les habitants. »

[François Chollet, vice-président de Toulouse Métropole et adjoint au maire de Toulouse]

// La demande de l'équipe municipale était aussi de nature, de s'engager sur le chemin de l'écologie, d'oser. »

[Henri Bava, architecte, Agence Ter]

// Articuler qualité paysagère et protection exemplaire de la biodiversité en s'appuyant sur une désimperméabilisation/ valorisation agronomique, une végétalisation (...) adaptée au climat, l'extension de la ripisylve. »

[Aurélien Albert, paysagiste, Atelier Gama]

// Elle se caractérise par une grande simplicité, s'insérant avec discrétion dans l'aménagement paysager du site, même si, par ses proportions, elle est très visible. »

[Alice Barrois, architecte, Grimshaw]

// Nous avons privilégié un profil léger, entre le tablier, filant à l'image d'une aile d'avion inversée, et les deux mâts en acier qui figurent un geste d'accueil. »

[Thomas Lavigne, architecte, Lavigne-Chéron Architectes]

Haut: la passerelle Robert Poujade, point de jonction entre l'île et le centre ville.
Bas: la passerelle Anita Conti, point de jonction entre l'île et le quartier d'Empalot.



Leur silhouette figure un geste d'accueil. L'horizon du programme est à 2030. D'ici là, 2 autres passerelles piéton-cycle devraient avoir vu le jour (au niveau du Conseil régional et du quartier Croix-de-Pierre), tandis que le programme d'aménagement doit se préciser sur certains points (mobilités, destination de certains équipements). |

1) Présentation : François Chollet (vice-président de Toulouse Métropole et adjoint au maire de Toulouse) ; Pierre Madamour (directeur de l'Aménagement des Grands Parcs) ; Gaëlle Guillard (chargée d'Études réglementaires, Grand Parc Garonne) ; Valérie Monté (chef de Projet, Grand Parc Garonne) ; Henri Bava (paysagiste, Agence Ter) ; Aurélien Albert (paysagiste, Atelier Gama) ; Thomas Lavigne (architecte, Lavigne-Cheron Architectes) ; Frédéric Taburiau (architecte, IDP Architectes) ; Alice Barrois (architecte, Grimshaw) ; Guillaume Pujol (architecte, ppa architectures).

2) Le projet Grand Parc Garonne reçoit le soutien de l'État, de la préfecture de Haute-Garonne, de la région Occitanie, de l'Agence de l'eau, de l'Ademe, de Les régions à énergie positive, du Plan bâtiment durable, de l'Union européenne (programme LIFE).

3) Toulouse, Blagnac, Beauzelle, Fenouillet, Seilh, Gagnac-sur-Garonne et Saint-Jory ; depuis l'Université Paul-Sabatier jusqu'à l'écluse de Saint-Jory.

4) Cf. LIFE Green Heart (site de Toulouse Métropole). Le projet bénéficie de financements européens LIFE (55 % des dépenses, estimées à 3,8 M€) : plantation de 428 arbres et arbustes d'essences locales et spécifiques de la ripisylve de Garonne ; mesure simultanée de la biodiversité, des températures, des pollutions atmosphériques et sonores, ainsi qu'un suivi des perceptions sociales de cette renaturation. Y sont associés : Muséum d'histoire naturelle (inventaires faune et flore), Météo France (stations météorologiques...), WaltR (suivi de la qualité de l'air), université de Caen-Normandie (mesure de l'appropriation), ville de Düsseldorf (partenaire).

5) Cf. Grand Parc Garonne (site de Toulouse Métropole). Ont déjà été réalisés : le parc de la Poudrerie, au sud de l'île (2019) : 2 hectares (jardins partagés, espace de pratiques agroécologiques, jeux pour les enfants, halte gourmande) ; au nord de l'île : espace public autour de l'écluse Saint-Michel avec belvédère sur le fleuve ; théâtre de verdure à l'entrée de l'île ; passerelle de Banlève.

Visite du 10 avril 2025

AMÉNAGEMENT URBAIN, ÉQUIPEMENTS, OPÉRATIONS DE LOGEMENT DANS LE QUARTIER D'EMPALOT, TOULOUSE

Le quartier toulousain d'Empalot poursuit sa mutation. Actée dans les années 2000 en lien avec les programmes ANRU, l'opération se déploie opérationnellement depuis 2015 sous l'égide de l'aménageur métropolitain Oppidea ⁽¹⁾.

RÉANCRER LE QUARTIER DANS LA VILLE EN COCONSTRUCTION AVEC SES HABITANTS

Elle suit le fil conducteur du projet d'urbanisme tressé par l'atelier germe & JAM (2009-2011), autour de plusieurs thèmes clés : réancrage du quartier dans la ville (liens avec le centre, le quartier Saint-Agne/Niel) ; renouvellement du parc résidentiel social et privé ; nouvelle dynamique commerciale (concept de la Stoa, galerie ombragée). L'aménagement s'inscrit dans une coconstruction entre collectivité, aménageur, urbaniste, habitants, à la croisée des contraintes de démolition et des atouts existants (attachement des habitants au quartier ; espaces publics et paysagers ; desserte en transports en communs).

[Suite page 14]

Référence	Groupe scolaire Marie Marvingt, Toulouse (31)
Date de livraison	2025
Nature	Construction d'un groupe scolaire (classes, espace périscolaire, espace restauration) avec performance environnementale de niveau E23-C1/ E4 C1
Maître d'ouvrage	Ville de Toulouse
Maître d'œuvre	Cab Architectes (mandataire), V2S Architectes (associé), OTCE (bet structure, fluides, STD...), Sigma (bet acoustique), Keyros (BIM), Alayrac (bet économie), Indigoo, Fab
Surface	4 569 m ²
Montant d'opération	10,30 M€ (HT)

[Suite de la page 13]



© Jaime Meloni



Le groupe scolaire Marie Marvingt entretient une relation très qualitative au mail du quartier, grâce notamment à sa cour-oasis que coiffe un sur-sol permettant de développer des activités.

REGARD SUR LES OPÉRATIONS EN COURS

Le nouveau profil du quartier se structure, outre 7,8 hectares d'espaces verts, 2300 logements, par plusieurs équipements publics : ainsi du centre culturel et associatif la Brique Rouge (inauguré en 2016), ou du groupe scolaire Marie Marvingt, actuellement en chantier.

Groupe scolaire Marie Marvingt

Baptisé du nom d'une célèbre sportive et aviatrice française, le nouvel établissement regroupe l'ancien groupe scolaire Daste et une école existante. L'ensemble associe 23 classes (élémentaire, maternelle), un espace périscolaire, un autre de restauration. Son positionnement a été choisi pour l'accroche au mail paysager, plus apaisant. La maîtrise d'œuvre d'opération a été confiée à l'équipe Cab Architectes/V2S Architectes. L'intention architecturale se caractérise par sa maîtrise de l'échelle urbaine et sa relation qualitative au mail : grande cour oasis commune que coiffe un sur-sol permettant de développer des activités et d'avoir de multiples points de vue ; grande façade, amplement vitrée. La structure unique, de hauteur mesurée, se déploie suivant une composition en U, et une

DIALOGUES

« Nous constatons un très bon équilibre entre propriétaires occupants, accédants, certes grâce aussi aux produits de défiscalisation, sans oublier le parc social relevant de TMH délibérément limité. »

[Marie-Charlotte Masson, responsable Qualité architecturale et urbaine, Oppidea-Europolia]

« Le contenu des programmes, le déroulé de leur mise en œuvre a fait l'objet d'une concertation très soutenue. »

[Bertrand Cambos, responsable d'Opérations, Oppidea-Europolia]

« Deux volumes qui structurent simplement l'organisation (...) assurent un dialogue qualitatif avec le mail d'une part – sur lequel s'ouvre la grande façade principale, amplement vitrée – et la frondaison arborée, plus haute qui entoure le site. »

[Marc Botineau [architecte, Cab Architectes]

organisation simple (maternelle en r+1; élémentaire en R+2). De grands bandeaux en béton matricé de teinte brique marquent l'unité du lieu en même temps que son insertion dans l'espace du quartier. L'atteinte d'une performance environnementale de niveau E23-C1/E4 C1 se réalise via notamment la générosité des entrées de lumière naturelle, un dispositif photovoltaïque, l'aménagement d'îlots de fraîcheur.

Résidence So City

Réponse à l'exigence de mixité sociale souhaitée par l'aménageur, So City regroupe une unité résidentielle pour étudiants (Student Factory, 188 logements, des espaces communs, selon un concept développé par Vinci Immobilier) et une résidence familiale de 51 logements. L'ensemble est positionné au croisement de la rue Maria Mombiola et du boulevard de Lattre-de-Tassigny.

Les 2 entités, construites successivement, sont bien distinctes et indépendantes l'une de l'autre, mais se positionnent sur un socle unitaire d'où émergent 3 volumes en béton, suspendus et désalignés, afin de donner une impression de fluidité, d'élégance, d'assurer une transparence maximale des rez-de-chaussée. L'atelier Stéphane Fernandez a mené un travail graphique soigné sur les matériaux (béton coulé en place, pavés calcaires), les couleurs (variante selon les niveaux), les effets d'optique (géométrie des fenêtres). En intérieur, se tisse une trame d'espaces partagés, rues, places, patios, rampes, végétalisés.

Autre caractéristique du projet : une trame qui permet la réversibilité des parkings et la modularité des logements.

Référence	Résidence So City, Toulouse (31)
Date de livraison	2024
Nature	Construction d'un ensemble mixte résidence étudiante (logements, espaces de co-working, services) et résidence sociale (logements) avec performance environnementale NF Habitat
Maître d'ouvrage	Vinci Immobilier
Maître d'œuvre	Atelier Stéphane Fernandez (mandataire); Technie ingénierie, G2 ingénierie, Nec ingénierie (bet)
Surface (SDP)	18 700 m²
Montant d'opération	NC



© Stéphane Aboudiarom - We are contentis



© Cédric Colin

Haut : la résidence mixte familles-étudiants So City se dégage avec élégance d'un socle unitaire.
Bas : la résidence Novadiem s'ordonne en 2 volumes glissant l'un contre l'autre que coiffe un rooftop, agrémenté d'un jardin potager, d'une pataugeoire enfants, d'un solarium, d'un espace barbecue.

[Suite page 16]

[Suite de la page 15]

Référence	Résidence Novadiem, Toulouse (31)
Date de livraison	2022
Nature	Construction d'un ensemble mixte (110 logements, club house, locaux associatifs) avec performance environnementale en RT2012, NF Habitat classique
Maître d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Maître d'œuvre	CoBe Architecture et Paysage (architecte mandataire); SCBA (MOE exécution); Girus GE Toulouse (bet fluides), Ping (bet VRD), Bureau Veritas (bureau contrôle et SPS), 3J Technologies (bet structure), Pier énergie (bet thermique); Polymétrie (métrés, CCTP); Duo Créativ (décoration, aménagement intérieur)
Surface	7 624 m ²
Montant d'opération	10,20 M€ (HT)



La résidence Métropolis fait émerger deux immeubles, hauts mais aérés, abritant des logements à plusieurs orientations et agrémentés de terrasses déclinant diverses typologies.

- Résidence Novadiem

Construite par le tandem Bouygues Immobilier (MO) et CoBe Architectes (MOE), la résidence Novadiem associe un programme de logement (110, dont 20 en accession à prix maîtrisé), des locaux à l'usage d'un club sportif et des locaux associatifs [en rez-de-chaussée]. Le projet se caractérise par une volonté de participer au renouvellement urbain, proposer un modèle différent, humain. Elle se matérialise dans une conception architecturale attentive au rapport au grand paysage (côté avenue De Lattre et Garonne) et à un rapport serein avec la prairie-stade qui le borde.

