



QUARTIER LATÉCOÈRE-CYMEA, TOULOUSE (31)⁽¹⁾

La restructuration du site industriel Latécoère situé dans le quartier de la Roseraie à Toulouse est en voie d'achèvement. Autour du nouveau siège industriel de l'opérateur aéronautique, s'est reconstitué un quartier urbain, associant résidentiel et services, reconnecté à la ville, structuré par une forte dynamique environnementale. Sous le pilotage des directions de la foncière et de la promotion d'Icade, le nouveau profil du site a été conçu par Brenac & Gonzalez & Associés, tandis que les réalisations architecturales étaient assurées par Brenac & Gonzalez & Associés, M3A Architectes et SCBA. Retour sur la visite in situ d'AMO OMP, le 24 septembre dernier.



« Ce projet illustre tout à fait l'approche que consacre notre plan stratégique ReShape, lequel consiste notamment à reconstruire la ville sur la ville. »

[Marine Lelouey]

L'achèvement de l'opération Cymea, dans le quartier de la Roseraie à Toulouse, est en cours. Elle recouvre un ensemble mixte résidentiel et de services distribués sur 8 bâtiments, à l'interface des rues de Périole, Ida Pfeiffer, Léon Bourjade, de la place de la Roseraie et de l'avenue de Lavour et en connexion avec le siège de l'entreprise Latécoère et sa Maison commune, pavillon annexe dédiée aux activités sociales et de détente des salariés de l'entreprise.

DU COMPLEXE INDUSTRIEL FERMÉ AU QUARTIER URBAIN MIXTE ET OUVERT

C'est en 2016 que l'opération est engagée à l'initiative du célèbre groupe spécialisé dans les domaines des aérostructures et les systèmes d'interconnexions. Souhaitant se doter d'un nouveau siège, Latécoère privilégie l'expertise du groupe Icade (foncière, promotion) pour sa construction et le réaménagement d'un site de 6 hectares libéré par le transfert d'une partie de son activité industrielle sur le site de Montredon. L'opérateur immobilier se propose de reconverter l'ancien site industriel en quartier mixte ouvert sur la ville et exemplaire en matière environnementale. « Ce projet illustre tout à fait l'approche que consacre notre plan stratégique ReShape, lequel consiste notamment à reconstruire la ville sur la ville, une ville durable, avec de belles réalisations architecturales et environnementales » [Marine Lelouey, directrice régionale, Icade Promotion MP].



Photos 1 et 2 : une densification tempérée par l'étagement des échelles de bâti et la forte présence du végétal.
Photos 3 et 4 : Marine Lelouey (3) et Jean-Pierre Lévêque (4).

Les fils conducteurs sont ici l’urbanité, la mixité fonctionnelle et résidentielle, des engagements forts en matière de construction durable, de naturation et de respect de la biodiversité, assortis d’un important chantier de dés-imperméabilisation-dépollution. La maîtrise d’œuvre urbaine est confiée à l’agence Brenac & Gonzalez & Associés: « *Tout l’enjeu était de maîtriser des situations urbaines contrastées et sans véritable qualité architecturale: au nord, un tissu pavillonnaire constitué de constructions basses bénéficiant de jardins et d’espaces extérieurs arborés; au sud, un grand ensemble de logements, ponctuellement arboré, qui structure le paysage. Il s’agissait aussi de prendre appui sur le pôle de centralité que constitue la place de la Roseraie* » [Jean-Pierre Lévêque, architecte, Brenac & Gonzalez & Associés].

UNE DENSIFICATION VERTUEUSE

Le parti général est celui d’une densification de la masse urbaine tempérée par les respirations ménagées au sol (rues et venelles) et dans les bâtis (étagement des échelles de R +2 à R +9) ainsi que par une très forte présence de la nature dans une logique de continuité avec l’existant. La dimension durable s’affirme à travers l’atteinte de certifications HQE, NF Habitat, RT2012, Biodiversity.

