

Les Halles de la Cartoucherie : un symbole de la réhabilitation réussie des quartiers industriels

A Toulouse, les Halles de la Cartoucherie ouvrent leurs portes le 8 septembre après une réhabilitation architecturale d'envergure. A la manœuvre, le promoteur immobilier Redman associé à un duo de cabinets d'architectes : Compagnie Architecture et OECO Architectes.

Face aux défis économiques et sociaux auxquels nous sommes confrontés, la réhabilitation des quartiers industriels s'est imposée comme une solution novatrice pour transformer nos anciens sites de production en centres urbains modernes, résilients et durables. Ce projet phare marque un tournant décisif dans notre vision de l'avenir, mettant l'accent sur la réutilisation créative des espaces urbains existants pour répondre aux besoins changeants de notre communauté.

Un projet collectif

Le quartier de la Cartoucherie à Toulouse a vu se succéder pendant deux siècles des activités militaires et industrielles. Des 290 bâtiments construits à l'époque, seuls deux ont été conservés. Le projet des Halles de la Cartoucherie se déploie dans l'un de ces bâtiments centenaires emblématiques, anciennement appelé Atelier M2.

Le lancement de ce projet hybride et multidisciplinaire qui réunit sur 13 500 m² un fourmillement d'activités aussi bien gourmandes que culturelles ou sportives ainsi que des espaces de travail (coworking, salles de réunion), des commerces et des offres de services, marque une nouvelle étape dans la transformation du site historique de la Cartoucherie en un écoquartier dynamique. Une salle de spectacle complétera l'ensemble à l'horizon de février 2024.

D'un point de vue architectural, l'enjeu majeur de cette opération de réhabilitation a été d'adapter le programme aux caractéristiques des Halles existantes en préservant leurs essence et caractère, tout en créant de nouveaux espaces et en mettant en valeur le patrimoine architectural industriel.



Une réhabilitation ambitieuse

Long de 190 mètres, le bâtiment des Halles a été scindé en trois espaces distincts : la halle nord (7 500 m²) qui héberge les stands de restauration, des espaces de coworking et salles de réunion, des activités sportives (squash, fitness), un espace pour des activités socioculturelles, une salle de danse, une école de formation audiovisuelle et une librairie ; la halle verte (1 200 m²) à la fois lieu urbain et jardin suspendu couvert, poumon central de l'ensemble ; la halle sud (2 000 m²) avec la salle d'escalade et des espaces pour les pratiques de mieux-être.

→ S'adapter

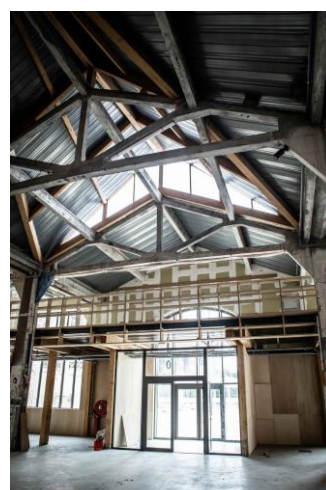
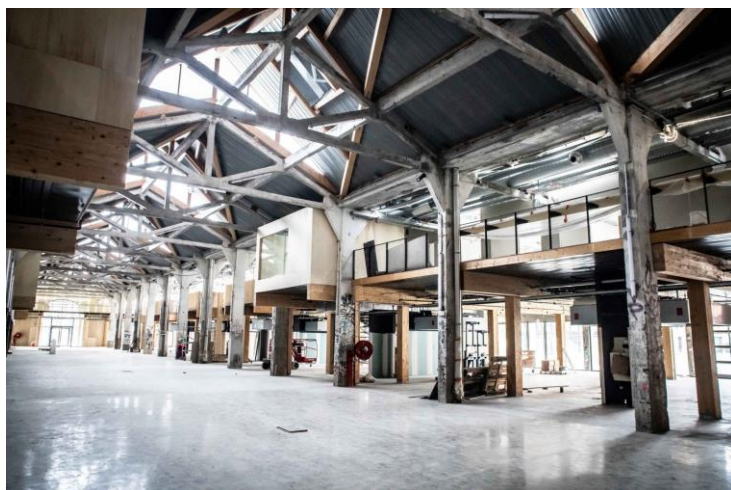
L'objectif premier a été d'adapter le projet à la multiplicité des usages prévus en privilégiant, dès le départ, une concertation avec l'ensemble des parties prenantes pour déterminer les besoins et les fonctionnements, optimiser la juxtaposition et la cohabitation des différentes activités. De nombreuses maquettes en bois, dont une de six mètres de long, ont vu le jour pour permettre à chacun de se projeter et tirer le meilleur parti de cette première étape.

