

LA NEWSLETTER # 144

RÉSIDENCE NONCESSE (RÉHABILITATION), SALLE POLYVALENTE (RECONSTRUCTION), BALMA (31)

Le 10 juillet 2025, les adhérents d'AMO-OMP étaient en visite à Balma. L'occasion d'appréhender, dans un premier temps, l'importante requalification environnementale, fonctionnelle, de la résidence Noncesse, portée par Patrimoine SA et réalisée sous MOE A&B Architectes/PMCR. Dans un deuxième temps, rendez-vous était fixé sur le chantier de la nouvelle salle polyvalente-dojo-salle de tir à l'arc municipale: une reconstruction qui fait émerger un véritable équipement public, d'une belle facture esthétique, avec performance environnementale. C'est un groupement constitué autour de Sopreco et de l'agence Passelac & Roques qui a été retenu par la commune pour en assurer la maîtrise d'œuvre.

LA RÉSIDENCE NONCESSE ⁽¹⁾

Construite dans les années 1970, la résidence Noncesse à Balma, gérée par l'entreprise sociale pour l'habitat SA Patrimoine, a fait l'objet d'une rénovation d'ampleur entre 2021 et 2024. Ainsi que l'explique Stéphanie Eralès [directrice gestion locative et patrimoniale, SA Patrimoine]: « Patrimoine a souhaité marquer ainsi le cinquantième anniversaire de la résidence, qui constitue quasiment un microquartier d'habitat populaire. Il y avait un enjeu fort: 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, déclassés. Le projet a été, bien sûr, conduit en concertation avec la ville. »

« Il y avait un enjeu fort: 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]

Image de concours: vue d'ensemble d'un îlot ⁽¹⁾; acteurs du projet: Aurélie Fournier, Loïc Jan ⁽²⁾.



RENOUVELER LE CADRE DE VIE : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, CONFORT D'USAGE

Près de 25 millions d'euros (2) ont été mobilisés pour mener à bien la réhabilitation de quelque 373 logements, distribués en deux îlots situés de part et d'autre de l'avenue Paul-Cézanne, 36 petits bâtiments en R+4 et 2 tours en R+7. 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 « la rénovation thermique, en conjuguant isolation extérieure, remplacement des menuiseries et des volets roulants, remise à neuf de la chaufferie collective, installation d'un MTA et d'une VMC, supports d'économie en eau et chauffage » [Aurélié Fournier, chargée d'Opérations, Patrimoine SA].

Pilotée par l'agence **A&B Architectes/PMCR**, spécialiste de ce type d'opération, la rénovation a également permis « d'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. Notre parti, c'était aussi de réduire l'échelle de l'ensemble, de telle sorte que chaque bâtiment ait un hall d'entrée bien identifiable » [Loïc Jan, associé Senior, A&B Architectes/PMCR].

FICHE TECHNIQUE

RÉSIDENCE NONCESSE - BALMA (31)

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

Zoom sur l'isolation

L'isolation extérieure des bâtis s'appuie sur une solution développée par Saint-Gobain Weber, « à partir de 80% de verre recyclé, et 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 » (Sébastien Gobin).

Détails: les nouveaux balcons⁽³⁾;
les entrées rénovées avec cages
d'ascenseurs⁽⁴⁾.



« 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 Jan]

SALLE POLYVALENTE, DOJO ET SALLE DE TIR À L'ARC ⁽³⁾

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. L'édifice se substitue à « 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]. La capacité de ce qui constituait le plus vaste équipement municipal couvert s'accroît par ailleurs de 200 m².

5



FICHE TECHNIQUE

SALLE POLYVALENTE, DOJO ET SALLE DE TIR À L'ARC, BALMA (31)

- **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
- **Livraison:** 2025
- **Maîtrise d'ouvrage:** Ville de Balma
- **Maîtrise d'œuvre:** Groupement : Sopreco (entreprise mandataire); Passelac&Roques Architectes (architectes); Cecilia Febrer (architecte d'intérieur), Julie Poiriel (paysagiste), Betom (bet), Cap Terre (bet), Thermibel (bet acoustique).
- **Surface:** 2800 m² (bâti et extérieur)
- **Montant d'opération:** 8,6 M€ (TTC)

6



7



Zoom sur le projet béton

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. « *C'est un projet qui magnifie l'usage du béton. Nous en sommes très fiers.* » (Étienne Lafond, Léa Strub).

Un équipement public réinscrit dans le cadre urbain ⁽⁵⁾; vue intérieure de la grande salle polyvalente ⁽⁶⁾; acteurs du projet: Romain Passelac et Émilie Lelièvre ⁽⁷⁾.