La composition s'ordonne en 2 volumes glissant l'un contre l'autre : un volume en R+12, un volume en R+5, que coiffe un roof top, agrémenté d'un jardin potager, d'une pataugeoire enfants, d'un solarium, d'un espace barbecue. En entrée se positionne un perron/jardin de présentation ; auquel répond, à l'autre extrémité, un jardin d'agrément. L'exposition plein sud est tempérée par un dispositif délicat d'ombrières métalliques dans le prolongement des balcons filants. Le matériau brique, sur les murets extérieurs, signe l'inscription dans la trame urbaine du quartier.

DIALOGUES

// Trois volumes en béton, suspendus, désalignés, pour donner une impression de fluidité, d'élégance, assurer une transparence maximale des rez-de-chaussée. »

[Matthieu Pelletan,
Directeur territorial adjoint, Vinci Immobilier]

// Proposer un modèle différent, plus innovant et plus humain, en participant au renouvellement urbain de ce quartier. »

[Pauline di Santo, directrice
de Programmes, Bouygues Immobilier]

// Les plans s'effilent à mesure qu'on monte, par des accidents dans la volumétrie, pour faire place à des terrasses, dont chacune correspond à une typologie particulière. »

[Vincent Prunonosa, architecte,
V2S Architectes]

Référence	Résidence Métropolis, Toulouse (31)
Date de livraison	2024
Nature	Construction d'une unité résidentielle (68 logements)
Maître d'ouvrage	Carrère Promotion
Maître d'œuvre	Nadau Architectures (architecte mandataire), V2S Architectes (associé); G2 Ingénierie (bet), Bettéc (bet), Occinergy (bet).
Surface (SDP)	4 220 m ²
Montant d'opération	6,30 M€ (HT)

- Résidence Métropolis

Positionnée avenue Jean-Moulin, en vis-à-vis du métro et au cœur du nouveau pôle de commerce du quartier, l'opération Métropolis regroupe 68 logements. Sa réalisation associe Carrère Promotion (MO) et une équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par Nadaeu Architectures (mandataire) et V2S Architectes (associé).

En rupture avec la configuration peu amène, étouffante, d'une grande barre unique (démolie), le projet fait émerger 2 immeubles, hauts mais aérés, abritant des logements à plusieurs orientations et agrémentés de terrasses déclinant diverses typologies. Une cour commune, dont la facture végétale fait référence à l'histoire ancienne du site, dans l'esprit d'un parc habité, tel que l'avait conçu Roger Chini, concourt à unifier le tout. Le socle décline le principe de la STOA ; l'espace public se prolonge en intérieur au niveau du rez-de-chaussée, amplement vitré. |

1) Visite commentée par : Marie-Charlotte Masson [responsable Qualité architecturale et urbaine, Oppidea-Europolia]; Bertrand Cambos [responsable d'Opérations, Oppidea-Europolia]; Jean Largy [chef de projet Bâtiment, Ville de Toulouse]; Marc Botineau [architecte, Cab Architectes]; Matthieu Pelletan [Directeur territorial adjoint, Vinci Immobilier]; Pauline di Santo [directrice de Programmes, Bouygues Immobilier]; Agathe Chevalier [architecte, CoBe Architectes]; Vincent Prunonosa [architecte, V2S Architectes].

© Christophe Pici



Le village de services La Poste Saint-Aubin : une intervention qui magnifie le patrimoine architectural.

Visite du 25 mai 2025

LE VILLAGE LA POSTE SAINT-AUBIN, TOULOUSE

Rouvert en septembre 2024, le Village La Poste de Toulouse Saint-Aubin ⁽¹⁾ abrite un bureau de poste, les services de la délégation régionale Occitanie du Groupe (15 directions), ceux de la direction régionale de La Poste Immobilier. Un espace de co-working géré par sa filiale Mitwit, un centre d'examen du permis de conduire, des espaces de confort pour le personnel (salles de sport, sanitaires, café...) y sont également hébergés. L'ensemble se déploie sur une surface de 6500 m², distribuée sur 3 étages, que coiffe une toiture-terrasse végétalisée de type toundra où se positionne un édicule en tôle perforée support de moments de convivialité. Ainsi se conforte, par une cinquième façade, le dialogue entre le bâtiment, le quartier, la ville.

[Suite page 18]

[Suite de la page 17]

RÉANCER LE PATRIMOINE DANS SON ARCHITECTURE

La transformation du site exprime la stratégie du Groupe, en tant que société à mission, autour de quatre piliers : territorial, social, environnemental, éthique et déontologique. D'où la mise en service de nouvelles unités, sous le concept de « Village La Poste », à même de renforcer les synergies et la coopération entre agents ; de susciter de nouvelles manières de travailler, dans un cadre plus amène ; de permettre des économies de coût.

Implanté rue Camichel, le village accueillera, à terme, près de 300 collaborateurs officiant, jusque-là, sur plusieurs sites. Le maître d'ouvrage a par ailleurs privilégié une rénovation, afin d'exploiter les atouts que représentent une implantation en centre-ville et la valeur patrimoniale du site construit par le toulousain Léon Jaussely ⁽²⁾, témoin sa labellisation Patrimoine du XX^e siècle en tant qu'expression remarquable du style Art nouveau. La rénovation, lourde, s'est ainsi opérée en relation constante avec l'architecte des bâtiments de France.

Engagée en 2018, l'opération a été impactée par la crise Covid, pour devoir ainsi s'achever à l'automne 2024. La maîtrise d'œuvre en a été assurée par une équipe constituée autour de Harter architectes associés (mandataire) et de l'architecte du patrimoine Virginie Lugol (associée). Maître mot de son intervention : répondre aux attentes en matière de nouveaux modes d'organisation du travail, de confort d'usage, de performance environnementale, et cela sans dénaturer une architecture remarquable – qualité du dessin, précision, éléments intérieurs (décors, modes de partition). Il s'est donc agi d'en souligner les éléments forts : façade régulière, volumes généreux, matérialité noble, éléments décoratifs.

UNE DYNAMIQUE DE SYNERGIE, D'ÉCHANGE

Réintégrant une partie bâtie occupée jusqu'il y a peu par France Télécom-Orange, le bâtiment s'inscrit avec d'autant plus de visibilité dans le paysage urbain qu'il s'ouvre plus généreusement sur celui-ci par l'aménagement d'une nouvelle entrée, très lumineuse, à niveau de rue. L'ouverture se prolonge, par la création d'une place de village, nouveau cœur



© Christophe Picci

Référence	Village La Poste-Saint-Aubin, Toulouse (31)
Date de livraison	2024
Nature	Réhabilitation d'un bâtiment d'entreprise (bureau de poste, bureaux de services, espaces communs, espaces serviciels) avec ambition patrimoniale et environnementale (NF-HQE et Label Osmoz)
Maître d'ouvrage	La Poste Immobilier
Maître d'œuvre	Harter architectes associés (architecte mandataire), Agence Virginie Lugol (associée); Ecovitalis (AMO Environnement et HQE); Betem (bet structures et fluides), Gamba (bet acoustique), EEC (bet économie et OPC), Antea (bet désamiantage); Génie des Lieux (aménagement des espaces)
Surface	6 500 m ²
Montant d'opération	12 M€

Une volonté de souligner les éléments forts : façade, volumes, matérialité, éléments décoratifs (page de gauche) tout en actualisant le confort d'usage (page droite).

battant du site, auquel viennent se connecter, selon le principe du village, 2 terrasses avec gradins, jardinières, petits escaliers. L'organisation intérieure, adaptée au développement du télétravail, articule logique d'ouverture et d'échange, au centre du bâti, et protection des personnels au travail, fonctionnalité et confort d'usage, suivant un principe de conduire du plus général au plus individualisé. L'espace en flex-office, de dimension mesurée, coexiste avec le principe de bureaux individualisés desservis par des couloirs aérés et centraux. Un séquençage en secteurs pouvant se combiner à souhait, plus transversal, se substitue à la traditionnelle organisation centralisée, hiérarchisée par directions avec un fort effet de clôture.

EXPRIMER UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Récompensé, entre autres, par le grand prix Simi 2024 – catégorie Immeuble mixte tertiaire transformé ⁽³⁾ – le projet exprime une ambition environnementale de niveau NF-QHE et Label Osmoz pour une meilleure qualité de vie au travail. Diverses mesures y concourent : révision de l'isolation et de la perméabilité à l'air, transformation de la toiture en terrasse végétalisée, optimisation des entrées de lumière naturelle, préférence pour le réemploi de matériaux, gestion exemplaire des déchets de chantier. |

1) Visite commentée par : Christine Lagriffoul (directrice régionale, La Poste) ; Rachel Sarris (responsable du Village La Poste) ; Jérémie Harter & Charlotte Calabuig, (architectes, Harter architectes associés) ; Nathalie Fauquet (chargée de Projet, Agence Virginie Lugol).

2) Léon Jaussely, né le 9 janvier 1875 à Toulouse et mort le 28 décembre 1932 à Givry. Prix de Rome en 1903. En 1914, il est missionné par les PTT pour réaliser divers bâtiments. On lui doit également, à Toulouse, la réalisation du bâtiment historique de La Dépêche du Midi.

3) Le projet a également été primé par Booster du réemploi en décembre 2024 (Mention clin d'œil) et par La Société des Toulousains de Toulouse et Amis du Vieux Toulouse (mai 2025). La Poste a par ailleurs souhaité marquer son caractère exemplaire en éditant des timbres-poste dédiés que l'on peut se procurer dans le bureau de poste que le bâtiment héberge.



© Christophe Picci

DIALOGUES

// Quatre piliers essentiels : les dimensions territoriale, sociale, environnementale et en matière d'éthique et de déontologie. »

[Christine Lagriffoul, directrice régionale Occitanie, La Poste Immobilier]

// Renforcer les synergies, la coopération entre les équipes (...), promouvoir de nouvelles manières de travailler (...), améliorer les conditions de travail. »

[Rachel Sarris, responsable du Village La Poste]

// Protéger et souligner les éléments forts, façade régulière, matérialité noble, volumes généreux, éléments décoratifs... L'insertion d'éléments nouveaux, la nouvelle partition des espaces a été pensée en référence à l'architecture originelle. »

[Jérémie Harter, architecte, Harter Architectes associés]

Visite du 25 juin 2025

ÉQUIPEMENTS PUBLICS AU MIRAIL ET À BAGATELLE, TOULOUSE

Dans les quartiers en renouvellement urbain du Mirail et de Bagatelle, de nouveaux équipements publics sont mis à la disposition des habitants.

CENTRE SOCIAL FÉDÉRICA MONSENY

Le centre social Fédérica Montseny ⁽¹⁾, inauguré en 2024, regroupe un accueil jeunes, un centre social avec ludothèque, une salle polyvalente ouverte aux associations du quartier. Sa construction matérialise le programme de renouvellement urbain du quartier Mirail Université-Pradettes, mis en œuvre par la Ville, la Métropole, avec l'appui de l'ANRU.

Faire levier sur l'envie de quartier

Regroupant des structures socioculturelles jusque-là disséminées sur plusieurs sites peu amènes, le nouvel établissement est voué à faire levier sur l'envie de quartier : par l'utilité des services aux habitants, l'esthétique et la performance environnementale du bâti, la structuration d'espaces publics (axe majeur chemin du Mirail-rue Aristide-Maillol ; place centrale). La commande de la collectivité portait aussi sur des éléments spécifiques : préserver le patrimoine végétal existant, constitué par une allée d'arbres et une pinède ; assurer une relation apaisée avec une résidence mitoyenne.

L'agence Passelac & Roques, retenue pour la maîtrise d'œuvre d'opération, s'est fixé plusieurs lignes directrices. En premier lieu, structurer une nouvelle urbanité en prenant pleinement appui sur le patrimoine végétal. D'où une structure du bâti compacte mais de hauteur mesurée, à distance mais en dialogue avec celui-ci via trois cours intérieures agrémentées de végétaux. En second lieu, marquer l'idée d'équipement public de proximité : bien ancré sur la place ; suggérant une certaine domesticité par sa configuration et sa matérialité. Le bâti s'organise en 3 volumes structurant les angles, et un, central et de hauteur plus marquée, assurant la liaison d'ensemble.

