

Doctorat de l'Université de Toulouse

préparé à l'Université Toulouse - Jean Jaurès

Toulouse et la transformation de ses grands ensembles,
acteurs et culture de projet

Thèse présentée et soutenue, le 4 octobre 2024 par

Cedric DUPUIS

École doctorale

TESC - Temps, Espaces, Sociétés, Cultures

Spécialité

Architecture

Unité de recherche

LRA - Laboratoire de Recherche en Architecture

Thèse dirigée par

Rémi PAPILLAULT

Composition du jury

M. Yann NUSSAUME, Président, ENSA Paris La Vilette

M. Giovanni Batista COCCO , Rapporteur, Università degli Studi di Cagliari

M. Philippe DUFIEUX, Examineur, ENSA Lyon

Mme Audrey COURBEBAILLON, Examinatrice, UCLouvain

M. Samuel BALTI, Examineur, ENSA Toulouse

Mme Nathalie TORNAY, Examinatrice, ENSA Toulouse

M. Rémi PAPILLAULT, Directeur de thèse, Université Toulouse - Jean Jaurès

UNIVERSITE TOULOUSE JEAN JAURES
ECOLE DOCTORALE TEMPS ESPACE SOCIETES CULTURES

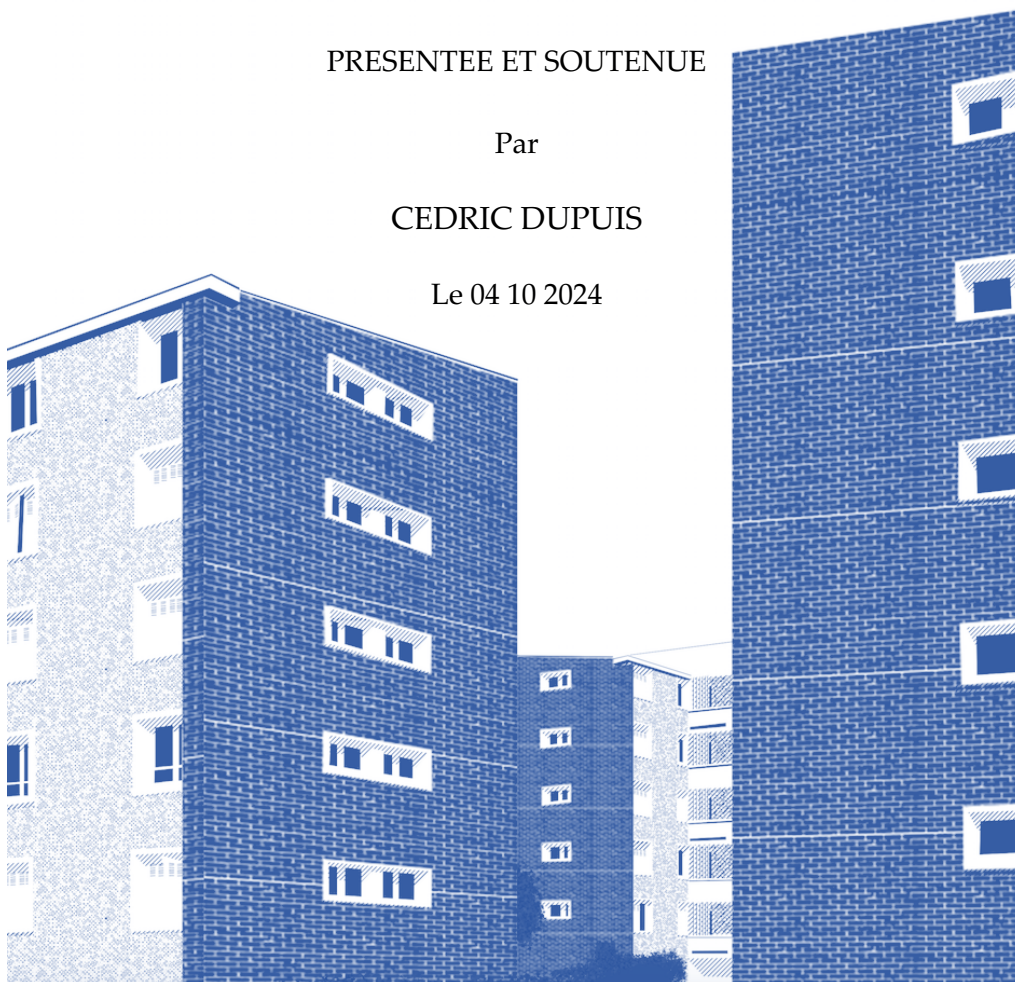
THESE DE
DOCTORAT EN ARCHITECTURE

PRESENTEE ET SOUTENUE

Par

CEDRIC DUPUIS

Le 04 10 2024



TOULOUSE DU GRAND ENSEMBLE A LA VILLE DURABLE

ACTEURS ET CULTURE DE PROJET

JURY

M Yann Nussaume
M Giovanni Batista Cocco
Me Thornay Nathalie
M Balti Samuel
Me Audrey Courbebaisse
M Philippe Dufieux
M Remi Papillault

Architecte, Professeur
Architecte, Rapporteur
Architecte, Docteure en Architecture
Géographe, Docteur en Géographie
Architecte, Docteure en Architecture
Professeur
Architecte, Professeur HDR

Rapporteur & Président
Rapporteur
Rapporteur
Examineur
Examineur
Examineur
Directeur de thèse

LABORATOIRE DE RECHERCHE EN ARCHITECTURE
ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE

SOMMAIRE

1	AVANT PROPOS	12
2	INTRODUCTION.....	18
2.1	Contexte « Architecture du XXe siècle comme matière à projet pour la ville durable du XXIe siècle » 2016-2020, L'appel à projets de recherche Volet 1.....	21
2.2	La réponse Toulousaine.....	22
2.3	Constitution de la question de recherche, la transformation du grand ensemble.....	26
2.4	L'architecte, une expertise mobilisable dans tous les temps du projet.....	28
2.5	Les grands ensembles.....	28
2.6	Présentation de la thèse.....	29
3	PREMIERE PARTIE.....	32
3.1	Les grands ensembles en projet.....	34
3.1.1	<i>Des postures et des stratégies.....</i>	34
3.1.2	<i>La question patrimoniale approche marginale.....</i>	40
3.1.3	<i>La protection, une posture, un levier ?.....</i>	42
3.1.4	<i>Parole d'expert entretien avec Paul Chemetov (2018).</i>	43
3.2	La question du durable, au prisme des temporalités.....	50
3.2.1	<i>« La ville durable » en question, sémantique et critiques d'une définition « mouvante ».....</i>	50
3.2.2	<i>De l'importance du contexte et de la politique.....</i>	54
3.2.3	<i>Du local au Global (national).....</i>	55
3.2.4	<i>De la permanence des thèmes.....</i>	57
3.2.5	<i>Quatre actions pour une nouvelle façon de concevoir la ville.....</i>	57
3.2.6	<i>L'écoquartier.....</i>	58
3.2.7	<i>Une acception propre aux grands ensembles ?.....</i>	59
3.2.8	<i>La démarche écoquartier et la labélisation.....</i>	59
3.2.9	<i>AEU2.....</i>	63
3.2.10	<i>La certification HQE AménagementTM.....</i>	64
3.2.11	<i>Une ville durable frugale ?.....</i>	67
3.3	Les temps du projet.....	69

3.3.1	<i>Le temps de la reconnaissance et du diagnostic.</i>	69
3.3.2	<i>Le diagnostic outil du projet.</i>	85
3.4	La production de logement de masse, un patrimoine XXe délicat.	87
3.4.1	<i>Le cas du grand ensemble de l'Irranget à Béziers. Les limites de la reconnaissance.</i>	88
3.4.2	<i>Les outils de la reconnaissance à travers les acteurs, le département de Seine Saint Denis, comme laboratoire.</i>	91
3.4.3	<i>Parole d'expert. Entretien avec Saadia Tamelikecht, AUCE ABF, Cheffe de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de Seine Saint Denis, Janvier 2019.</i>	96
3.4.4	<i>La cité de l'Abreuvoir.</i>	104
3.4.5	<i>Les Courtillères.</i>	108
3.5	Le projet d'architecture à forte empreinte patrimoniale.	111
3.5.1	<i>La cité Frugès. Etude de cas.</i>	111
4	DEUXIEME PARTIE – LA TRANSFORMATION A L'OEUVRE	115
4.1	La (re)-connaissance des acteurs et de leur culture et des projets.	117
4.2	Une transformation à plusieurs vitesses des grands ensembles toulousains : thèmes, outils et acteurs de projet ?	120
4.2.1	<i>Un corpus connu, reconnu et élargi.</i>	120
4.2.2	<i>Les 19 en projets, lecture de l'avancement de la transformation des grands ensembles du corpus.</i>	122
4.2.3	<i>La cité Daste, Empalot un quartier en pleine mutation.</i>	125
4.2.4	<i>Papus, avec le Grand Mirail une vision élargie de la rénovation urbaine.</i>	133
4.2.5	<i>La cité de l'Hers, une cité jardin bien intégrée.</i>	143
4.2.6	<i>La cité de la Belle Paule, un ensemble en questions.</i>	151
4.2.7	<i>La cité de la Juncasse, une résidence rénovée.</i>	161
4.2.8	<i>La cité Roguet, vaisseau entre brutalité et fragilité.</i>	169
4.2.9	<i>L'ensemble Negreneys, la fin de l'insularité.</i>	177
4.2.10	<i>Jolimont, bien implantée.</i>	187
4.2.11	<i>Bourbaki, une forme urbaine désuète.</i>	193
4.2.12	<i>Les Mazades, des destins parallèles.</i>	203
4.2.13	<i>Decamps, un paquebot urbain.</i>	209
4.2.14	<i>Bonnefoy, un ensemble anonyme et isolé.</i>	215
4.2.15	<i>Amouroux, un quartier en lui-même.</i>	221
4.2.16	<i>La résidence Ancely, un ensemble en projet, questions d'identité.</i>	227
4.2.17	<i>Les tours de Seysses, une résidence sculpturale et graphique.</i>	235
4.2.18	<i>La terrasse, archipels urbains.</i>	243
4.2.19	<i>La Gloire, vers un avenir apaisé.</i>	249
4.2.20	<i>Immeuble la Tourasse, fragment isolé d'une pensée pour une ville nouvelle.</i>	257
4.2.21	<i>Crins II, un petit ensemble revitalisé.</i>	263
4.3	Acteurs de la transformation et culture de projet.	271
4.3.1	<i>Une transformation à plusieurs vitesses.</i>	273
4.3.2	<i>Les temps du projet. La nécessaire clarification des enjeux.</i>	279
4.3.3	<i>Le(s) mode(s) de dévolution des projets, un cadre rigide.</i>	280
4.3.4	<i>Des acteurs récurrents, un marché fermé.</i>	281
4.4	Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre.	282
4.4.1	<i>L'architecte, maître d'œuvre.</i>	282
4.4.2	<i>De la concertation à la co-construction. Un processus pavé de bonnes intentions ?</i>	282
4.4.3	<i>De la participation à la co-construction.</i>	284
4.4.4	<i>Vers de nouvelles pratiques, conscientes de la temporalité du projet.</i>	285
4.5	Les grands ensembles toulousains, une timide durabilité énergétique.	288

4.5.1	<i>La question énergétique dans les grands ensembles.....</i>	<i>288</i>
4.6	Conclusion.....	303
5	TROISIEME PARTIE – ESSAIS EN METHOLOGIE	307
5.1	Vers une vision prospective. Le projet, matériel de la recherche.....	308
5.1.1	<i>CRINS II.....</i>	<i>310</i>
5.1.2	<i>TOURRASSE.....</i>	<i>325</i>
5.1.3	<i>Le Mirail. Un cas à part.....</i>	<i>325</i>
5.1.4	<i>La commande, définition de l'étude.....</i>	<i>326</i>
5.1.5	<i>La méthode.....</i>	<i>329</i>
5.1.6	<i>BELLE PAULE.....</i>	<i>347</i>
5.1.7	<i>ANCELY.....</i>	<i>361</i>
5.1.8	<i>LES QMF Pessac – Site Le Corbusier. Tentative de recherche en outils méthodologiques.....</i>	<i>393</i>
5.2	Outils d'aide à la reconnaissance et à la conception.....	405
5.2.1	<i>Les outils numériques.....</i>	<i>405</i>
6	CONCLUSION – LES GRANDS ENSEMBLES, UNE TRANSFORMATION COMPLEXE A LA RECHERCHE D'EFFICACITE.....	414
7	BIBLIOGRAPHIE	425
8	TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	430

Résumé

Le devenir des grands ensembles questionne, et ce depuis la fin même de leur production. A peine achevés, nombre d'entre eux pâtaient déjà d'une réputation de construction hâtive et éloignée de toute préoccupation énergétique. Ils apparaissent aujourd'hui comme les traces d'une pensée pour la ville bien révolue. Pourtant leur permanence témoigne, au-delà d'une forme d'identité, bien des caractères patrimoniaux et interroge la fabrication de la ville sur elle-même dans sa capacité à les intégrer durablement.

La question est ici de révéler la forme de durabilité que revêt la vision des acteurs au sein du processus de la transformation des grands ensembles toulousains. La durabilité d'abord prise ici au sens d'une persistance, posant la question d'un patrimoine au regard des ambitions sociales, économiques et écologiques qui concourent à la rendre opérante.

L'hypothèse générale de cette thèse est que les projets de transformation imaginés pour ces grands ensembles sont une réponse à une série d'injonctions, un temps sociales, aujourd'hui énergétiques pour leurs majorités. Des projets qui, bousculés par l'actualité et les politiques de la ville locales ou nationales, obèrent leurs caractères patrimoniaux.

« Patrimoine en devenir » pour certains, voués à la démolition pour d'autres, les grands ensembles divisent sur l'intégration de leurs formes urbaines comme sociales quand bien même de nombreux travaux pointent l'attachement des habitants et leur caractère « identitaire ». Au prisme de la ville durable, il apparaît néanmoins que l'échelle du collectif, la mixité (typologique, d'usage, sociale...), la place de la nature, se révèlent des leviers favorables à une transformation des grands ensembles.

A l'appui de l'analyse des projets à l'œuvre, de réponses à des commandes concrètes, d'entretiens réalisés auprès d'acteurs de cette transformation, d'observations in situ, ce travail propose de caractériser, au regard de démarches reconnues comme vertueuses, la forme de durabilité à laquelle se voient convoquées ces formes urbaines. Il s'agit d'identifier les leviers qui concourent à fédérer des acteurs aux enjeux pourtant différents autour d'une vision durable co-construite. Interroger la réelle place de la maîtrise d'usage, l'habitant, pourtant premier concerné, dont l'implication est encouragée dans tous les stades de la conception du projet de transformation, et qui semble pourtant apparaître comme l'acteur ayant le plus faible impact sur les stratégies patrimoniales.

Nous cherchons à observer à quel point l'architecte, intervenant pourtant réputé pour disposer d'une « vision » globale, peut intégrer la question de la durabilité ? De quels outils dispose-t-il ? Comment permettre un meilleur accompagnement des maîtres d'ouvrage ? La reconnaissance fine de ce patrimoine bâti, sa valorisation, suffit-elle à en assurer la sauvegarde ? Comment rendre efficiente l'ambition de co-construction du projet au terme d'un processus de concertation durable ?

- Mots Clés : grands ensembles réfection, logement réhabilitation, rénovation urbaine , acteurs réhabilitation, Patrimoine XXe

Abstract

The future of large housing developments poses a challenge since the very end of their production. From the beginning, many of them were already suffering from a reputation of hurried construction, far removed from any energy concern. Today they appear as the traces of a thought for the city well past. However, their permanence illustrates, beyond a form of identity, many heritage characters and questions the construction of an urban area on itself in its ability to integrate them durably.

The question here is to reveal the form of sustainability carried by the vision of the people involved in the process of transforming large housing developments in Toulouse. Sustainability is here first taken in the sense of persistence, raising the question of a heritage in terms of social, economic and ecological ambitions which contribute to making it effective.

The general hypothesis of this thesis is that the transformation projects imagined for these large housing developments are a response to a series of injunctions, which were at one point social, but are now mainly about energy. Projects that, shaken up by current events and national or local policies, encumber their heritage characters.

"Heritage in the making" for some, doomed to demolition for others, the large housing developments divide on the integration of their urban and social forms even though many works point to the attachment of the inhabitants and their "identity" character. Through the prism of the sustainable city, it nevertheless appears that the scale of the collective, the diversity (typological, of use, social ...), and the place of nature turn out to be effective levers to a transformation of the large housing developments.

In support of the analysis of projects at work, of responses to concrete orders, of interviews with actors of this transformation, of observations in situ, this work proposes to characterize, in light of approaches recognized as virtuous, the form of sustainability to which these urban forms are summoned. It is a matter of identifying the levers that contribute to federate actors with different stakes around a co-built sustainable vision. To question the real place of user's acknowledgement, the inhabitant, however first concerned, whose involvement is encouraged in all stages of the conception of the transformation project, and yet appears to be the actor with the least impact on heritage strategies.

We want to see how the architect, who is well known for having a global "vision", can integrate the issue of sustainability? What tools does he have? How can we provide better support for project managers? Is the fine recognition of this built heritage, its valorization, enough to ensure its preservation? How to make the ambition of co-construction of the project efficient at the end of a sustainable consultation process?

- Keywords: mass housing renewal, housing rehabilitation, urban renovation, renewal actors, 20th century heritage

1 AVANT PROPOS

L'association recherche et enseignement de projet s'est révélé être pour moi une perspective fructueuse, posant face à un certain dynamisme du projet une acquisition plus patiente de savoirs questionnant le faire et nourrissant la conception.

Cette thèse m'a permis de trouver une application stimulante entre le rythme de d'une agence d'architecture, la pratique du projet cadré, encadré et l'opportunité d'une prise de recul sur une forme d'urgence que revêt cette pratique au travers d'une réflexion sur la méthode, le processus et la construction d'une pensée.

Cette objectivation du projet n'est cependant pas une première dans l'expérience qui est la mienne. La formation initiale qui m'a été dispensée à l'école nationale supérieure d'architecture de Toulouse m'y ayant déjà initié au travers des enseignements de master, en particulier le mémoire séminaire produit en 2007 et qui a conduit à la production d'un projet personnel de fin d'étude et un master mention recherche.

Alors sous la direction de Rémi Papillault, ce travail portait sur la conception du city center, le secteur 17 de Chandigarh, célèbre et riche réalisation de Le Corbusier en Inde. Le temps du mémoire, connaître, reconnaître le patrimoine, en quoi et comment l'architecture l'urbanisme conçus au début des années 1950 fait-il sens aujourd'hui, et ce depuis plusieurs questionnements et tout particulièrement ceux liés à la patrimonialisation d'une ville comme une « œuvre ouverte »¹. L'hypothèse était faite de considérer, à l'image de la ville sectorisée, la fragmentation comme un support de la patrimonialisation et pour cela en comprendre, au regard des fonctions, le fonctionnement d'un système en réseau qui au travers des échelles constitue une pensée pour la ville dans son ensemble.

Une patrimonialisation qui comme le projet serait « ouverte » et reposerait sur le fait que le projet est pensé, construit, pour vivre et s'adapter, aux usages et au temps.

C'est sur cette hypothèse que reposait un travail de projet prospectif, cherchant à confronter des approches aussi bien critiques que respectueuses, des approches aussi diverses que celles qui visent à la complétude de la figure, son achèvement et son affirmation, que celles qui bousculent l'idée préconçue de la séparation des fonctions et mêlent les programmes variés au regard d'usages contemporains.

Mêler les usages contemporains à l'existant est, je crois bien le premier des travaux sur lequel il m'ait été donné de travailler en agence d'architecture. La petite agence d'architecture qui a bien voulu m'accueillir lors de mon premier stage, alors en troisième au collège a été pour moi la confirmation que ce que véhiculait l'architecture de la culture était beau et bien plus riche qu'il n'y paraissait. Le souci de la chose construite s'est alimenté petit à petit, renforçant l'idée que pour bien faire il faut connaître.

¹ PAPILLAUT R., « Chandigarh Portrait de ville », Ed Cité de l'architecture et du patrimoine, 2006, « Chandigarh la ville indienne de Le Corbusier, Ed. Poësis, 2020

Par chance, hasard aussi, l'école dans laquelle j'ai passé ma scolarité organisait, de manière régulière ce qui s'appelait des classes de patrimoine. Cela pourrait paraître bien tôt pour une rencontre avec le patrimoine et pourtant c'est le moyen qu'avait trouvé la direction pour ouvrir la culture aux enfants, une culture locale. Originaire des Pyrénées Orientales, berceau de la catalogne, le programme de ces ateliers reposait principalement sur des sorties, enrichies de petits exposés, à travers le paysage naturel mais aussi façonné par l'homme et ses activités. Le pied du massif du Canigou regorge de ces traces, laissées par l'exploitation des mines de fer et le patrimoine bâti, les infrastructures, leurs bâtisses toute la logique qui liait ces éléments entre eux nous été livrée. Une sensibilité qui ne me quittera pas.

Lorsque que je me retrouve face à mon maître de stage, l'heure n'est pas encore au numérique, je suis installé à une table à dessin et l'on me met dans les mains un livre dont je n'ai pas les références qui se présente comme un atlas de dessin de villas italiennes, dessins à la main avec pour consigne de les reproduire au té et à l'équerre. Je m'exécute et entreprend donc ce re-dessin. Mon maître de stage s'invite à la table dans un moment de vacance et observe l'ouvrage, il m'attrape alors par la main et m'emmène à la fenêtre toute proche, l'ouvre et attrape une feuille, un crayon et un mètre ruban.

« Observe et dessine ce que tu vois, le dormant, l'ouvrant, les feuillures, si tu veux faire correctement il te faut prendre le temps de comprendre ce que tu dessines. »

Cette invitation sera renforcée, à son initiative de revues de projets dans l'existant, dont une qui m'a marqué, dans le fait que son échelle en faisait un patrimoine non seulement bâti mais aussi paysager. Il s'agissait de la reconversion d'une friche de hauts fourneaux, qui intégrait une série de trémies dans lesquelles se déversaient autrefois le précieux minerai, du four, sa cheminée, et du bâtiment de stockage en habitation. La première fois aussi que me sont donnés à voir des projet de Carlo Scarpa dont on m'explique alors le rapport entre l'intervention et l'existant. Inutile de préciser que le manque de maturité de l'époque ne me permit pas de réellement comprendre de quoi il retournait.

Une chose est sûre cependant c'est que ces architectes ont, avec du recul, nourri une culture dont je me rends compte qu'elle peut parfois faire défaut chez nombre d'étudiants lorsqu'il est question d'approcher l'existant.

L'existant sera aussi l'objet de ma première mission professionnelle. Une sorte de préalable à laquelle, mon directeur de thèse n'est pas étranger.

Cette mission me conduit dans les locaux de la DRAC Midi Pyrénées, auprès du conseiller à l'architecture de l'époque. Nous sommes en 2008, et une mission² est confiée aux directions régionales des affaires culturelles suite aux campagnes menées dans le cadre des programmes de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Toulouse, avec en tête de proue le Mirail, pâti alors de nombreuses opérations de démolition. Il est nécessaire de reconnaître ce qui relèverait d'un patrimoine récent, peu observé, du logement principalement et qui mériterait qu'il soit repéré. Le label « Architecture XXe siècle » est alors le dispositif préventif opérant. Créé en 1999, il disparaît en 2006 et est remplacé par l'actuel label « architecture contemporaine remarquable » (ACR) par la loi sur la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).

La mission qui sera la mienne durant deux mois, accompagné d'un élève ABF en fin de formation, sera d'arpenter, de récolter des informations, de documenter les grands ensembles en Midi Pyrénées. La notion de grand ensemble n'est alors pas caractérisée, et nous allons tenter, il faut le reconnaître un peu à tâtons, d'identifier les ensembles de logements de grande échelle, qui associent largement la conception d'espaces extérieurs dans une composition d'ensemble. La reconnaissance de ce pan de patrimoine est pour moi une découverte. Au-delà du projet du Mirail et de la richesse typologique dont il est composé, je découvre alors des ensembles toulousains comme la cité Daste, dans le quartier d'Empalot, la résidence Belle Paule, dans le quartier Côte Pavée, la cité Rayssac à Albi et sa petite église aux airs de Notre Dame du Haut à Ronchamps, signée par l'agence Brunerie et Avizou mais aussi des immeubles plus particuliers notamment l'immeuble le Navarre à Tarbes, de l'architecte récemment disparu Edmond Lay.