→ Préserver

Dans le même temps, le projet s'est attaché à conserver les singularités du lieu, témoins de son passé industriel. L'enjeu architectural s'est concentré à la fois sur la préservation des volumes et des matériaux existants tout en y apportant la nécessaire modernité propre aux nouveaux usages du bâtiment. Un subtil jeu d'équilibriste qui s'est traduit par la conception d'aménagements intérieurs qui préservent l'intégrité de la charpente originelle en béton. L'utilisation du bois et d'un système en ossature légère réversible confèrent un aspect chaleureux à cet espace résolument industriel et assurent flexibilité et évolutivité des espaces.

→ Mettre en valeur

Plutôt que de les cacher, la charpente en béton armé et les piliers en béton ont été mis en valeur par les aménagements en métal et bois. La façade extérieure de ce bâtiment classé « élément bâti protégé » au titre du PLU, a quant à elle été totalement restaurée à l'identique ; la brique conservée et nettoyée et les éléments détériorés reconstruits en brique foraine. Les témoignages de l'activité industrielle du lieu ont été préservés et intégrés au concept architectural dans la mesure du possible, à l'instar de l'ancien pont roulant situé au cœur de la salle d'escalade qui a été conservé et repeint.





Un projet soutenu par la Région Occitanie

Au titre de son programme "NoWatt", la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée a soutenu la réhabilitation des Halles de la Cartoucherie à hauteur d'**1,7 M€**, dans le cadre de l'éco-rénovation de ces ateliers centenaires.

Cette labellisation témoigne de l'engagement du projet en matière d'éco-rénovation et de son approche intégrée pour minimiser son empreinte énergétique tout au long de sa vie (conception, chantier, exploitation et fin de vie).

Pour atteindre ces objectifs, diverses mesures ont été prises :

- Recours à des matériaux biosourcés ou à la provenance local, bétons à granulats recyclés pour réduire l'empreinte carbone du projet.
- Réemploi de matériaux (briques, bardages, anciens portiques...).
- Installation d'une ventilation naturelle et d'un réseau de chauffage et de refroidissement mutualisé pour une consommation d'énergie réduite.
- Création d'une travée verte pour améliorer le confort des usagers.
- Récupération d'eau pour l'arrosage pour une gestion durable des ressources hydriques.

Chiffres clés

Surface

- Réhabilitation des Halles : 10 750 m²
- Construction de la salle de spectacle : 2 250 m²

Montant des travaux

- Réhabilitation des Halles : 14 000 000 € HT
- Construction de la salle de spectacle : 5 000 000 € HT

À propos des Halles de la Cartoucherie :

Créées en réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en 2016 par Toulouse Métropole pour dynamiser le quartier de la Cartoucherie, les Halles de la Cartoucherie, projet transdisciplinaire, réunit sur 13 500 m² des activités de restauration, de sport, des espaces de travail ainsi qu'une programmation culturelle et socioculturelle. Il occupe l'un des derniers bâtiments d'un ensemble industriel destiné pendant deux siècles à la production de pièces d'armement pour les armées françaises. Ce projet, porté par le collectif Cosmopolis, se construit collectivement depuis sept ans avec pour ambition de participer à la transition sociale et environnementale du quartier et plus largement du territoire. Soutenu par Toulouse Métropole et la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée, le projet est financé par la Caisse des dépôts ainsi que plusieurs banques dont le Crédit coopératif, les Caisses d'Épargne Midi-Pyrénées et Nouvelle-Aquitaine, la Banque Postale et le Crédit Mutuel Arkéa.

Les Halles de la Cartoucherie en chiffres :

- 27 restaurateurs et commerçants occitans (des stands et cuisines de marché, des cuisines de rue, une épicerie solidaire, des bars, une école de cuisine)
- 3 opérateurs sportifs : l'UCPA, The Roof Toulouse et l'école de danse Break'in School
- 150 postes de travail dans les espaces de coworking
- 1 librairie
- 1 salle de spectacle de 450 places assises, 800 places configuration assis/debout (ouverture février 2024)
- 32 M€ d'investissement
- **1 million de personnes attendues par an**



Acteur engagé dans l'immobilier depuis près de 16 ans, Redman est une société à mission dont la raison d'être vise le développement de villes bas carbone et inclusives. Il s'inscrit dans une démarche responsable, respectueuse de l'humain, du vivant et de l'environnement. Redman est le premier promoteur immobilier français à avoir obtenu la très convoitée Certification B Corp™.



Créée en 2008, Compagnie Architecture expérimente des projets permettant de développer une approche ajustée de la pratique de la maîtrise d'œuvre, en considérant qu'il est possible de construire autrement, avec l'homme et pour l'homme. Dans ses projets, l'agence intègre la dimension humaine, la rencontre et la valorisation de la maîtrise d'usage, l'expérimentation, le réemploi, la pluridisciplinarité et le questionnement par le recours à la culture. La réutilisation sensible de l'existant, les projets « habités » et le chantier comme acte culturel sont au cœur de ses pratiques.



Depuis 2012, OECO cherche en permanence à concilier les besoins spécifiques de chaque projet avec les exigences environnementales plus larges, en convoquant des techniques aussi bien innovantes qu'empiriques de façon à construire un cadre de vie durable, désirable et écologique.