Référence	Centre social Fédérica-Monseny, Toulouse (31)
Date de livraison	2024
Nature	Construction d'un équipement public de quartier à vocation sociale et culturelle (centre social, accueil jeunes), avec performance environnementale.
Maître d'ouvrage	Ville de Toulouse
Maître d'œuvre	Passelac & Roques Architectes (mandataire); Oteis (bet HQE), Delhom (bet acoustique), Passelac & Roques Architectes (économie)
Surface	950 m ² (bâti) + 200 m ² (aménagements extérieurs)
Montant d'opération	2,25 M€ (HT)



© Kevin Dolmaire

Ci-dessus : il s'est agi d'affirmer l'équipement public de proximité, bien ancré sur la place, d'une matérialité en résonance avec l'environnement local.
Page de droite : vue intérieure de l'accueil jeunes.



© Kevin Doimaire

DIALOGUES

// Il faut mettre l'accent sur la qualité, la beauté des équipements, outre leur capacité à répondre à des besoins, leur utilité. »

[Gaëtan Cognard, maire de quartier,
Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine]

// Regrouper des structures à vocation sociale et culturelle, jusque-là implantées sur des sites différents et peu amènes, et leur donner une nouvelle visibilité. »

[Céline Fouillade, chef de projet,
Ville de Toulouse]

// Nous avons voulu un bâtiment qui soit sa propre limite, valorise ainsi l'espace public. Mais puisqu'il s'agit d'une maison de quartier, il s'agissait d'affirmer une certaine domesticité. »

[François Roques, architecte,
Passelac & Roques Architectes]

La séquence de l'entrée principale, les ouvertures des façades avec arcades, la facture en brique teinte, finement travaillée, font référence à l'identité des hôtels particuliers anciens du centre-ville. Les bureaux et salles d'activité (à l'étage), baignés d'une agréable lumière naturelle, s'ouvrent sur une terrasse végétalisée. Afin d'assurer le bon fonctionnement de la structure, chacune des deux entités dispose de son entrée/cour en propre, au contact desquelles se positionnent les espaces communs : ludothèque et salle polyvalente pour le centre social, salle d'animation pour l'accueil jeunes.

Au service de la performance environnementale

La qualité environnementale est le produit des dispositifs qui équilibrent éclairage naturel et risque de surchauffe estival (effet filtrant des cours, brise-soleil orientable en façade Ouest), au couplage isolation par l'extérieur-matériau brique. Le dessin architectural, la trame constructive permettant une évolution des espaces, contribuent à sa durabilité.

PÔLE LUDIQUE DE BAGATELLE (2)

Prévu pour être livré courant 2025, le pôle ludique de Bagatelle couple un accueil de loisirs et une ludothèque. C'est, par ailleurs, un équipement public clé, par son offre de services et son positionnement, du renouvellement urbain de la zone Bagatelle-La Faourette-Papus-Tabar-Bordelongue. L'atelier Füzesséry Landauer a été missionné (2010-2022) pour en tracer le plan-guide et, particulièrement, pour aménager un parc de 4 hectares. L'émergence d'une nouvelle centralité, le confort climatique des usagers étaient aussi au cœur de la commande de la collectivité.

Tirer pleinement parti de l'écrin paysager

La proposition de Projet 310 Architectes a emporté l'adhésion du jury par sa sobriété, son ancrage dans l'urbain, son adéquation aux besoins fonctionnels et à l'objectif de certification E3C2. L'équipement s'insère dans le parc, en déclinant, dans le bâti et autour, son vocabulaire paysager (clôtures bois, allées, noues paysagères, essences d'arbres et arbustes, motifs des trames de bosquets), et en s'étendant jusqu'au chemin de Bagatelle. Les espaces végétalisés, aux extrémités du bâti, prolongent une circulation centrale vitrée qui a vocation à desservir les salles d'activité et à unifier la structure.

[Suite page 22]

[Suite de la page 21]

La composition s'ordonne avec clarté en 3 volumes abritant respectivement la ludothèque (sud), l'accueil de loisirs (nord), l'accueil général, les espaces mutualisés, la grande salle polyvalente, disponible pour les habitants du quartier (centre). La performance environnementale est assurée en conjuguant compacité du projet, ouverture sur l'extérieur et contrôle solaire, thermique de l'enveloppe et inertie, nappe photovoltaïque en toiture, utilisation de matériaux bio-sourcés (bois, laine de bois, fibre de bois...) ou recyclés (bétons, sols extérieurs...).

- 1) Visite commentée par : Gaëtan Cognard (maire de quartier, Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine) ; Céline Fouillade (chef de Projet, Ville de Toulouse) ; François Roques (architecte, Passelac & Roques Architectes).
- 2) Visite commentée par : Céline Fouillade (chef de Projet, Ville de Toulouse) ; Christophe Balas (architecte, Projet 310 architectes).



Gauche : l'atmosphère soignée de la ludothèque. Droite : une composition qui s'ordonne avec clarté.

Référence	Pôle ludique de Bagatelle, Toulouse (31)
Nature	Construction d'un équipement public de quartier à vocation sociale (ludothèque, accueil de loisirs), avec performance environnementale niveau E3C2
Date de livraison	2025
Maître d'ouvrage	Ville de Toulouse
Maître d'œuvre	Projet 310 architectes (mandataire); OTCE (bet), Keyros (bet), Emacoustic (bet acoustique)
Surface	870 m²
Montant d'opération	2,3 M€ (HT)



© Nice Froment

DIALOGUES

- // Inscrire pleinement l'équipement dans le parc (...) en déclinant son vocabulaire paysager tout autour du bâtiment et dans ses creusements. »
- // L'unité d'ensemble se matérialise par une circulation centrale vitrée, comme une lanterne, prolongée aux extrémités par des espaces végétalisés et desservant des salles d'activités offrant de multiples points de vue. »
[Christophe Balas, architecte, Projet 310 architectes]

Visite du 10 juillet 2025

RÉSIDENTIEL ET ÉQUIPEMENT PUBLIC, BALMA

À Balma, la dynamique urbaine s'accompagne de la valorisation de résidentiel historique, tel que celui de la résidence Noncesse ; ainsi que de la requalification d'équipements publics, tels que le gymnase-dojō.

RÉSIDENCE NONCESSE ⁽¹⁾

Construite dans les années 1970, la résidence Noncesse, gérée par l'entreprise sociale pour l'habitat SA Patrimoine, a fait l'objet d'une rénovation d'ampleur entre 2021 et 2024. Le cinquantième anniversaire de la résidence a été ainsi marqué par une requalification du cadre de vie, de l'usage du logement, à même de renforcer l'attractivité de ce micro-quartier très populaire d'une commune très dynamique.

Renouveler le cadre de vie : qualité environnementale et confort d'usage

Près de 25 millions d'euros ⁽²⁾ ont été mobilisés pour la réhabilitation de quelque 373 logements répartis sur 2 îlots situés de part et d'autre de l'avenue Paul-Cézanne, soit aussi 36 petits bâtiments en R+4 et 2 tours en R+7.

[Suite page 24]

Référence	Résidence Noncesse, Balma (31)
Date de livraison	2024
Nature	Réhabilitation de 373 logements (confort résidentiel : ascenseurs, balcons, menuiseries ; confort thermique) en conception-réalisation
Maître d'ouvrage	Patrimoine Languedocienne
Maître d'œuvre	Groupement : Bouygues Bâtiment Centre Sud-Ouest (mandataire) ; A&B Architectes/PMCR (architectes) ; Woodstock (paysagiste) ; OTCE (bet TCE), Sigma (bet acoustique) ; La Maison de l'initiative (MOE sociale)
Surface	NC
Montant d'opération	25 M€

DIALOGUES

// Travailler sur le cadre de vie, la qualité d'usage du logement, et gérer le volet commercial au sein d'une commune très dynamique, en plein développement. Si on n'investit pas sur la qualité résidentielle, le bâti n'est pas aimé, les habitants se sentent déconsidérés. »

[Stéphanie Eralès, directrice Gestion locative et patrimoniale, SA Patrimoine]

// Améliorer le confort de vie, par la création de balcons sur les logements qui en sont dépourvus et la pose de panneaux brise-vues en bois sur les loggias, l'installation de rampes et de cages d'ascenseurs, la rénovation des parties communes et la mise en valeur des entrées. »

[Loïc Jean, associé senior, A&B Architectes/ PMCR]



© DR

La résidence Noncesse constitue quasiment un quartier de ville ; son cinquantième anniversaire a été l'occasion d'une rénovation de grande ampleur.

[Suite de la page 23]



© DR

Confiée dans le cadre d'une conception-réalisation à un groupement constitué autour de Bouygues Bâtiment Centre-Sud-Ouest (mandataire), l'opération avait pour objectif premier une rénovation thermique d'ampleur (isolation extérieure ⁽³⁾, menuiseries et volets, chaufferie collective; installation d'une NTA et d'une VMC; dispositifs économes pour l'eau et le chauffage). L'agence A&B Architectes/PMCR s'est également attachée à améliorer le confort de vie: les appartements qui en étaient dépourvus disposent désormais d'un balcon; des panneaux brise-vues protègent les loggias; des rampes et cages d'ascenseur desservent tous les logements; les parties communes et les entrées sont valorisées. Chaque immeuble est, en outre, doté d'une entrée clairement identifiable, produisant une certaine domesticité.

GYMNASE-DOJO ⁽⁴⁾

Un nouveau complexe regroupant une salle polyvalente, un dojo et une salle de tir à l'arc, est en voie d'être livré sur la commune de Balma. La commune souhaitait en effet se doter, sur le même site, d'un nouvel équipement plus qualitatif du point de vue esthétique, environnemental, fonctionnel, pour répondre aux besoins d'une vie associative dynamique. La capacité de ce qui constituait le plus vaste équipement municipal couvert s'accroît par ailleurs de 200 m².

Le renouveau d'un équipement public couvert majeur

Cette opération de démolition-construction se réalise dans le cadre d'un marché global de performance dont l'attributaire est un groupement constitué autour de l'entreprise Sopreco. L'agence Passelac & Roques Architectes en assure la conception architecturale. Son projet prend le contre-pied radical de ce qui existait: l'empreinte végétale d'un parc urbain structure l'implantation et la composition du bâti, générant un îlot de fraîcheur. L'espace public est réattribué au piéton.

La banale, peu amène, monolithique et fermée structure existante, de facture métallique, laisse la place à un ensemble composé de volumes sculptés, que la peau en béton rainuré ⁽⁵⁾ permet de différencier par des jeux d'ombre et de lumière. La palette chromatique, inspirée de la brique de terre cuite, affirme le lien au paysage local. Les besoins d'usage excluaient une composition en un seul niveau. Le dojo (420 m²), l'espace de tir à l'arc (348 m²), des salles de réunion, coiffent une grande salle polyvalente modulaire, flanquée d'une rue intérieure vitrée en connexion avec des escaliers conduisant aux pièces d'étage.

La performance énergétique (niveau RT2012 – 50 %, bâtiment Bepos E3C1), est soutenue par la conception bioclimatique, l'usage de matériaux bio-sourcés, la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Elle se double d'une notable performance technique: l'opération aura été menée en une année, le temps de ne pas pénaliser les activités sportives. |

Référence	Gymnase-Dojo, Balma (31)
Date de livraison	2025
Nature	Construction d'un équipement polyvalent (salle polyvalente, dojo, salle de tir à l'arc), avec performance environnementale (RT2012 – 50%, bâtiment Bepos E3C1) en marché global de performance
Maître d'ouvrage	Ville de Balma
Maître d'œuvre	Groupement: Sopreco (entreprise mandataire); Passelac&Roques Architectes (architectes); Cecilia Febrer (architecte d'intérieur); Julie Poirel (paysagiste); Betom (bet), Cap Terre (bet), Thermibel (bet acoustique)
Surface	2800 m² (bâti et extérieur)
Montant d'opération	8,6 M€

DIALOGUES

// Un équipement ancien, daté de plus de 30 ans, très énergivore, peu adapté aux usages et aux besoins d'une vie associative très dynamique, et particulièrement inesthétique. C'est un projet phare de la mandature. »

[Morgan Frayssines, directeur du Pôle environnement et cadre de vie, ville de Balma]

// Une réponse radicalement à l'opposé de ce qu'était le site existant, entièrement minéral. Elle se marque par une forte empreinte végétale. L'architecture se veut découverte, vue à partir du parti paysager. Le bâti s'installe dans un îlot de fraîcheur. »

[Romain Passelac, architecte, Passelac& Roques Architectes]



1) Visite commentée par : Stéphanie Erales (directrice Gestion locative et patrimoniale, SA Patrimoine) ; Magaly Murat (responsable maîtrise d'ouvrage Pôle patrimoine, SA Patrimoine), Loïc Jean (associé senior, A&B Architectes/PMCR) ; Sébastien Gobin (responsable régional Prescription, Saint-Gobain-Weber).