² Enquete DAPA Grands Ensembles en Midi Pyrénées



Figure 1 Photographie Notre Saint Jean de Rayssac -© Vincent Boutin Photographe

Ces projets de logements collectifs me mettent en face d'une réalité déconcertante. Comment ces ensembles pouvaient être si peu attractifs alors qu'ils recèlent de nombreuses qualités qui semblent si rares dans la production contemporaine ? Les portes à pivot en bois des halls d'entrées de Rayssac, ses grands châssis coulissants, en bois donnant sur de profonds balcons filants. L'intelligence des plans et de la coupe des logements développés par Edmond Lay pour le Navarre, l'esthétique « Wrightienne » d'un soubassement en lits de galets de la Garonne. La résidence Belle Paule dont il est difficile de concevoir qu'elle puisse être composée de 360 logements avec une architecture ciselée, l'utilisation de la brique, des immeubles d'une échelle qui se ne trahit pas la densité et des cœurs d'îlots ouverts, des immeubles pavillons comme les qualifiera plus tard Audrey Courbebaisse dans sa thèse « La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse » sous la direction de Rémi Papillault.³

³ COURBEBASSE (Audrey), La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse

Ce parcours me prédisposait donc quelque peu à accepter l'invitation qui m'était faite en 2016 de répondre comme doctorant associé à l'équipe organisée au sein du Laboratoire de Recherche en Architecture de l'ENSA Toulouse et pilotée par Rémi Papillault et Audrey Courbebaisse. Le projet de thèse déposé en parallèle de l'appel à projet « Architecture du XXe siècle comme matière à projet pour la ville durable du XXIe siècle » sera retenu au titre du premier appel du programme qui se déroulera sur quatre ans 2016-2020. L'investissement nécessité par une telle recherche n'aurait été possible sans l'octroi d'un contrat doctoral de trois ans associés au temps de la recherche décembre 2016-décembre 2019.

Le temps de cette recherche aura été jalonné de nombreuses participations aux enseignements de l'ENSA, dans le cadre de séminaires de master « Héritage in progress » sous la direction de Françoise Blanc et Rémi Papillault, des enseignements de projet en master, sous la direction de Françoise Blanc et Nathalie Prat pour les seconds semestres de Master dont le projet personnel de fin d'études, de Nathalie Prat et Anne Sassus dans le cadre de l'enseignement concevoir dans l'existant pour les premiers semestres de 4^e et 5^e année. Les réflexions mises au jour par les étudiants, les questionnements qu'ils ont soulevés, les méthodes qu'ils ont développées ont nourri à leur manière, une vision de la transformation des grands ensembles et plus particulièrement ceux de Papus, Belle Paule et Ancely.

Je remercie ici les équipes de ces enseignements qui m'ont permis un échange nourri avec les étudiants et l'accès à ces travaux aussi riches que prometteurs.

Je remercie également Annie Loiseaux au secrétariat du LRA pour sa bienveillance.

Merci aux collègues doctorants, et chercheurs du LRA, sous la même direction de thèse ou non, Adrienne, Mathilde, Amel, Agathe, Jean François pour les moments partagés.

Je remercie mes confrères et consœurs, en particulier Danièle Damon pour ses confidences sur sa riche expérience en la matière.

Merci également aux maîtres d'ouvrages qui se sont prêtés à l'exercice et nous ont autorisé des passerelles sans lesquelles cette recherche ne trouverait une dimension opératoire, Patrimoine SA Languedocienne, Jean Claude Mestre, Magali Murat et Valérie Guiraud, Clementine Leclerc, le bailleur Tarn Habitat et ses équipes pour leur confiance renouvelée et leur disponibilité.

Je remercie mes associés, Marie Martine et Nicolas, et collaborateurs Adrien et Bastien qui m'ont accordé un temps précieux, nécessaire et pour leurs encouragements.

Je remercie Audrey Courbebaisse dont le travail de longue haleine sur les grands ensembles toulousains à fonder le contexte de cette recherche, qui m'a accompagné face au

doute, dans l'expérimentation, dans les bons moments du parcours collectif comme dans les moins bons plus personnels.

J'adresse mes remerciements à ma femme et ma fille pour m'avoir encouragé, pour leur soutien, pour leur compréhension, pour leurs sacrifices afin me permettre de mener à son terme ce travail. A ma relectrice, ma maman qui a accepté l'exercice avec beaucoup de sérieux.

Enfin un merci tout particulier à Remi Papillault, pour m'avoir accordé sa confiance, pour m'avoir accompagné dans les difficultés qui ont marqué le déroulement de cette thèse, pour avoir cru en mes capacités à porter ce travail dans l'intérêt de l'équipe.



2 INTRODUCTION

« Simon : Bon, si j'ai fait venir toutes ces personnalités, qui nous ont d'ailleurs coûté très cher, hein, je préfère vous prévenir, eh bien, c'est pour que vous vous rendiez compte des contradictions qu'il y a entre les idées, les systèmes, les théories, les pays, les drapeaux. Enfin, j'espère que vous n'avez rien compris !

Aldo : Tu veux dire que tu espères que nous avons bien compris

Simon : Parfait ! Il n'a rien compris, mais c'est parce que vous, vous avez compris que vous n'avez rien compris que vous allez rester au-dessus de cette confusion et gagner beaucoup, beaucoup, mais beaucoup de fric ! Notre nouveau champ d'action, d'après moi, c'est d'utiliser les contradictions de tous ces gens qui disent "aimez-vous les uns les autres" et qui tuent les autres ! Alors, notre spécialité, toujours d'après moi, ce serait d'être les Spécialistes de la clarté dans la confusion.

Vous me suivez ? »

L'aventure c'est l'aventure, Claude Lelouch 1972

2.1 Contexte « Architecture du XXe siècle comme matière à projet pour la ville durable du XXIe siècle » 2016-2020, L'appel à projets de recherche Volet 1.

Ce programme de recherche annoncé par le gouvernement lors du 3^e comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté, avec pour objectif de « valoriser le patrimoine récent, sans le figer, pour améliorer le cadre de vie des habitants, changer l'image et restaurer l'attractivité des quartiers construits au XXe siècle ⁴ ». La première session porte la « capitalisation, la diffusion des expériences ».

C'est donc à l'été 2016, sous l'égide de trois ministères que sont le ministère de la Ville, de la Jeunesse et des Sports (Commissariat général à l'égalité des territoires / Agence nationale pour la rénovation urbaine), le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer / ministère du Logement et de l'Habitat durable (Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature – Plan urbanisme construction architecture) et le ministère de la Culture et de la Communication (Direction générale des patrimoines – Service de l'architecture – Bureau de la recherche architecturale, urbaine et paysagère) qu'est lancée la première session de cet appel à projets de recherche qui en comprendra quatre⁵. Il a pour sous-titre « Outils conceptuels et techniques pour le recyclage, la transformation et la restauration des architectures récentes ».

Cette dynamique interministérielle, repose d'abord sur le croisement d'enjeux des politiques gouvernementales sur la qualité de l'architecture et la ville durable.

Les multiples actions entreprises dans les domaines de la durabilité, du renouvellement urbain, de la création architecturale et du patrimoine, trouvent dans ce programme un lieu de convergence.

Conscient que le bâti existant, et particulièrement celui construit après 1945 et qui compose la majeure partie du tissu de nos villes, constitue un gisement important d'économies d'énergies, le programme se veut en ce sens complémentaire d'outils déjà existants. L'idée d'une stratégie d'action plus globale de portée dans le cadre d'intervention visant à améliorer la performance énergétique est défendue et valorisée depuis 2008 par le programme REHA (requalification à haute performance énergétique de l'habitat) initié par le PUCA (Plan Urbanisme Construction et Aménagement).

Il incite donc à considérer ce patrimoine bâti hérité du XXe siècle, au-delà de l'aspect purement énergétique. Par de nombreux aspects, il peut être pris comme une ressource mobilisable pour penser la ville durable, il est notamment question de ressource foncière,

⁴ Premier ministre, dossier de presse du Comité interministériel à l'égalité et à la citoyenneté, Vaulx-en-Velin, 13 avril 2016, p. 22 (<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Politiquesministérielles/Architecture/Actualites-a-la-une/L-art-et-la-culture-facteurs-de-citoyennete>).

⁵ Volet 1 "Capitalisation des connaissances, diffusion des expériences" session 1 : - 2016
session 2 : - 2017
session 3 : - 2018
Volet 2 "Experimentation" session 1 : - 2019

spatiale, économique voire identitaire et culturelle⁶. Cette approche, plus globale, convoque une interdisciplinarité opérante dans une traversée des échelles liée aux acteurs impliqués dans cette transformation. L'appel à projets incite donc à valoriser, au sein de l'élaboration de nouvelles stratégies d'interventions les leviers que sont les valeurs culturelles et qualités de l'architecture du XXe siècle, la création contemporaine et les compétences des acteurs locaux.

Cet objectif de renouvellement des pratiques de projet doit « articuler étroitement la production de connaissance et leur application à des situations concrètes »⁷

2.2 La réponse Toulousaine.

C'est au sein du laboratoire de recherche en architecture (LRA) de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse qu'a pris corps le projet de recherche auquel ce travail de thèse est lié. Il a été élaboré autour d'une équipe de direction conduite par Rémi Papillault, architecte urbaniste, docteur, professeur HDR ENSA Toulouse, et Audrey Courbebaisse, architecte, docteur en architecture et maître-assistant associée à l'ENSA Toulouse.

Le laboratoire de recherche en architecture de l'ENSA Toulouse en engagé depuis de nombreuses années dans les réflexions autour du développement durable ainsi que la production architecturale de la seconde moitié du XXe siècle notamment en matière d'habitat. Le Mirail, initialement satellite de Toulouse reste une figure de proue des objets émergents dans l'histoire de cette production bien qu'affublée aujourd'hui d'une image peu valeureuse.⁸ Mais derrière cette « icône » de l'architecture des années 70, se dresse une variété d'ensembles de logements qui deviendront le support de cette recherche. Des séries de travaux se sont intéressés au territoire que représente le logement collectif produit à partir de 1950, doivent être mentionnées à ce titre les recherches menées par J.H. Fabre, P. Girard, P. Weidknett⁹. Dans un temps plus récent, ce sont ajoutés à cette reconnaissance des ouvrages renvoyant eux aussi à cette période de la production architecturale localement, des ouvrages comme celui de Stéphane Gruet et Rémi Papillault sur sujet circonscrit de Toulouse le Mirail¹⁰ ; mais aussi Jean Loup Marfaing, au sein du CAUE 31, « Architecture et urbanisme, la ville mise à jour, 1945-1975 Toulouse »¹¹ et dernièrement, le « Guide de l'architecture

⁶ « Architecture du XXe siècle comme matière à projet pour la ville durable du XXIe siècle » 2016-2020, « capitalisation, la diffusion des expériences ». Appel à projet de recherche Session 1 Volet 1, p.4

⁷ « Architecture du XXe siècle comme matière à projet pour la ville durable du XXIe siècle » 2016-2020, « capitalisation, la diffusion des expériences ». Appel à projet de recherche Session 1 Volet 1, p.4

⁸ KLEIN (Richard), MACLEAN (Alex S.), LAMBERT (Guy), NEGRE (Valérie), Les grands ensembles – Une architecture du XXe Siècle, Dominique Carré, 2011, Paris

⁹ FABRE (Jean Henri), GIRARD (Paulette), MANDOUL (Thierry), WEIDKNETT (Pierre), Toulouse, architecture des immeubles des années 50, Ecole d'architecture de Toulouse, Université de Toulouse le Mirail, 1994, p. mult. ; FABRE (Jean Henri), FAYOLLE LUSSAC (Bruno), GIRARD (Paulette), WEIDKNETT (Pierre), 1996, Les grands ensembles – études croisées, La Benaugue à Bordeaux, Empalot à Toulouse, Rapport de recherche, Bureau de la recherche architecturale, Ecole d'architecture de Toulouse, 1996, 71 pages ; GIRARD (Paulette), SAINT RAYMOND (Odile), FABRE (Jean Henri), WEIDKNETT (Pierre), Toulouse années cinquante, conception et patrimonialisation de logements privés, rapport de recherche intermédiaire, Ecole d'architecture de Toulouse, 1994, p.mult. ; DESPLATS P. FABRE JH, GIRARD P., WEIDKNETT P. Atelier des Architectes Associés, EAT/PVP, 1995, 17 pages.

¹⁰ PAPILLAUT (Remi), GRUET (Stephane), « Le Mirail mémoire d'une ville ! Histoire vécue du Mirail de sa conception à nos jours » Editions Poësis, Toulouse 2008, 445 pages.

¹¹ CAUE 31, collectif, sous la direction de Jean-Loup Marfaing, Toulouse 45-75, la ville mise à jour – Nouvelles Éditions Loubatières, 2008 408 pages.

XXe en Midi Toulousain »¹² qui contribuent quant à eux à un inventaire élargi de ces architectures. Les grands ensembles quant à eux n'avaient, jusqu'à la thèse d'Audrey Courbebaisse, que peu fait l'objet d'une reconnaissance transversale, en effet, une première « Enquête DAPA Grands ensembles en Midi Pyrénées »¹³ menée par la DREAL, puis une seconde en 2008 conduite par la DRAC, « Enquête DAPA Grands ensembles en Midi Pyrénées »¹⁴, s'intéressait au sujet sous l'aspect patrimonial vivement bousculé par les premières campagnes opérationnelles entreprises par les politiques de la ville. Cette enquête a d'ailleurs été la première mission professionnelle que je me suis vu confiée au sortir de mes études. Elle repérait des ensembles du corpus de cette nouvelle étude, comme les Mazades, les Y de Jolimont, la « cité de l'Hers », Amouroux ou encore la Belle Paule.

La thèse de doctorat en architecture d'Audrey Courbebaisse, « La répétition dans le projet de l'habitation collective. Les grands ensembles de Toulouse »¹⁵ met en lumière un « territoire en creux de la modernité »¹⁶. Elle inventorie et décrypte une sélection de 17 grands ensembles à l'intérieur des limites administratives de la ville de Toulouse. De ce corpus d'opérations, de 304 logements à la Juncasse, jusqu' 1591 logements pour les ensembles Amouroux I et II, nous sommes repartis, pour cette fois observer, mesurer, comprendre les processus de transformation à l'œuvre.

L'équipe constituée autour de l'appel à projet se veut interdisciplinaire, mobilisant une équipe d'enseignants chercheurs, un doctorant ainsi que différents partenaires. Sont mobilisés sur cette recherche des architectes de l'ENSAT, des ingénieurs de l'INSA Toulouse, un géographe du CIEU LISST de l'université de Toulouse le Mirail. Nous sommes également parvenus à associer via des conventions de partenariats plusieurs acteurs parmi lesquels, syndics de copropriété et bailleurs sociaux.

Nous proposons d'observer l'intégration des grands ensembles à la ville durable.
Quels critères de durabilité pour ces morceaux de ville qui accueillent souvent plusieurs milliers d'habitants ? Comment partant de ce qu'ils sont, de leur identité habitante, de leurs qualités de composition dont constructives, de nature et de paysage, imaginer des transformations motivées, sensibles et raisonnées à la fois respectueuses des permanences et ouvertes à des changements ?

Cette recherche proposait d'éprouver une vision interdisciplinaire au travers de thématiques articulant analyses et projets sur des échelles spatiales et temporelles.

¹² PAPILLAULT (Remi), GIRARD (Laura), MARFAING (Jean-Loup), « Guide d'architecture du XXe siècle en Midi Toulousain

¹³ Observatoire de la direction départementale de l'équipement, Observatoire de l'habitat en Midi Pyrénées. DREAL MP, Base Mérimée, 2001.

¹⁴ Sous la direction de MOREAU Philippe, conseiller à l'architecture, POIRIER Jean Pierre, architecte dplg, DUPUIS Cedric, architecte dehmonp, 2008-2009

¹⁵ COURBEBASSE (Audrey), La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse

¹⁶ COURBEBASSE (Audrey), Toulouse : le sens caché des grands ensembles., PUM, 2017, p.8

Une intuition basée sur la récurrence des termes employés de programmes d'habitats durables nous a conduit à choisir les termes suivants :

Mixité

Nature en partage

Energies

Nous avons vu dans ces trois champs thématiques des notions sous-jacentes comme la reconstruction d'un vivre ensemble ; d'adaptation des logements liés à la transformation des modes de vie, de valorisation de l'image, de requalification des espaces partagés, de rénovation énergétique, de mise aux normes sanitaires techniques et d'accessibilité etc.

Ces trois champs se révèlent valables également dans plusieurs acceptions, ainsi la mixité, peut être typologique ou sociale, traverser les échelles, de la cellule (distribution des types), l'unité immobilière (répartition typologique sur l'immeubles mais aussi variété des fonctions à l'échelle de l'ensemble)

Le terme de nature en partage a été préféré à celui de paysage plus réducteur, il embrasse les différentes échelles et natures d'espaces mis en partage, depuis les aménagements extérieurs d'ensemble aux plus petit des lieux communs, du plus public au plus privé.

Le terme Energie quant à lui couvre bien entendue la question de la performance de ces ensembles, dans une approche globale, tant dans la qualité de l'enveloppe que dans les moyens de production d'énergie et leur utilisation finale.

Au sein de cette recherche nous avons proposé de constituer

- Un atlas des grands ensembles toulousains, recueil cartographique rendant compte des temporalités architecturales, urbaines et de peuplement, et des thématiques transcalaires de mixité de nature en partage, et énergie.
- Un recueil de projets sur trois de ces grands ensembles, avec pour intention de montrer les possibles passages du grand ensemble à la ville durable ainsi qu'un « cahier méthodologique ouvert » sur les façons de faire à partir des projets et expérimentations qui soit mis à la critique des différents partenaires. Une ou des expérimentations « grandeur nature » dans le cadre d'un partenariat singulier, cette dernière a fait l'objet d'une proposition spécifique lors du quatrième appel à projet du programme de recherche sur le site de l'ensemble Ancely.

L'apport de la présente thèse articulée dans le temps avec cette réponse à l'appel à projet, propose d'inscrire une logique conceptuelle de transformation des grands ensembles dans une démarche opérationnelle concrète. Acquérir une connaissance plus pointue des mécanismes politiques, économiques et normatifs qui font les programmes d'opérateurs économiques pour mieux concevoir la transition de ces morphologies vers une ville plus durable. Proposer une

démarche résonnée en réponse aux problématiques que recèlent les notions de Mixité de Nature en partage et d'Energie.

Ensembles	Nombre de logements	Date de PC - Conformité	Architectes	Commanditaires	Structure actuelle I Propriétaire//Bailleur I Syndic
Cité Daste	312	1950 - 1955	Raymond Chini, Robert Armandary, Jean Montier	Ministère de la reconstruction	Logement social I Toulouse Métropole Habitat
Cité Papus	734	1950 - 1970	Joachim et Pierre Génard	HLM PAPUS ONIA	Logement social I Toulouse Métropole Habitat
Cité de l'Hers	306	1953 – 1961	Paul de Noyers	SOTOCOGI	Copropriété I Promologis Promopyrene
Cité de la Belle Paule	350	1952 – 1956	Robert-Louis Valle	DEROMEDI (privé)	Copropriété I Syndic Gedim
Cité de la Juncasse	304	1953 -1959	Joachim et Pierre Génard	SHLM Haute Garonne	ICF Atlantique Habitat
Cité Roguet	420	1953 - 1961	Atelier des Architectes Associés (AAA)	Conseil Général de la Haute Garonne	Logement social I Toulouse Métropole Habitat
Ensemble Negreneys	410	1957	Robert-Louis Valle	OPHLM	Logement social I Toulouse Métropole Habitat
Ensemble des Y. de Jolimont	431	1954 – 1961	Joachim et Pierre Génard	SCI Jolimont (Privé)	Copropriété I X
Ensemble Bourbaki	383	1958 – 1964	Arnaud Bernadot, Pierre Delfaud	OPHLM	Logement social I Toulouse Métropole Habitat
Ensemble des Mazades	785	1958 – 1972	Jean Montier, Edouard Weiler, Pierre Pujol	SCHLM Haute Garonne	Copropriété I Les Chalets
Ensemble Bourrassol	383	1959 – 1962	Jean Mathiot	SFI Bourrassol (privé)	Copropriété I X
Ensemble Faubourg Bonnefoy	352	1959 – 1967	Atelier des Architectes Associés (AAA)	SCI Lapujade Bonnefoy (privé)	Copropriété I X
Ensemble Amoureux	1591	1962 - 1967	Atelier des Architectes Associés (AAA)	DEROMEDI (privé)	Copropriété I X
Ensemble Ancely	766	1963 - 1973	Henri Brunerie	SCHLM Haute Garonne	Copropriété I Syndic Martin Gestion
Les Tours de Seysses	409	1967 - 1972	Pierre Lafitte, Raymond Chini	IGEA (privé)	Copropriété I X
Ensemble la Terrasse	395	1971 - 1973	Henri Marty	SCI Côte Pavée (privé)	Copropriété I X
Ensemble La Gloire	347	1972 - 1975	Pierre et Paul Glenat	OPHLM	Logement social I Toulouse Métropole Habitat

Figure 2 D'après le tableau d'Audrey Courbebaisse Toulouse : le sens caché des grands ensembles., PUM, 2017, p.26

2.3 Constitution de la question de recherche, la transformation du grand ensemble.

Déjà en 1986, soit treize ans tout juste après la période qui a vu naître sous les « Plan Courant » et « Arrêté Guichard », une très grande partie des grands ensembles qui peuplent nos villes. Un colloque se tenait à Sarcelles à l'initiative même de cette ville, de l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'île de France et du centre de recherche et d'études sur Paris et l'île de France.

Ce colloque posait la question suivante : « Quel avenir pour les grands ensembles ? »

A l'intérêt historique de ces formes urbaines, fruit des doctrines architecturales et urbanistiques de l'après-guerre, aux avantages d'une commande très « centralisée », à la réponse opportune à l'urgence de loger les masses que la prospérité industrielle de l'époque voit arriver, depuis les campagnes françaises ou l'étranger (anciennes colonies), s'oppose déjà des dysfonctionnements lourds.

L'inadaptation de l'habitat et de l'urbanisme à la population concernée, les désordres liés à une production souvent trop rapide et mal maîtrisée des constructions combinés à un sous équipement et ce malgré pour certains, une première campagne de réhabilitation, le manque de services, les villes n'ayant pas toujours su ni pu proposer les aménités nécessaires à l'augmentation de la population.

A l'appui de cas d'études, dont Sarcelles, Massy, ou encore les Minguettes à Venissieux dans l'agglomération Lyonnaise, des études sur des urbanisations d'après-guerre, en Grande Bretagne ou en Espagne, les actes font état d'une « *conclusion qui donne une vue nuancée, mais finalement plutôt optimiste de la situation actuelle* »¹⁷.

Le devenir des grands ensembles est depuis une source profonde de questionnements et de problématiques.

La question est donc de révéler la ou les formes de durabilités que peuvent revêtir la vision des acteurs au sein du processus de la transformation des grands ensembles toulousains. La durabilité considérée d'abord sous l'angle de la permanence, un patrimoine interrogé au regard des ambitions sociales économiques et écologiques qui concourent à la rendre opérante.

Plusieurs hypothèses peuvent se poser pour mieux appréhender cette problématique, parmi lesquelles,

¹⁷ VARINES HUGUES, Quel avenir pour les grands ensembles ? Actes d'un colloque tenu le 10 juin 1986, à Sarcelles, à l'initiative de cette ville, du C.R.E.P.I.F. et de l'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île de France (I.A.U.R.I.F.), 1986 In : Hommes et Migrations, n°1113, juin 1986, Et maintenant l'autre cohabitation... pp. 50-51

- Le grand ensemble, dont certaines qualités sont manifestes, disposerait également des qualités latentes nécessaires à la fabrication de la ville durable sans pour autant qu'il n'en soit un terrain de projet valorisé.
- Les grands ensembles qui ont façonné la ville, dans la reconstruction comme dans le besoin urgent de loger français, rapatriés et immigrés, posant la question d'une assimilation à la fois sociale et spatiale, feraient pourtant désormais partie « des patrimoines » de la ville contemporaine.
- L'image dégradée, les questions sécuritaires des grands ensembles, serait le frein le plus important à une vision prospective soutenable de leur avenir.
- L'échelle du grand ensemble serait ce qui le lie le plus à la ville durable en particulier au concept d'éco quartier, et dans le même temps ce qui l'en éloigne le plus de part une gouvernance complexe.
- La traduction opérationnelle de la ville durable sous forme d'injonction performancielle ciblée, convoquant des notions d'ingénierie plus que l'architecture contribuerait à dévaloriser les potentialités offertes au long terme par les grands ensembles.

