

hôtel de Morlan

Auch (32), Haute Ville
1761

KAIROS

Projet Culturel et Patrimonial



Pierre & Robert la Tour d'Affaure
Propriétaires - Commanditaires - Architecte

La régénération durable ne se limite pas à une liste de dispositifs normatifs plaqués sur un lieu architectural (et urbain) unique.

C'est aussi la capacité laissée à l'œuvre architecturale de vivre avec le temps, de se moduler en fonction de ses habitants et de leurs modes de vie, tout en respectant l'esprit qui présida à son édification, et sans que tout soit à détruire puis à reconstruire.

Laisser intacte la faculté pour une architecture d'évoluer sans être dénaturée et de s'inscrire dans les époques successives qu'elle traversera est bien le réel enjeu de sa durabilité.



hôtel de Morlan

KAIROS

projet Culturel et Patrimonial

Pierre et Robert la Tour d'Affaure

place-parvis de l'église Saint-Orens

Auch, le 3 septembre 2023

AMÉNAGEMENT URBAIN
LIEU OUVERT AU PUBLIC EN PIED D'IMMEUBLE
HABITATIONS PARTAGÉES (COHABITAT) AUX ÉTAGES
RESTAURATION & MODERNISATION ARCHITECTURALE

L'hôtel de Morlan* demeure historique emblématique très bien située à Auch (en haute ville, place Ledru Rollin et parvis de l'église Saint-Orens) bâtie en 1761 par Guillaume de Morlan* eût dès son origine la vocation de lieu d'habitation et de réception.

Il va devenir, une fois régénéré*, le Lieu Public d'Échanges Culturels (et de Transmission) ouvert à tous les visiteurs ainsi que le Lieu d'hospitalité où cohabiteront artistes et étudiants*.

Une association à but non lucratif (loi 1901) assurera la protection, la sauvegarde et le déploiement de ce Lieu d'exception.

Les frères la Tour d'Affaure, issus d'une famille gasconne propriétaire de l'hôtel de Morlan depuis six générations, font émerger aujourd'hui le projet Culturel et Patrimonial humaniste : **KAIROS**.

le 10 mars 2026

Site internet : **www.hoteldemorlan.com**

* Hôtel de Morlan « sur le devant » (comme en Italie) : lié à la place publique dans un rapport d'échange étroit avec l'espace urbain (place-parvis).

* Guillaume de Morlan, (1727-1790), appartenant à la noblesse de robe, propriétaire du château de Monluc à Saint Puy (32), commis de la recette générale et des finances de la généralité d'Auch (un fonctionnaire type trésorier payeur général ou inspecteur régional des impôts).

* Des travaux visant à maintenir l'harmonie initiale des lieux, à restaurer et à équiper l'immeuble, ont déjà été financés et réalisés avec un prêt bancaire en cours de remboursement par ses propriétaires.

* L'absence de stationnement à proximité immédiate de l'hôtel de Morlan justifie sa destination de résidence d'artistes actifs en haute ville.

KAIROS

Alliance du temps linéaire et du temps opportun
Projet mixte : Échanges Culturels & Cohabitat

GRANDES LIGNES DU PROJET

1 - Urbanisme : pacification et valorisation de la place Ledru Rollin ainsi que du parvis de l'église Saint-Orens en donnant la priorité au piéton et en confortant l'hôtel de Morlan en tant qu'acteur attractif dans la vie de la haute ville à Auch.

2 - Programme des usages :

Hôtel de Morlan (sur 600 m² de planchers) adapté à l'Esprit du Lieu.

2.1 - En pied d'immeuble (RDC et R-1) : événements culturels et accueil de tous les publics avec des ateliers pédagogiques et de création, des expositions, des réceptions, des débats, des conférences. Installation d'une cuisine collective en entresol directement reliée au rez-de-chaussée.

2.2 - Aux étages (R+1, R+2, R+3, R+4) : Trois appartements surdimensionnés destinés au cohabitat entre artistes (musiciens, plasticiens, circassiens) et des locataires sociaux étudiants résidant dans des logements individuels autonomes.