2) L'investissement est pris en charge par la SA Patrimoine, avec le soutien du Feder et de Toulouse Métropole.

3) L'isolation extérieure des bâtis s'appuie sur une solution développée par Saint-Gobain Weber, à partir de 80 % de verre recyclé, « qui permet la mise en œuvre d'un enduit de finition à base de résine syloxane, optimal du point de vue de la perméabilité à la vapeur d'eau, à même de retarder voir annuler l'incrustation de pollutions organiques ». Cet isolant présente par ailleurs l'avantage d'être plus léger de 40 % que les modèles courants.

4) Visite commentée par : Morgan Frayssines (directeur du Pôle environnement et cadre de vie, ville de Balma) ; Romain Passelac et Émilie Lelièvre (architectes, Passelac & Roques Architectes) ; Étienne Lafond (directeur de Sopreco).

5) La singularité du projet repose sur le choix d'une structure béton finement ornementée, qui sert aussi la performance environnementale et facilite la maintenance par les services de la ville. La mise en œuvre a été servie par l'expertise de Sopreco et de Lafarge-Holcim.

© Romain Passelac



Ci-dessus (gauche) : la salle polyvalente à l'espace modulable.
Ci-dessus (droite) : un bâti en relation étroite avec le paysager.

Visite du 11 septembre 2025

PROFIL URBAIN ET PROGRAMMES EN COURS SUR LA ZAC FAUBOURG MALEPÈRE, TOULOUSE

Le nouveau visage du Faubourg Malepère commence à se dessiner ⁽¹⁾. L'opération d'aménagement de la ZAC a été engagée en 2014 à l'initiative de la ville de Toulouse et de Toulouse Métropole. L'aménageur Oppidea pilote l'opération, dont le profil urbanistique a été confié à Ateliers Lion & associés. Il est prévu d'y implanter 6 700 logements, 5 000 m² de commerces et services, 90 000 m² de locaux d'activité ainsi que 19 100 m² d'équipement public. Vingt hectares d'espaces verts, autour en particulier des zones naturelles existantes du parc de la Marcaissonne et du bois de l'Hers, y seront valorisés ⁽²⁾.

UN EXEMPLE D'URBANISME NÉGOCIÉ

Bien que dans une ZAC, une approche spécifique de l'aménagement s'est imposée, compte tenu de la configuration du site. À l'interface de Toulouse et de Saint-Orens, en serré entre les routes de Revel et de Labège, il présentait un caractère très hétéroclite, oscillant entre l'entrée de ville et le faubourg, qui plus est émaillé de 280 parcelles.

Dans une logique d'urbanisme négocié, l'évolution se fait dans le temps long, au gré des opportunités, en fonction des particularités d'implantation des programmes, des négociations entre opérateurs et propriétaires des parcelles. La méthode offre néanmoins la possibilité d'ajuster, qualifier l'aménagement. 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.



© Oppidea



© Oppidea

**Haut: la place Nina-Simone, cœur battant du nouveau quartier.
Bas: l'aménagement se structure autour du potentiel végétal.**

STRUCTURÉ PAR LE PATRIMOINE NATUREL EXISTANT

Le projet prend 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. Celui-ci 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, services d'auto-partage automobile, développement des pistes cyclables, l'aménagement se matérialise aussi par la création d'une place centrale (MOE: Ateliers Lion & associés, Julie Poirel, Egis, Dumons Ingénierie) et la structuration d'un réseau de voirie. L'implantation de commerces et services diversifiés, d'équipements publics (groupes scolaires Georges Mailhos – MOE: Dompier Lemaire Architecture; Marie de Gournay MOE: GGR); complexe socioculturel-mairie (MOE: Espagno-Milani Architectes Associés) ou encore de l'éco-parc de la Marcaissonne, sont en cours ou à venir. La liberté formelle laissée sur le plan architectural est simplement balisée par 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.

- Résidence Bona Terra

Livrée en fin 2024, la résidence Bona Terra émerge en lisière de la place. Réalisé par une équipe associant Linkcity (MO) et le duo d'agences Scalène architectes-MBL architectes, il s'agit d'un ensemble mixte de 78 logements, dont une partie sera mise à disposition de CDC Habitat, et d'un développé de commerces (tabac-presse, pharmacie, bar-restaurant avec espace associatif) dont le profil a été travaillé avec l'aménageur.

Inspirée des bastides du Sud-Ouest, la conception architecturale met l'accent sur le vivre ensemble. Elle instaure des relations graduelles entre l'espace public large de la place et l'intimité du logement, témoin, en entrée de la résidence, une micro-architecture ayant fonction de médiation. D'autre part,

Référence	Résidence Bona Terra, Toulouse (31)
Date de livraison	2024
Nature	Construction d'un ensemble mixte de 78 logements (intermédiaires, individuels) et commerces de proximité avec performance environnementale (E3C1, Effinergie, Label NF Habitat HQE)
Maître d'ouvrage	Linkcity
Maître d'œuvre	Scalène architectes (mandataire), MBL (associé); Toponymy (paysagiste)
Surface (SDP)	6 115 m ²
Montant d'opération	10,10 M€ (HT)



Ci-dessus: la résidence Bona Terra, dont l'architecture s'inspire des bastides du Sud-Ouest, instaure des relations graduelles entre l'espace public et l'intimité du logement.

[Suite page 28]

[Suite de la page 27]

le statut des logements s'efface. 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, s'ouvrent 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: béton désactivé en façade; serrureries très fines; couvertines avec pliages inhabituels. Exploitant des éléments végétaux déjà-là, la micro-architecture est 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. La performance environnementale est de niveau labels E3C1, Effinergie, NF Habitat HQE.

Résidence Le Cybèle

Livré en fin 2024, Le Cybèle abrite 118 logements individuels de type maison de ville, intermédiaires et collectifs, à destination respective de Green City et Promologis. Elle associe Green City (MO) et les équipes Seyler & Lucan architectes-urbanistes et SYN Architectures (MOE), qui se sont distribués les typologies: individuel et collectif pour Seyler & Lucan; intermédiaire pour SYN.

De part et d'autre d'une sente piétonne reliant la place et la route de Revel, se déploient en gradation 2 unités en collectif (R+6), 3 en intermédiaire (R+3), 12 villas (R+1+combles). Un soin particulier a été porté à ménager les intimités par le décroché des bâtis, les pentes des toitures. Insérés dans une douce enveloppe de brique, les logements sont traversants et sont pourvus de beaux espaces extérieurs.

Référence	Résidence Le Cybèle, Toulouse (31)
Date de livraison	En cours
Nature	Construction de 118 logements, (individuels, intermédiaires, collectifs) avec performance environnementale
Maître d'ouvrage	GreenCity & Promologis
Maître d'œuvre	Seyler & Lucan (mandataire), Syn architectures (associé)
Surface (SDP)	7 806 m²
Montant d'opération	11,50 M€ (HT)

Ci-dessous: Le Cybèle se structure autour du sente piétonne.
Page de droite haut: L'Orival se déploie en unités bâties aux formes très souples.
Page de droite bas: Le Bois de Nagoya entretient un dialogue étroit avec l'espace boisé.



© D.R.

Résidence L'Orival

La résidence L'Orival est construite sous l'égide de Green City & Promologis (MO) et des architectes de ppa architectures et NAS architecture. Elle regroupe 205 logements en collectif, intermédiaire, groupé, maison individuelle. Inspirée par l'esprit « cité-jardin », la composition privilégie un déploiement en 4 quartiers accessibles depuis une petite placette au sud et fédérés, en cœur de projet, par une large promenade plantée. 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. Les modénatures expriment une variation (éléments différemment agencés d'un plot à l'autre) sur thème.

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).

Référence	Résidence L'Orival, Toulouse (31)
Date de livraison	En cours
Nature	Construction de 205 logements avec performance environnementale (RE2020 -5 %) NF Habitat HQE, Cerqual Profil biodiversité
Maître d'ouvrage	Promologis & Green City
Maître 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 m ²
Montant d'opération	NC (HT)



© Jean-Manuel Puig



© A. Dupeyron

Le projet a été primé au titre de la « Qualité globale » par le jury des Pyramides d'Argent 2024.

Résidence Le Bois de Nagoya - Le Dièse

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. La composition est centrée sur un rapport qualifié au paysage : de l'espace boisé (niveaux inférieurs), de l'horizon pyrénéen (niveaux supérieurs). D'où aussi une forte présence du bois dans le bâti (terrasse, balcons, loggias). L'ensemble s'organise en 3 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. 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 (39 places), ainsi qu'une salle polyvalente mutualisée avec le quartier. C'est un équipement public à même d'accompagner le développement démographique du faubourg. L'opération de construction est séquencée pour une mise en service entre l'automne 2025 et le début 2026.

[Suite page 30]

Référence	Résidence Le Bois de Nagoya-Le Dièse, Toulouse (31)
Date de livraison	En cours
Nature	Construction de 79 logements avec performance environnementale (Certification NF Habitat HQE, Effinature); label InAirieur (Bois de Nagoya)
Maître d'ouvrage	Promomidi & Les Chalets
Maître d'œuvre	Sathy (mandataire), 2PM A (associé); A+R (paysagiste); Betom (bet), Less is More (bet), Emacoustic (bet acoustique), Soconer (bet)
Surface (SDP)	5 306 m ²
Montant d'opération	8,60 M€ (HT)

[Suite de la page 29]

DIALOGUES

// 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, architectes urbaniste, Ateliers Lion & associés]

// 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, architecte, Scalène Architectes]

// 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]

// L'ancre 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]

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

[Manon Fournier, architecte, GGR Architecte]



© Gauthier Pallaruelo

Haut : Le bâti se déploie sur près de 100 mètres de long.
Bas : la cour protégée assure une transition douce entre l'espace bâti et l'espace boisé protégé.

Référence	Groupe scolaire Marie de Gournay, Toulouse (31)
Date de livraison	2025
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
Maître d'ouvrage	Ville de Toulouse
Maître d'œuvre	GGR Architectes (mandataire)
Surface (SDP)	NC
Montant d'opération	14 M€ (HT)

La préservation d'un bois protégé, au nord de la parcelle, oriente la conception architecturale. Le bâti se déploie, au sud, sur près de 100 mètres de long. Une cour protégée assure une transition douce et cohérente entre les deux. Accessible via un grand parvis-préau protégé par un large débord de toit, l'ensemble scolaire se découple en locaux administratifs et CLAE en rez-de-chaussée, tandis que les salles de classe, que prolonge 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. La performance environnementale est soutenue par la compacité du bâti, les solutions de protection à l'égard de l'ensoleillement, les dispositifs de ventilation, climatisation adiabatique, l'utilisation du bon matériau (béton, bois, métal), 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 (architecte 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 architectures); Johan Laure (architecte, NAS architecture); Hong Quan Vu, (architecte, Sathy); Marion Gouwy (architecte associée, GGR Architectes); Manon Fournier (architecte, GGR Architectes); Jean Largy (chef de Projet, direction Construction des bâtiments, ville de Toulouse).