2.4 L'architecte, une expertise mobilisable dans tous les temps du projet.

Cette recherche est lourdement ancrée dans le contexte opérationnel, l'enjeu majeur de l'association d'une thèse à la réponse à l'appel à projet repose sur la capacité à confronter des approches développées par la recherche et l'enseignement au réel. Afin de rendre effectif cet enjeu, nous avons pris appui tout au long du projet sur les structures professionnelles, agences d'architectures, Atelier d'Architecture Remi Papillaut et LSD architectes, Lissarrague San Dupuis.

Ce relai nous a permis de chercher, au-delà du cadre pédagogique, de proposer à des maîtres d'ouvrages réponses à des appels d'offres notamment de réhabilitation de logements, de projets renouvellement urbains ou de programmation dans le cadre de préfiguration au sein du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (NPNRU). Ces réponses ont été l'occasion d'éprouver les thématiques émergentes au sein de la recherche, le vocabulaire utilisé comme les leviers identifiés comme des potentiels de durabilité.

L'objectif in fine de la démarche concourt à la construction d'outils à destination des architectes, mais pas uniquement, il se réclame également d'un biais permettant une modification des comportements néfastes en matière d'enjeux patrimoniaux et une aide à la décision pour les acteurs organisationnels qui prennent part à ce processus de transformation.

2.5 Les grands ensembles.

Comme indiqué précédemment, le point de départ de cette recherche repose sur les grands ensembles toulousains retenus par Audrey Courbebaisse au sein de sa thèse. Produits à Toulouse, entre 1950 et 1975, ils sont au nombre de 17.

La série de lois promulguées par l'état français dans l'après-guerre et reconstruction, pour faire face la crise du logement permet de déployer une production de masse de logements tant privés que publics. Les constructeurs de « locaux à usage d'habitation » se voient avec la loi du 21 juillet 1950 octroyer des primes à la construction dont le taux varie en fonction de la surface habitable, et des prêts spéciaux. En 1951, étaient comptabilisés quelques 60 000 logements primés, en 1953 le plan Courant renforce la production d'habitations à loyer modéré. En 1973, l'arrêté Guichard mettra fin à cette période de construction de masse. A Toulouse, les effets de la reconstruction sont peu nombreux, mais la ville doit néanmoins répondre à l'arrivée massive de populations réfugiées fuyant la guerre d'Espagne ou encore la montée du fascisme en Italie et ce dès 1950. L'expansion de l'industrie aéronautique et chimique participe de cette croissance démographique et génère un grand besoin de logements. Cette pression lui permettra de bénéficier de la politique d'aide de l'État dans la production de logements de 1950 à 1975.

Audrey Courbebaisse a donc défini, au regard de ces jalons temporels, un corpus initial d'opérations « formant ensemble », c'est-à-dire des opérations qui comportent au moins deux

bâtiments et construites sur une même parcelle, possédant deux accès sur l'extérieur, et conçues globalement par un même architecte ou groupement d'architectes.¹⁸

Nous ne sommes donc pas ici dans la définition retenue par Ariella Masboungi dans « Régénérer les grands ensembles » qui précise que le terme désigne dans le même temps « une forme (les barres et les tours), une mesure (plus de 500 logements) un mode de financement par les processus complexes du logement social, une localisation (le plus souvent la périphérie des villes), un zonage, une absence de mixité sociale et fonctionnelle, des situations de coupures urbaines multiples, un mode de conception inspiré fortement du Mouvement Moderne, avec des équipements prévus rarement réalisés dans leur globalité.»¹⁹

2.6 Présentation de la thèse.

Le projet se veut le fil conducteur de la thèse, depuis la culture de l'architecte praticien, observant les modifications auxquelles sont en proie les grands ensembles. C'est toujours de ce point de vue que la thèse est construite, depuis la reconnaissance de la problématique jusqu'à la construction d'outils conceptuels, projectuels destinés à rendre valeureux l'apport de cet opérateur dans le processus de transformation. La trajectoire que suivent les grands ensembles dans les termes du projet de transformation ne semble pas traduire une approche homogène. Qui fabrique ces transformations, quels sont acteurs en présence et leur culture ? Existe-il des contextes propices au déploiement de ressources favorisant le projet ? L'architecte peuvent-ils influencer sur la trajectoire du projet, quand et comment ? La première partie de la thèse s'attachera à identifier des éléments de cadrage de la problématique, au travers de plusieurs notions.

- Le projet (d'architecture et d'urbanisme) dans les grands ensembles Postures et temporalités.

Au travers de cas remarquables, remarqués, communiqués, il sera question de caractériser les transformations au travers d'attitudes de projets et de postures, stratégies, prises par les opérateurs de ces projets.

Identifier les temps du projet, de la préfiguration, à l'opérationnel concret, le projet semble être le seul moment où une vision commune s'exprime, par-delà les stratégies individuelles.

Cette analyse devra permettre dans la deuxième partie de la thèse de proposer une caractérisation du corpus Toulousain au regard de ces postures.

- L'émergence de la valeur patrimoniale.

¹⁸ COURBEBAILLISSE (Audrey), *La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse* ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse , P. 15

¹⁹ MASBOUNGI (Ariella), *Régénérer les grands ensembles*, Grands Ensembles, Editions de la Villette 2005. P12

Les grands ensembles, et plus largement le logement produit au XXe siècle sont depuis plusieurs années au centre des préoccupations liées au renouvellement urbain et ont permis de mettre au jour un patrimoine qualitatif, sur le plan architectural, urbain, paysager. Comment cette prise de conscience se traduit-elle de manière concrète ? Quels sont les outils à disposition des porteurs de projet, les thématiques observées et valorisées ? Quels enseignements sont disponibles auprès des gestionnaires de patrimoines reconnus ?

- La durabilité

Cette notion « valise » mérite d'être cadrée afin de permettre l'identification d'enjeux relevant du durable et dont le projet comme les acteurs peuvent se saisir de manière à construire une vision prospective, au regard d'un contexte réglementaire mouvant, arbitrer et orienter une stratégie patrimoniale. Comment et par qui est-elle définie, trouve-t-elle une application locale ?

La seconde partie sera centrée sur la reconnaissance des stades de la transformation des 17 grands ensembles du corpus initial. Il est ici question des acteurs et de leur culture.

Reconnaître Qui ? - Reconnaître les acteurs ; au travers du temps du projet, qui participe, qui exécute, conçoit et met en œuvre ?

Comment ? - Quelles sont les modalités de cette transformation ? Et où s'applique-t-elle ? Les lieux de la transformation au prisme des trois thèmes de Mixité, Nature en partage et Energies.

Reconnaître leur culture, l'incidence des voies de financement, de l'impact de la politique de la ville, quelle est la traduction opérationnelle de et le mode de dévolution du marché de transformation. Quels leviers pour la maîtrise d'œuvre ?

La troisième partie se concentrera sur l'opérationnel, au regard d'expérimentations ayant impliqué l'équipe dans son ensemble, soit par le biais de réponses à des appels d'offres, le cas de l'immeuble La Tourasse au Mirail Toulouse et du quartier CRINS II à Graulhet, soit de conventions liant le laboratoire de l'école d'architecture de Toulouse auprès de copropriétés toulousaines, la résidence Belle Paule et Ancely. Ces cas permettront de formuler des propositions d'outils à la portée des acteurs du projet tant pour la construction d'une reconnaissance du grand ensemble, la production de savoir, que dans une visée prospective engageant le devenir du grand ensemble en conscience du sens de ce dernier.



3 PREMIERE PARTIE

3.1 Les grands ensembles en projet.

3.1.1 Des postures et des stratégies.

Comment qualifier la transformation des grands ensembles, dans le processus comme dans la posture de projet ?

Cette question a été levée en juin 2004, au sein des ateliers Projet urbain²⁰ à Paris, lieu d'échanges et de débats. Sous la direction d'Ariella Masbourgui, l'ouvrage publié avec le soutien de l'ANRU « Régénérer les grands ensembles »²¹ réunit paroles et retours d'expériences, tentant d'en établir une synthèse qualifiée. Depuis la posture la plus radicale de la démolition visant « l'éradication du modèle » jusqu'à sa magnification.

La mise au jour des stratégies pose une hypothèse importante :
« Contrairement à la doctrine qui a fondé les grands ensembles, les modes d'intervention pour les régénérer s'éloignent résolument d'une pensée unique, s'adaptant à chaque cas de manière contextuelle. »

La littérature n'est pas avare de productions visant à produire des pistes, encore récemment le travail autour du Grand Paris proposait des orientations concernant les grands ensembles. Entre autres postures, la compilation offerte par l'Atelier du Grand Paris. A titre d'exemple des propositions formulées celle de l'équipe Paola Vigano et Bernardo Secchi.

- Favoriser, lorsque cela est possible, la réhabilitation des immeubles plutôt que leur destruction/ reconstruction. Ce procédé permet de valoriser la mémoire du lieu et de réaliser un changement profond, pour un coût moindre.
- Remplir les espaces vides des grands ensembles par de nouvelles formes et fonctions urbaines favorisant la mixité fonctionnelle et le lien social.
- L'amélioration de la performance énergétique des grands ensembles serait l'occasion de transformer la distribution interne des logements en améliorant les conditions de l'espace habitable et en créant de nouveaux espaces privés. L'insertion de nouveaux bâtiments, avec des usages mixtes correspond à une légère densification.
- Imaginer un projet qui sort de son périmètre, qui prend en compte le bâti, les espaces publics, les dalles, les équipements, les parcs souvent marginaux et perçus comme des éléments de séparation.

²⁰ Ateliers institués en 1993 par le ministère de l'Équipement d'alors, la direction à l'urbanisme y permettait en leur sein l'étude d'expériences restituées par les équipes de conceptions ou les maîtres d'ouvrage. L'objectif affiché de ces ateliers résidait en la mise au jour de pistes, « guidelines », susceptibles d'enrichir la fabrication et l'aménagement des villes.

²¹

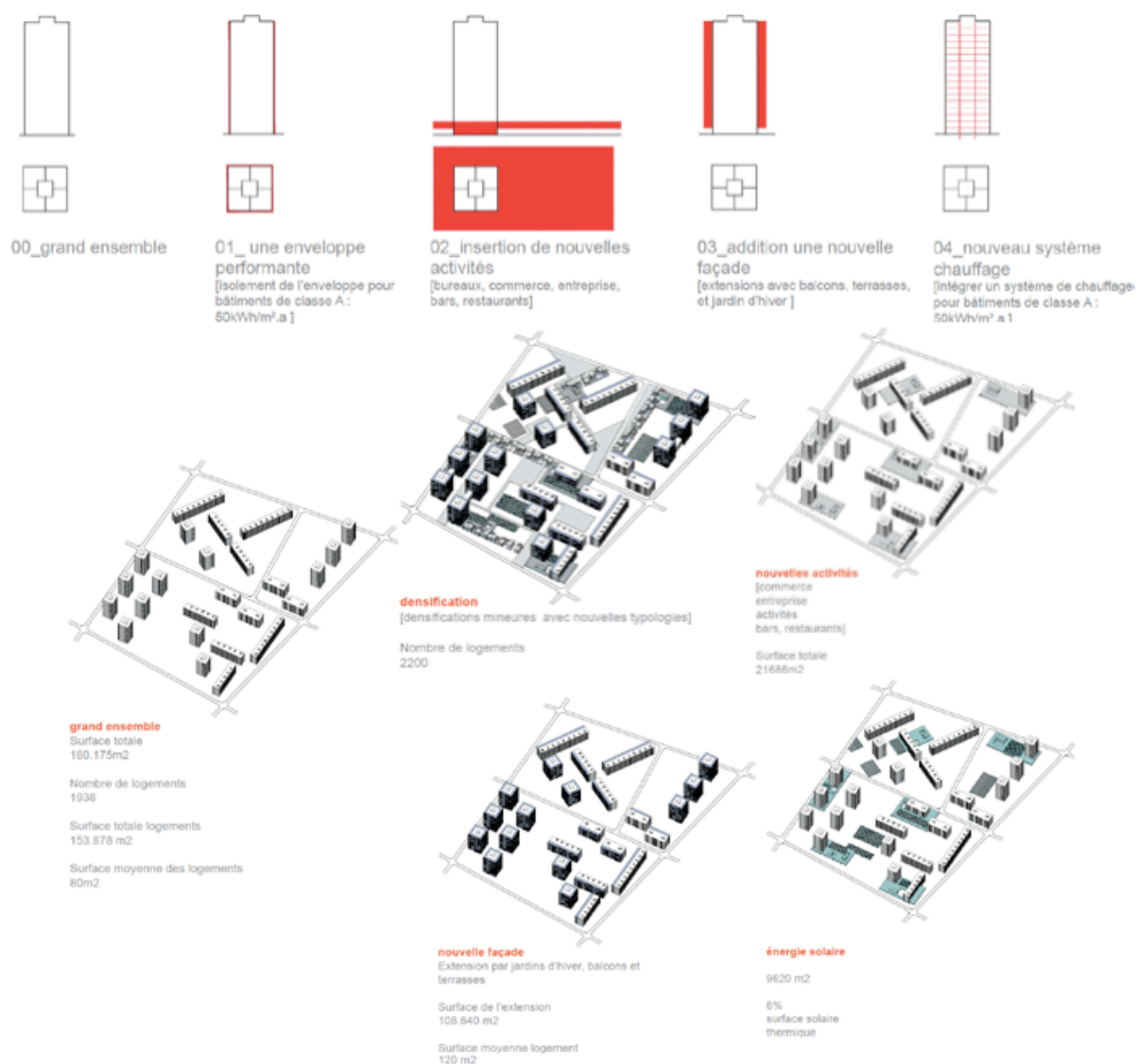


Figure 3. Schémas de réhabilitation des grands ensembles Réalisation d'une nouvelle enveloppe des bâtiments, insertion de nouveaux équipements et activités par une légère densification du tissu urbain et transformation de la distribution interne des logements.
DOCUMENTS PRÉSENTÉS PAR L'ÉQUIPE BERNADO SECCHI ET PAOLA VIGANO / STUDIO 08

Nous conserverons la structuration des postures exposées dans le recueil d'Ariella Masbouni, beaucoup plus circonstancier au rapport de l'objet en lui même. L'inventaire des postures observe une progression depuis la magnification jusque vers la démolition et appuie, chacune d'entre elles d'observations de cas.

1- Magnifier

Attitude positive visant à la reconnaissance des particularités et des valeurs. Cette posture est illustrée par le projet de l'agence Nicolas Michelin pour la transformation entreprise dans le cadre d'un des 5 quartiers en GPV²² de Rouen, sur une opération de logement en particulier, produits par Marcel Lods. Le projet repose par ailleurs sur une vaste opération de valorisation de paysage et l'introduction de mixité visant à diversifier l'habitat.

2- Intensifier-

Créer des polarités fortes, renforcer les pratiques locales, créer de l'intérêt, différencier. Cette attitude repose sur la valorisation des potentiels supportés par les rez de chaussées des grands ensembles comme les équipements déjà présents. La transformation d'un centre commercial désaffecté en maison des services par Nicolas Michelin à Montfermeil, des socles aux pieds de tours d'habitations à Berlin Marzahn ou encore la valorisation des pieds d'immeubles du serpent d'Emile Aillaud à Pantin en insérant des micro-équipements en constituent l'illustration.

3- Détourner

Le détournement réside dans la « négociation », l'articulation de la conception originelle avec la ville existante. Adoucir le rapport au sol, et introduire de nouvelles valeurs d'usage.

4- Apprivoiser

Selon Roland Castro il s'agit de remodeler. Rendre le grand ensemble aimable. Contextuellement travailler épannelage, ajouts, fractions, l'inscrivant dans un nouveau récit. Cet exercice visant à redonner dignité et l'associer à dans une continuité à ville.

5- Valoriser

Créer de la valeur de paysage, d'usage, d'image et foncière comme condition de la mixité fonctionnelle et sociale : illustré par le projet mis en œuvre par Bernard Reichen à Metz Borny. Mise en œuvre de jachères urbaines temporaires, comme outils nécessaire au « temps de la valorisation », l'inscription d'une stratégie dans le temps.

²² Grand Projet de Ville

6- Contrarier

Offrir un récit radicalement différent de l'existant, réinterprétant la logique du modèle, et refusant l'indifférenciation du bâti par rapport au site, aux fonctions, à l'orientation etc.

Exemple associé à la posture : Antoine Grumbach à Marseille pour les flamants qui « adoucit la violence du relief et introduit une sorte de village ».

7- Nier, Raser, Quels modèles pour reconstruire ?

Le prétexte bâti. Ici la démolition est rendue inévitable, les questions économiques, techniques ont raison de l'architecture, de la forme urbaine, les différents patrimoines potentiels sont effacés, au profit de constructions neuves, à l'architecture résolument contemporaine voire pastiche.

8- Jouer toutes les attitudes, successivement.

Beljmeer, Amsterdam comme illustration de la posture, résultant de tâtonnements, de changements de registres, chacun cherchant une voie durable et sortir du cycle de l'échec.

Ces huit postures énoncées sont complétées par des stratégies dites d'« innovation ». Ainsi sept concepts sont associés comme « constantes » de l'action dans les grands ensembles.

1- Relier, ouvrir, désenclaver.

« Faire du grand ensemble la ville ordinaire », lien tout aussi physique que fonctionnel, posant la question de la desserte, du « dialogue » avec la ville voisine « ancienne », la mutabilité du tissu et son découpage parcellaire opposé à la capacité d'évolution.

2- Changer l'image.

Changer la réalité change l'image, cette maxime devient incontournable dans la réhabilitation d'un quartier et sa diversification. Il est ici grandement question de politique, et de travail de fond sur la perception du quartier depuis l'extérieur.

3- Centralités, polarités, rôle des équipements.

De nouveaux équipements, repères et fédérateurs d'identité, des espaces publics de qualité, renforcer l'attractivité en valorisation les dispositions préexistantes.

4- Diversifier : Mixité.

Le grand ensemble serait dépourvu des strates de qui font la ville constituée, modes de vie, activités.

5- Nouvelle identité.

Participer de la définition d'une nouvelle identité du quartier par l'architecture, les équipements et espaces publics. Il est question ici de rétablir une image, apaisée, une normalisation de l'image, de l'écriture architecturale, d'ancrage contextuel.

6- Action rapide opportuniste et efficace.

Intervenir où cela est possible. La question réside dans le rapport au temps, inscrivant l'action des différents acteurs dans une stratégie d'action visible, permettant de « stabiliser » selon Philippe Panerai, et de redonner confiance.

7- Prendre en compte la grande échelle.

Voir le potentiel des grands ensembles comme des territoires de développement pour la ville ou l'agglomération où se jouent leurs avensirs conjugués.

3.1.2 La question patrimoniale approche marginale.

A ces attitudes et stratégies de projet manque cependant une attitude qui ne semble concevable qu'à titre exceptionnel sans pour autant être fondamentale incompatible : la patrimonialisation. Si certaines expériences semblent, entre les lignes, avoir fait appel à cette attitude tout du moins ponctuellement, il n'est pas révélé de stratégie reposant principalement sur ce levier de projet pourtant révélateur de la qualité de conception initiale des grands ensembles comme de leur capacité à muter.

Pour illustrer un peu plus ce propos, deux cas semblent efficaces de ce point de vue.

3.1.2.1 Intensifier. Le cas du rez de chaussée du serpent d'Emile Aillaud à Pantin.

L'équipe lauréate pour la restructuration du quartier des Courtilières AUC et qui en a la charge de la redynamisation pour le compte du porteur de projet, envisage donc un travail sur les rez de chaussées, visant à proposer de nouveaux usages et micro-équipements. L'équipe RVA, maîtrise d'œuvre de la réhabilitation des logements devra donc formuler des propositions concrètes. L'observation de l'opération effectivement réalisée pointe la conciliation compliquée, mais pas impossible des deux postures. Le bailleur des logements, avec l'aval du porteur de projet, a ainsi orienté la question du traitement vers un travail de résidentialisation afin de clarifier les statuts de sol, question au combien complexe dans ce type de tissus.

La réponse formulée est donc nuancée en ce qu'elle ne s'inscrit pas dans la grande échelle, mais plus à l'échelle de l'immeuble de logement. Ainsi l'équipe de maîtrise d'œuvre valorisera le potentiel lié à la conception d'origine pour proposer de nouveaux usages, à destination des habitants. Cette différence d'échelle dans l'échelle de la destination de l'apport de nouveaux usages n'est pas neutre et influe sur le caractère du parc qui dont le caractère domestique se trouve renforcé à défaut de rencontrer l'urbanité souhaitée pour la grande échelle. L'intention générale s'est transformée, en plus-value de fonctionnalité favorisant la domesticité des logements peu pourvus en surfaces annexes, en proposant des fonctions aujourd'hui devenues incontournables dans les opérations de logements neuves.



Figure 4- Réaménagement des RDC du Serpentine Pantin par RVA Architectes © RVA Architectes

3.1.2.2 Jouer toutes les attitudes successivement. Le cas de Bijlmermeer, Le Kleiburg à Amsterdam.

« Le Kleiburg est devenu une référence dans la capacité de l'architecture du logement produit massivement à s'adapter à des modes d'habiter plus contemporains. Si les questions normatives liées à la performance thermique et environnementale ne font pas l'objet d'une communication spécifique, on peut tout de même noter l'économie que génère la reconversion d'une telle structure en termes de territoire et de ressources en matériaux.

En 2017, puis encore plus récemment en 2019, l'éminent jury du prix Mies Van Der Rohe a consacré des projets de requalification de ce patrimoine. En 2017 la lumière a été mise sur une opération de restructuration lourde à Amsterdam. Le Kleiburg fait figure de vestige du Bjlmermeer, quartier du district du Zuidooyst dans la périphérie d'Amsterdam. Quatre cent mètres de long, onze étages de haut. Construit en 1971 par l'architecte Fop Ottenhof, le quartier est conçu en 1960 comme une série d'immeubles à coursives, comme des rues « hautes » dont le plan est en nid d'abeille, le sol libéré, paysagé au profit des piétons et cycles, les voitures se déplaçant sur des voies surélevées. Une rénovation du quartier initiée en 1992, isole le bâtiment dont le propriétaire le maintien tout de même, la mutation de l'environnement avec l'arrivée de nouvelles typologies plus « communes », jusqu'en 2009 date à laquelle il en envisage la démolition. Les autorités locales, s'inquiétant alors de cette disparition, poussent le maître d'ouvrage, la société Rochdale, ancien propriétaire à revoir son projet. Il le propose à la vente pour un euro au prix d'un concours d'idée sans pour autant que sa destination ne soit figée. C'est un consortium d'investissement qui en sort lauréat avec une idée maitresse, le « DIY ». Le projet prévoit sur ce principe la rénovation de la structure

principale, les circulations et l'offre de cellules de logements libres d'aménagements. Cette nouvelle offre, plus attractive permet, dans l'esprit du groupement, de séduire de nouveaux habitants. »²³

Ce cas est d'autant plus significatif que sa réussite repose sur deux aspects, le potentiel dont prédispose le bâtiment ainsi que la capacité à établir une stratégie sur le long terme. Ainsi le travail réalisé par l'équipe de concepteurs, NL Architects et XVW Architectuur, sur ce « navire » hérité de d'un urbanisme frottement imprégné du travail des CIAM, œuvre, sans l'écrire, à une patrimonialisation « ouverte » du bâtiment. Là où trop de contraintes ne permettaient pas au propriétaire de permettre la survie du bâtiment, la stratégie de diversification de l'offre par l'introduction de la mixité s'est révélée payante. Appuyée sur une fine analyse de l'existant, de sa capacité à muter, la communication faite autour du projet met en avant les potentiels révélés par une architecture dont il n'était pas envisageable de la maintenir.

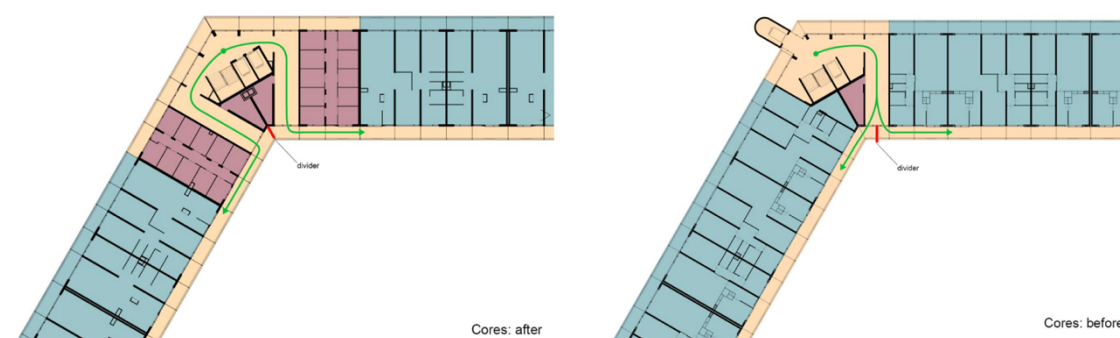


Figure 5- Capture communication NL Architects, évolution des nœuds articulant les « barres » création de nouveaux usages renforcement de la domesticité ©NL Architects

La patrimonialisation, comme posture de n'est pas non plus abordée sous sa forme la plus formalisée, c'est à dire la protection à proprement parler, entendons ici la reconnaissance patrimoniale, depuis la labélisation jusqu'au classement aux monuments historiques.