3 - Patrimoine : La restauration architecturale (fidèle) complétée par la modernisation (discrète) de l'hôtel de Morlan, en conservant les distributions d'origine (pièces en enfilade sur seize mètres linéaires), jalon patrimonial auscitain nous étant miraculeusement parvenu aujourd'hui sans transformation majeure et avec ses matériaux d'origine depuis le siècle des Lumières. Ce site patrimonial sera ponctuellement ouvert à la visite du public.

L'hôtel de Morlan, **Villa Médicis Gasconne**, résidence de création et de transmission, jouera un rôle moteur dans la vie culturelle auscitaine.



1 - LE PROJET URBAIN : piétonisation intermittente et végétalisation de la place-parvis

La place-parvis de l'église Saint-Orens (Ledru Rollin) témoigne de l'art et des embellissements urbains réalisés à Auch au dix-huitième siècle par l'intendant Antoine Mégret d'Étigny. Bordée par des hôtels particuliers de même gabarit (de la même époque) et par l'église Saint-Orens (lieu sacré bâti au dix-neuvième siècle), elle accueille les promeneurs arrivant de toute la haute ville par la rue (piétonne) Dessoles.

L'hôtel de Morlan (1761), édifice patrimonial mitoyen à double orientation élevé à l'angle de la rue du Sénéchal et de la rue du Pouy, occupe une position stratégique au sein de cet ensemble urbain. Il dresse au regard des promeneurs deux grandes et belles façades (sud et est) dotées de trente-quatre fenêtres en tout. Sa porte d'entrée (Louis XV) ouvre au sud sur la place-parvis Ledru Rollin au sol pavé et où rayonnent (sur 180°) les larges emmarchements en pierre du parvis* de l'église Saint-Orens.

Aujourd'hui un flux incessant de véhicules provenant de la rue des pénitents bleus et de la rue du Sénéchal traverse la place-parvis Ledru-Rollin qui est également encombrée jour et nuit par des automobiles et des camionnettes y stationnant de façon anarchique en dépit des interdictions formelles de la Mairie d'Auch. Cette appropriation éhontée et illégale prive les auscitains d'une jouissance partagée légitime du domaine public.

Nos efforts portent, avec l'aide attendue de la collectivité et de l'état (programme Action Cœur de Ville), sur la **pacification** et la **revitalisation** qualitative de ce secteur urbain par la piétonisation intermittente et la végétalisation de la place-parvis Ledru Rollin ainsi que par la réalisation du perron d'entrée en pierre de l'hôtel de Morlan qui sera doté d'une rampe d'accès pour handicapé et d'un trottoir élargi afin de sécuriser la circulation piétonne et l'accès de tous les publics (depuis la place-parvis) aux espaces intérieurs de l'hôtel de Morlan.

Piétonisation intermittente et végétalisation de la place Ledru Rollin : l'église Saint-Orens avec son parvis à emmarchements et l'hôtel de Morlan dont l'entrée principale accessible aux handicapés donnera sur la place publique. **La place-parvis est le prolongement de l'hôtel de Morlan.** © projet : RITd'A architecte d.p.l.g.

* Parvis : Le mot est issu du même étymon grec que le terme «paradis».



Lieu d'échanges culturels

Aménagement des locaux d'activités n°1 et n°2 en rez-de-chaussée de l'hôtel de Morlan
 La baie n°8 pourra être agrandie et permettra d'accéder directement de plein pied depuis le domaine public au local d'activité n°1 pour, par exemple, visiter une exposition ou pour acheminer des œuvres.
 projet 2025 : © RiTd'A architecte d.p.l.g.