LE RENOUVEAU ENVIRONNEMENTAL ET ESTHÉTIQUE D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC

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. Fil conducteur du projet: « *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].

La banale, peu amène, monolithique et fermée structure existante, de facture métallique, laisse la place à un ensemble composé de volumes découpés et en décalage, habillés « *d'une peau en béton rainuré qui permet de les différencier par les jeux de l'ombre et de la lumière* », très ouverts sur l'extérieur par les vitrages. La palette chromatique, inspirée de la brique de terre cuite, affirme l'inscription dans le 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), coiffent une grande salle polyvalente modulaire, flanquée d'une rue intérieure vitrée en connexion avec des escaliers conduisant aux pièces d'étage.

« 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]

La performance énergétique (niveau RT2012 – 50 %, bâtiment BEPOS E3C1), s'appuie sur la combinaison d'une conception bioclimatique, de l'usage de matériaux biosourcés, de la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. La qualité du résultat peut être appréciée à l'aune de « *la nécessité de réaliser l'opération en une année afin de ne pas pénaliser les activités sportives. Entre le délai, le projet d'architecture, il y avait de forts enjeux techniques* » [Étienne Lafond, directeur de Sopreco].

1) Visite commentée par : Stéphanie Erales (directrice gestion locative et patrimoniale) ; Aurélie Fournier (chargée d'Opérations, Patrimoine SA), Loïc Jan (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 notamment le soutien du Feder et de Toulouse Métropole.

3) 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).

« 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]

PORTFOLIO-LA SOIRÉE D'ÉTÉ DES INDUSTRIELS

Consécutivement à la visite des opérations Noncesse et Salle polyvalente, l'ensemble des participants se sont retrouvés à l'Amafolia pour la traditionnelle **Soirée d'été des industriels**. L'occasion d'un moment d'échanges aussi informels que chaleureux entre les différents corps de professionnels d'AMO OMP. **Christophe Balas** a tenu à souligner l'ensemble des représentants des entreprises industrielles adhérentes, pour leur soutien matériel, leur participation aux activités de l'association, leur contribution aussi à la qualité des réalisations qui font l'originalité du programme de l'association.



Les représentants des industriels

- Actis Isolation : Pierre Pedrero
- C&C : Jean-Benoit Ferri
- EDF Collectivités SO : Bernard Creux
- Edilians : Pascal Sinimale
- Galeries du Carrelage : Luc Piubello
- Gaz Réseau Distribution France : Bori Dutertre
- Gébérît : Grégory Bernard
- GHM-Eclatec : Maxime Caillon
- Hilti : Arnaud Gallupini
- Knauf Ceiling Solutions : Éric Amberlin
- Knauf Sud : Pierre Bonneau
- Lafarge Bétons : Lea Strub
- Les Robinets Presto : Yves Daeron
- MAF : Ophélie Lefèvre
- Saint-Gobain Weber : Sébastien Gobin
- Schenker Stores : Amaury de Saint-Martin
- Seac : Dorian Fabre ; Jonhatan Lamirand
- Soprema : Xavier Pinon ; Alain Fraty
- Tarkett France : Diane Kitadokoro
- Technal : Matthieu Crouzet
- Terreal Wienerberger : Richard Dujols
- Tk Elevator : Florian Carnevale
- Via Sols : Louise Costes

PORTFOLIO-LA SOIRÉE D'ÉTÉ DES INDUSTRIELS



PORTFOLIO-LA SOIRÉE D'ÉTÉ DES INDUSTRIELS



INFOS-Infos-Infos-Infos-Infos

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

AGENDA

- Visite d'opérations Faubourg-Malepère, Toulouse : opérations de logement (Bona Tera, Le Cybèle, L'Orival, Le bois de Nagoya) et groupe scolaire Marie-de-Gournay ; jeudi 11 septembre 2025
- Voyage d'études, Majorque, du 15 au 18 septembre 2025
- Journées nationales AMO 2025, Lille, 9 jeudi au samedi 11 octobre 2025 [Nb* : chaque membre doit réserver individuellement son transport et son hôtel]
- Visite de l'opération Initia, Ramonville : jeudi 19 novembre 2025

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

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

CHRISTOPHE BALAS

RÉDACTION

LEXIES

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

À&B Architectes/PMCR ; Mairie de Balma ;
Passelac&Roques ; D.R.

CONCEPTION ET RÉALISATION

LEXIES - 05 61 20 36 37