Visite du 19 novembre 2025

RÉSIDENCE INITIA, RAMONVILLE-SAINT-AGNE

La résidence Initia est une opération mixte de logement (124 unités, appartements, maisons) commerces et bureaux (1 160 m²), qu'accompagne un important aménagement paysager. C'est Vinci Immobilier qui s'est vu confier la maîtrise d'ouvrage d'opération par la commune; la maîtrise d'œuvre en est assurée par SZ Architectures. La livraison est prévue pour 2025 ⁽¹⁾.

UN PROGRAMME DÉMONSTRATEUR DE RECYCLAGE URBAIN VERTUEUX

La collectivité souhaitait faire émerger un nouveau morceau de ville en lieu et place d'un ancien site à vocation médico-sociale, proche du cœur urbain et très emblématique ⁽²⁾: jusqu'en 2017, il était occupé par un établissement dédié à l'accompagnement, l'éducation, l'insertion des personnes en situation de handicap et des personnes dépendantes et fragilisées, l'ASEI.

[Suite page 32]

©Vinci Immobilier



[Suite de la page 31]

L'opération devait en outre être calibrée en fonction d'un PLU très exigeant en matière de surface habitable du logement et de profil environnemental. La réponse de l'équipe pilotée par Vinci Immobilier se veut un démonstrateur des engagements de l'entreprise en matière de recyclage urbain et de Zan. Première opération en France à bénéficier de la certification E4C1, elle traduit une ambition de pousser au maximum les curseurs environnementaux, en s'appuyant notamment sur l'expertise d'Écozimum: conception bioclimatique, enveloppe performante, recours aux matériaux bas carbone (bois) et aux énergies renouvelables (2500 m² de panneaux photovoltaïques)⁽³⁾; réemploi de matériaux (en sous-couche de voirie ou de dalle); revalorisation des déchets (à hauteur de 97 %). La résidence est alimentée par une chaudière mixte bois-gaz.

L'inertie a été particulièrement travaillée. Le bâti est compact, très protégé du soleil (volets, balcons, arbres), très ventilé naturellement. Dans les collectifs, les parties communes sont rafraîchies naturellement via une bouche de ventilation naturelle avec clapet asservi à l'entrée de la gaine. À la fois vertueux au regard du ZAN et du confort climatique et porteur d'aménité, le paysager a fait l'objet d'un traitement soigné, pris en charge en conception, mais aussi en accompagnement des résidents, par la SCOP Terreauciel: déploiement de 3 strates végétales, préservation (platanes existants) et plantation d'arbres (y compris fruitiers), avec à la clé restitution de 10 % de sol à la nature.

UNE CERTAINE QUALITÉ DE L'HABITER

Le nouveau « morceau de ville » conçu par SZ Architectures se séquence en une place (baptisée Anne-Frank) que bordent les immeubles de bureaux et de commerce au contact d'une artère majeure de la ville; 4 plots de logement collectif sur pilotis; un tissu de maisons en bande (20) venant dialoguer, en haut de parcelle, avec le tissu pavillonnaire environnant. Une passerelle bois-béton connecte l'ensemble des composantes du site en même temps qu'elle assure une liaison entre le résidentiel proche et les commerces du centre urbain.

Les espaces habitables ont été traités avec générosité. Dans les collectifs, la surface des logements est supérieure au standard et ils se prolongent en extérieur par d'amples balcons. Les maisons en bande sont également agrémentées de ter-

Référence	Résidence Initia, Ramonville-Saint-Agne (31)
Date de livraison	2025
Nature	Démolition-réhabilitation d'un ancien site de soins pour un programme mixte d'habitat (124 logements), de commerce et services (1 160 m ²) avec performance environnementale niveau label E4C1
Maître d'ouvrage	Vinci Immobilier
Maître d'œuvre	Serge Zilio/SZ Architectures (architecte); Terreauciel (paysagiste); SCOP Ecozimum (bet environnement)
Surface (SDP)	10 657 m ² ; dont espace de pleine terre : 5 300 m ²
Montant d'opération	NC

DIALOGUES

- // Un PLU particulièrement exigeant, notamment en matière de surfaces des logements, mais aussi d'engagement en faveur de la préservation de l'environnement. »
[Bernard Passerieu, adjoint au maire de Ramonville en charge de l'Aménagement du territoire]
- // C'est un site dont l'histoire est celle du soin apporté aux autres; nous avons voulu continuer à écrire dans cette lignée. »
[Anna Roche, directrice territoriale, Vinci Immobilier]
- // Nous avons opté pour des planchers béton, un mur enveloppe avec des parois en bois, qui ferment bien. Les centaines de mètres carrés de balcon (...) sont essentielles au confort d'été. »
[Serge Zilio, SZ Architectures]
- // Le projet combine quatre objectifs clés: conception bioclimatique, enveloppe performante, utilisation de matériaux bas carbone et recours aux énergies renouvelables. »
[Elian Latour, SCOP Ecozimum]
- // Notre objectif a été de penser un ensemble habité mais très fortement végétalisé. »
[Florian Champroux, gérant associé, SCOP Terreauciel]

Page 35: les collectifs du programme Initia.
 Ci-dessous, gauche: les maisons en bande du programme Initia
 Ci-contre, droite: le collectif d'habitat participatif
 Rosa Verda, du programme Eux-Re.



rasses et jardins. Ici, des volets en bois s'insèrent dans la façade, redoublant les stores de protection, offrant ainsi la possibilité aux résidents de bénéficier d'un rapport naturel avec l'extérieur. |

- 1) Visite commentée par: Bernard Passerieu (adjoint au maire de Ramonville, en charge de l'Aménagement du territoire et des services techniques); Anna Roche (directrice territoriale, Vinci Immobilier); Emmanuel Guers (directeur de programmes, Vinci Immobilier); Serge Zilio (SZ Architectures); Elian Latour (SCOP Ecozimut); Florian Champroux (gérant associé, SCOP Terreauciel).
- 2) Certains bâtis existants ont été rénovés et conservés: ils accueilleront des commerces et bureaux.
- 3) Le parc photovoltaïque fait l'objet d'un dispositif particulier (contrat entre Vinci Immobilier et Blue Pearl Energy). L'exploitation en est confiée, pour 19 ans, à une filiale de Blue Pearl, en contrepartie du versement d'un loyer aux copropriétaires. Certains bâtis existants ont été rénovés et conservés: ils accueilleront des commerces et bureaux.

© Le Col



© Vinci Immobilier

Visite du 11 décembre 2025

EUX-RE « LES HERBES FOLLES », TOULOUSE

Le projet Eux-Re « Les herbes folles » ⁽¹⁾ fait référence au fait, d'une part, d'être heureux, de reconstruire sans démolir, de privilégier le recyclage et le réemploi, de renouer avec la solidarité; d'autre part, aux herbes folles qui émergent, ici et là, au sein des infrastructures ferroviaires, industrielles, dans les espaces minéralisés. Cette inspiration traduit, concrètement, la mutation d'un site à vocation industrielle ancienne, quelque peu enclavé entre voie ferrée et tissu résidentiel, en îlot d'habitat et d'activité, rouvert sur l'environnement urbain proche.

Longtemps occupé par des activités de production de céruse (XIX^e siècle), puis de fabrication de vernis et de peintures, il abritait encore, jusqu'il y a peu, des équipements publics municipaux et départementaux. La nouvelle configuration qui émerge regroupe de l'habitat (64 unités de logement en individuel et collectif), des activités solidaires diverses, ainsi qu'un espace de diffusion-production cinématographique.

[Suite page 34]

[Suite de la page 33]



© AR357

DIALOGUES

« Ce qui a fait le succès de ce projet, c'est l'ambition de composer avec le déjà-là ; d'instaurer un dialogue avec le quartier ; de favoriser la mixité d'usages dans une logique d'économie solidaire ; d'innover en matière de solution locative. »

[Thomas Buscaylet, responsable d'opérations, Oppidea/Europolia]

« Au départ, le projet d'habitat participatif ne concernait que 45 logements sur le bâtiment principal. Après consultation, les habitants des bâtis nord et sud se sont engagés. »

[Maurand Mesle, responsable agence Toulouse, Le Col]

« Les unités de logement ont été conçues pour être au plus près de la demande des familles, d'où un certain nombre de variations de l'une à l'autre. »

[Pierre-Étienne Faure, architecte, Faire Ville]

Page 34 : un site qui se structure autour d'un jardin central.
Ci-dessous : une originale mixité d'usages : habitat participatif, activités d'économie solidaire...

UN PROJET STRUCTURANT, LAURÉAT DE « DESSINE-MOITOULOUSE »

Préfiguré dans le cadre de l'appel à projets « Dessine-moi Toulouse » (2018-2019), il en a été reconnu lauréat au titre des « Sites structurants aux enjeux métropolitains ». Sa situation géographique, mais aussi et surtout son ambition programmatique (urbaine, environnementale, sociale) ont conduit par ailleurs l'aménageur Oppidea/Europolia à l'inclure dans le projet Grand Matabiau Quais d'Oc. Celui-ci prend en charge la dépose-déconstruction soignée de plusieurs bâtiments, la dépollution du site, l'aménagement des espaces publics (1 hectare) prévus pour débiter en 2026 : végétalisation globale depuis le site jusqu'au jardin proche de Lapujade, par ailleurs rénové et doté d'une nouvelle aire de jeux inspirée par le paysage ferroviaire ; transformation de la rue Maltens en voie à priorité piétonne et cyclable... En outre, l'aménageur apporte son expertise en matière contractuelle pour un projet innovant mais complexe, exigeant une hybridation entre acteurs publics et privés, d'où aussi des modes de conception dérogatoires aux pratiques habituelles de la collectivité.

UNE DYNAMIQUE D'ÉCONOMIE SOLIDAIRE ET CIRCULAIRE

Regroupant le Comité ouvrier du logement, un pôle d'économie circulaire constitué par une douzaine d'associations, un acteur culturel (La Forêt Électrique), le collectif qui le porte est mû par une volonté de consolider l'esprit du quartier et capitaliser sur la présence d'acteurs, de liens et de dynamiques existants sur le site.

Le premier, par ailleurs maître d'ouvrage de l'opération, élabore une offre résidentielle centrée sur l'habitat participatif, en mobilisant des dispositifs tels que BRS, SCIAPP, LLS. Le Pôle d'économie solidaire, implanté depuis 2017, développe des activités liées au réemploi, aux mobilités douces, ainsi qu'à l'insertion. La Forêt Électrique se positionne sur une nouvelle offre en matière de salles de cinéma, associant diffusion et production d'œuvres, testée et peaufinée auparavant dans le quartier de La Cartoucherie.

Référence	Eux-Re-Les Herbes folles, Toulouse (31)
Date de livraison	2026
Nature	Construction de 64 unités de logement (habitat participatif avec salle commune, commerces, espaces communs); réhabilitation de bâti pour l'accueil d'activités d'économie solidaire (ateliers, bureaux, espace de co-working) et culturelles (cinéma, restauration); aménagement des espaces publics et renaturation. Objectif environnemental: RE2020
Exploitants	Pôle ESS (diverses associations); La Forêt Électrique; Le COL, Les Chalets
Maître d'ouvrage	Le COL/Toulouse Métropole
Équipe ⁽¹⁾	Le COL (mandataire); AR 357 + Jaufret Barrot (architectes); Faire Ville, Intercalaire (AMO); C & C (accompagnement conception architecturale); Alienor (bet), Technib (bet), Occinergy (bet), Gamba (bet); Techniques et Chantiers (Eco + OPC)
Surface (SDP) ⁽¹⁾	7 339 m² (bâti)
Montant d'opération ⁽¹⁾	7,35 M€ (HT)
Maître d'ouvrage ⁽²⁾	Oppidea-Europolia
Maître d'œuvre ⁽²⁾	Atelier Gama
Surface ⁽²⁾	1 ha
Montant d'opération ⁽²⁾	NC

Un travail de préfiguration poussé à permis ici de relever plusieurs enjeux majeurs : réemployer plutôt que détruire, coproduire au maximum avec les habitants, opérer en site occupé (certains bâtiments l'étaient jusqu'en 2022). Des animations, activités, ont été mises en œuvre par les acteurs eux-mêmes ou avec l'appui de structures professionnelles : Agence Intercalaire (gestion de l'urbanisme transitoire) ; Faire Ville (accompagnement dans la démarche d'habitat participatif). La conception urbaine et architecturale est prise en charge par l'équipe AR357 (missionnée depuis 2011 sur le renouvellement urbain de Lapujade) et Hors-Pistes Architectures (logements, salle de cinéma).