2.1 - ACCUEIL DU PUBLIC AU REZ-DE-CHAUSSÉE

L'hôtel de Morlan accueillera en pied d'immeuble (r.d.c. et r-1) sur deux niveaux d'une superficie totale de 171 m² et dans des espaces intérieurs*, le public avec des activités associatives à caractère culturel : ateliers de création, gastronomie (une cuisine collective sera installée en demi sous-sol), concerts et enregistrements de musique, expositions, tournages et prises de vues, conférences, soirées lecture, édition, ateliers pédagogiques (dédiés à la transmission des savoirs) d'initiation au patrimoine, espace muséal.

Ces activités culturelles se dérouleront en relation avec les artistes venus à Auch pour réaliser des oeuvres en lien avec les institutions artistiques installées en haute ville et disposant d'infrastructures : les deux orgues de la cathédrale Sainte-Marie (Jean de Joyeuse - an 1694 et Cavaillé-Coll - an 1859), l'orgue augmenté Modalio* (en 2025) de l'église Saint-Orens (située en face de l'hôtel de Morlan), l'Espace Départemental d'Art Contemporain Memento installé dans un ancien carmel (sur 1.000 m² de planchers). Les étudiants de l'I.U.T. Paul Sabatier, ou de l'I.U.F.M. (formation des maîtres), l'école de cirque, ainsi que tous les établissements d'enseignement supérieur seront également les bienvenus.

* Hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée : 360 cm.

* Modalio : interface pérenne de transformation du son en temps réel unique en Europe réalisé inauguré le 16 mai 2025.

Local d'activités n°1 :

L'ensemble est constitué d'un grand espace complété par des pièces de service adjointes comprenant un sanitaire handicapé, un vestiaire et une pièce en fond de parcelle bénéficiant de l'usage exclusif de la cour végétalisée à ciel ouvert pour une superficie intérieure totale de 56 m². La baie à arceau n°8 (largeur : 200 cm) sera transformée et offrira un accès direct indépendant au local d'activités n°1 depuis la rue du Sénéchal.

Entrée : accueil du public

Le perron et la porte d'entrée de l'hôtel de Morlan donnent sur la place-parvis Ledru Rollin. Le vestibule d'entrée de l'immeuble distribue par deux portes à double vantail (passage : 120 cm chacune) les deux locaux d'activités n°1 et n°2. Nous attendons de la collectivité que soit réalisé un élargissement du trottoir (trois mètres) sur le domaine public avec une rampe d'accès pour handicapé et un perron à emmarchements en pierre pour accueillir en toute sécurité tous les publics dans l'hôtel de Morlan.

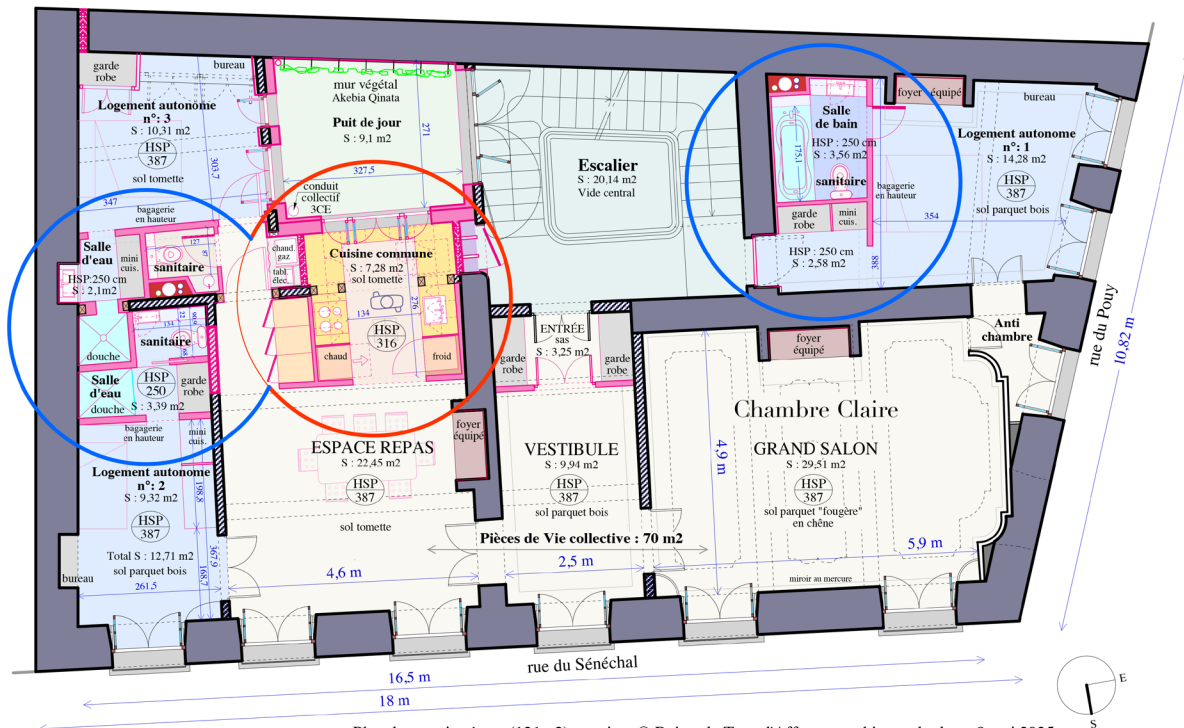
Locaux d'activités n°2 et n°3 :