Ce parti se décline en trois typologies urbaines articulées:

* les bastides (**Cymea**): une périphérie bâtie (76 logements familiaux libres; 13 en PSLA; une résidence séniors) qui vient s’ouvrir sur les cœurs d’îlots et générer des transparences d’un îlot à l’autre.

* les vergers (les **Vergers de Cymea**): frange bâtie (51 logements sociaux) au contact du pavillonnaire, avec cœur d’îlot arboré, et dont l’inscription locale se marque par la matérialité (terre cuite, enduit gratté). C’est l’agence MR3A qui en a assuré la maîtrise d’œuvre;

* le **campus**: regroupant les entités Latécoère (siège, Maison commune) en tenant compte d’enjeux spécifiques (activité, sécurité), mais en ouvrant (cheminement, parc arboré) sur la proximité.

POINTS DE VUE SUR LES PROGRAMMES

Le campus Latécoère ⁽²⁾

L’agence Brenac & Gonzalez & Associés a pris en charge la maîtrise d’œuvre des deux entités du campus. Le siège de l’entreprise, au contact de la place de la Roseraie et de la rue de Périole, ainsi que de l’avenue de Lavaur, a un caractère emblématique par sa silhouette inspirée de l’aile d’avion avec spoiler et jouant sur l’effet cinétique,

FICHE TECHNIQUE

AMÉNAGEMENT URBAIN DU QUARTIER LATÉCOÈRE (TOULOUSE)

- **Nature**: Aménagement urbain, opération mixte de bureaux d’entreprises, en éco-conception Breeam Very Good; HQE Excellent
- **Livraison**: en cours
- **Maîtrise d’ouvrage**: Icade
- **Maîtrise d’œuvre**: Brenac & Gonzalez & Associés, Jean-Pierre Lévêque (architecte mandataire); Betem (bet), Julie Poirel (paysagiste)
- **Surface (SDP)**: 3 ha
- **Montant d’opération**: ?

FICHE TECHNIQUE

SIÈGE ET MAISONS DES SERVICES DE LATÉCOÈRE (TOULOUSE)

- **Nature**: Construction de 2 équipements d’entreprise (siège social, maison des services) avec Écoconception BBC
- **Livraison**: en cours
- **Maîtrise d’ouvrage**: Icade
- **Maîtrise d’œuvre**: Brenac & Gonzalez & Associés, Jean-Pierre Lévêque (architecte mandataire), M3A (architecte associé); Betem (bet structure), Addenda (bet HQE); TN + (paysagiste)
- **Surface (SDP)**: 12800 m² (siège) + 2000 m² (maison)
- **Montant d’opération**: ?

5



« Tout l’enjeu était de maîtriser des situations urbaines contrastées et sans véritable qualité architecturale (...) Il s’agissait aussi de prendre appui sur le pôle de centralité que constitue la place de la Roseraie. »

[Jean-Pierre Lévêque]

Photo 5 : le nouveau siège de l’entreprise Latécoère a un caractère emblématique par sa silhouette inspirée de l’aile d’avion avec spoiler et jouant sur l’effet cinétique.



par ses matériaux rappelant la nature originelle du site (aluminium anodisé, alucobon, verre), ses proportions son parvis. S’y décline néanmoins le principe urbain de l’ensemble du quartier, par une découpe limitant l’effet de masse, libérant de multiples terrasses, en dialogue avec l’alentour immédiat par son ample surface vitrée, ses espaces végétalisés (au sol, en terrasse, sur la rue et en intérieur d’îlot). Il s’organise sur 7 niveaux, où prévalent une très grande fluidité et luminosité des espaces. Le rez-de-chaussée est dévolu aux fonctions de représentation, hall d’accueil, showroom, salle de conférences, salon VIP). L’activité de l’entreprise se distribue sur 5 étages de bureaux. Entre les deux, un grand plateau est mis à disposition d’un locataire potentiel.