FAVORISER UNE MIXITÉ D'USAGES EN PRENANT APPUI SUR LE DÉJÀ-LÀ

Une partie des bâtiments existants a été déconstruite (au centre, en entrée et en extrémité de parcelle) pour faire émerger une composition plus ordonnée et plus ouverte, autour d'une cour commune, d'un cheminement et d'un jardin par-

tagé au contact du jardin Lapujade. Les bâtiments du pôle ESS (bureaux, ateliers, espace de co-working) et de la Forêt Électrique (salle de cinéma, restaurant, atelier de production), se placent aux franges de 3 unités résidentielles : le collectif Rosa Verda (logements, avec salle polyvalente, local à vélo, cave à vin en rez-de-chaussée ; terrasse, cuisine d'été et buanderie au dernier étage) ; la résidence Côté Parc (maisons individuelles) ; des ateliers logement (dans le prolongement de la structure cinéma).

L'intervention architecturale se caractérise par une souplesse des structures et un principe de circulation verticale permettant d'inscrire des variations à la demande de l'habitant dans une structure d'ensemble identifiable. Afin d'assurer une bonne performance énergétique (niveau RE2020), tous les logements sont traversants et connectés au réseau de chaleur du Grand Matabiau. La rénovation des bâtis du Pôle ESS se poursuit en mobilisant les ressources de l'atelier d'insertion.

D'importants travaux s'engageront, en 2026, avec le concours de Hors-Pistes, pour achever la transformation de la Forêt Électrique : optimisation énergétique, extension du bar et ouverture d'un restaurant, reconfiguration de l'espace de production-crédation. |

- 1) Visite commentée par Thomas Buscaylet (responsable d'Opérations, Oppidea/Europolia) ; Maurand Mesle (responsable Agence Toulouse, Le Col) ; David Rupp (architecte-urbaniste associé, AR357) ; Jaufret Barrot (ingénieur architecte, Hors-Pistes Architectures) ; Pierre-Étienne Faure (directeur adjoint, architecte, Faire Ville) ; Florent Motte et François Herbel (codirecteurs du Pôle ESS) ; Agnès Salson (directrice Forêt Électrique).
- 2) Une démarche visant à la transformation de la métropole, copilotée par la Ville, la Métropole, Tisseo.
- 3) Les structures adhérentes : Pôle ESS (réemploi de matériaux du BTP) ; Les Cycles-Re (re-fabrication de vélos) ; AMAE atelier bois (fabrication de mobilier urbain en réemploi) ; E-Graine Occitanie, Zero Waste Toulouse (sensibilisation à l'ESS) ; Playtime Prod, Compagnie SCom, Coline Garcia, ATOM Festival (activités culturelles).
- 4) Le dispositif LLS fait l'objet d'un partenariat avec Les Chalets.
- 5) Le pôle ESS et la Forêt Électrique, en contrepartie des travaux réalisés et financés par eux-mêmes, ont signé un bail de longue durée avec la ville, qui reste propriétaire des lieux.

horizons PALMA DE MAJORQUE, LABORATOIRE DU LOGEMENT SOCIAL

Destination touristique parmi les plus prisées au monde, la capitale des Îles Baléares s'efforce de rééquilibrer son espace urbain et son parc résidentiel afin de soutenir un dynamisme économique compatible avec les enjeux du développement durable. L'institut du logement des Baléares (Ibavi), bras armé de la Communauté autonome développe, dans le domaine du logement social, des « bonnes pratiques » innovantes qui font référence sur le plan international. Parallèlement, le potentiel d'attractivité, notamment adossé à un patrimoine historique, ancien et moderne, remarquable, se conforte à travers des équipements culturels nouveaux, des espaces publics très soignés.



© Christophe Baïas

© Christophe Baïas



© Pixabay

Palma de Majorque : une attractivité touristique soutenue par la présence d'un patrimoine historique ancien, moderne, contemporain : l'atelier de Joan Miro (gauche haut) ; la cathédrale, positionnée en bord de mer (gauche bas) ; le canal (droite) ; la rambla (page de droite).



© Christophe Balas

Palma de Majorque est la capitale de la communauté autonome des îles Baléares. Septième ville d'Espagne par sa population permanente, elle abrite 434 786 habitants (2025), soit plus de la moitié de la population de la communauté autonome. La population a triplé depuis 1950, portée dans un premier temps par une immigration intérieure en provenance de l'île; puis, par une forte résidentialisation d'origine étrangère. L'instauration d'un régime démocratique (fin des années 1970), assorti d'une décentralisation, a renforcé l'influence de Palma, sur son île mais aussi à l'échelle du pays.

DE LA STATION TOURISTIQUE À LA MÉTROPOLE-CAPITALE

Point d'entrée aéroportuaire et portuaire, capitale administrative attractive aussi auprès des entreprises, la ville a ainsi enrichi un potentiel développé, dès le début du XX^e siècle, autour de l'activité touristique ⁽¹⁾: une grande partie de la population travaille aujourd'hui dans des secteurs directement (hôtellerie, restauration) ou secondairement liés (commerce, transports, communications, vente immobilière, construction)

au tourisme. C'est ici que sont d'ailleurs implantés les sièges sociaux des grandes entreprises touristiques espagnoles.

La ville dispose, en la matière, d'atouts majeurs : position géographique exceptionnelle, héliotropisme, niveau de sécurité, patrimoine remarquable au sein d'un vaste centre historique. « *La ville a un caractère assez singulier. Je pense à la gradation des espaces publics depuis le front de mer et en remontant; aux cours intérieures plus ou moins ouvertes; c'est marquant. La trace historique est très prégnante: le tracé médiéval; des opérations d'urbanisme classiques du XIX^e et du XX^e. Il y a aussi de l'architecture défensive, du travail, de villégiature: c'est riche* » [Pierre-Luc Morel-PLM]. Il s'en dégage l'impression que « *C'est une métropole très vivante; avec une forte présence institutionnelle* » [Vanessa Larrère-VL].

« La ville a un caractère assez singulier. Je pense à la gradation des espaces publics depuis le front de mer et en remontant; aux cours intérieures plus ou moins ouvertes; c'est marquant. »
[Pierre-Luc Morel]

L'empreinte délicate de la vocation touristique

Le terme de « baléarisation », dénomination locale (passée dans le lexique international) pour dénoncer la détérioration du cadre urbain provoquée par le tourisme ⁽²⁾, témoigne néanmoins d'une relation complexe à cette activité. La problématique environnementale, sous impulsion de l'échelon national comme local, a conduit à mieux articuler urbanisation, architecture et paysage, que les booms touristiques (années 1960, 1980) avaient disjoints : construction intensive de mauvaise qualité en zone de plage, densification du tissu urbain à l'échelle mal maîtrisée, urbanisation diffuse en périphérie ⁽³⁾.

D'aucuns estiment toutefois que le désengagement vis-à-vis du tourisme de masse, la nouvelle focale environnementale, relèvent d'une stratégie de positionnement sur la clientèle très haut de gamme plutôt que d'un engagement vertueux au service de la population locale. Aussi bien, les mesures restrictives en matière d'urbanisation ont-elles pu générer un ultime surinvestissement immobilier sur un espace devenu plus rare.

[Suite page 38]

[Suite de la page 37]



© Christophe Balas

« Une ville avec un fort patrimoine, du côté du Castro Viejo, de la cathédrale, et une autre ville, interlope. »
[Caroline de Pérignon]

De telle sorte que semble s'être creusé l'effet de contraste, entre « une ville avec un fort patrimoine, du côté du Castro Viejo, de la cathédrale, et une autre ville, interlope » (Caroline de Pérignon-CDP). Certes, « Le mitage paraît relativement bien contrôlé. C'est assez contenu. Les Espagnols sont capables de contraindre les choses » [Christophe Balas-CB]. Reste que « plus on s'éloigne du centre, il y a un habitat populaire, dégradé, même si ce ne sont pas des bidonvilles » [VL], et qu'« en périphérie, une certaine pauvreté s'exprime : les ouvriers, les gens de service vivent dans des logements moins qualitatifs. Ce n'est pas misérable ; à l'abandon. Mais, les investissements sont hiérarchisés » [PLM].

L'épineuse problématique du logement

En dépit des querelles de posture classique entre l'ancienne majorité socialisante (PSOE, MES) et l'actuelle, plus à droite



(PP), les documents de planification témoignent clairement d'une nécessité de réarticuler l'urbanisation, de privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même ⁽⁴⁾.

« Beaucoup de travailleurs non-saisonniers ne veulent plus venir à Palma, parce qu'ils n'arrivent pas à se loger. »
[Rolande Delmon]

Bien que pionnière en Espagne, pour l'interdiction des appartements touristiques (2018), la ville se trouve devoir faire face en urgence à une problématique aiguë du logement, d'autant plus sensible que « beaucoup de travailleurs non-saisonniers ne veulent plus venir à Palma, parce qu'ils n'arrivent pas à se loger » [Rolande Delmon ; RD]. Les autorités municipales s'efforcent d'y remédier en conjuguant des mesures fiscales visant à réintroduire le locatif touristique sur le marché libre, à contrer la hausse des prix et favoriser la reconduction des baux, le développement du logement social. Sur ce point, un acteur est appelé à jouer un rôle prépondérant, à savoir l'Institut du logement des Baléares (Ibavi) en charge de mettre en œuvre les politiques de logement au nom de l'exécutif régional (Communauté autonome des Baléares).

Son activité s'est développée à partir de 1986, autour d'une réflexion pluridisciplinaire sur l'accès au logement social. « D'après ce que j'ai compris, il s'agit d'un collectif d'architectes qui se sont dit que, puisque certaines choses n'étaient pas possibles en matière de logement; il fallait se prendre en mains. Ils ont commencé à s'instituer en maître d'ouvrage; le succès aidant, ils ont pu se structurer » [PLM].

Le collectif constitué autour de Carles Oliver Barcelo trouve une écoute de la Communauté autonome (CAIB). L'institution a confirmé en 2009, son statut d'entreprise publique ⁽⁶⁾ ayant vocation à « promouvoir la construction de logements sociaux,



© D.R



© D.R

L'institut Ibavi multiplie les opérations de logement social à haute qualité environnementale, sur la commune de Palma et dans l'ensemble du territoire majorquin.



© D.R

(...) gérer le patrimoine immobilier transféré à l'époque à la Communauté autonome des Îles Baléares ainsi que celui généré par sa propre activité, (...) mener à bien toutes les actions complémentaires découlant de son objectif (...) se charger de la promotion et de la réhabilitation de tout autre type de bâtiments ou de logements »

LES BONNES PRATIQUES D'IBAVI

La démarche est originale, tant sur la forme que sur le fond. En tant que promoteur « *Ibavi impose un certain nombre de lignes de force aux architectes des projets* » [CB]. Mais « *ils ont une équipe d'architectes en interne; ils réalisent certains projets. Le niveau de technicité des architectes, en Espagne, est plus poussé que le nôtre: ça se voit; il y a une bonne appréhension du matériau, de la logique structurelle* » [VL]. La conception d'un programme de logements à Formentera (2009), finalement validée dans le cadre du programme européen LIFE, mettait en exergue une volonté d'inscrire l'habitat dans un écosystème où se conjuguent qualité de l'habiter dans le locatif social; construction durable; valorisation de la ressource et des savoir-faire locaux.

[Suite page 40]

[Suite de la page 39]

Et cela en prenant appui sur des solutions originales : « Ils ont développé des choses que personne n'imagine : par exemple, isoler des bâtiments avec des algues. L'utilisation des ressources locales crée un environnement singulier, très intéressant. Que l'esthétique, le confort soient liés à la mise en œuvre des matériaux, c'est une leçon » [PLM].