L'ensemble est constitué d'un espace à double orientation éclairé par cinq fenêtres et comprenant un sanitaire pour handicapé, un escalier interne permettant de relier le local n°2 (54 m²) au local n°3 (61 m²) situé en demi sous-sol (doté d'un puit) où seront installés des bureaux et une cuisine collective moderne à l'emplacement de l'ancienne cuisine médiévale (dotée d'un potager) pour une superficie totale (locaux n°2 et n°3) de 115 m².

BLOC 1
Colonne Montante n°2 (CM2)
Une Salle d'eau : douche + lavabo + sanitaire
Une Salle d'eau : douche + lavabo + sanitaire indépendant
Deux gardes robes et deux grandes bagageries.
Deux mini cuisines

BLOC 2
Gaine Technique Générale d'Adduction (GTGA)
Cuisine collective: un évier + plaques à induction
+ hotte aspirante + électroménager
Une chaudière + tableau électrique

BLOC 3
Colonne Montante n°1 (CM1)
Une salle de bain : baignoire + lavabo
+ un sanitaire intégré + une mini cuisine
+ une garde robe et une grande bagagerie



Plan du premier étage (121m²) - projet : © Robert la Tour d'Affaire - architecte d.p.l.g. - 8 mai 2025

Béguinage : habitat partagé

Configuration qui devient assez récurrente dans la production de l'habitat aujourd'hui avec plusieurs logements autonomes dans un grand appartement partagé permettant de profiter de plusieurs échelles de vie. C'est à dire, que l'on peut vivre en autonomie dans son unité individuelle et avoir en même temps un mode de vie en communauté, ce qui est intéressant en terme de mixité, de sociabilité ou même par rapport à des modes d'habitat très contemporains de célibataires, de condisciples, d'artistes, d'étudiants et de personnes âgées qui vivent avec des jeunes.

2.2 - RÉSIDENCE D'ARTISTES ET D'ÉTUDIANTS AUX ÉTAGES

Depuis le commencement de notre projet architectural subventionnable* et afin de ne pas dénaturer la distribution originale des lieux, nous avons décidé d'aménager un seul appartement surdimensionné par étage destiné à la cohabitation, soit en tout trois grands appartements meublés de 121 à 150 m² de superficie (chacun) offrant trois ou quatre logements individuels autonomes par appartement (en tout dix résidences) sur une superficie totale de 400 m² desservis par l'escalier principal de l'hôtel particulier. Il sera toujours possible d'installer à terme un ascenseur afin de mieux accueillir les seniors. Ces appartements partagés* surdimensionnés seront loués par l'association « Kairos » via des baux à réhabilitation pérennes (sur le long terme) contractés avec les institutions auscitaines et gersoises (archevêché, centre d'art, associations étudiantes, conservatoires de musique, etc...). Ces baux assureront à l'association « Kairos » des revenus réguliers et sécurisés par la location de dix logements autonomes. Ils permettront de contracter et de rembourser les prêts en cours (et à venir) pour financer la réalisation des travaux de rénovation. « Kairos » gèrera la rotation des résidents. Les murs resteront dans un premier temps la propriété de la famille la Tour d'Affaure.