3.1.3 La protection, une posture, un levier ?

La protection est pourtant une question qui se pose à certains grands ensembles déjà abordés dans cette partie.

Le Ministère de la Culture et de la Communication a pourtant fait de cette reconnaissance une posture de projet posant au travers d'entretiens la question de la protection des grands ensembles.

« Faut-il protéger les grands ensembles ? »²⁴

²³ Extrait d'un article publié dans le cadre de Doconf 2019.

²⁴ Faut-il protéger les grands ensembles ? / Editeur : Direction de l'architecture et du patrimoine ; Editeur : Comité des grands prix nationaux de l'architecture. 2008. 125

A l'occasion d'une collaboration sur un projet de logements neuf sur le territoire de la métropole toulousaine, il m'a été donné de rencontrer Paul Chemetov architecte et grand prix national de l'architecture. Cette rencontre a donné lieu à une opportunité, interroger un des architectes experts dont la parole avait été recueillie et consignée, dix ans plus tôt. Une question a alors dirigé cet entretien : comment la vision de Paul Chemetov, architecte dont la longévité offre un regard perspectif unique puisqu'ayant lui-même été amené à participer à la conception d'origine de certains grands ensembles et plus récemment à leur réhabilitation. La posture du maître d'œuvre qu'il est a-t-elle évoluée sur le sujet ?

3.1.4 Parole d'expert entretien avec Paul Chemetov (2018).

CD : Cedric Dupuis

PC : Paul Chemetov

CD : Les évolutions dont sociétales, le rapport au Patrimoine ont-elles fait bouger les lignes de votre point de vue ?

PC : Sur ce strict point, protéger n'est pas maintenir à l'identique c'est le rapport à l'existant, il a des opérations de grands ensembles qui ne sont que des opérations de camouflage, mais dans la mesure ou premièrement c'est habité, deuxièmement c'est le cas de la Courneuve, Epinay, les conditions de desserte ont changé depuis la construction, troisièmement il y a quand même une question où est-ce que l'on met les populations modestes qui peuplent ces ensembles ? Les loyers sont de l'ordre de 5/6 euros le m² contre quatre fois plus sur Paris et même sur le marché locatif neuf c'est 3 fois plus, les gilets jaunes posent bien cette question, où les loge-t-on ? Quand le tiers du revenu est consacré au logement, comment font les foyers modestes pour vivre décemment ?

Une question très sérieuse qui doit s'appréhender au delà de la forme du grand ensemble, la question n'est plus faut-il protéger les grands ensembles mais où loger les plus démunis qui y vivent ?

Evidemment quand on est architecte on examine cette question du point de vue de la bâtisse aussi pas seulement du point de vue sociologique et politique de peuplement, avec un constat c'est que un des défauts, mettons tous les autres de côté, la question énergétique résolue, la question acoustique résolue, la question du plan vivable résolue, à Epinay, il y a un bloc la configuration des logements n'est plus vivable, comment utilise-t-on l'existant, cette période de l'existant ?

La seconde question c'est est-ce que l'on doit protéger un château du douzième siècle, ou bien est-ce que l'on peut jeter un regard protecteur ça veut pas dire conservateur, sur ce qu'a fait la société urbaine et industrielle en faire, cela me paraît nécessaire.

Avec un regard critique certes, mais protéger en bon père de famille, doit-on considérer comme jetable, ou doit on opérer un tri et repérer ce qui mérite d'être conservé ?

Est ce que ces logements sont des assiettes en cartons, on voit très bien dans la littérature que la conception de ce ensembles était faite pour trente ans, peut être mais il y a des gens dedans.

Mais certaines fois, ils participent, comme à sarcelles, l'ancien village de Sarcelles, c'est devenu le grand ensemble. Peut être était-il impossible d'être héroïque sur les millions de logements produits mais ce qui est sur qu'il était possible d'en faire beaucoup plus mieux.

CD : Sur la nuance de la protection, quant aux politiques de la rénovation urbaine, on note une continuité dans l'acte de démolir et finalement peu de moyens sur la recherche 'une transformation, selon vous comment repérer identifier les éléments remarquables, dont qualités de plan masse, comment sensibiliser à cette question ?

PC : Il est vrai que les politiques de l'ANRU sont absolument négatives, le projet c'est la démolition, et pour construire du neuf faut démolir, c'est une question de projet.

Est ce que cela mérite la démolition, est ce suffisamment valeureux ? Dans tous les cas on ne peut détruire la totalité. Il faudra trouver des critères et placer le curseur au bon endroit.

Il y a tout de même un non dit qui traîne. Un certain nombre de municipalités ne sont pas très fières de ça, de ce que leurs prédécesseurs pourtant se vantaient, Choisy le roi nous avons rasé un château dans les années 70 pour installer des tours, nous aurions pu mieux faire.

Il faut dire que la prise de conscience tardive en France, pour exemple la démolition des halles alors que les anglais ou espagnols conservaient leurs marchés, il me semble que la France conserve un passif sur cette question patrimoniale.

Je crois qu'à minima, un inventaire de ces formes urbaines et architecturales, serait nécessaire, des études sur ce point ne me semble pas être un engagement financier si lourd pour l'état. J'ai pensé un temps le faire mais le temps m'a manqué.

Le recensement complet, relevé exhaustif, le recueil de donnée sur la totalité de ce parc me semble tout à fait nécessaire et surtout si on les démolit, se construire une mémoire. Je m'étais promis de travailler et publier un troisième ouvrage sur la machine à habiter mais n'y suis pas parvenu à ce jour.

Une systématisation de ce repérage me semble nécessaire. J'ai été amené à intervenir à Metz Borny, sans succès, il est certain que ce n'était pas nécessaire de démolir ce qu'y avait produit Dubuisson dont la qualité était quand même au delà de la production courante.

Le relevé la conservation l'étude, comparative, sont fondamentales, il est trop commode d'employer la formule « Béton criminel » (M Rocard) il a été mieux inspiré...

C'est dommage car un tas de choses ont disparu. Les archives, dont celles du ministère, pourront le cas échéant permettre de constituer une mémoire de ce qu'a été la production des grands ensembles.

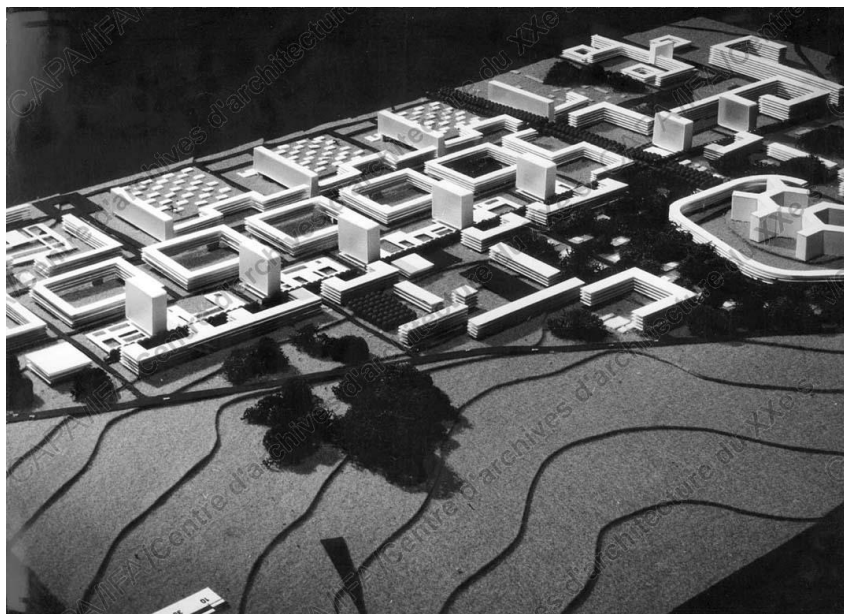


Figure 6 Fonds Dubuisson, Jean (1914-2011)

1964-1972. Ensemble d'habitation, ZUP Borny, Metz-Borny : vue de la maquette, n.d. (cliché G. Martin).
(Objet DUBJE-B-64-08. Dossier 224 Ifa 1008/3. Doc. NR-24-09-04-07).

CD : *Quelles postures pour une intervention consciente sur cet héritage récent ?*

PC : Les questions sont toujours les mêmes, et la réponse aussi, c'est à dire que l'intervention doit être visible ET réversible. Il n'est bien entendu pas question d'engluer la situation ancienne en camouflant habilleusement ce qui dépasse, comme ce qui c'est produit à Saint Etienne sur ce bâtiment que l'on appelle la muraille de Chine. On a peint des alpages avec des collines sur les façades, c'est totalement aberrant. Mais il faut aborder ces questions comme n'importe quelle question patrimoniale, c'est à dire rendre l'intervention claire, les gens plus intelligents sur l'appréciation de ce qui se produit, la France n'est pas un pays très cultivé en matière d'architecture c'est une raison suffisante pour prendre cette précaution.

CD : *Certains de vos confrères se plaignaient du poids des normes, comme une frein à créativité, à la recherche qui pouvait s'exprimer dans la transformation des grands ensembles, partagez vous cet avis ?*

PC : C'est vrai que, prenons un cas précis, le fait que 100% des logements devraient être rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite, il est bien certains que cela consiste en un transfert de surfaces nécessaire à leur évolution au détriment du reste. Mais peut on pour autant dire que cette revendication est une pression négative. Il faut accueillir cette population, la vraie réflexion devrait porter sur les questions d'usages plus précisément et au regard de la population à laquelle elle s'adresse réellement, cette généralisation d'adaptations contraignantes ne me semble pas être de bons sens. Tout comme cette mode de promouvoir les maisons passives, dont l'adresse est plutôt limitée tant le coût est élevé et qu'elle contribue à l'étalement mais plutôt de réfléchir à ce que l'on peut faire pour améliorer significativement l'existant dans un équilibre avec le neuf.

Piano vient de faire un petit texte dans Le Monde qui est assez remarquable, il parle très bien de la contrainte. Il y a quand même des

contraintes objectives, l'économie, la rationalité constructive, la pesanteur en sont. On ne fait pas de bâtiment à 20 000 € le m². Certaines de ces contraintes peuvent paraître imbéciles et il est quelque fois nécessaire, de habillement, de contourner le règlement ... sinon de désobéir.

Il faut quand même faire des logements où les gens puissent habiter.

CD : *Sur la question de l'humilité et l'intervention sur un patrimoine remarquable, comment l'architecte doit-il selon vous prendre position ?*

PC : comment faire que l'intervention soit lisible ou réversible, il n'est pas question de mettre cela en thermos, soit thermique soit de bon goût. Qu'il y ait toujours une implication de l'équipe du projet d'origine, bailleur, architecte, ingénieur, le projet ne me semble que meilleur lorsqu'il fait appel à ce savoir c'est en tous les cas ce que nous promouvons et ce que nous appliquons y compris sur certains de nos projets anciens sur lesquels nous sommes amenés à intervenir en réparations aujourd'hui.

Ce que nous avons fait sur le muséum (Muséum d'histoire naturelle Paris) en est représentatif.

La question est certainement moins nette avec un grand ensemble que pour le muséum, même si on peut constater que certains d'entre eux pourtant exécutés pauvrement sont conçus avec une vraie générosité et richesse d'intentions.

Au fond c'est la question qui se pose à chaque architecte, la capacité de composition et d'interprétation, c'est tout bâtiment a une gamme d'interprétation possible alors quand il n'y pas cette interprétation, c'est un pour moi un défaut de l'architecture initiale. L'architecture initiale elle apparaît dans ses évidences, dans ses évolutions, la meilleure c'est celle qui s'ouvre à l'évolution, c'est un passage de témoin. C'est ici la somme des interventions qui contribue à faire qualité.

Une autre chose a de la valeur c'est le terrain. Et il ne faut pas négliger cet aspect, les investissements consécutifs qui ont contribué à le rendre viable, cette valeur demeure malgré la démolition. On peut démolir, remplacer, la structure de la ville ancienne l'autorise bien, pourquoi dans les grands ensemble il faudrait effacer même le schéma original ? Cette idée que la structure devrait évoluer, on peut le compléter, le raffiner, c'est vrai qu'une barre de 400 m c'est peut être un peu long, mais on peut réfléchir à le tronçonner, le surélever, lui additionner des éléments les démolir quand il faut, mais il doit y avoir du plus pas que du moins. D'un point de vue méthodologique, la démolition seule, table rase ne peut être une solution tenable.

Il y a quand même en France une dizaine de million de personnes qui vivent dans un habitat de ce type et de cette génération.

CD : *Comment d'après vous va-t-on chercher ces témoins, qui permettront d'inscrire qualitativement ces ensembles dans la durée ?*

PC : La réponse se trouve chez les maîtres d'ouvrage qui ont des ensembles en gestion, des architectes qui ont participé à leur élaboration,

leurs ayants droits, les entreprises, les archives. Un travail d'historien doit se poser en préambule.

Il me semble nécessaire qu'un comité d'histoire des grands ensembles soit organisé pour, un observatoire, qui soit à la fois garant cette histoire, mais aussi qui sache examiner le contenu des interventions, en particulier non destructrices, de Castro à Gennevilliers par exemple.

Le NPNRU devrait avoir cette capacité à centraliser et émettre un point de vue sur la méthodologie. Il y a eu des travaux, Annie Fourcaut²⁵, Thierry Paquot voire Mangin qui me semble méritent une valorisation à ce titre. »

La notion de la patrimonialisation, dans les concepts et outils sera traitée plus avant dans la dernière partie de ce chapitre de la thèse, tentant de comprendre son émergence dans ce contexte ainsi que les situations qui y sont observées.

« Massacre programmé des Tours Nuages de Nanterre : à quoi sert le Label Architecture XXe siècle ? »

SPPEF- 13 Novembre 2017

L'écueil très largement communiqué autour de l'œuvre d'Emile Aillaud, encore, pour le projet de réhabilitation des Tours Nuages à Nanterre est un nouvel exemple non seulement de la difficile prise de conscience des porteurs de projet du caractère patrimonial, pourtant dans ce cas reconnu puisque labélisé « Architecture du XXe siècle », mais également, c'est une hypothèse, de cette question face aux nécessaires améliorations (dont énergétique).

La question est posée par Bernard Toulhier, conservateur général honoraire du patrimoine, administrateur de Sites et Monuments dans un article publié par le site SPPEF (Société pour le Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France).²⁶ Il regrette que le processus de projet n'ait pas reposé sur une étude préalable avec recommandations comme éditée pour la Cité du Wiesberg à Forbach du même architecte. Il fait ici référence au travail de Sophie Masse et Benoit Carrie pour le ministère de la culture et de la communication²⁷.

La permanence, forme de durabilité, qui caractérise ces œuvres doit cependant être mise en face de la notion contemporaine usitée dans la fabrication de la ville.

²⁵ Il est ici fait référence aux travaux d'Annie Fourcaut comme « les banlieues populaires ont aussi une histoire » in Revue Projet 2007/4 n°299

²⁶ <http://www.sppef.fr/2017/11/13/massacre-programme-des-tours-nuages-de-nanterre-a-quoi-sert-le-label-patrimoine-du-xxe-siecle/>

²⁷ CARRIE B et MASSE S. (s.d.). "La cité du Wiesberg". ISBN: 978-2-11-151130-9 Ministère de la culture et de la communication.

3.2 La question du durable, au prisme des temporalités.

Agir durablement est au cœur des préoccupations de l'action publique dans le cadre des projets de renouvellement urbain. L'ANRU dont la mission première réside dans la mise en œuvre et le financement des programmes successifs de rénovation urbaine publiait en 2014 un guide trois en un des outils pour la ville durable. Ce fascicule promeut le recours à trois outils que sont :

- La démarche écoquartier et la labélisation
- AEU₂ (Approche Environnementale de l'Urbanisme)
- La certification HQE Aménagement

Plus largement, la notion de ville durable est l'objet de la partie à venir.

3.2.1 « La ville durable » en question, sémantique et critiques d'une définition « mouvante ».

Pour mieux comprendre la notion de « Ville durable » dans son actualité, sa genèse, il est nécessaire d'en identifier les textes fondateurs. Parmi eux la charte d'Aalborg permet d'appréhender en premier lieu la notion de durabilité.

Aalborg 1994 « La notion et les principes de la durabilité.

Nous, villes, comprenons que le concept de développement durable nous conduit à fonder notre niveau de vie sur le capital que constitue la nature. Nous nous efforçons de construire une justice sociale, des économies durables, et un environnement viable. La justice sociale s'appuie nécessairement sur une économie durable et sur l'équité, qui reposent à leur tour sur un environnement viable.

Environnement durable est synonyme de maintien du capital naturel. Il exige que nous ne consommions pas les ressources renouvelables, notamment en énergie et en eau, plus rapidement que la nature ne peut les remplacer, et que nous n'exploitions pas les ressources non renouvelables plus rapidement que les ressources renouvelables durables ne peuvent être remplacées. Environnement durable signifie aussi que la pollution ne doit pas être supérieure à la capacité de l'air, de l'eau et du sol à l'absorber et à la traiter.

En outre, environnement durable suppose le maintien de la biodiversité, de la santé publique et de la qualité de l'air, de l'eau et du sol à des niveaux suffisants pour protéger durablement la vie humaine, la faune et la flore. »

Ainsi la « Ville durable » doit intégrer le concept de développement durable. C. Emelianoff, tente d'en rendre identifiable les grands principes.

1. La ville durable est une « ville capable de se maintenir dans le temps » grâce à une distance critique par rapport au temps présent. C Emelianoff souligne la capacité d'une ville à se redéfinir.
2. La ville durable est une ville qui offre une qualité de vie en tous lieu et des différentiels moins forts entre les cadres de vie. L'un des principes de constitution de cette ville est la mixité fonctionnelle (contre la séparation des fonctions prônée par l'urbanisme des 1960), l'émergence de nouvelles proximités et la diminution de la mobilité contrainte.
3. La ville durable est une ville qui se réapproprie un projet politique collectif.

3.2.1.1 Du développement durable à la ville durable, la genèse du dérivé.

Plusieurs raisons sont couramment données pour justifier du caractère central de la ville dans les questionnements menés en termes de « durabilité ». D'après Zoe Hagel (2014), les plus structurantes et fréquemment avancées sont les suivantes :

- La croissance démographique
- La santé publique
- L'administration des services
- Le lien avec le développement économique
- L'importance des phénomènes de décentralisation et de remise en cause du rôle de l'état.

La Chronologie de la notion de « ville durable ».

1990	- Création sous l'égide des Nations Unies de l'ICLEI, <i>International Council for Local and Environmental Initiatives</i> <i>World Congress of local governments for a sustainable future</i> : conférence inaugurale établissant l'ICLEI, Nations Unies, New York - Publication par l'OCDE de <i>Quelles politiques d'environnement pour les années 90</i>
1991	- <i>Livre vert sur l'environnement urbain</i> de la Commission Européenne
1992	- L'OCDE organise un colloque sur les villes du XXI^e siècle - L'ICLEI lance un projet de réduction du CO₂ urbain auquel participent quatorze municipalités d'Europe, du Moyen Orient et d'Amérique du Nord - Forum Mondial des villes : Engagement de Curitiba : Les gouvernements locaux s'engagent à faire des « villes viables » - Conférence de Rio : 2^e séance plénière de la Conférence des Nations Unies pour l'Environnement et le Développement. La conférence est précédée d'une effervescence d'événements préparatoires qui ont abouti à la mise à l'agenda de la question urbaine : Conférence de l'Union Internationale des villes et pouvoirs locaux (IUAL en Anglais) à Oslo, Conférence des présidents de la fédération mondiale des cités unies (FMCU) à Lisbonne, Congrès des leaders municipaux à Toronto.
1993	- Programme de l'OCDE sur la « Ville écologique » : objectif de préparer la conférence des nations unies à Istanbul sur l'habitat et les établissements humains (1996) - Lancement du « Projet des Villes Durables » mandaté par la commission Européenne.
1994	- Charte des villes européennes pour la durabilité dite charte d'Aalborg
1995	- L'ICLEI Organise la conférence méditerranéenne sur les agendas 21 locaux à Rome
1996	- Sommet des Nations Unies sur l'Habitat et les établissements humains à Istanbul - 2^e conférence sur les villes durables européennes à Lisbonne - Création de la commission Méditerranéenne du Développement Durable (CMDD) dans le cadre du plan d'action pour la Méditerranée (dépendant du programme des Nations Unies pour l'environnement)
1999	- Déclaration dite de Séville des villes méditerranéennes durables, appelant à prendre mieux en compte les spécificités écologiques, économiques et sociales des villes du sud dans l'élaboration des orientations et directives européennes
2000	- 3^e Conférence sur les villes durables européennes à Hanovre
2004	- 4^e Conférence sur les villes durables européennes à Aalborg
2007	- 5^e Conférence sur les villes durables européennes à Séville
2008	- Lancement du plan Ville Durable en France
2010	- 6^e Conférence sur les villes durables européennes à Dunkerque

Source ZOE HAGEL, « Ville durable : des concepts aux réalisations, les coulisses d'une fabrique urbaine. Marseille ou l'exemple d'une ville méditerranéenne. »

« Les premières définitions de la ville durable »

On peut considérer qu'une des premières approches de la ville durable, avant que le terme de soit établi, porte sur la ville « autosuffisante ». Elle est défendue par David Morris :

Le développement auto suffisant (self reliance) est un développement qui stimule la capacité à satisfaire localement les besoins fondamentaux.

La ville durable est ensuite définie comme ville qui n'exporte pas ses coûts de développement :

Une ville qui réussit sur le plan du développement durable est une ville dont les nombreux et divers objectifs des habitants et des entreprises sont atteints sans que le coût en soit supporté par d'autres personnes ou d'autres régions.

Une autre formulation de la même idée s'attache à la ville qui respecte les capacités de charge de son hinterland, qui diminue son empreinte écologique, terme que l'on doit aux auteurs canadiens William Rees et Wackernagel.

Graham Houghton et Colin Hunter soulignent également la dimension multiscale de la problématique.

Une ville durable est une ville dans laquelle les habitants et les activités économiques s'efforcent continuellement d'améliorer leur environnement naturel, bâti et culturel, au niveau du voisinage et au niveau régional, tout en travaillant de manière à défendre toujours l'objectif d'un développement durable global.

On peut aussi, et plus concrètement, désigner une ville durable par ses attributs, par ce qui caractérise les politiques de développement durable urbain.

Ainsi, pour Francis Beaucire, une ville durable est une ville compacte et fonctionnellement mixte, qui offre une qualité et une diversité de vie. La définition modeste du premier rapport européen sur les villes durables met quant à elle l'accent sur l'aspect dynamique et évolutif de cette notion, sans préjuger des contenus :

Une ville durable, c'est une ville qui se met en marche vers le développement durable.

Un peu plus récemment, les travaux d'économistes urbains insistent sur l'ouverture des systèmes urbains, le dynamisme des échanges économiques spécifiques aux villes, et la nécessaire intégration des différentes dimensions du développement durable dans le cadre urbain.

Pour Roberto Camagni et Maria Cristina Gibelli (1997), cette intégration peut être effectuée en combinant les principes d'efficacité allocative de long terme, permettant au marché d'intégrer les coûts sociaux et les coûts à long terme, d'efficacité distributive en garantissant à chacun un bien être minimal et des chances d'évolution, et d'équité environnementale, permettant à tout citoyen de bénéficier d'un environnement préservé.

Source C. Emelianoff, La ville durable, un modèle émergent.

Géoscopie du réseau européen des villes durables

(Porto, strasbourg, Gdansk),

Thèse de doctorat de 3^E cycle, université d'orléans)

Déjà Aalborg insistait sur une question d'échelle de gouvernance de la question du « Durable » et promouvait la mise en œuvre de *plans locaux de durabilité*.