« Sur l'île, c'est la production du logement social qui tire vers le haut la production du logement en général »
[Vanessa Larrère]

À l'évidence, « sur l'île, c'est la production du logement social qui tire vers le haut la production du logement en général » [VL]. Bien que privilégiant la ressource locale, le projet s'inscrit dans un registre contemporain « simple, mais ingénieux, qui dialogue très bien avec l'architecture plus ancienne de la ville » [CB]. « Il y a des choses très variées ; pas forcément vernaculaires. Il y a plein de mises en œuvre différentes : béton, pierre bâtie structurelle, bois, ouverture sur l'extérieur » [PLM]. C'est le cas, par exemple, dans le quartier Can Ribas, où Ibavi a confié à Ofici Arquitectura (2011) la construction de 43 logements, associée à la requalification d'un espace public (Jaime J. Ferrer Forés) sur le site d'une ancienne usine. Les deux volumes résidentiels épousent le tracé urbain de l'ancien site ; une continuité s'instaure par la proportion, la structure (piliers, toiture inclinée), les matériaux (marès). À l'intérieur, les logements sont définis par le système constructif : murs porteurs en céramique locale, planchers en bois et brique cuite à la biomasse ⁽⁶⁾.

« On est dans un quartier très populaire. L'utilisation de la pierre est remarquable. Il y a des logements traversants ; des dispositifs très simples. Et tout est très bien dessiné »
[Christophe Balas]

C'est « un travail très intéressant : on est dans un quartier très populaire. L'utilisation de la pierre est remarquable. Il y a des logements traversants ; des dispositifs très simples. Et tout est très bien dessiné » [CB]. L'espace public auquel s'accroche un porche urbain permet de réintégrer des bâtiments originels (principal, pavillon de vapeur rénové) dans le tissu urbain ; la matérialité (bois, béton, marès, pierre de quartzite) s'adapte à



© Christophe Balas

la nature des bâtis, ancien et contemporain. L'idée de « créer un espace public couvert, plutôt que de détruire une ancienne usine, sans que ça coûte beaucoup, est travaillée de manière très qualitative » [PLM]. En centre-ville, un programme de 25 logements sociaux (2024) à l'usage des personnes âgées (H Arquitectes) réinvestit l'espace d'une ancienne école ⁽⁷⁾. Ici, les matériaux sont réemployés à leur plus juste usage : céramique et béton (fondations, murs de sous-sol) ; marès mélangés avec du ciment et de la chaux (blocs d'habitat préfabriqués). « Ils ont récupéré la pierre de l'école, l'ont coulée dans des moules, au sol, avec du béton. Puis ils l'ont découpée en cubes pour en faire des blocs de construction. La façade exprime clairement le système structurel. C'est très bien conçu » [VL].

En périphérie nord de la ville, les architectes d'Ibavi ont pris en charge la construction de deux unités de logement social ⁽⁸⁾. Une réalisation « très réussie par les matériaux employés, la pierre le bois, les assemblages, la construction apparente en façade » [PLM], ainsi que par « les voûtes longitudinales qui courent sur le bâtiment ; les jeux de profondeur entre la pierre et le bois, les serrureries très bien ouvrées ; la végétation en pied d'immeuble » [CB].



© Christophe Balais

Des opérations pour une clientèle de luxe : Paral-Lel (page de gauche), Paseo Mallorca (ci-dessous), Gomila (bas de la page). On note néanmoins le soin mis à s'inscrire dans le contexte local.

« Pouvoir apprécier comment ces opérations expérimentales, au niveau du choix des matériaux, de la conception des espaces, de la typologie des logements, s'équilibrent sur le plan financier; et savoir si le modèle économique permettra de résoudre la question du logement. »

[Jean Gombert]

À vrai dire « d'après l'architecte d'Ibavi, les gens étaient plutôt déçus lorsqu'ils ont pris possession de leur logement; ils s'attendaient à quelque chose de plus ressemblant à ce qu'il y a autour; mais ils ont été convaincus par les avantages en matière de confort d'été » [RD]. Aujourd'hui, les « bonnes pratiques » de l'institut sont couronnées de multiples prix et font exemple au plan international. Il serait néanmoins précieux « de pouvoir apprécier comment ces opérations expérimentales, au niveau du choix des matériaux, de la conception des

[Suite page 42]



[Suite de la page 41]

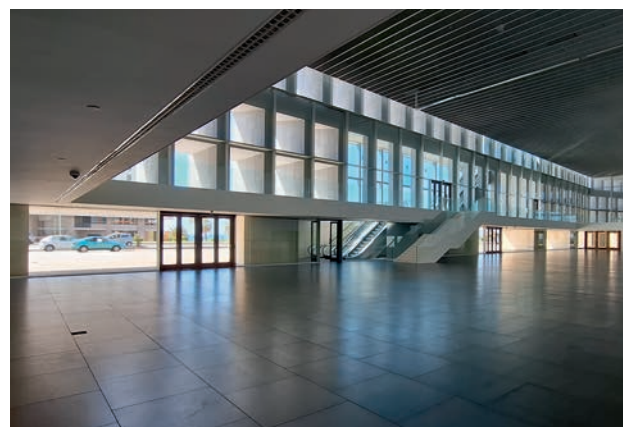


© D.R

espaces, de la typologie des logements, s'équilibrent sur le plan financier; et savoir si le modèle économique permettra de résoudre la question du logement » [Jean Gombert; JG].

LES SÉDUCTIONS DU RÉSIDENTIEL HAUT DE GAMME

Par contraste, la production d'un résidentiel haut de gamme se concrétise, principalement en centre-ville, avec ses séductions. Témoin des opérations telles que Paseo Mallorca (2002) et Paral-Lel (2023) ⁽⁹⁾ réalisées par OHLAB. Toutes deux affichent une certaine ambition énergétique, une attention (matériaux locaux, composition) au topos urbain, un dessin très soigné, une belle culture constructive. Bien sûr, « *il y a une clientèle pour cela. C'est du luxe : ascenseurs à voitures, parkings souterrains avec jardins intérieurs, fontaines, mobilier. Mais on est à des niveaux de prix indécents* » [PLM]. Plus ancienne, l'opération Gomila (2022) consiste en la requalification d'un résidentiel des années 1970 (MO : Camper/MOE : MRDV & Gras Reynes Arquitectos), avec là encore un



© Christophe Baïas

Nouvel équipement public au service du tourisme, le nouveau Centre de congrès de Palma réarticule, via une écriture saisissante, la mer et la ville.

parti fort en matière de construction durable ⁽¹⁰⁾. Elle apparaît plutôt réussie du point de vue du « *travail de couture urbaine dans un tissu urbain dense, proche de la mer* » [CB], ou « *de l'articulation entre réhabilitation et extension, dessin, de la générosité spatiale* » [VL], même si on peut estimer que « *des cuisines associées à des chambres; des salons à des niveaux différents. C'est parfois incongru. Formellement, c'est bien vu. L'habitabilité, c'est autre chose* » [PLM].

« Des cuisines associées à des chambres; des salons à des niveaux différents. C'est parfois incongru. Formellement, c'est bien vu. L'habitabilité, c'est autre chose. »
[PLM]

DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS REMARQUABLES

Le nouveau Centre de congrès (MO: Palais des Congrès de Palma/MOE: Francisco Mangado) a vocation à doper le potentiel touristique de la ville (saisonnalité étendue; clientèle d'affaires). Il est conçu comme une nouvelle trace urbaine de la ville, dans son rapport intime à la mer.

[Suite page 44]

Bas gauche: un travail fin de reconversion de l'ancien palais privé Can Balaguer en centre culturel.
Haut et centre, droite: l'écrin architectural de la Fondation Miro, conçu à l'origine par Josep Luis Sert et agrandi (nouveau bâtiment) par Rafael Moneo.
Bas droite: La Lonja, mutation d'un bâtiment gothique en espace d'exposition contemporain.



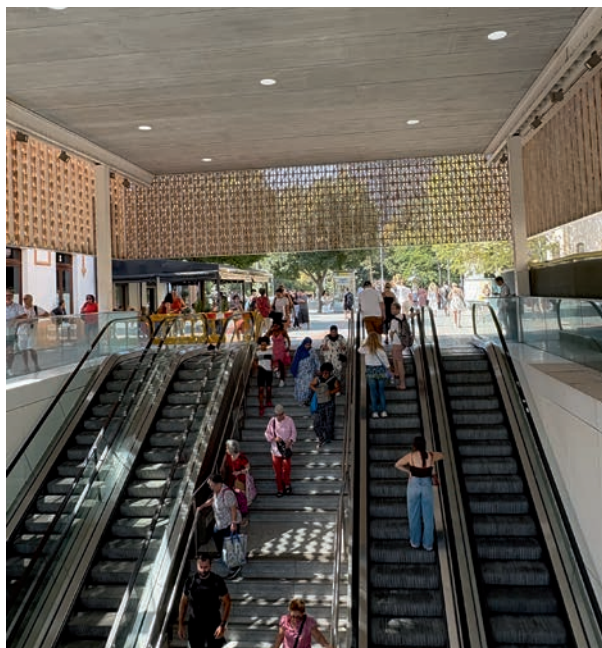
© Christophe Balas

© Christophe Balas

© D.R

[Suite de la page 43]

Le centre multimodal, en cœur de ville, se coiffe d'une belle résille en métal et terre cuite.



© D.R.

Il en résulte un effet très impressionnant ⁽¹¹⁾ : « *C'est un bâtiment structurant ; comme un serpent de mer. Il y a une très bonne maîtrise des échelles. Et un souci du détail exceptionnel* » [PLM]. Par son « *jeu de façade très ouvert, filtre à lumière, d'un côté ; un arrière fermé, comme si un poisson s'était roulé dans le sable* » se dégage « *une impression de puissance. En intérieur, les salles sont magnifiques* » [CB].

Le centre culturel Can Balaguer (MOE Duch-Pizà, Flores & Prats 2014), situé au cœur du centre historique, offre un bel exemple de reconversion d'un ancien palais privé (XIV^e siècle), autour de l'idée de faire ressortir au maximum les qualités spatiales, matérielles et historiques du lieu ⁽¹²⁾. Le résultat a quelque chose « *de la haute couture d'architecture, avec beaucoup de détails saisissants* » [CB]. Parmi les fleurons du patrimoine local, par ailleurs très riche de l'héritage religieux

(cathédrale, cloîtres), civil (palais privés) et militaire anciens, ainsi que de la période moderniste (liée à l'hôtellerie, au commerce), figure naturellement le musée-fondation Joan Miro ⁽¹³⁾, que le peintre a fait ériger en complicité avec l'architecte Josep Luis Sert (1956), et qui a fait l'objet d'une extension signée Rafael Moneo (1991).

L'impression qui se dégage, ici, est celle d'une « *très grande douceur* » [VL], « *d'un intérieur superbe, avec ses parois en albâtre qu'irisent les brise-soleil ; tandis qu'il y a un élégant jeu de reflet avec l'eau en pied de façade* » [CB], « *d'une très belle ambiance, malgré le caractère ingrat du site ; c'est un objet de très grande classe* » [PLM].

« Une belle résille en terre cuite suspendue à une structure en métal. C'est très délicat, très subtil. »
[CB]

Incontournable pour le visiteur, de par sa fonction, en même temps que témoin d'un travail soigné de l'espace urbain au contact de l'ensemble patrimonial, le Centre multimodal (2018 ; MOE : Joan Miquel Seguí) ⁽¹⁴⁾, se coiffe désormais « *d'une belle résille en terre cuite suspendue à une structure en métal. C'est très délicat, très subtil* » [CB].

DU CÔTÉ D'INCA

Commune située au centre de l'île de Majorque, à une trentaine de kilomètres de Palma, Inca abrite La Fondation Amadip Esment, dédiée depuis 1962 à la protection et la défense des droits des personnes déficientes intellectuellement et de leur famille (l'institution s'est dotée, en 2020, d'un nouvel établissement (MO : Fondation Amadip Esment /MOE : MDBA/AR3 Architectes) regroupant du logement social, un centre de formation, un restaurant ⁽¹⁵⁾.