Chaque habitant disposera d'un **logement autonome**, d'une chambre à coucher (entre 14 et 22 m²) comprenant sa salle d'eau ou sa salle de bain attenante équipée d'un sanitaire privatif et d'une mini cuisine. La chambre à coucher dans l'altana* en toiture disposera comme les autres de son propre sanitaire, de sa propre salle d'eau et de sa propre cuisine minimale.

Chaque **appartement partagé surdimensionné** offrira à travers l'enfilade de pièces (spacieuses) partagées (75m² soit 60% de sa superficie) : une **cuisine collective** équipée ventilée et éclairée naturellement, une salle de repas traversante équipée d'une table de huit places, un vestibule (avec son sas d'entrée), un grand salon (atelier et bureau partagé). Le tout éclairé naturellement à chaque étage par cinq fenêtres à deux vantaux exposées au sud vers la place-parvis. Ces appartements autonomes à caractère social accueilleront, pour des séjours de durée moyenne, des catégories spécifiques de locataires sociaux : des musiciens # des plasticiens # des étudiants.

* Habitations surdimensionnées ayant déjà obtenu l'accord officiel (réitérable aujourd'hui) pour d'importantes subventions A.N.A.H. (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) n'ayant toujours pas été utilisées par les propriétaires de l'hôtel de Morlan. La formule d'habitat partagé peut être subventionnée par l'ANAH pour les logements autonomes.

Établissements publics susceptibles de participer avec les propriétaires de l'hôtel de Morlan au financement du projet : A.N.A.H., Fondation du Patrimoine, Mécénat, Ville, D.R.A.C. (Direction Régionale des Affaires Culturelles), Caisse des Dépôts, Conseil Général, Ministère, V.M.F. (Vieilles Maisons Françaises), fonds européens, État Français, etc ... (à compléter).

* Altana : Édicule (vénitien) en toiture d'où l'on contemple le paysage lointain (ici à Auch à la fois urbain et rural).



rue du Sénéchal



rue du Pouy

Régénération d'un héritage bâti

Les hôtels particuliers de la fin du XIII^e siècle définissent le tissu urbain de la haute ville et, par conséquent, l'image de la ville d'Auch. Leur conservation est essentielle pour préserver cette **valeur d'ensemble**.

La générosité des espaces intérieurs (hauteurs sous plafond, cage d'escalier), l'art de la distribution, le format des ouvertures, la qualité des matériaux et des systèmes constructifs témoignent de l'**art de vivre au dix-huitième siècle**.

Cependant l'évolution de la vie privée et des besoins de confort rendent leur adaptation inévitable. Il n'est pas toujours facile de trouver les moyens d'intervenir en appliquant des stratégies patrimoniales qui répondent à ces nouveaux besoins, tout en respectant l'**esprit architectural d'origine de ces édifices exceptionnels**.