À la perpendiculaire, en arrière-plan, et balisant avec douceur le périmètre de l’entreprise, un pavillon inspiré par le modèle oriental du salon de thé, intime et chaleureux, accueille le restaurant d’entreprise, une salle de fitness, un salon VIP, des espaces de détente, qui se prolongent à chacun de ses trois niveaux par des terrasses. Le vocabulaire, ici, est délibérément « low tech », d’où le choix du bois (mélèze, épïcéa) pour matériau unique et, là encore, de généreuses entrées de lumière naturelle. Les deux unités sont reliées par un cheminement doux, au paysager soigné. De quoi nourrir le bilan environnemental du quartier, mais aussi exprimer la politique RSE de l’acteur industriel.

La résidence des Oliviers

Signée Brenac & Gonzalez & Associés, la **résidence séniors des Oliviers** regroupe 120 logements (T1 bis au T3), autour de services communs (restaurant, piscine). L’exploitant du site, **Villas Ginkgos** souhaitait une « *architecture qui s’adapte à notre projet d’accompagnement de la longévité, répondant aux besoins spécifiques de l’avancée en âge, favorisant une vie sociale active, tout en garantissant la tranquillité et l’indépendance de chacun. Le cahier des charges a été remarquablement tenu. Il y a de vrais logements; des espaces communs de grande qualité. Notre restaurant, en outre, est un espace ouvert aux résidents du quartier* » [Franck Jahan, gérontologue, directeur général des Villas Ginkgos].

1) Visite commentée par: Marine Lelouey (directrice régionale, Icade Promotion MP); Jean-Pierre Lévêque (architecte, Brenac & Gonzalez & Associés); Jean-François Martinie (architecte, M3A Architectes); Franck Jahan (gérontologue, directeur général des Villas Ginkgos); Stéphane Bernard (responsable RSE, Groupe Latécoère)

2) Latécoère est locataire de ses bâtiments.

FICHE TECHNIQUE

CYMEA, LES VERGERS DE CYMEA (TOULOUSE)

- **Nature**: Construction d’un ensemble mixte résidentiel (262 logements, résidence séniors) et services, avec certification environnementale
- **Livraison**: en cours
- **Maîtrise d’ouvrage**: Icade
- **Maîtrise d’oeuvre CyMEA**: Brenac & Gonzalez & Associés, SCBA (MOE exécution)
- **Maîtrise d’oeuvre Vergers de CyMEA**: MR3A (mandataire); Nedd (bet VRD), Betem (bet thermique), Occinergy (bet thermique)
- **Surface (SHAB)**: 16 116 m² + 4 194 m² (espaces verts)
- **Montant d’opération**: NC

« Une architecture qui s’adapte à notre projet d’accompagnement de la longévité (...) favorisant une vie sociale active, tout en garantissant la tranquillité et l’indépendance de chacun. »

[Franck Jahan]

Photos 6 à 8 : aperçus intérieurs de la résidence séniors (6), de la Maison commune Latécoère (7), du paysager en cœur d’îlot (8).



Infos-Infos-Infos-Infos-Infos

À consulter également sur <https://www.amooccitaniemidipyrenees.com>

AGENDA

- Visite de chantier de la crèche Guillaumet (Pierre-Luc Morel, Éric Poucheret), et de la nouvelle cité administrative (ministère de l'Économie et des Finances, Vinci, Bourdarios, Architecture Studio, Axel Letellier), **jeudi 24 octobre 2024**
- Visite de chantier de la nouvelle église de Borderouge (diocèse de Toulouse, Tryptique Architecture, Studio Aquil), **mercredi 27 novembre 2024**

À NOTER

Commission Hors Site AMO OMP

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

« La Newsletter » est éditée par :

l'AMO Occitanie-Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Christophe Balas

Rédaction

Lexies

Crédits photographiques

Sergio Grazia ; D.R

Conception et réalisation

Lexies - 05 61 20 36 37