Le projet architectural s'organise autour de plusieurs lignes directrices : relation constante mais douce entre l'intérieur et l'extérieur (lumière, peau poreuse, seuils extérieurs de logements) ; socle commun solide en rez-de-chaussée et résidentiel plus léger, aéré, en étages. On perçoit « *une forte ambition sociale, avec une belle sensibilité aux usages* » [CB], même s'il semble que « *l'opération soit inachevée, pour des questions de budget* » [VL]. |



© Christophe Bailas

- 1) *Palma de Majorque, la ville, le tourisme et le territoire*, Philippe Duhamel, Rémy Knafou, Miguel Segui Llinas ; *École Française de Rome*, 1998
- 2) *L'espace touristique des Baléares : le cas de Majorque*, Rémy Knafou, Miguel Segui Llinas ; In : *Mappemonde*, 1991.
- 3) *Plan urbain de Palma de Mallorca*; Elena Martinez Ruiz, mai 2021 ; *Principes d'aménagement de la croissance urbaine proposés dans le Plan général de Palma : « urbanisme à rebours » et revitalisation de la ville existante afin de limiter la consommation d'espace*, Pedro Gorgolas-Martin, In *Cité et Territoires*, ministère des Transports, 2023 ; *L'urbanisme agit les quartiers de Palma et tend la vie politique à la mairie*, Jaume Bauza, *El Diario de Mallorca*, 28 décembre 2025
- 4) Plan stratégique 2016-36, mairie de Palma, 2015
- 5) *Règlement relatif à l'Ibavi*; décret du 11 septembre 2009 (BOCAIB, 17 septembre 2009).
- 6) *Can Ribas. Social Housing, Public Spaces and Industrial Heritage*, Palma de Mallorca ; Jaime J. Ferrer Forés (<http://tehne.com>)
- 7) *Vivienda social 2104*; H Arquitectes (<https://www.harquitectes.com>)
- 8) *8 logements + 19 logements , 37 & 39 carrer Salvador Espriu* (<https://hicarquitectura.com>)
- 9) *Passeo Mallorca*, Ohlab (<https://ohlab.net>) ; *Paral-Lel*, Ohlab (<https://ohlab.net>)
- 10) *Project Gomila*, MVRDV (<https://www.mvrdv.com>)
- 11) *Palacio de Congresos y Hotel en Palma de Mallorca*, Francisco Mangado (<https://www.fmangado.es>)
- 12) *Casal Balaguer Cultural Centre*, Flores I Prats (<https://floresprats.com>)
- 13) *Arquitecturas de la Fundació*, Miro Mallorca (<https://miro-mallorca.com/es>)
- 14) *Estacion Intermodal*, Joan Miguel Segui (<https://jmsegui.com>)
- 15) *Edificio viviendas, formación y restaurante Amadip*, MDBA (<https://mdbarchitects.com>)

Un projet généreux (logement, centre de formation, restaurant) au bénéfice des personnes intellectuellement déficientes, à Inca.

l'activité INSTITUTIONNELLE 2025

LES INSTANCES

Bureau

Christophe Balas (président) ; **Jean-Romain Munvez** (vice-président) ; **Vanessa Larrère**, **Stéphanie Erales**, **Lorraine Fonta** (vice-présidentes), **Pierre-Jean Riéra** (trésorier) ; **Jean-Pierre Deso-Vidal** (secrétaire général), **Caroline de Pérignon** (secrétaire générale adjointe).

Conseil d'administration

Ch. Balas (architecte, Projet 310 architectes, Toulouse) ; **C. Cappia** (Kaufman & Broad Midi-Pyrénées) ; **D. Chabbal** (présidente, OTCE Midi-Pyrénées) ; **J-P. Deso-Vidal** (direction de la construction, Toulouse Métropole) ; **J-Ph. Dejaifve** (chargé d'affaires, Gamba Acoustique, Toulouse) ; **S. Erales** (directrice de la Gestion locative et patrimoniale, Patrimoine SA, Toulouse) ; **L. Fonta** (directrice adjointe, Fonta Promotion Immobilière, Toulouse) ; **J-L. Hittos** (architecte, J-L.Hittos Architecture, Toulouse) ; **V. Larrère** (architecte associée, Oeco Architectes, Toulouse) ; **F. Morand** (architecte, W Architectures, Toulouse) ; **J-R. Munvez** (architecte, SARL Munvez FP01, Toulouse) ; **C.de Pérignon** (architecte, Atelier d'Architecture 319, Belberaud) ; **X. Pinon** (prescripteur technique, Soprema, Toulouse) ; **P.-J. Riéra** (architecte, responsable Stratégies patrimoniales, Toulouse Métropole) ; **L. Strub** (chargée développement des bétons spéciaux, Lafarge) ; **F.Veyron-Churlet** (directeur adjoint Oppidea, Toulouse).

Les présidents d'AMO Occitanie-MP depuis 1997

Christophe Balas, Pascal Barbottin, Élodie Bousquet, Christophe Cousy, Danièle Damon, Vincent Espagno, Philippe Gendre, Céline Letellier-Harter, Roger Metellus, Jacques Munvez, Jean Pène, Alain Rigaud, Reine Sagnes, Jérôme Terlaud, Régis de Valence

NOUVEAUX ADHÉRENTS 2026

ACTIU ; Addenda ; ADOMA ; Atelier d'architectes associés ; Matthieu Belcour Architecte ; CCAS ; ENOVA Aménagement ; MAF Assurances ; Chereau Grenet Architecture ; GB Immo ; Hors-Pistes Architectures ; Ideia VRD ; L'Atelier 39 Architectes ; Manzano ; Floriane Massoulès ; MY Architectes ; Passelac & Roques Architectes ; Poste Immo ; Reckli ; Schwab ; Sud Architectes ; SYN Architectures ; Technilum ; Technisphère ; Trespa ; Unikalo

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

L'assemblée générale 2025 de l'association s'est tenue, le **22 mai 2025**, dans les locaux du Village La Poste Saint-Aubin.

LES BILANS ET LES PRÉVISIONNELS MORAL ET FINANCIER APPROUVÉS

Présentés respectivement par **Pierre-Jean Riéra** (trésorier) et **Vanessa Larrère** (vice-présidente), les bilans financier et d'activité 2024 et les prévisionnels 2025 ont été approuvés par l'assemblée. **Jean-Romain Munvez** (vice-président) a ensuite fait le point sur la programmation 2025. Ainsi que l'a indiqué **Stéphanie Erales** (vice-présidente), de nouvelles structures ont rejoint l'association, qui compte, au 22 mai 2025, **162 adhérents** (dont 73 architectes ; 40 MO privés et publics ; 18 structures d'ingénierie ; 23 industriels).

Christophe Balas a tenu à saluer le travail réalisé par la **commission Hors site** qui a abouti à une réflexion de

LES RENDEZ-VOUS 2026

- Soirée des Vœux des industriels, jeudi 22 janvier
- Visite de l'opération Air One, mercredi 11 février
- Table ronde « Le Logement en crise... Quels leviers pour les acteurs de l'habitat ? », jeudi 9 avril
- Assemblée générale & visite du Campus Orange (Balma), jeudi 28 mai
- Visite réhabilitation Villa Massot, St-Orens, mercredi 24 juin
- Visite groupe scolaire de Jolimont & Soirée d'été des industriels, mercredi 1^{er} juillet
- Voyage d'études à Madrid, novembre

grande qualité, ponctuée notamment par l'organisation d'une **table ronde** en partenariat avec l'association Filière hors-site France et l'association Habitat social en Occitanie, puis par une publication dans le **dossier** de la *Revue 2025*. Le président de l'association a remercié chaleureusement la **DRAC Occitanie** pour son soutien à cette publication. Il a aussi adressé ses remerciements au **Groupe La Poste** pour avoir permis la tenue de l'AG dans ses locaux du Village La Poste Saint-Aubin, ainsi qu'à l'entreprise **GMBP** pour sa contribution au buffet très convivial qui a clôturé la visite. |

HOMMAGE À PASCAL BARBOTTIN



D.R.

L'AMO OMP rend hommage à Monsieur Pascal Barbottin, président du Groupe Midi Habitat, décédé le 3 mai 2026. Engagé de longue date au sein de l'association, il en avait notamment assuré la présidence de décembre 2012 à mai 2014, contribuant essentiellement, par son expertise,

son sens de l'écoute et de l'échange constructif, à nourrir l'esprit de dialogue au service de la qualité architecturale.

Par son engagement, sa vision, les valeurs humaines qu'il incarnait, Pascal a profondément marqué beaucoup d'entre nous. Nous étions embarqués par la force rassurante qu'il dégageait, l'attention malicieuse qu'il témoignait à chacun, l'exigence du visionnaire. Il laissera une empreinte durable dans la mémoire des professionnels de l'acte de construire adhérents de l'association.

L'AMO OMP fait part de sa plus vive sympathie à son épouse, à sa famille, à ses proches.

LES SOIRÉES DES INDUSTRIELS

En 2025, les industriels de l'AMO-OMP ont convié l'ensemble des adhérents à des moments d'échange informel et convivial.

C'est au Novotel de la place Wilson, le **23 janvier 2025**, qu'avait lieu la **soirée Vœux-Galette des Rois**. L'occasion d'un chaleureux buffet, agrémenté du Louis d'Or surprise, associé au tirage de la fève et offert à l'un des adhérents, ainsi que de cadeaux distribués aux lauréats d'un jeu permettant de mieux faire connaître les produits et services dispensés par les entreprises ainsi que leurs représentants (responsables de secteurs, prescripteurs, chargés d'affaires, technico-commerciaux...).



D.R.

Rendez-vous était ensuite pris, le **7 juillet 2025** (photo), pour une **Soirée d'été** dans l'ambiance très chaleureuse de l'Amafolia. Christophe Balas a exprimé, lors de ces événements, les **remerciements de l'association** à l'ensemble des entreprises industrielles adhérentes, pour leur soutien matériel, leur participation aux activités, leur contribution à la qualité des réalisations qui font l'originalité du programme d'AMO-OMP. |

ZOOM SUR LE

PRIX AMO

Chaque année le prix, organisé par AMO IDF, récompense un duo maître d'ouvrage-architecte pour une réalisation remarquable dans les catégories :

- plus belle métamorphose ;
- mise en œuvre la plus audacieuse ;
- typologie la plus créative ;
- lieu le mieux productif ;
- meilleur catalyseur urbain.

Le Prix AMO 2026 marque une étape nouvelle dans son rayonnement européen. Pour la première fois, quatre pays partenaires rejoignent la France : l'**Allemagne**, la **Belgique**, le **Luxembourg** et les **Pays-Bas**. Architectes et maîtres d'ouvrage de ces cinq pays sont invités à candidater, notamment dans le cadre de la catégorie internationale TransEuropArchi.

* Le calendrier 2026

- **15 avril 2026** : dépôt des candidatures
- **30 juin 2026** : date limite de dépôt des dossiers
- **2 novembre 2026** : remise du Prix, Académie du Climat, Paris. |



© Bastien Treimilles



© Bastien Treimilles

L'AMO OMP primée en 2025

L'Atelier APA, associé à Bernard Quirot Architectes (Pesmes, Haute-Saône), a été lauréat du prix AMO 2025 dans la catégorie « meilleur catalyseur urbain/rural ». Le jury a été sensible au projet de pôle culturel et commercial dans le village de Saint-Hilaire (Aude), à proximité de l'abbaye classée MH.

Les architectes ont été retenus sur concours par la commune. Leur projet se caractérise par une volonté de faire émerger un espace public intégrant un bâtiment, en ménageant des vues de qualité sur le monument historique. L'architecture vernaculaire (volume, détails constructifs) dialogue avec une facture résolument contemporaine (façades, ouvertures). Une partie du matériau utilisé (béton, pierre, galets) est issue des démolitions *in situ*. |