3 - L'HÔTEL DE MORLAN : UNE ARCHITECTURE DURABLE

RESTAURATION ARCHITECTURALE FIDÈLE

Nous conservons le caractère et tous les éléments architecturaux d'origine, les matériaux, les volumes et les décors intérieurs de l'hôtel de Morlan (1761). Les façades avec leurs enduits anciens à la chaux naturelle et leurs éléments en pierre calcaire (encadrements, linteaux, pierres d'angle, corniches, bandeaux, entablements) feront l'objet d'une restauration délicate (à la manière d'une restauration de tableau). Les six fenêtres en cœur de chêne, à allège basse et double vantail à petits carreaux, ouvrantes toute hauteur (300cm) seront conservées et restaurées au premier étage (l'immeuble comporte en tout une cinquantaine de fenêtres de plusieurs types toutes en bois), les systèmes de ferrures pour fenêtres, les volets intérieurs occultant les grandes fenêtres et leurs frémures (targettes de fermeture), les gardes corps en ferronnerie des fenêtres du premier étage (donnant sur la place-parvis) au motif du monogramme « Morlan » (voir la dernière de couverture du livret), les pièces de structure primaire en bois de chêne (cinquante poutres de planchers et la charpente de toiture), la distribution des appartements réglée par des pièces en enfilade (sans couloir), les volumes intérieurs des salons de réception et des vestibules généreux (grandes hauteurs sous plafond excepté au troisième étage), les décors et lambris (trumeaux des cheminées), les sols de parquets en bois et tomettes de terre cuite posés sur terre battue, les marbres sculptés polychromes des cheminées (tous ont été identifiés par le spécialiste Jacques Dubarry de Lasalle), les portes en bois mouluré Louis XV à double vantail et leurs rosaces de poignées, au premier étage le miroir au mercure et les panneaux de décor en bois sculpté de la Chambre Claire.

Notre **chantier école patrimonial et participatif** aura pour objectif la transmission des savoirs du bâti ancien et la conservation de cet édifice architectural historique d'exception. Des mesures de protection patrimoniale seront prises pour l'hôtel de Morlan par l'inscription des façades sur rues, du grand escalier intérieur, des distributions et des espaces intérieurs de réception au titre des monuments historiques.

MODERNISATION ARCHITECTURALE DISCRÈTE

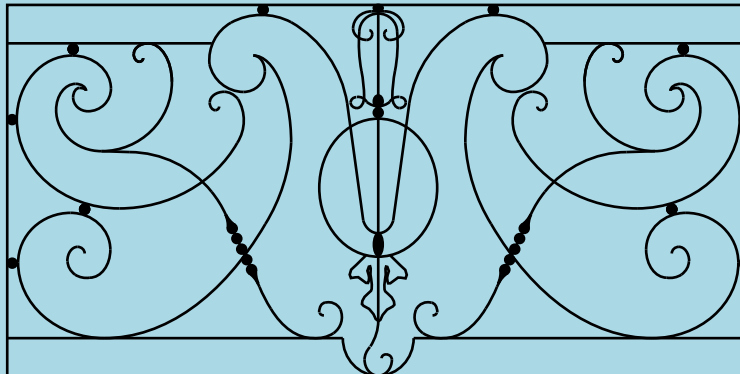
Les équipements « servants » nécessaires aux activités ouvertes au public en rez-de-chaussée et aux habitations aux étages seront concentrés en retrait des espaces « servis » (partagés) de réception (75 m² par étage), au sein (à chaque niveau) de trois blocs en peuplier (dispositifs fonctionnels et compacts de pièces humides) mis en réseau par des colonnes techniques d'adduction et d'évacuation des fluides, et ventilés mécaniquement ou naturellement pour les cuisines collectives des appartements surdimensionnés par des grandes fenêtres à quatre vantaux donnant sur le puit de jour végétalisé.

En résumé nous voulons contribuer, avec notre projet **KAIROS**, à la revitalisation de la Haute Ville à Auch par la régénération exemplaire de l'hôtel de Morlan, édifice emblématique à vocation de Lieu Public et d'Échanges Culturels où cohabiteront Artistes et Étudiants. RlTd'A



Nous conservons aux étages les distributions primitives de l'hôtel de Morlan témoignant de cet art dont la France se fait gloire dès la fin du dix-septième siècle.

Cette complexité des espaces intimes s'enroulant autour des espaces spectaculaires de réception réglés par des enfilades démultipliées et qui en même temps peut-être sont guidés par l'appétence vers le dehors.



Monogramme de la famille de Morlan
Garde corps en fer forgé (dessin) des fenêtres de l'hôtel de Morlan donnant sur la place publique