« Nous, villes, sommes convaincus d'être à la fois les plus grandes entités capables de gérer, en premier lieu, les nombreux déséquilibres qui touchent actuellement les constructions, la société, l'économie, la politique, l'environnement et les ressources naturelles, et les plus petites collectivités à même de résoudre les problèmes d'une manière véritablement intégrées, holistique et durable. Chaque ville étant différente, c'est à chacune qu'il appartient de trouver son propre chemin de parvenir à la durabilité. Nous devons intégrer les principes de la durabilité à nos politiques urbaines locales. »

Nous, villes, reconnaissons que la durabilité n'est ni une vision ni un état immuable, mais un système d'équilibrage novateur au plan local qui touche tous les aspects du processus décisionnel de la collectivité. La durabilité permet un retour d'information permanent sur les activités qui favorisent l'équilibre de l'écosystème urbain et sur celles qui l'en écartent. En construisant la gestion urbaine autour de l'information ainsi collectée, les villes apparaissent comme des ensembles organisés et les effets de toutes les actions d'envergure deviennent visibles. Un tel processus permet à la ville et à ses habitants de faire des choix réfléchis. Un système de gestion qui repose sur les principes de la durabilité autorise à prendre des décisions qui non seulement représentent les intérêts des parties concernées mais aussi ceux des générations futures.

En est issue une stratégie à la mise en œuvre de ces plans locaux.

Dont les thèmes sont les suivants :

- La négociation comme méthode de résolution des problèmes.
- L'économie urbaine vers la durabilité
- Une justice sociale pour une durabilité urbaine
- Un aménagement durable du territoire
- Une mobilité urbaine durable
- La responsabilité au regard du changement climatique mondial
- La prévention de l'intoxication des écosystèmes
- L'auto gestion du plan local, condition nécessaire de la durabilité.
- Les citoyens, protagonistes de la durabilité, et la participation de la collectivité.
- Les instruments de la gestion urbaine orientés vers la durabilité.

Pour protocole d'action, il est alors question de

- Tenir compte des méthodes de planification et des mécanismes financiers existants, ainsi que des autres plans et programmes
- Identifier systématiquement les problèmes et leurs causes par une vaste consultation du public
- Classer les actions par ordre de priorité, pour traiter les problèmes répertoriés, définir le concept de collectivité durable avec la participation de tous les partenaires examiner et évaluer les stratégies alternatives de développement
- Etablir un plan local d'action à moyen et à long terme, qui comportera des objectifs mesurables planifier la mise en œuvre du plan, en préparant un calendrier et en précisant les responsabilités attribuées à chacun des partenaires
- Mettre en place des systèmes et des procédures d'évaluation et de comptes-rendus sur la mise en œuvre du plan.

3.2.3 Du local au Global (national).

Il se dégage donc cette lecture de l'apparition du terme, que le contexte de « ville durable », issu de réflexions et actions locales, trouve un écho national, en France, à partir du début des années 2000 puis plus significativement avec les lois Grenelle I, et Grenelle II.

La loi du 12 juillet 1999, dite loi « Chevènement », elle est relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. En instaurant les communautés de communes, d'agglomération et urbaines, qui deviennent compétentes en matière d'aménagement de l'espace et d'action de développement économique. Elles sont compétentes en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, de politique du cadre de vie et de services d'intérêt collectifs comme l'eau ou l'assainissement.

La loi du 25 juin 1999, dite loi LOADDT ou loi Voynet, Orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire. Elle définit des territoires de projets qui se doivent d'adopter un PADD (Plan d'aménagement et développement durable). L'objectif est de permettre l'articulation de projets de territoire autour de contractualisations inédites entre les structures intercommunales, partenaires locaux et l'Etat et les régions. L'engagement y est pris d'œuvrer par des politiques de développement solidaire et de renouvellement urbain

La loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU. Elle acte la mise en œuvre des SCoT en remplacement des schémas directeurs. Ces nouveaux documents développent une visée clairement stratégique. Les POS sont eux remplacés par les

PLU. Le PADD, qui doit être compatible avec le SCoT, au aussi PDU, PLH etc, expose le projet de la commune. Un autre objectif vise à endiguer le développement périurbain en introduisant une nouvelle fiscalité de l'urbanisme, celle-ci se présente sous la forme d'une participation des riverains au financement des voies nouvelles ou l'aménagement des voies préexistantes pour permettre l'implantation de nouvelles constructions. Elle fixe également le seuil de 20% de logements sociaux pour les communes de 3500 habitants.

Ces trois cadres législatifs concourent à des objectifs communs et caractéristiques en matière de durabilité : favoriser la mixité socio-spatiale et contenir l'étalement urbain.

Ces lois tendant à faire évoluer les instruments d'urbanisme et de gestion de la ville en offrant aux aménageurs un cadre renouvelé et aux politiques un nouveau champs d'investissement et d'orientation pour leurs actions.

La loi Grenelle 1 reformule alors les items de la ville durable en 5 champs d'intervention :

Titre 1^{er} : Lutte contre le changement climatique

Titre 2 : Biodiversité, écosystèmes, et milieux naturels

Titre 3 : Prévention des risques pour l'environnement et la santé, prévention des déchets.

Titre 4 : Etat Exemplaire

Titre 5 : Gouvernance, information et formation.

Titre 6 : Dispositions propres à l'Outre-mer.

La loi Grenelle 2 reviendra plus en détail, précisant et affinant les différents domaines et échelles d'intervention.

Titre 1^{er} : Bâtiment et Urbanisme :

Amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Dispositions relatives à l'urbanisme

Titre 2 : Transports

Titre 3 : Énergie et Climat

Titre 4 : Biodiversité

Titre 5 : Risque Santé Déchets

Titre 6 : Gouvernance

3.2.4 De la permanence des thèmes.

On peut lire dans ces différentes strates contextuelles la difficulté de constituer une définition stable, constituée autour d'un référentiel immuable ; les échelles d'application et la complexité des gouvernances en impactent la lecture.

Aussi, le département de géographie de l'École Normale Supérieure, considère la notion plus comme un projet qu'une théorie.

La ville durable est ainsi perçue comme *une ville qui met en jeu un projet environnemental, économique et social. On retrouve là les trois piliers du développement durable. Mais l'organisation de la vie urbaine introduit également une dimension politique non négligeable, puisque la gouvernance locale fait également partie des enjeux de la ville durable. C'est pourquoi le quartier est souvent présenté comme l'échelle pertinente pour penser la ville durable. Il permet la prise de parole, les débats, les relations d'interconnaissances.*

En 2008, le plan ville durable en a restitué une synthèse en formalisant quatre volets d'intervention.

Les EcoQuartiers

Le projet des EcoCités

L'appel à projets transports collectifs

Le plan nature en ville

3.2.5 Quatre actions pour une nouvelle façon de concevoir la ville

1/ À l'échelle du quartier

Le Gouvernement a lancé, en octobre 2008, le premier appel à projets ÉcoQuartier afin de rassembler les projets de qualité au sein d'un club opérationnel, de les valoriser et de permettre la diffusion de bonnes pratiques. Chacun des aspects techniques de l'aménagement durable – l'eau, les déchets, la biodiversité, la mobilité, la sobriété énergétique et les énergies renouvelables, la densité et les formes urbaines, l'éco-construction – a permis de distinguer des villes au travers d'un palmarès de 28 projets.

2/ À l'échelle de la ville

Le Gouvernement met en place la démarche ÉcoCité. Trois projets, mis en œuvre par des collectivités locales, en partenariat avec les acteurs de la ville ont été sélectionnés par le Gouvernement. Loin d'être des villes à la campagne, les ÉcoCités doivent au contraire s'imbriquer avec le bâti et le patrimoine existants. Emblèmes de la politique de développement durable menée par les villes françaises, les ÉcoCités se verront proposer un soutien opérationnel et financier par l'État. Les ÉcoCités, proposant des innovations

technologiques, pourront être éligibles à un soutien financier d'État grand emprunt, ville de demain.

3/ Un appel à projets transports collectifs

Il permet d'aider les collectivités locales à accélérer le développement des transports collectifs en site propre (TCSP), le Grenelle Environnement ayant retenu une multiplication par six de la longueur totale de ces axes de transports. Le premier appel à projets concerne les projets – en dehors de la région parisienne, celle-ci faisant l'objet d'une démarche spécifique appelée projet Grand Paris – qui ne sont pas encore engagés et dont les travaux doivent commencer avant fin 2011. Un deuxième appel à projets a été lancé en mai 2010 pour des résultats attendus en décembre 2010.

Le lancement simultané des premiers appels à projets transports collectifs et ÉcoQuartier ainsi que de la démarche ÉcoCité est un signe de l'intégration nécessaire entre les politiques de l'urbanisme et de la mobilité durable.

4/ Une grande réflexion nationale préalable au plan Restaurer et valoriser la nature en ville

Elle se tient depuis juin 2009, afin de mener des ateliers de réflexions préalables à l'élaboration d'un plan d'actions à mettre en œuvre avec les villes pour préserver, développer et valoriser la biodiversité urbaine.

3.2.6 L'écoquartier.

L'apparition au milieu des années 2000 en France de l'écoquartier devient le « premier visage de l'urbanisme durable. »²⁸ Certaines des valeurs et questionnements qu'il véhicule nous semblent raisonner avec l'échelle du grand ensemble.

Redonner du sens à la notion de quartier. On observe que désormais les activités quotidiennes s'inscrivent plutôt à l'échelle de la métropole, et l'avènement de la voiture n'y est pas étranger, cet espace de vie élargi a produit une sorte de désintérêt pour l'échelle du quartier. Les écoquartiers visent à modifier ces perceptions et requalifier par un cadre de vie de qualité et l'environnement immédiat de l'habitat.

Cette échelle d'intervention est reconnue comme présentant un double avantage, d'une part constitutive du lieu de vie, échanges sociaux et implications habitantes et d'autre part pertinent concernant le renouvellement urbain par ce qu'il présente une unité géographique. La recherche d'une mixité fonctionnelle, tend à éloigner l'écoquartier de la logique des villes dortoirs et réinstaure une certaine vie de quartier, de proximité.

²⁸ EMELIANOFF, C. (2004). Urbanisme durable et L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ? . *Progress In Ecologie&Politique* , 29 , p 27.

3.2.7 Une acception propre aux grands ensembles ?

Comme abordé en préambule dans la partie « le grand ensemble en projet », il apparaît que l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine promeut effectivement une action durable dans le processus de la rénovation, dont relèvent pour partie les grands ensembles.

Au rang des outils associés à cette mise en œuvre, trois « guides », proposent une déclinaison de méthodes, d'actions, conduisant à une la durabilité du projet comme du processus.

3.2.8 La démarche écoquartier et la labélisation.

Si le terme écoquartier apparaît dans les années 2000, le référentiel actuel voit le jour en 2012, suite aux 2 premiers appels à projets.

Il repose du une charte de 20 engagements regroupés en quatre dimensions.

- La démarche le processus.
- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Environnement et climat

Le référentiel est un document de 150 pages, qui détaille la notion, et précise à l'intérieur des quatre volets, les 20 engagements ainsi que leur traduction opérationnelle.

20 engagements

Démarche et Processus	Cadre de vie et Usages	Développement Territorial	Environnement et Climat
1 Réaliser des projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire 2 Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance partagée 3 Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global 4 Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception tout au long du projet 5 Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continue	6 Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols 7 Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité 8 Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé pour assurer un cadre de vie sûr et sain 9 Mettre en œuvre une qualité de cadre de vie qui concilie intensité, bien vivre ensemble et qualité de l'environnement 10 Valoriser le patrimoine naturel et bâti, l'histoire et l'identité du site	11 Contribuer à un développement économique local, durable, équilibré, social et solidaire 12 Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité 13 Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts 14 Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités 15 Favoriser la transition numérique en faveur de la ville durable	16 Proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques 17 Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de CO₂ et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération 18 Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire 19 Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe 20 Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

Figure 7 - 20 engagements de l'EcoQuartier - Source EcoQuartiers.logement.gouv.fr



Carte des engagements

Le référentiel EcoQuartier propose une méthodologie intégrant la conduite de projet et les dimensions sociales, économiques et environnementales. Les 20 engagements sont autant de bonnes questions à se poser pour élaborer son projet d'aménagement durable et intégré. Ce sont à chaque fois des réponses singulières adaptées au projet et au contexte local qui doivent être recherchées. Le référentiel EcoQuartier identifie une diversité de bonnes pratiques dans des contextes variés.

Figure 8 – Illustration des 20 engagements de l'EcoQuartier. Source : Référentiel EcoQuartiers - Ministère de la transition écologique et solidaire

Chacun des vingt engagements y est questionné, puisqu'en réalité le document est fait de telle manière que l'engagement y est formulé sous forme d'une injonction, objectif, puis une série de question d'y rapportant puis il édicte un certain nombre de « recommandations » pour parvenir à l'objectif fixé. Quelques leviers sont donc listés et semblent être illustrés de photographies de réalisations.

Ce référentiel, de par les thématiques abordées, ainsi que les traductions opérationnelles qui y sont liées semble être un outil pertinent pour le sujet grand ensemble bien qu'à ce jour il existe peu de grands ensembles labélisés EcoQuartier. Le Quartier de la Duchère à Lyon fait figure d'exception.

3.2.8.1 La Duchère un grand ensemble durable.

Construit en 1960, le quartier de la Duchère à Lyon connaît plusieurs décennies de déclin de population, de précarisation et la paupérisation croissante des habitants, le vieillissement rapide des « barres » qui menacent progressivement d'une rupture avec le reste de la ville. Cet ensemble connaîtra au même titre que de nombreux autres, les programmes successifs de la politique de la ville, qui ne permettront pas une requalification en profondeur. C'est en 2003 que le quartier connaîtra un tournant majeur en étant retenu par l'ANRU dans le cadre du premier PNRU dans la continuité du Grand projet de ville entamé en 2001. Le projet repose alors sur un vaste programme de démolition/reconstruction et rénovation urbaine²⁹.



Figure 9 - Document issu du site du de P Gontier Architecte en charge du master plan du quartier de la Duchère.

On constate sur les documents disponibles, que la refonte du quartier s'est opérée en profondeur, deux « vestiges » semblent avoir été conservés, la tour, ainsi qu'une barre. Les autres bâtiments ont été démolis, au total 1600 démolitions pour autant de reconstructions. Une question se pose donc quant à la capacité réelle du grand ensemble, tel qu'il a été conçu à son origine à muter vers l'écoquartier tant les transformations impactent à la fois le bâti et la forme urbaine.

Dans son article, « De grand ensemble à quartier durable : discours et perceptions autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère » Matthieu Adam, constate que « la spécificité du territoire « grand ensemble » qu'est La Duchère est relativement oubliée par les concepteurs du nouveau quartier « durable ». Ceux-ci s'en tiennent essentiellement à des argumentaires classiques sur la nécessaire densification de l'habitat pour répondre à l'impératif « durable » et en améliorer l'acceptation sociale. » On peut donc légitimement interroger la communication plaçant le quartier « La Duchère grand ensemble » comme un

²⁹ <http://www.eco-quartiers.fr/#!/fr/espace-infos/etudes-de-cas/la-duchere-14/>

grand ensemble ayant les qualités nécessaires à faire écoquartier face à de telles transformations.



3.2.9 AEU2

L'Ademe met à disposition de porteurs de projet comme des acteurs de l'aménagement et de la construction un ensemble d'outils sous la forme de guide méthodologique, cahiers techniques et fiches de retours d'expérience. Cet outil vise une approche environnementale de l'urbanisme.

Le guide méthodologique « Réussir la planification et l'aménagement durable ». Ainsi l'Ademe liste sous forme de questions une série d'enjeux relevant de la durabilité.

Figure 4- Couverture Référentiel évaluation AEU2 - ADEME

- Comment mobiliser l'ensemble des acteurs territoriaux et, plus largement, des parties prenantes ?
- Quels leviers pour infléchir les prises de décision ?
- Comment intégrer des mesures concrètes dans un projet territorial, urbain ou opérationnel ?
- Comment anticiper les conséquences des décisions d'urbanisme à différentes échelles d'espace et de temps ?

Il y est notamment question de méthodologie au regard de thématiques dont

- l'énergie et le climat
- la mobilité
- les écosystèmes,
- la qualité de l'air et ses enjeux sanitaires.

L'idée de décliner un tel référentiel est bien entendu la conduite d'une opération certifiée, via une évaluation, avec comme objectifs d'accompagner le déploiement de la transition écologique et énergétique. Les plus-values attendues du programme sont d'ordres variés, il y est question d'intelligence collective, de gain de temps pour les porteurs de projets et acteurs de la maîtrise d'œuvre, renforcer l'acculturation des acteurs locaux aux enjeux de la transition

écologique et énergétique et enfin doter les territoires d'une vraie culture opérationnelle du développement durable.

Nous constatons que l'échelle de mise en œuvre d'un tel programme ne correspond pas à l'échelle du grand ensemble, s'il peut être mobilisé dans le cadre d'une politique urbaine, les thématiques sont traduites à l'échelle d'outils territoriaux, comme le PLU/PLUi, ou PLH.

3.2.10 La certification HQE AménagementTM

Les objectifs de la certification HQE Aménagement, HQE pour Haute Qualité Environnementale., est « d'aider les collectivités et aménageurs à gérer leur projet d'aménagement durable en fixant des objectifs cohérents prenant en compte le contexte de leur opération et en organisant leur bon déroulement pour les atteindre. »³⁰

Le cadre de référence HQE Aménagement a été développé par l'association HQE et ses partenaires en collaboration avec l'ADEME. Cette certification est, comme en témoigne le « TM » une marque déposée, elle constitue, au-delà de l'outil méthodologique un « argument de vente » qui permet aux collectivités, toujours d'après l'organisme de certification, de « répondre aux attentes des habitants, des entreprises et des usagers, d'offrir aux concitoyens un cadre de vie sûr, sain, pratique et épanouissant, de réaliser des projets attractifs et innovants » pour les aménageurs, elle permet de « valoriser leur savoir-faire et leur force de proposition pour mettre en place des méthodes et des expertises pertinentes et performantes. »

L'outil semble s'appliquer à tout type de projet sans distinction de taille, de procédure ou de contexte, le renouvellement urbain fait donc partie de son champ d'application et c'est à ce titre qu'elle est donc préconisée par l'ANRU.

La certification repose sur deux grands volets, un processus et des exigences.

Le processus qui se décompose en 6 phases, groupées en trois temps,

- | | | |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| - le lancement | - choix des objectifs | - bilan capitalisation |
| - l'analyse initiale | - conception du projet | |
| | - mise en œuvre | |

³⁰ Source plaquette de présentation de la certification Certivea organisme de certification

Chacun de ces temps est clôturé par un audit sur lequel repose l'évaluation finale.

En regard de ce processus, on trouve les exigences requises pour la certification.

De grandes thématiques, compatibles avec les engagements de l'écoquartier, sont promues comme les six finalités du développement durable, définies par la norme ISO 37101.³¹

- Attractivité
- Bien être
- Cohésion sociale
- Préservation et amélioration de l'environnement
- Résilience
- Utilisation responsable des ressources

Le cadre de référence mis en œuvre par le certificateur comprend lui quatre grandes thématiques,

- Qualité de vie
- Respect de l'environnement
- Performance économique
- Management responsable



Figure 10 - 19 points du référentiel HQE Aménagement™ source: Certivéa

Le mercantilisme de la démarche de certification transparaît dans les finalités associées au développement durable en mettant quatre notions qui affichent une attitude positive et valeureuse d'un point de vue de la conception de l'urbanisme. L'attractivité se retrouve au premier rang de celles-ci. Il s'agit bien entendu de « vendre » à tout le moins promouvoir un « engagement » politique dans l'aménagement, un engagement qui n'est pas qu'« idéologique » mais aussi financier puisque la démarche de certification a un coût supporté par la collectivité.

³¹ Il s'agit de la définition par un organisme, Organisation internationale de normalisation qui vise à harmoniser les exigences dans tous les pays y ayant recours, dans ce cadre, il s'agit d'harmoniser le cadre d'application du développement durable au sein des communautés territoriales, les systèmes de management pour le développement durable, et les exigences pour son utilisation. Source ISO (<https://www.iso.org/obp/ui/#iso:std:iso:37101:ed-1:v1:fr>)

3.2.11 Une ville durable frugale ?

En janvier 2018, un collectif d'architectes ingénieurs, Alain Bornarel, Dominique Gauzin-Müller et Philippe Madec, publiait un « manifeste pour une frugalité heureuse et créative »³². Face au constat d'une action insuffisante pour redresser la situation climatique actuelle préoccupante comme un cumul de menaces grandissantes, ils s'accordent à dire de que la seule maîtrise de l'énergie ne suffira pas.

Ils relèvent les écarts entre discours et actes, en particulier la baisse des engagements pour la RT2012, ainsi que les objectifs en matière de production d'énergie, qui ont eu pour effet de « ruiner » l'essor des énergies renouvelables. Ils pointent également des budgets très insuffisants pour la rénovation énergétique de l'existant et la mise à mal du financement du logement social.

Selon eux, l'épuisement des ressources, les inégalités qui en découlent, le manque de solidarité, le creusement d'inégalités, paralysent une transition écologique et sociétale.

Dans la frugalité la solution.

- Une frugalité énergétique, thématique qui n'est pas neuve et qui repose une conception bioclimatique de la construction réduisant au strict minimum les consommations d'énergies, ventant la production d'énergie renouvelable locale et participative.

- Une frugalité en matière.

Se passer des matériaux qui épuisent les ressources, promouvoir la construction bois, les isolants biosourcés encore trop marginaux, la terre crue telle est le fondement de leur proposition avec comme levier le développement de filières et de savoir-faire locaux à l'échelle des territoires.

- Une frugalité technique.

Ce point rejoint la conception bioclimatique, low-tech, techniques pertinentes, adaptées, non polluantes facile d'entretien et à réparer. L'utilisateur est appelé à s'impliquer dans le maintien du bâtiment.

- Frugalité pour le territoire.

Le souci du contexte. La reconnaissance des cultures, des lieux, le respect de l'environnement, le recours soigneux au foncier comme aux ressources locales, le projet doit alléger son empreinte écologique.

L'objectif de se manifeste est donc de contenir les dérèglements globaux par une responsabilisation individuelle et intrinsèquement liée au cadre de vie dans le respect des diversités biologiques et culturelles.

³² Frugalité.org 2018-2019

3.3 Les temps du projet.

La manière d'appréhender le projet pour chacun des acteurs se développe depuis sa culture, c'est ce que cette partie tente d'aborder, la culture du projet, au regard de ses temps, depuis la préfiguration jusqu'à l'opérationnel. Ainsi lue, la culture du maître d'ouvrage permet d'en comprendre la stratégie au regard d'une première forme de durabilité, la permanence.

3.3.1 Le temps de la reconnaissance et du diagnostic.

A chaque intervenant sa propre lecture.

Michel Callon dans « Concevoir : modèle hiérarchique et modèle négocié »³³, pointe l'augmentation du cercle des parties prenantes à la conception et qui remet en question un mode de faire issu des Beaux-Arts. Cette vision éclatée d'acteurs multiples semble donc installer une première distance vis à vis de la culture même liée au grand ensemble, en effet, nombre d'entre eux sont issus de la conception d'architectes formés par les Beaux-Arts et dont la formation transparaît dans les compositions dont ils sont à l'origine.

En préalable à la seconde partie de la thèse, une première reconnaissance des acteurs s'est opérée sur la base d'entretien afin de mieux comprendre les trajectoires et implications dans les projets à l'œuvre. Il est apparu que chacun des acteurs de la transformation développe en fonction de sa position un regard spécifique sur les grands ensembles. L'analyse de ces derniers, des composantes qui les renseignent, des indicateurs observés pourrait participer d'une vision transverse. L'optimisation de la gestion de l'observation de ces données pourrait permettre une continuité dans leur communication pour une parfaite connaissance de l'ensemble immobilier objet du projet. Il apparaît intéressant de les associer à une temporalité au sein du processus de transformation dans le but de croiser les éventuels manques dans la reconnaissance de l'objet d'étude selon l'état d'avancement du projet.

³³ in P. Godier, G. Tapie, L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe, vol.1 Paris, Pua, 1997, P170.

3.3.1.1 Le diagnostic en Copropriété.

3.3.1.1.1 A - DIAGNOSTIC EXPRESS COPRO

L'observatoire des copropriétés.

AUAT – Pole Habitat TOULOUSE METROPOLE

La métropole Toulousaine a mandaté un prestataire, qui réalise pour son compte la tenue d'un observatoire des copropriétés, parc privé donc, de l'aire métropolitaine. Sur la base de critères simples et accessibles, une analyse structurelle permet d'appréhender le « comportement » de la copropriété.

Les critères relevés sur les 5 dernières années sont :

- Le taux de mutation – Nombre de ventes annuelles
- Le taux de vente – Pourcentage de cessions par rapport au nombre de logements

Ces deux critères permettant d'observer le « turn-over » sur la résidence, premier indice sur la « qualité de l'environnement ».

- L'écart du cout de vente / Marché du quartier –

Ce critère permet d'observer les « décrochages » comme alertes de l'attractivité de la copropriété.

Ces deux points d'observation permettent d'obtenir une notation qui permet d'alerter sur la santé présumée d'une copropriété. Les copropriétés comme Belle Paule, Amouroux, Ancely, Cité de l'Hers , les Mazades, les Tours de Seysses ont été observées et accompagnées, des OPAH ayant été mise en œuvre ou étudiées sur ces cas.

Lorsque qu'un soupçon de fragilité est posé sur une résidence, la métropole est alertée est le pôle habitat peut alors pousser les investigations.

Ces investigations sont menées par des organismes extérieurs, prestataires de service. Un cahier des charges de diagnostic de copropriété a donc été mis au point afin d'observer une gamme plus large de critères. Il comporte deux grands champs.

Le diagnostic.

Il doit permettre la détection des symptômes et leurs causes. L'étude des différents documents relatifs à la copropriété. Il inclut l'acquisition de données issues de l'étude des différents documents relatifs à la copropriété et d'observations issue d'une enquête de terrain.

Il se compose de 8 points.

1_ Une carte d'identité

Cette carte se veut être une introduction présentant rapidement la copropriété

- Contexte de mise en copropriété
- Nombre et type de bâtiments
- Emprise foncière (Parcelle et contenance)
- Typologie des logements
- Destination de l'immeuble
- Equipements éventuels.

Description complétée par un rappel du contexte, interventions précédentes, éléments déclencheurs du diagnostic.

2_ Contexte urbain et foncier – Positionnement sur le marché

Sur la base de cartographies, d'arpentage, qualifier l'environnement de la résidence. Cette étape permet de donner la mesure de facteurs exogènes de déqualification ou de dégradations, ou au contraire d'atouts particuliers favorables et non mis en valeur.

Accessibilité/Transports

Aménités urbaines,

Services et commerces de proximité

Stationnements

3_ Population – Profils copropriétaires et locataires

Ce volet de l'étude doit permettre de dresser un profil des copropriétaires et de l'occupation de la copropriété.

Proportion de propriétaires occupants, bailleurs, logements HLM.

Ancienneté des propriétaires

Profils des propriétaires bailleurs (multipropriétaires, SCI)

Situation socio-économique des propriétaires, en particulier occupants.

Cohérence du profil des ménages et typologie des logements

Difficultés rencontrées liées à l'occupation des logements

Homogénéité/Hétérogénéité de l'occupation et de la propriété en fonction des bâtiments composant la copropriété.

4_ Etat du bâti et des parties communes

Visite de l'ensemble immobilier, examen du carnet d'entretien, récolte des informations concernant les travaux

Entretien des parties communes

Evaluation rapide au ratio des travaux éventuels nécessaires basée sur l'analyse des qualités observées de la conception et de la construction. Attention particulière portée aux questions de sécurité incendie.
5_ Cadre juridique Ce point vise à l'appréciation du cadre juridique avec le fonctionnement actuel et les perspectives d'action. Degré de complexité du cadre juridique (présence de structures imbriquées) Vétusté des textes au regard des évolutions légales Pertinence de l'état de division et des règles de fonctionnement (vote, répartition des charges...) Adéquation du cadre juridique avec le fonctionnement actuel Nécessité d'évolution Anomalies et points de blocage
6_ Gouvernance Engager une action curative sur la copropriété nécessite un niveau suffisant dans les différents critères observés dans cette partie. Si les conditions suivantes, qualité de la gouvernance, dynamique de la gestion, implication des différents acteurs, ne sont pas réunies en quantité, il est difficile d'envisager une démarche fructueuse.
7_ Gestion – Charges et contrats L'étude des comptes de la copropriété permet d'apprécier la qualité de son « train de vie » et mettre en évidence les possibles marges de progression.
8_ Finances – Créances et dettes L'analyse des dettes de la copropriété, des fournisseurs, des litiges constitue un indicateur fort de l'état de santé de la copropriété.

Les prescriptions.

L'analyse des données recueillies en phase diagnostic doivent permettre une vision prospective. Elles permettent, en fonction de la fragilité constatée, d'évaluer les perspectives et rédiger l'ordonnance. Les résultats d'analyse y sont mis en relation, cela permet de poser une évaluation du niveau de dégradation, de poser un diagnostic et de proposer un principe d'action publique assorti d'une approche des différentes incidences (temporalités, durées, etc.)

3.3.1.2 En Logement social.

3.3.1.2.1 B – LE PLAN STRATEGIE PATRIMOINE.

A l'origine de ce document, les circulaires de programmation de 2001, puis l'introduction au code de la construction et de l'habitation par la loi Molle, du 25 février 2009. Le PSP y est ainsi défini :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un Plan Stratégique de Patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

(Circulaire N° 2001-89/UHC/IUH2/30 du 18 décembre 2001)

Afin d'encourager les organismes HLM à se doter d'une vision globale sur l'évolution de leurs parcs de logements, le CIV du 1er octobre 2001 a annoncé que l'élaboration de Plans Stratégiques de Patrimoine sera financièrement encouragée. La moitié du parc HLM doit avoir fait l'objet d'un tel plan d'ici fin 2002.

Ces plans doivent, notamment, permettre aux organismes de réfléchir à l'attractivité de leur patrimoine, en fonction de la connaissance des marchés locaux de l'habitat et des attentes des locataires et des demandeurs de logement, aux conditions de gestion et d'occupation sociale des groupes immobiliers ainsi qu'aux arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction.

La dimension stratégique du plan signifie qu'il doit permettre la coordination d'actions successives (politique d'entretien et de grosses réparations, une politique de gestion, politique d'investissement et de désinvestissement) visant à rendre un meilleur service aux habitants.

[...]

Il est fait obligation à chaque organisme HLM d'être en mesure de présenter ce document aux autorités de tutelle. Au-delà d'être un pré-requis de la démarche de Conventionnement d'Utilité Sociale (CUS), il se doit d'intégrer la question de l'amiante et est, depuis 2015, exigé par l'Autorité des normes comptables avec pour objectif une « consolidation de données patrimoniales très fines » (définition des composants d'un logement).

Le PSP s'organise en trois étapes.

- **La première étape** vise à constituer des données sur le patrimoine et à poser un diagnostic préalable de ses modalités de gestion.

Il s'agit, d'une part, d'élaborer un diagnostic du bâti qui permet, à partir d'une connaissance technique du patrimoine, de déterminer l'ensemble des besoins techniques nécessaires pour maintenir les fonctionnalités d'usage (par exemple, un diagnostic juridique au regard des normes de construction, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité) et, d'autre part, de réaliser un diagnostic des conditions de gestion consistant à mettre en perspective les procédures de gestion mises en œuvre par le bailleur.

Ce diagnostic des conditions de gestion se décline lui-même en plusieurs thèmes :

- un diagnostic environnemental dont l'objectif est d'approfondir la connaissance du contexte urbain de chaque ensemble immobilier en mettant en évidence les dysfonctionnements des sites. L'analyse prend en compte la conception initiale et confronte les usages des différents espaces rencontrés sur le site aux attentes des habitants. Sont également intégrées à ce diagnostic des données sur le marché de l'habitat local ;
- un diagnostic de gestion urbaine de proximité par groupe, dont l'intérêt peut s'avérer double : remise à plat des difficultés liées à l'organisation interne de l'organisme, d'une part, et échanges entre les services concernés (antenne de gestion de proximité, gardiens, services de l'entretien, services chargés de la politique d'investissement), de l'autre ;
- un diagnostic social reposant souvent sur des données internes à l'organisme (données sociales sur les habitants, revenus), mais qui peut se voir enrichi par des données ou des analyses portant sur les besoins des habitants (enquête de satisfaction, recueil de doléances par les gardiens ou les antennes de gestion).

- **La deuxième étape** entend analyser les données recueillies autour de l'environnement de chaque ensemble immobilier (état du marché local dans toutes ses composantes, politiques locales de l'habitat et politiques de requalification des sites prioritaires, stratégies inter-organismes de concurrences ou de coopération). Il s'agit ensuite de les rapprocher des moyens dont dispose l'organisme (financiers et humains) afin de définir sa stratégie d'intervention à moyen et long terme sur son patrimoine.

L'attractivité du parc dans son ensemble, celle des quartiers, tout comme leur image, doivent être prises en compte pour justifier, ou non, d'un renouvellement patrimonial (c'est-à-dire d'une substitution du parc ancien démolí ou vendu au parc neuf) et de son ampleur.

Cette analyse comprend nécessairement un volet financier qui doit permettre un choix d'orientations d'intervention, ensemble par ensemble, qui tienne compte des masses financières disponibles dans les années à venir (capacité d'autofinancement dégagée par l'exploitation ou aides publiques à programmer).

- **La troisième étape** est celle de la synthèse par laquelle l'organisme détermine sa stratégie pluriannuelle en matière de politique de gestion, de politique d'entretien et de politique d'investissement, avec élaboration de scénarios d'intervention chiffrés à moyen ou long termes (entre 5 et 10 ans).

Ce projet sera débattu avec les partenaires locaux de l'organisme. Le bailleur doit, en effet, communiquer sur les résultats du diagnostic et confronter son programme d'action prévisionnel avec, à la fois, le projet urbain de la collectivité territoriale, le programme local de l'habitat et les objectifs de rééquilibrage de l'offre dont l'État local est le garant, mais également les projets des autres bailleurs sur le même territoire et les demandes spécifiques des habitants de chaque ensemble immobilier.

3.3.1.2.2 C- GRILLE D'ARBITRAGE USH

Il n'est pas d'outil spécifique au patrimoine XXe, cependant l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) a mis au point une grille d'arbitrage urbain et patrimonial, permettant une analyse du potentiel de requalification d'un immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Cette Grille semble être l'outil le plus approprié, à la disposition des bailleurs pour opérer sur les grands ensembles, dont un grand nombre aujourd'hui, fait, ou a fait l'objet d'une politique de renouvellement urbain.

Cette grille permet la mise au point d'une stratégie d'intervention elle repose sur 4 grands axes, une synthèse des analyses résultantes des axes précédents et la définition d'un scénario.

Éléments de cadrage.

Ce premier axe est subdivisé en deux parties,

- Tendances du marché de l'habitat

Il est dans cette sous-partie question d'évaluer la place du logement social dans le marché de l'habitat, interrogeant la pertinence de sa conservation à plus ou moins long terme.

- Le quartier dans la ville, dans l'agglomération

La qualité de la relation entre le quartier support de l'ensemble immobilier et le reste de la ville est de l'agglomération permet une vision des potentialités offertes par les politiques urbaines, suivant l'échelle des projets engagés, les moyens déployés.

L'immeuble dans le projet urbain.

Cet item se veut un regard plus fin sur l'objet étudié avec des points d'appréciation comme :

- Les caractéristiques morpho typologiques du quartier, (gabarit de l'ensemble vis à vis du contexte)
- Potentiel urbain de l'ilot dans lequel est localisé l'immeuble (son degré d'attractivité, son potentiel d'évolution)
- Potentiel de l'unité foncière de l'ensemble/immeuble (Qualification de la parcelle, Usages résidentiels au sein de la parcelle, potentiel de la parcelle)
- Atouts de l'identité résidentielle de l'immeuble (Qualité de l'implantation de l'immeuble dans l'environnement, image renvoyée par le bâtiment en termes d'ambiance urbaine, Qualité de traitement des limites et de son trou d'échelle, Qualité de l'accueil de l'immeuble)

L'objectif est de mesurer les qualités d'insertion, d'image, de potentiels comme supports de projet.

Qualités intrinsèques de l'immeuble.

Dans cette partie de l'analyse, il est d'avantage question de technique, depuis les dispositifs constructifs, les conditions de desserte des logements, les parties communes ainsi que la conception même des logements.

- Caractéristiques constructives et potentiels d'évolution (trame porteuse, gaines techniques, qualité de la mise en œuvre initiale, entretien réhabilitation effectuées, situation vis à vis des normes incendie, risques naturels et technologiques, situation amiante, performance énergétique, qualité acoustique)
- Conception des parties communes et capacité d'évolution (nombre de logements desservis, dimensionnement et configuration des halls d'entrées, ascenseurs adaptés au nombre de logements, distribution de la cage d'escalier, hauteur du rez-de-chaussée)
- Conception des logements et capacité d'évolution (Logements traversant majoritaires, typologies inadaptées à la demande, surface des pièces en réponse aux attentes contemporaines, souplesse du plan des logements, logements accessibles ou non, majorité des logements lumineux, majorité de logements avec prolongement extérieur, existence de rez-de-jardins protégés en terme de nuisances, existence d'annexes associées au logement)

Rôle social de l'immeuble.

Il est dans ce volet question de peuplement, de population, questionnant les notions de stigmatisation ou au contraire d'atout de mixité au sein du quartier.

- Attractivité de l'immeuble par rapport au parc social du quartier (Existence de demandes de mutation, volume annuel de demande de mutations dans l'immeuble, dans le quartier, taux de vacance dans l'immeuble, dans le quartier, niveau de loyer dans l'immeuble, dans le quartier)
- Fonctionnement de l'immeuble par rapport au parc social du quartier (qualité de service, équilibre social)
- Potentiel de diversification sociale (Possibilité d'accueil d'une population plus équilibrée, rôle social spécifique de l'immeuble pouvant être confirmé)

Analyses et appréciations.

Chacun des items précédents conduit à la détermination d'une note d'appréciation, conduisant par cumul à son tour à la définition d'orientations. Ces orientations permettent d'élaborer une stratégie prospective pour l'ensemble ou l'immeuble.

Scénario

Parmi les possibles proposés, il est question de démolition, à court ou moyen terme, nécessitant une réhabilitation d'environ 10 à 20k€ par logement.

Immeuble à conserver au mois à moyen terme, avec un niveau d'investissement de 30 à 40 k€ par logement.

Immeuble à valoriser à travers une réhabilitation lourde intégrant une restructuration importante, de 50 à 100k€ par logement.

3.3.1.2.3 D- DIAGNOSTIC PRE OPERATIONNEL (SOURCE TMH)

Les services de Toulouse Métropole Habitat contribuent à nourrir leur connaissance du parc en appuyant le PSP par la réalisation de diagnostics.

Ces diagnostics reposent sur deux volets, le premier, d'ordre informatif est lui-même décomposé en deux parties.

1. « Carnet des composants », sorte d'inventaire des dispositifs constructifs et techniques mis en œuvre et répertoriés suivant leur emploi.
2. « Analyse Fonctionnelle », elle répertorie, à toutes les échelles de la résidence, à travers des thématiques ciblées, les différents aspects fonctionnels et font émerger les éléments qui présentent des problématiques de non conformités ou risques immédiats.

Les échelles observées vont de l'aménagement extérieur, au sein de la résidence mais aussi dans son rapport au quartier. Les parties communes et circulations intérieures. Jusqu'à la cellule et l'aménagement du logement.

Le second volet et plus clairement d'ordre prospectif et hiérarchise des objectifs stratégiques pour le bailleur dans l'optimisation de son patrimoine.

1. Assurer la sécurité des biens et des personnes
2. Maîtriser le clos et couvert
3. Permettre le bon fonctionnement des équipements
4. Renouvellement urbain
5. Améliorer la performance thermique
- 6 Maîtriser les charges des résidents
7. Améliorer le confort, la qualité de vie et l'attractivité commerciale pour les locataires

Politique de la ville et initiatives préventives.

La cité de l'étoile, Bobigny, Candilis, Josic, Woods.

En 2008, par le biais de la DRAC d'Île-de-France, le ministère de la Culture a décerné à cet édifice le label "Patrimoine du XXe siècle". Ce label permettra la remise en question d'un projet de réhabilitation lourd, allant à l'encontre de certaines qualités intrinsèques des immeubles, de la composition de l'ensemble.

Alors que la crise du logement perdure au début des années 1950, l'abbé Pierre décide d'en appeler à l'Assemblée Nationale pour apporter une solution d'urgence à ce problème. Peu écouté au Parlement, il mobilise l'opinion publique par une intervention retentissante à l'antenne de Radio-Luxembourg, le 1er février 1954. Il déclenche alors ce qui fut appelé « l'insurrection de la bonté ». Enfin entendu du gouvernement, l'abbé se fait bâtisseur en créant la société anonyme d'HLM Emmaüs pour bâtir des cités d'urgence.

C'est en tant que maître d'ouvrage qu'il rencontre l'architecte Georges Candilis. Ce dernier parvient à convaincre l'abbé Pierre que, malgré l'urgence, il faut préférer le durable au provisoire. Il lui propose d'édifier des logements dans une architecture très simple, mais pourvue d'une vraie force plastique avec une répartition en plan très efficace. Ce projet doit prendre place dans une zone excentrée de la commune de Bobigny, limitrophe du quartier des Courtilières, dont le plan masse général a été confié à l'architecte Emile Aillaud. S'inscrivant dans un tissu urbain de type pavillonnaire déjà constitué, Georges Candilis applique ici un des principes qu'il a fortement affirmé au sein du "Team Ten", en opposition à la charte d'Athènes, à qui il reproche de faire fi de l'environnement et du contexte immédiats de l'opération projetée.

Sur une parcelle toute en longueur, l'architecte distribue autour de la rue de l'Étoile des ensembles d'habitations de quatre étages, desservis côté cour par des escaliers et des coursives extérieures fortement affirmés. Sur la rue, il renforce cet effet plastique en disposant les panneaux préfabriqués de façon régulière, rythmant ainsi la façade. L'ensemble dégage des espaces verts et une place publique au centre de la composition, surplombée d'une tour construite selon un plan en trèfle. Au pied de celle-ci prennent place quelques commerces. Il y prévoit même une église, non réalisée. Candilis soigne particulièrement les jeux d'enfants aujourd'hui disparus, tout comme la polychromie pour laquelle l'architecte joue des nuances de gris, rehaussées de couleurs primaires faisant ressortir le caractère plastique des façades et des balcons.

Opération "Million", peu coûteuse, la cité de l'Etoile est une des réalisations les plus réussies de l'équipe de Candilis pour l'abbé Pierre. Au cours des vingt dernières années, la cité a été abîmée par une série d'opérations de réhabilitation peu respectueuses. Outre la démolition

partielle de l'ensemble le plus à l'est donnant lieu à une réalisation / reconstruction particulièrement banale, les passages sous pilotis ont été obturés et la polychromie a totalement disparu.

Pour éviter qu'au sein de programmes ANRU n'interviennent de nouveaux projets altérant les qualités de certains patrimoines issus de la période de production de masse du logement, l'Unité Départementale d'Architecture et du patrimoine développe une fiche de diagnostic pré-opérationnel. Elle est rédigée, selon Saadia Tamlichekt architecte chef de service de l'UDAP 93, dans le langage des bureaux d'étude intervenant usuellement dans les études pré-opérationnelles systématiques en zone ANRU ou NPNRU aujourd'hui.

Ainsi l'analyse se compose de trois items.

Une analyse historique et patrimoniale de l'opération

- Présentation de l'opération (identification de l'auteur, entreprises qui y ont participé, contexte historique et politique, intellectuelle et technique, sa postérité sur le plan intellectuelle et historique)
- Constituantes du projet d'origine (caractéristiques urbaines, paysagères, caractéristiques architecturales, caractéristiques techniques)
- Etat de conservation du projet d'origine (identification des opérations et modifications que le projet initial a subi au cours du temps espaces extérieurs, dispositions architecturales, état sanitaire des ouvrages, postérité du projet)
- Conclusion du diagnostic comprenant l'établissement d'une analyse critique et comparative entre projet originel et actuel du site afin de prendre conscience des pertes en terme de valeur historique, patrimoniale et architecturale au regard du projet NPNRU.

Une recherche liée aux droits d'auteurs.

- Établir une liste des ayants droits et prendre leur attache dans le but d'éviter tous recours inopportuns sur la décision d'autorisation de travaux.

Conseils et orientations

- Sur la base du diagnostic, dresser une liste de préconisations applicables au projet. Cet item doit permettre d'arbitrer des choix de conception concernant le projet, en fonction des conclusions de l'analyse historique. L'idée étant de mesurer l'impact des dispositions sur les critères patrimoniaux, urbains et paysagers.

-

3.3.1.2.5 F- DIAGNOSTIC PRE OPERATIONNEL (UDAP 31)

Concernant le territoire Toulousain, en proie à de lourdes interventions de l'ANRU, en particulier sur le secteur « Grand Mirail », l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, s'est construit une grille de diagnostic urbain afin de permettre une prise de position « entre continuité et rupture » dans la conscience de l'histoire du quartier.

1. Connaissance de l'histoire du quartier, sa conception, son évolution.
2. Recensement et analyse de l'offre d'équipements sur le quartier
3. Recensement et analyse des projets en cours
4. Inventaire des ressources foncières
5. Recherche des éléments support d'identité et de qualification du quartier (multiples au Mirail)
6. Identification des qualités de natures et paysage
7. Conditions d'accessibilité, dessertes et transports en commun.

3.3.1.2.6 G- MISSION DIAGNOSTIC - LOI MOP

Outil du maillon final de la chaîne opérationnelle du projet, l'architecte (ou le maître d'œuvre) le diagnostic, une mission instituée, normée, sa définition.

La loi MOP, de juillet 1985, permet de déterminer les missions de chacun des intervenants principaux dans le cadre d'une commande publique, que sont la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Aussi, il est fréquent que les maîtrises d'ouvrage, dans le cadre de marchés de maîtrise d'œuvre confient cette mission à un groupement, soit dans le cadre de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'en établir la programmation, soit dans le cadre de marchés de travaux.

Les études de diagnostic permettent de renseigner le maître de l'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération et ont pour objet de :

- établir un état des lieux. Le maître de l'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre, tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment. La maîtrise d'œuvre est chargée, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;

- fournir une analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale du bâti existant, ainsi que permettre une meilleure prise en compte des attentes des habitants et usagers ;*
- procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;*
- permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération ;*
- proposer éventuellement des études complémentaires d'investigation des existants.*

La mission loi MOP est décomposée en 4 grandes parties.

- Le relevé d'état des lieux et investigation complémentaires (Recherche des documents nécessaires à la constitution de l'état des lieux, relevés et représentations graphique des existants, relevé des désordres apparents, expertise et investigations complémentaires)
- L'analyse du fonctionnement urbanistique et de la perception architecturale. (Recherche historique, examen des éléments architecturaux retenant l'attention, règles et contraintes applicables à l'opération, analyse de l'impact du bâtiment sur son environnement, prise en compte des habitants et usagers, analyse des avoisinants)
- Analyse technique (VRD, structures, façades, second œuvre, fluides, CF/cf, appareils élévateurs, analyse de l'état sanitaire des ouvrages)
- Faisabilité de l'opération (Synthèse des analyses réglementaires, scénarios d'utilisation, estimation financière, conclusions sur la faisabilité)

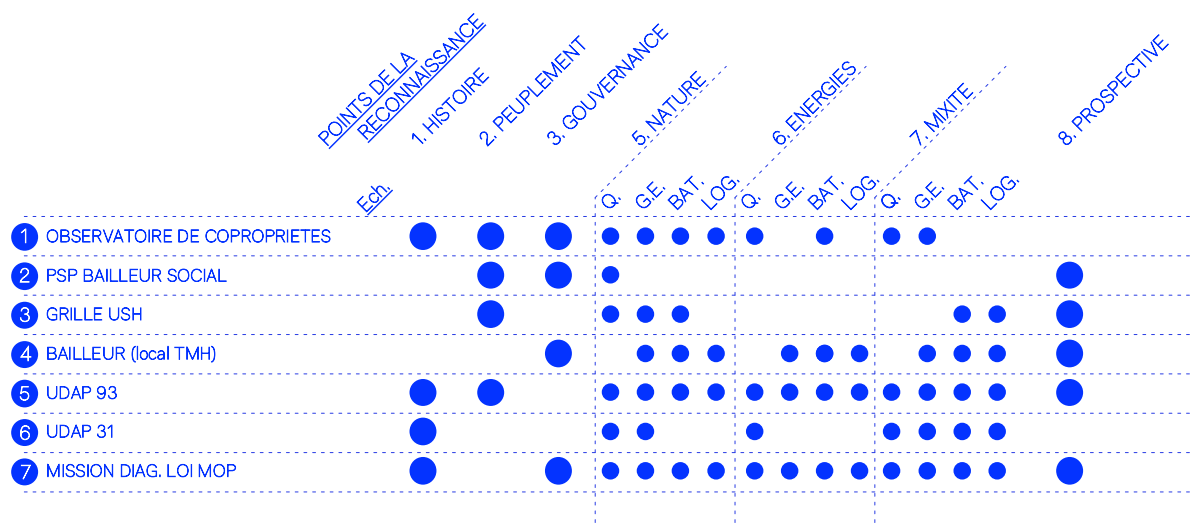


Figure 11 - Synthèse des points de reconnaissance en pré-opérationnel ©CDupuis

Les différents acteurs ont développé des outils pour mieux connaître le cadre de la future intervention, il n'est pas nécessairement question du grand ensemble, mais transposé à son échelle. On constate la complétude atteinte, en regards croisés, les différents niveaux de diagnostics qui peuvent être conduits en phase pré-opérationnelle.

Localement, l'Observatoire des copropriétés piloté par la Métropole Toulousaine a su poser un cadre d'observation assez riche, on peut néanmoins regretter que les questions d'ordre bâtiminaire ne soient pas analysées par un homme de l'art, habituellement porté par une structure de type MOUS³⁴. Conscient du manque d'expertise de cet acteur a accru sa vigilance quant aux compétences techniques des prestataires en charge de ces audits afin d'éviter des écueils comme plus particulièrement les défauts d'estimation des travaux à mener³⁵. La dimension prospective n'étant pas à proprement parlé un thème de l'audit, il est tout de même attendu une approche financière des travaux à conduire de manière immédiate.

Localement toujours, et indépendamment de la nature du grand ensemble, copropriété ou bailleur social, le regard du service de l'UDAP 31, s'attarde peu à la l'observation du cadre bâti lui-même, la notion de quartier prédomine le prisme du diagnostic. Il n'intègre pas de vision prospective, cette compétence étant concédée aux acteurs de l'opérationnel, et opérateurs économiques. La ville nouvelle du Mirail reste le sujet le plus sensible du point de vue du service vis-à-vis des problématiques de patrimoine XXe en logement sur la ville de Toulouse.

³⁴ Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et sociale

³⁵ Entretien chargé de projet Pôle Habitat de Toulouse Métropole

On constate que les outils mis au point pour le logement social, le PSP comme la grille USH semblent peu complets, ce qui a conduit le bailleur social TMH (Negreneys, Bourbaki, La Gloire, Papus, Daste) à développer son propre outil de diagnostic réalisé en interne avec une vision plus complète tant dans les thématiques de Nature, Énergies et Mixité que dans les échelles qu'il tente d'appréhender intégrant un volet prospectif.

L'outil le plus complet demeure le diagnostic loi MOP, conduit par un architecte, si-il est complet il permet de dresser un état précis, interscalaire, de la connaissance du bâti existant.

On notera la pertinence de la grille mise au point par l'UDAP 93 dans le cadre des projets de renouvellement urbain (en Seine Saint Denis ils couvrent une grande partie du territoire) afin de construire une reconnaissance forte du bâti existant.

3.3.2 Le diagnostic outil du projet.

Les outils de diagnostic précédemment repérés interviennent dans des temporalités qui ne sont pas nécessairement les mêmes.

Si nombre d'entre elles peuvent intervenir en situation pré-opérationnelle, il s'avère que cela dépend principalement du contexte, ANRU ou non, et la structure juridique, copropriété ou logement social. L'idée d'un diagnostic n'est pas forcément associée dès les phases pré-opérationnelles. Comme par exemple dans le cas des copropriétés. Il apparaîtra, pour le cas de Belle Paule par exemple, que les travaux puissent être mis au vote sans plus d'investigation, ne s'appuyant sur l'unique cahier des charges remis par l'auditeur qu'est le bureau d'étude ayant effectué les calculs thermiques réglementaires.

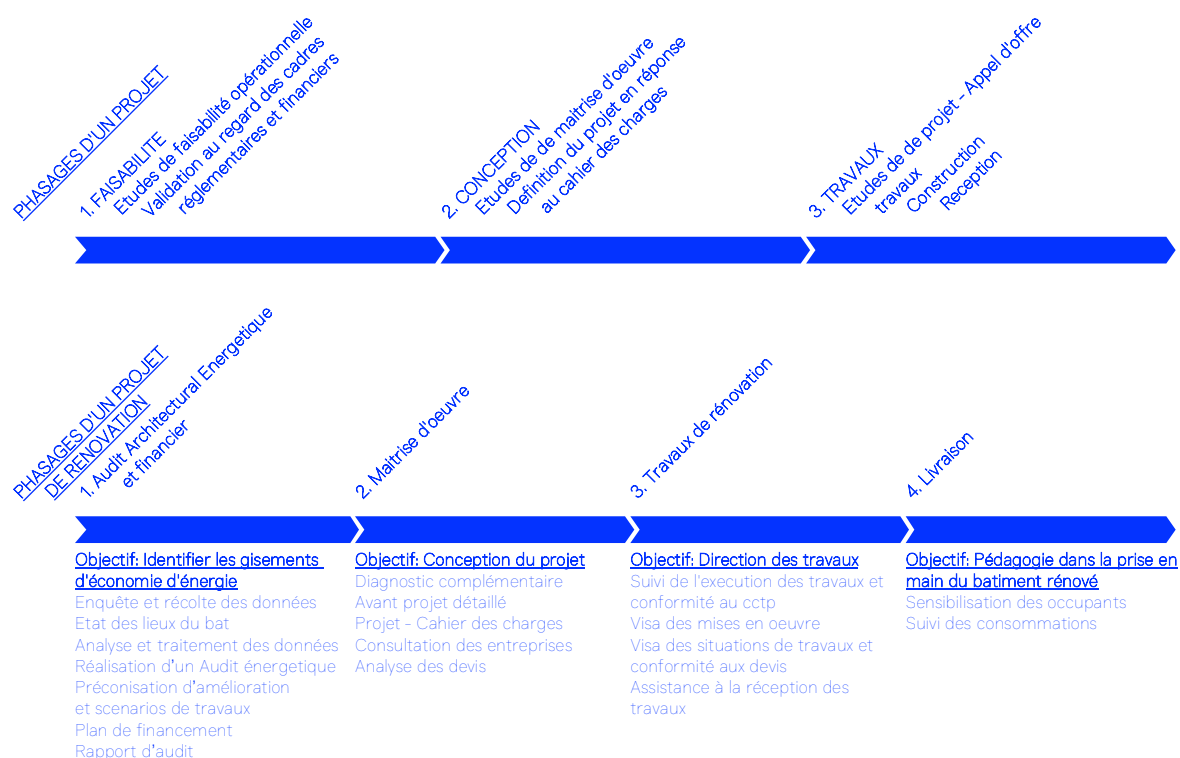


Figure 12 - Les temps du projet, croisement copro et bailleur social, Etapes et Objectifs ©Cedric Dupuis

Dans le cas de l'étude commandée par Patrimoine SA concernant les immeubles du quartier Bellefontaine, analysée plus tard dans cette recherche, elle intervient en phase pré-opérationnelle, dans le cadre du NPNRU, elle est un outil d'aide à la décision quant aux stratégies patrimoniales du maître d'ouvrage. Elle est financée en partie (environ 50%) par l'ANRU d'où sa localisation précoce dans le processus du projet. Le diagramme ci-après montre en revanche, la quantité d'études conduites, en phase pré opérationnelle ou de préfiguration pour mieux appréhender l'objet du projet. Ainsi différents diagnostics se croisent et renseignent sur le bâti autant que sur les caractéristiques structurelles de la résidence. Ces regards multiples, ont pour vocation de permettre au maître d'ouvrage d'arbitrer ses choix afin dans l'optique d'une hiérarchisation et planification des enjeux de son programme.



3.4 La production de logement de masse, un patrimoine XXe délicat.

Le bilan des édifices labélisés produit par le ministère de la culture pour les années 2013, 2014, rappelle le rang de priorité attribué à la connaissance, la valorisation, la réhabilitation voire la protection et la restauration à l'aune d'enjeux tels que la transition énergétique, l'accroissement de l'offre de logements et de la politique de la ville.



Ce bilan de deux années d'exercice établit un inventaire des édifices labélisés et protégés au titre des MH produits sur la période XXe siècle.

Parmi les typologies qui classifient les quelques 230 édifices inventoriés, on notera que la part des édifices produits correspondant à la période qui nous intéresse dans le cas des grands ensembles représente environ 40 % des édifices remarquables. Cette part augmente les deux années qui suivent à 47% environ en moyenne sur 514 édifices. Les ensembles urbains, catégorie incluant les grands ensembles, et plus largement les ensembles de logements, représente une part assez stable, proche de 10%, jusqu'en 2016, année blanche pour la catégorie.

Parmi les ensembles labélisés emblématiques, on retrouve en 2013 la cité du Wiesberg, conçue par Emile Aillaud à Forbach en Moselle, la cité frugès à Pessac voit 4 de ses maisons obtenir le classement MH.

La région Occitanie porte à elle seule 142 édifices remarquables soit 27 % du total.



Figure 13 - Dossiers bilans Label
XXe 2013/2014 et 2015/2016
source ministère de la culture

La région Occitanie, qui nous intéresse plus particulièrement dans cette étude, semble être la plus familière de la labélisation des ensembles urbains, il est d'ailleurs mentionné dans le bilan que la « forte représentation » des ensembles urbains sur la période (2014), est dû à une campagne menée par la DRAC Languedoc Roussillon, la ville de Perpignan y est représentée avec la présence du Quartier Anatole France, produit entre 1932 et 1947 par Edouard Mas-Chancel, Henri Martin, Joseph Prud'homme architectes ainsi que la ville

nouvelle du Moulin à Vent, produite entre 1962 et 1990 par les architectes Pierre Ferrand, François Benezet et Jean Borde. On notera également la représentation de l'œuvre de l'équipe Candilis, Josic et Woods, à Bagnols sur Cèze avec la Cité du Bosquet, labélisée architecture XXe siècle, immeubles et villas, les villas seront inscrites dans la foulée à l'inventaire des Monuments Historiques. Toujours des mêmes concepteurs, les opérations VVF les Carats, VVF les Rives des Corbières, Village Grec produites entre 1970 et 1974, labélisée en 2010 se verront inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques en 2014. En 2016, c'est le lotissement les Mûriers à Toulouse, dans le quartier du Grand Mirail, qui est labélisé « Patrimoine du XXe ».

Ces nombreux cas présupposent un degré de conscience élevé de la DRAC Occitanie concernant les grands ensembles, du moins dans le cas de signatures de concepteurs reconnus, mais pas seulement, et rencontrer une certaine réussite dans la reconnaissance et la valorisation de ce patrimoine.

3.4.1 Le cas du grand ensemble de l'Irranget à Béziers. Les limites de la reconnaissance.

Le 26 avril 2020, le bailleur social, Beziers Méditerranée Habitat a lancé une consultation dont l'intitulé a immédiatement attiré notre attention.

La plateforme numérique assurant la publicité de l'appel d'offres diffuse alors un avis dont la procédure a pour objet un « marché de maîtrise d'œuvre complète pour la réhabilitation de la résidence Iranget à Beziers ».

La description de la mission précise un peu plus le programme en indiquant le nombre de logements : 602, ainsi que l'étendue de ladite mission, détaillant les différents éléments qui seront confiés au maître d'œuvre.

Alerté par le nombre de logements, nous avons récupéré les éléments fournis à ce stade de la consultation afin de mieux comprendre l'objet de cette réhabilitation.

Les éléments remis dans le dossier de consultation sont les suivants :

Documents administratifs :

Règlement de consultation

Cahier des clauses particulières

Programme

Acte d'engagement

Documents « techniques » :

Extrait cadastral

Registre des logements

Diagnostic urbain et architectural
Diagnostic technique
Enquête « sociale »

C'est le volet « diagnostic urbain et architectural » qui le premier va renseigner sur la nature de cet ensemble de logements.

La troisième page nous informe sur l'année de la réalisation, 1964, sur sa nature, qui dévoile déjà une repère qualitatif, « construction en pierre de taille de 8 barres de 3 à 4 niveaux » ainsi que le nom des architectes : « Daniel Badani et Pierre Roux-Dorlut » suivi de la mention « Mouvement Moderne ».

3.4.1.1 Daniel Badani et Pierre Roux-Dorlut, architectes prolifiques.

L'agence Badani et Roux-Dorlut née et ouvre en 1946 à Montpellier, et demeurera active durant une cinquantaine d'années. Reconnue comme exigeante d'un point de vue qualitatif, et ce dans tous les territoires où ils ont été amenés à travailler, région parisienne, ex-colonies africaines, ou encore sud de la France est aussi remarquée par son aspect quantitatif.

La rencontre entre les deux associés se produit à Marseille dans l'atelier des Beaux Arts. La proximité des deux hommes avec Fernand Pouillon se traduit nettement dans l'influence revêtue par les premiers projets de l'agence. Les fonctions d'architecte en chef de la Reconstruction dans la zone méditerranée, pour Badani et adjoint pour le département de l'Hérault pour Roux-Dorlut contribuent au rayonnement et à l'expansion de l'agence qui en 1952 ouvrira une antenne parisienne confortée par une activité qui s'ouvre en France et à l'Outre-Mer.

Qualifiés d'« orfèvres de la grande échelle »³⁶, comme Pouillon ou Beaudoin, ils travaillent l'architecture de la grande échelle, « constituant de sobres ensembles, bâtis sur la base d'une composition géométrique ». L'échelle humaine apparaît comme une donnée majeure dans leur conception d'« unités résidentielles » qui associent intérieurs paysagés à une prise en compte sensible de la topographie et des orientations. Cette conception est appuyée renforcée d'une attention soignée aux matériaux comme en témoigne par ailleurs l'opération de l'Iranget en pierre de taille. La forte inertie de ces façades est pondérée par un travail de claustras ou autres dispositifs de confort climatiques qui vont se développer dans leur travail alors qu'ils sont amenés à opérer en Afrique dans les années 1950. L'agence collaborera notamment avec Jean Prouvé sur de nombreux projets, à Béziers par exemple le Lycée Jean Moulin.

3.4.1.2 Une production reconnue localement mais une reconnaissance patrimoniale manquée.

³⁶ Hubert Lempereur, « Badani et Roux-Dorlut des orfèvres de la grande échelle, 15/05/2013 Le Moniteur

On peut lire sur le site internet de la DRAC Occitanie le compte rendu de la CRPA (Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture) qui s'est déroulée en deux temps, novembre 2018 et avril 2019, et qui présente les 21 édifices labélisés ACR dans l'Hérault pour 2019.

Le travail de repérage conduit par deux historiennes de l'architecture (Elise Koering et Florence Marciano) a permis de référencer et analyser 433 édifices qui au sortir d'une phase de travail en groupe de travail spécifique a abouti à une liste « resserrée » de 25 Œuvres architecturales à présenter lors de la commission.

On notera en commentaire, que lors de la séance du 13 novembre 2018, sur les 14 édifices présentés 13 ont reçus un avis favorable du label, le seul dossier rejeté ce jour est celui du siège du crédit agricole de Maurin à Lattes, œuvre des architectes Daniel Badani et Roux-Dorlut. Le propriétaire des lieux, Crédit Agricole, s'est opposé à la procédure et invoqué la destruction du bâtiment principal de l'ensemble immobilier.



Figure 14- Extrait diaporama session CRPA Nov 2018 Source : Site internet DRAC Occitanie

3.4.2 Les outils de la reconnaissance à travers les acteurs, le département de Seine Saint Denis, comme laboratoire.

Le cas du département de la Seine Saint Denis, est révélateur, car au-delà de concentrer près d'un tiers des moyens dédiés à la politique nationale de renouvellement urbain, il accueille également nombre d'ensembles de logements dont la commande correspond à la production des grands ensembles.

Le service d'architecture du département ne dénombre pas moins de 450 ensembles de logements sociaux édifiés entre 1954 et 1973, pour un total de 120 000 logements.

Ces ensembles, dont certains sont connus, en particulier pour des questions d'insécurité et de populations très compliquées, ils sont aussi l'œuvre de concepteurs, architectes, urbanistes paysagistes de renom. L'acception grand ensemble, y est reconnue par la définition de Yves Lacoste en 1963³⁷, il en est ainsi identifié une quinzaine répondant à ces critères.

Parmi lesquels, Jean Dubuisson, à Stains et Pierrefitte sur seine, Jean Le Couteur , Aulney Sous Bois, Daniel Michelin à Epinay, Jean Balladur à Bagnolet.

L'équipe Georges Candilis, Alexis Josic et Shadrach Woods , bien connue à Toulouse, y réalise de la Cité de l'étoile sur le territoire de la ville de Bobigny. A Pantin ce sont les Courtilières et encore à Bobigny la cité de l'Abreuvoir conçues par Emile Aillaud, en collaboration avec Jean Vedres, Christophe Lukasiewicz, et avec le travail de Fabio Rieti coloriste avec qui il signe de nombreux projets (dont les Tours Nuages à la défense entre autre).

Les cas de la Cité de l'Etoile comme celui de l'Abreuvoir ou encore des Courtilières nous semble assez révélateur d'une prise de conscience naissante et de processus de projets ancrés dans la prise en compte de la valeur patrimoniale de ces ensembles et ou les démolitions ont pu être maîtrisées à défaut d'être évitées.

³⁷ « Le grand ensemble est une masse de logements organisée en un ensemble. Cette organisation n'est pas seulement la conséquence du plan-masse ; elle repose sur la présence d'équipements collectifs (écoles, commerces, centre social, etc.). [...] Le grand ensemble apparaît donc comme une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiés en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1000 logements environ » LACOSTE, Yves, Bulletin de l'Association de Géographes Français Année 1963, pp. 37-46



Figure 15 Photo Jean-Bernard Vialles - Département de la Seine-Saint-Denis
© Adagp 2003 - Inventaire général



Figure 16 Photo Stéphane Asseline - Région Île-de-France, Département de la Seine-Saint-Denis
© Adagp 2003 - Inventaire du patrimoine culturel

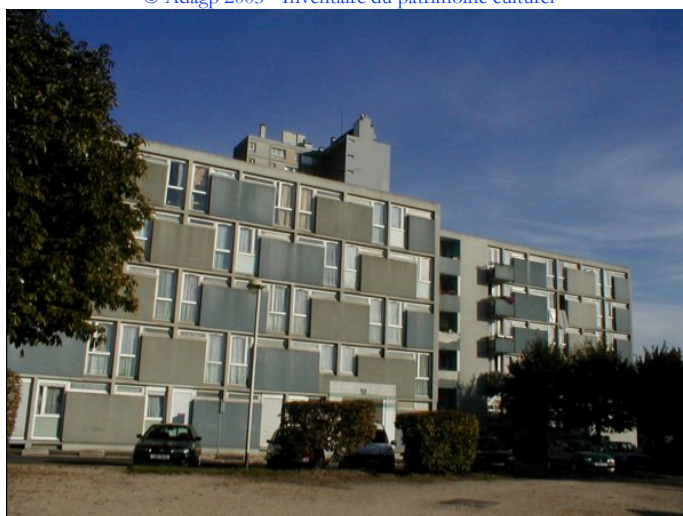


Figure 17 Photo Benoît Pouvreau
© Département de la Seine-Saint-Denis

3.4.2.1 La Cité de l'Etoile.

Alors que la crise du logement perdure au début des années 1950, l'abbé Pierre décide d'en appeler à l'Assemblée Nationale pour apporter une solution d'urgence à ce problème. Peu écouté au Parlement, il mobilise l'opinion publique par une intervention retentissante à l'antenne de Radio-Luxembourg, le 1er février 1954. Il déclenche alors ce qui fut appelé « l'insurrection de la bonté ». Enfin entendu du gouvernement, l'abbé se fait bâtisseur en créant la société anonyme d'HLM Emmaüs pour bâtir des cités d'urgence.

C'est en tant que maître d'ouvrage qu'il rencontre l'architecte Georges Candilis. Ce dernier parvient à convaincre l'abbé Pierre que, malgré l'urgence, il faut préférer le durable au provisoire. Il lui propose d'édifier des logements dans une architecture très simple, mais pourvue d'une vraie force plastique avec une répartition en plan très efficace. Ce projet doit prendre place dans une zone excentrée de la commune de Bobigny, limitrophe du quartier des Courtilières, dont le plan masse général a été confié à l'architecte Emile Aillaud. S'inscrivant dans un tissu urbain de type pavillonnaire déjà constitué, Georges Candilis applique ici un des principes qu'il a fortement affirmé au sein du "Team ten", en opposition à la charte d'Athènes, à qui il reproche de faire fi de l'environnement et du contexte immédiats de l'opération projetée.

Sur une parcelle toute en longueur, l'architecte distribue autour de la rue de l'Étoile des ensembles d'habitations de quatre étages, desservis côté cour par des escaliers et des coursives extérieures fortement affirmés. Sur la rue, il renforce cet effet plastique en disposant les panneaux préfabriqués de façon régulière, rythmant ainsi la façade. L'ensemble dégage des espaces verts et une place publique au centre de la composition, surplombée d'une tour construite selon un plan en trèfle. Au pied de celle-ci prennent place quelques commerces. Il y prévoit même une église, non réalisée. Candilis soigne particulièrement les jeux d'enfants aujourd'hui disparus, tout comme la polychromie pour laquelle l'architecte joue des nuances de gris, rehaussées de couleurs primaires faisant ressortir le caractère plastique des façades et des balcons.

Opération "Million", peu coûteuse, la cité de l'Etoile est une des réalisations les plus réussies de l'équipe de Candilis pour l'abbé Pierre. Au cours des vingt dernières années, la cité a été abîmée par une série d'opérations de réhabilitation peu respectueuses. Outre la démolition partielle de l'ensemble le plus à l'est donnant lieu à une réalisation / reconstruction particulièrement banale, les passages sous pilotis ont été obturés et la polychromie a totalement disparu.

En 2008, par le biais de la DRAC d'Île-de-France, le ministère de la Culture a décerné à cet édifice le label "Patrimoine du XXe siècle". Ce label permettra la remise en question d'un projet de réhabilitation lourd, allant à l'encontre de certaines qualités intrinsèques des immeubles, de la composition de l'ensemble.

Pour éviter qu'au sein de programmes ANRU n'interviennent de nouveaux projets altérant les qualités de certains patrimoines issus de la période de production de masse du logement, l'Unité Départementale d'Architecture et du patrimoine développe une fiche de diagnostic pré-opérationnel. Elle est rédigée, selon Saadia Tamelichekt architecte chef de service de l'UDAP 93, dans le langage des bureaux d'étude intervenant usuellement dans les études pré-opérationnelles systématiques en zone ANRU ou NPNRU aujourd'hui.

Ainsi l'analyse se compose de trois items.

Une analyse historique et patrimoniale de l'opération

- Présentation de l'opération (identification de l'auteur, entreprises qui y ont participé, contexte historique et politique, intellectuelle et technique, sa postérité sur le plan intellectuelle et historique)
- Constituantes du projet d'origine (caractéristiques urbaines, paysagères, caractéristiques architecturales, caractéristiques techniques)
- État de conservation du projet d'origine (identification des opérations et modifications que le projet initial a subi au cours du temps espaces extérieurs, dispositions architecturales, état sanitaire des ouvrages, postérité du projet)
- Conclusion du diagnostic comprenant l'établissement d'une analyse critique et comparative entre projet originel et actuel du site afin de prendre conscience des pertes en termes de valeur historique, patrimoniale et architecturale au regard du projet NPNRU.

Une recherche liée aux droits d'auteurs.

- Établir une liste des ayants droits et prendre leur attache dans le but d'éviter tous recours inopportuns sur la décision d'autorisation de travaux.

Conseils et orientations

- Sur la base du diagnostic, dresser une liste de préconisations applicables au projet. Cet item doit permettre d'arbitrer des choix de conception concernant le projet, en fonction des conclusions de l'analyse historique. L'idée étant de mesurer l'impact des dispositions sur les critères patrimoniaux, urbains et paysagers.

Fiche de diagnostic NPNRU

Préambule :

Cette fiche s'inscrit dans le cadre des missions de conseil et d'expertise pour la mise en œuvre d'un urbanisme et d'une architecture de qualité, du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP). Ces missions, définies par le décret n° 2010-633 en date du 8 juin 2010 relatif à l'organisation et aux missions des directions régionales des affaires culturelles leur confie une action « notamment dans les domaines de la connaissance (...) du patrimoine, de la promotion de l'architecture ». Le décret indique également que la DRAC « contribue à la recherche scientifique dans les matières relevant de ses compétences », et enfin qu'elle aide à « contribuer, en collaboration avec les autres services déconcentrés de l'État, à l'application des réglementations concernant l'environnement, l'urbanisme et le renouvellement urbain dans un objectif de qualité durable des espaces naturels et urbains ».

Dans le cadre du NPNRU, et dans l'objectif d'une clarification des décisions, le STAP de la Seine-Saint-Denis a constitué la présente fiche méthodologique à destination des acteurs : services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, maîtres d'ouvrages, aménageurs, maîtres d'œuvre. Elle vise à définir les attendus d'une étude patrimoniale de l'existant afin de connaître la valeur patrimoniale du site et des biens en l'état, et de dégager les orientations des actions possibles des travaux.

Date : ... Nombre de pages : ...

Objet : Diagnostic patrimonial du projet NPNRU de la ville...,
Secteur et périmètre concerné, opération ou ensemble visé.

Contexte réglementaire du projet en regard de la législation sur les abords des monuments historiques et les monuments naturels et les sites (articles L. 621-31, L. 621-32 et L. 630-1 du Code du Patrimoine) : (Présence ou non dans le périmètre de protection)

1 / 3

Ville
Opération
Juin 2015

- **Postérité du projet**
Liste des mémoires, études, articles, monographie qui ont abordé ou concerné le projet, son auteur, son contexte. (Sources : archives, archidoc, Gallica, base Mérimée, Label XXème, médiathèque de l'architecture et du patrimoine, Cité de l'architecture, Docomomo, archives départementales, nationales, etc.).

D) Conclusion du diagnostic :

Établir une analyse critique et une comparaison entre le projet original et l'état actuel du site afin de prendre conscience de ce qu'on va perdre comme valeur historique, patrimoniale et architecturale sur ce site avec l'arrivée du projet NPNRU.

FICHE 2. Droits d'auteur

Il faut savoir que les descendants des architectes et/ou urbanistes ayant réalisés les projets et les quartiers peuvent se prononcer sur le patrimoine qui leur a été laissé, voire contester les projets de rénovation. Même si la plupart d'entre eux ne s'y intéressent pas forcément, il est primordial d'établir une liste de ces ayants droit et de prendre leur attache, afin d'éviter des recours inopportuns sur la décision d'autorisation de travaux en phase opérationnelle.

FICHE 3. Conseils et orientations

Sur la base du diagnostic, il s'agit de dresser la liste des conseils applicables à la construction. Elle permettra au maître d'ouvrage ainsi qu'aux acteurs du projet d'adopter le point de vue le mieux documenté possible sur la transformation de ces quartiers.

À titre d'exemple :

- Une construction peut avoir fait l'objet d'une innovation technique importante, mais qui n'est pas pérenne dans cette première version ; vouloir la garder à tout prix n'est sans doute pas souhaitable.
- Un plan urbain peut être régi par des principes qui se seront avérés importants sur le plan historique. Le remanier suppose d'en respecter l'esprit, peut-être pas la lettre, etc.
- Une opération peut avoir suivi un registre de couleurs particulier. Les respecter n'engage pas forcément de coût supplémentaire.

3 / 3

Ville
Opération
Juin 2015

Fiche 1. Analyse historique et patrimoniale de l'opération en NPNRU

A) Présentation de l'opération :

Il s'agit d'identifier l'auteur, urbaniste et/ou architecte, les entreprises qui y ont participé, le contexte politique, historique, intellectuel et technique du projet original et sa postérité tant sur le plan intellectuel qu'historique.

B) Constituantes du projet d'origine :

Le sujet de cette partie est la connaissance du dessin d'architecte, la famille des formes architecturales et urbaines, les techniques de construction qui ont généré le projet, voire, les innovations techniques (formules de bétons, structures constructives, etc.) dont il a été le terrain d'expérimentation ou d'application :

- **Caractéristiques urbaines et paysagères**
Mode de composition, et son rapport avec les espaces environnants et leurs structures urbaines
Traitement des espaces libres
- **Caractéristiques architecturales**
Volumétrie
Composition des façades
Typologies des logements et distribution spatiale
- **Caractéristiques techniques**
Techniques de constructions, structure, toiture et couverture
Matériaux et revêtements, réseaux

C) État de conservation du projet d'origine :

Identifier les opérations et les modifications structurelles ou organisationnelles que le projet initial a subi au cours du temps.

- **Espaces extérieurs**
Structure urbaine originale
Aménagements stationnement et voirie
Résidentialisation
Mobilité urbaine, plantations
- **Dispositions architecturales**
Permanence ou non des dispositions d'origine :
Composition des volumes
Composition des façades
Distribution spatiale
Typologie
- **État sanitaire des ouvrages**
Structurel
Clos couvert : toiture, couverture, façade, menuiseries.
Intérieur : décors, ferronneries

2 / 3

Ville
Opération
Juin 2015

Figure 18 Fiche Diagnostic patrimonial - Source UDAP 93

3.4.3 Parole d'expert. Entretien avec Saadia Tamelikecht, AUCE ABF, Cheffe de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine de Seine Saint Denis, Janvier 2019.

CD : Cedric Dupuis

ST : Saadia Tamelikecht

CD : Comment est née cette fiche de renseignement après l' « incident » de la Cité de l'étoile ?

ST : Ce qu'il s'est passé c'est tout un ensemble.

J'ai fait mon PFE ABF AUE, sur le PNR4 déclinaison spécifique de l'ANRU sur les centres urbains dégradés, à l'époque où l'ANRU 1 prônait la démolition alors que dans les quartiers anciens dégradés ce n'était pas la même optique alors que cela posait question de dégradation sur le plan social, sur le plan financier, qui devait bénéficier des mêmes aides que les autres quartiers mais sans démolition. Cela entraînait en contradiction avec L'ANRU 1, démolition sans portage de surfaces construites et seulement du portage de valorisation foncière à bâtir. J'ai pris mes fonctions dans le Loiret et quand je suis arrivée en Seine Saint Denis, 2014, le NPNRU est arrivé, on savait que le gros problème de l'ANRU 1 qui avait fait beaucoup de dégât financier, dont les courtilières et sur l'étoile, si le premier était plébiscité, le second était un sujet catastrophique auprès de préfets. Le problème c'est qu'il s'agit d'ensembles qui ne sont pas des quartiers anciens mais dont la valeur patrimoniale est importante au point quand même de pouvoir mériter une protection au titre des monuments historiques et donc cela fait partie des choses à ne pas démolir. L'ANRU n'ayant pas deux phases comme le NPNRU qui nécessite d'engager deux phases avant les travaux. Cela s'est avéré catastrophique en raison d'engagements alors que l'architecte des bâtiments de France, la CRMH, la société civile se sont insurgés contre ces démolitions au titre de la valeur patrimoniale. Une valeur patrimoniale qui n'était pas manifeste au moment de l'ANRU 1 parce qu'ils avaient été modifiés, dégradés alors que la valeur était réelle, la démolition n'était pas une option, il fallait réhabiliter.

L'immobilisation du financement liée au programme a été une catastrophe chez tous les acteurs du projet, ce qui n'est pas ou plus possible. Cela a donné lieu à des coûts supplémentaires liés à ces immobilisations qui les ont fragilisés.

L'ANRU 2 a donc décliné 2 temps, des études pré opérationnelles qui après validation donnent lieu aux études opérationnelles travaux.

Lors de mon arrivée en Seine Saint Denis, qui représente 1, 4 milliards d'euros de financements au titre du NPNRU sur 4,5 au niveau national.

Il y a 35 sites en Seine Saint Denis, je me suis retrouvée dans une conjoncture d'emploi compliquée, j'étais seule sur quatre postes de techniciens. Ce qui rend les choses pour le moins difficiles à tenir.

J'ai été tout de suite alertée par le corps préfectoral et l'administration centrale qu'il fallait éviter l'écueil des Courtilières pour de la Cité de l'étoile.

Éviter donc de rétro-pédaler avec des pertes d'argent public et générer des situations sociales compliquées, ce sont des foyers qui sont dans des logements très dégradés, sur lesquels par exemple le coût de l'énergie pèse fortement, ils sont souvent captifs, ce sont des quartiers qui ne se

portent pas financièrement, le but de cette politique est donc de redonner de la valeur, de l'attractivité à ces quartiers.

Je me suis donc questionnée sur le moyen d'éviter cette situation, mon problème majeur sur le département. J'ai donc saisi l'opportunité de ces études pré opérationnelles pour demander un diagnostic patrimonial sur la base de cette fiche.

Elle entend répondre à des questions qui me semblent basique dans l'analyse patrimoniale, par qui ? pour combien ? comment, la technique ? dans quel cadre politique ? dans quel cadre historique ? et comment cela se situe pour chacun ? dans la carrière des acteurs ? qui est l'architecte ? son nom ? Comment cela s'inscrit dans l'histoire politique, financière, technique ?

J'ai aussi construit cette fiche au regard du public, des porteurs de projet qui vont avoir à la réaliser, l'adaptation du vocabulaire la simplicité des thèmes et termes, sans tomber dans un jargon, doit être cohérent avec le public auquel elle s'adresse sous peine de dysfonctionner.

Cette étude étant au niveau pré-opérationnel elle ne doit pas représenter un fort cout. Les études, même faites par les gens les plus sérieux sur ce sujet, coutent environ quinze mille euros, alors que les études que l'on peut faire sur l'ensembles, de flux, des structures, ingénierie financière etc, vont-elles couter beaucoup plus, voire ajouter un zéro à ce montant. J'ai fait valider ce prix auprès de trois prestataires spécialisés dans l'audit patrimonial, m'assurant ainsi du caractère peu onéreux de la demande avant de la rendre exigible.

Après validation de ma hiérarchie, service architecture du Ministère de la Culture et Communication, service architecture de la DRAC, préfets et sous-préfets, à la fois du contenu et du cout engendré par notamment pour l'aspect financier dont les préfets ont la gestion. Ces derniers se sont montrés quelque peu sceptiques sur la question du cout au regard des montants exigés pour les autres études, s'interrogeant sur le sérieux d'un travail réalisé pour « si peu ».

Les raisons de cette étude menée de manière indépendante, en parallèle des autres études, elle permet d'avoir un repère objectif patrimonial, qui permette par exemple de décider de ne pas faire un projet purement patrimonial que l'on ne se place pas dans une démarche de protection pure et dure au titre des monuments historiques, que l'on garde une certaine souplesse dans le positionnement du curseur concernant les travaux à réaliser, que ce soit de la réhabilitation, la conservation la restauration ou les autres.

Un argument implacable pour apporter de la souplesse est que la base de ces gros projets, des grands ensembles est la volonté de loger bien les gens. Amener un confort qui à cette époque ne se trouvait pas dans le vieux Paris, ce qui en faisant toute l'attractivité jusque dans les années 70 où un virage s'opère et leur image se dégrade.

Un autre argument au crédit de cette étude c'est que les porteurs de projet pouvaient s'en saisir pour faire de la concertation, et devenant ainsi vecteur de revalorisation de l'histoire leur cadre de vie, entrant aussi dans les objectifs du NPNRU.

Cela permet aussi de se rendre compte que la conception des logements ne répond plus aux standards contemporains, aux exigences de confort et donc de permettre un arbitrage simple sur ces questions-là.

Si véritablement il y a des organisations spatiales particulières, à ce moment-là la société civile, les habitants se mobilisent autour d'un projet porté par un collectif et un logement devient l'appartement témoin d'une époque révolue, chacun y allant de son apport personnel.

Grace au résultat de ces études on trouve un juste équilibre entre ce qui relève du patrimoine et ce que l'héritage doit concéder à la nécessaire évolution.

Tous les projets ne se situant pas en espaces protégés, concrètement cela a été rendu possible par le dialogue lorsque mon avis conforme était exigé et que le dialogue a pu être installé avec les porteurs de projet, cette étude préalable a peu à peu trouvé sa place.

Certains ont réalisé l'intérêt de cette démarche, entreprise à l'origine sans conviction, parmi les acteurs de ces gros projets, quand ils ont compris l'ouverture que cela pouvait donner au programme.

Cela s'est avéré très précieux.

CD : L'élargissement de la fiche hors périmètre de protection est-elle à l'œuvre ? Et quelle est la relecture que vous faites de cette fiche sur la dernière partie qui repose sur la proposition des critères patrimoniaux remarquables par le prestataire qui réalise l'étude ?

ST : Le BE un fois qu'il a répondu, cela a permis par exemple, pour l'Abreuvoir d'Emile Aillaud à Bobigny a été son laboratoire, donc il y avait par exemple il a insisté sur les grandes typologies, la forme urbaine caractéristique en raison de la qualité paysagère, d'arbres aujourd'hui à maturité, l'équilibre entre forme bâtie et trame végétale relève du patrimoine. Aussi cela conditionne le choix de nouveaux sujets à planter pour respecter le parti d'origine.

L'agencement de l'appartement comme sa surface nécessitait d'être revue, le balcon de taille trop réduite également au regard des usages et d'une relation au parc.



Figure 19 Cité Gaston Rouleau à Drancy, © Nicolas Oran

Autre exemple, la résidence Gaston Rouleau à Drancy, il y avait une volonté de démolir très importante. L'architecte c'est ici Marcel Lods. Les défenseurs du caractère patrimonial rappelaient que l'opération se rapprochait, à première vue, du projet de la Faisanderie à Fontainebleau. En fait en y regardant de plus près, la Faisanderie est faite à l'origine pour loger les états major de l'OTAN, ce n'est pas du logement social, les dispositions des logements sont donc très différentes entre les deux. Le cadre n'est pas le même non plus, en peigne pour l'un dans un parc boisé, alors que Gaston rouleau était en rase campagne jusqu'à ce que le pavillonnaire l'enserme, c'était des champs, il y avait de l'agriculture au départ tout autour, et un peu d'activité et aujourd'hui cela se retrouve à donner sur un rond-point de l'A86, et un métro s'apprête à arriver dans ce contexte, qui n'est pas à la hauteur de Fontainebleau. Une autre caractéristique est celle des dispositions constructives et des techniques utilisées pour la construction, et qui offrent moins de souplesse pour l'évolution.

Le coût de d'une réhabilitation devenait très lourd au regard des éléments. Autre point, celui de la postérité de l'œuvre, c'est que les recherches ont démontré que Lods n'a jamais évoqué ce projet, alors qu'il a par ailleurs beaucoup parlé de la Faisanderie, ce n'est pas un projet qui selon lui méritait que l'on s'y attarde.

On s'est donc dit que l'on pouvait y travailler avec souplesse. Le maire, avec beaucoup de discernement, a tout de suite compris l'opportunité qu'il pouvait tirer d'un remodelage patrimonial, tenant compte des capacités qu'offraient les différents types d'immeubles notamment dans celle de permettre la mutation vers des typologies dont avait été identifié la pénurie sur le secteur et répondant ainsi à un besoin réel, notamment celui de l'accession.

Cela répondait aussi aux objectifs du NPNRU en termes de production de mixité dans ce cas sociale et typologique.

Je sais que cette fiche a été plébiscitée, l'ANRU s'en est saisi, a compris que cela pouvait être financé, même symboliquement, notamment via la maison du projet. Certains collègues se sont intéressés aussi, au-delà de l'Ile de France. Ce n'est pas une solution miracle mais elle a quand même été diffusée.

Ensuite, concernant la formulation d'une évaluation de la fiche, je n'ai pas remis en cause ces études, dire c'est bien ou ce n'est pas bien. Je m'assure que soit réalisée conformément aux exigences, qu'elle soit complète. En revanche, cette méthodologie me paraît correcte pour répondre à la problématique qui était la mienne.

Cela permet aux politiques, d'arbitrer notamment des solutions financières.

Pour la Cité de l'étoile, c'est à peine différent, cela a été géré par l'administration centrale, ministère, eu égard au contexte sensible, mais cette fiche a permis, et encore aujourd'hui de prendre des décisions concernant le projet au regard de ce qu'elle identifie de patrimoine. Ma position, d'architecte des Bâtiments de France dans ce contexte impose le dialogue, et je ne me suis jamais retrouvée dans le cas d'imposer un parti très patrimonial dans le projet.

Je m'appuie énormément sur l'étude patrimoniale, et m'assure de sa prise en compte dans le projet.

CD : *Cela ne vous a jamais conduit à classer protéger, proposer un dispositif de protection ? Pour Emile Aillaud par exemple proposer une reconnaissance patrimoniale pourquoi pas de la partie paysagère ?*

ST : C'est extrêmement compliqué de protéger, en revanche on dispose d'un autre outil, il s'agit du label Architecture Contemporaine Remarquable.

Il permet une veille sur le long terme de la valeur patrimoniale, mais comme non contraignant et parce que c'est du patrimoine récent, il permet une certaine évolutivité des bâtiments. A contrario, les procédures de protections se veulent beaucoup plus conservatrices, moins de souplesse et de latitudes dans la transformation nécessaire d'un patrimoine récent, vivant, dont on doit encore trier le bon grain de l'ivraie.

La protection elle n'est pas encore adaptée à ces éléments, qui pour beaucoup ont relevé d'une forme d'expérimentation.

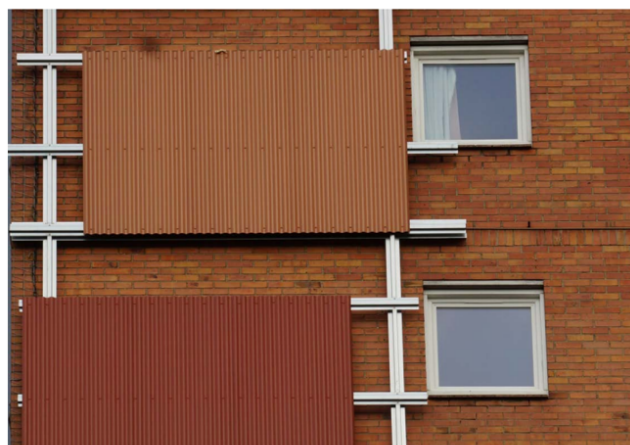
Je pense à une opération, voisine de nos locaux, qui sans être un grand ensemble, est une résidence, plutôt bien construite, et dont les bâtiments sont organisés dans un parc. Si la question se pose de la protection d'un tel ensemble, du paysage par exemple, on s'expose à des discussions sans fin si l'on vient à devoir remplacer un arbre. Si on protège le clos couvert, c'est un problème, on fixe une situation énergétique déperditive, il faut pouvoir les isoler, remplacer les menuiseries, ce que les bâtiments peuvent supporter de par leur architecture. Ce qu'il sera en revanche nécessaire de conserver ce sont les dispositions des halls, qui permettent des échappées visuelles au travers de bâtiments. La relation avec le végétal, mais au final qu'est-ce que l'on protège et comment ? Une autre question est celle du financement. C'est très délicat, la protection n'est pas adaptée à ce contexte selon moi.

CD : *Si les dispositifs de protection ne peuvent être appliqués dans ce contexte, la labélisation ACR est-elle un levier de discussion autour de ces questions patrimoniales et avez-vous réussi) la rendre opérante ?*

ST : Un grand ensemble, il faut quand même voir ce que l'on veut protéger. Ensuite on parle d'argent public donc c'est sensible. La connaissance de ce contexte est primordiale, et pour se construire une posture, il y a des personnes référentes dans l'évaluation du patrimoine, par exemple sur ce sujet précisément, du logement social. Paul Chemetov en est une. De par sa longévité, il a énormément travaillé, réfléchi à la question du logement social, il intervient aujourd'hui sur des projets qu'il a construits plus tôt dans sa carrière. On le sollicite régulièrement lorsque des questions de ce type se posent, parce qu'il a regard à la fois cultivé, et critique sur cette production. L'aller-retour permet de ne pas rentrer dans l'idéologie d'une posture, mais par exemple à la porte de Pantin, il a opéré sur un de ses bâtiments, en briques, en installant isolation par l'extérieur, se posant la question de ce qui faisait sa qualité initiale et ce qu'elle permet aujourd'hui. La manière dont le bâtiment se positionne, s'affirme d'un point de vue urbain, dans un tissu qui s'est constitué, densifié autour de lui.



Photo pendant la pose de l'isolation et de la structure métallique extérieure, 2015



Pose de panneaux témoins, 2013

REHABILITATION LES COURSIVES PANTIN

France 2011 - 2016



Construite en 1981 l'opération des Coursives, initialement appelée lot 27, a été par conçue par l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (architectes : Paul Chemetov, Christian Devillers, Valentin Fabre et Jean Perrotet ; Michel et Claire Corajoud, aménagements extérieurs). Le bâtiment situé Porte de Pantin à proximité du périphérique Nord de Paris devait redonner une cohérence urbaine au quartier, articulant l'échelle du périphérique et celle de la tour voisine au tissu urbain de Pantin.

Construit selon le procédé BY de l'entreprise Bouygues, trente-cinq ans après son édification le bâtiment souffrait de diverses pathologies qui nécessitaient une intervention. L'apparition de fissures dues au tassement de profilés PVC horizontaux situés au droit des planchers a eu pour conséquence une altération de l'étanchéité à l'eau et à l'air de la façade.

Les façades ont été recouvertes d'une vèture en acier crénelé thermolaqué accompagnée d'un doublage thermique, améliorant le confort des logements. Cette rénovation a aussi permis la suppression des éléments parasites (enseigne publicitaire située en attique). Le choix des matériaux et leur aspect a été validé après de nombreux essais permettant de redonner une unité à l'ensemble et de maintenir l'esprit original en affirmant sa modernité.

Ces travaux réalisés en site occupé poursuivent ceux de remplacement des menuiseries extérieures et d'étanchéité des terrasses. Ils s'accompagnent d'une remise en état des parois maçonnées à rez-de-chaussée ainsi que de la révision des cages d'escaliers.



Photo de chantier, 1980



Photo après livraison 1982

Figure 20 Extrait de la plaquette de communication du projet Source AUA Paul Chemetov

Il fallait faire face à une dégradation importante de l'enveloppe, clos et couvert, de gros problèmes d'étanchéité de certaines parties de structure nécessitaient une intervention lourde.

PC a eu l'intelligence de solliciter le fabricant des systèmes d'origine pour concevoir ensemble les solutions d'amélioration. Il ne voulait pas corriger l'image.

L'observation de sa démarche et pour moi très intéressante encore une fois en raison de sa longévité.

CD : Avez-vous eu des retours d'autres services qui auraient pu tirer bénéfice de cette fiche ?

ST : On me l'a demandé, mais je n'ai pas eu de retours. Je ne sais pas non plus à quel point elle a été diffusée par l'administration centrale.

CD : A Drancy, il semble se dessiner la cession de bâtiments pour l'acquisition, comment peut-on penser la cohérence dans ce schéma, puisque les entités vont se retrouver sous la gouvernance indépendante de plusieurs parties ?

ST : Alors dans ce cas, la labélisation est un outil intéressant puisque qu'il implique le préfet de région soit saisi en cas de signalement de travaux.

Une obligation qui n'est pas très cadrée sur le plan formel, c'est à dire que le contenu de l'avertissement n'est pas défini mais elle permet un débat.

Les architectes doivent comprendre que la loi élan a ouvert des portes à la production d'un logement social dont on peut se poser la qualité à venir. Alors cette dimension du patrimoine existant, est une niche qui doit permettre de valoriser le savoir-faire de l'architecte, et jusqu'à maintenant je n'ai pas rencontré de problème autour du sujet patrimonial dans les grands ensembles avec les architectes qui y œuvrent.

Sinon nous n'avons pas de contraintes, notre action ne peut-être contraignante. C'est la synergie à un moment, l'attention cumulée des maîtres d'ouvrages, de la maîtrise d'œuvre, des instances compétentes qui fait que l'on peut agir. L'affichage des projets peut aussi jouer, un grand programme de rénovation qui entreprend de bouleverser l'œuvre de tel ou tel architecte devient un sujet communiqué et fait que l'on est saisi afin de participer au débat.

CD : Avez-vous été amenée à vous pencher sur le cas de copropriétés qui seraient remarquables ?

ST : J'avoue que je n'accorde pas tellement d'importance à cette distinction entre bailleur social et copropriété. Je raisonne en secteurs, et dans l'ANRU je n'ai pas souvenir de sujet copropriétés.

C'est un sujet qui reste loin de nous Architectes des Bâtiments de France et je n'ai jamais été sollicité pour arbitrer ce genre de projet sur des copropriétés. C'est bien un sujet qui doit être débattu au sein de la copro, mais pas au point de le porter devant moi sauf en espaces protégés mais il y a une conscience préalable qu'il faudra observer une posture conservatrice.

Il faut aussi comprendre que culturellement, les habitants n'ont pas connaissance, conscience de ce qu'ils habitent, et peu se posent la question, ou essaient d'en savoir plus, c'est aussi un problème de notre société, mais ce n'est pas le seul et pas la priorité non plus. La encore la loi Elan ne fait rien dans le sens de la qualité architecturale et de la reconnaissance de ce patrimoine. Les CAUE pourraient être un relai dans la montée en (re)-connaissance de ce patrimoine.

3.4.4 La cité de l'Abreuvoir.

La cité de l'Abreuvoir, aussi appelée « citée jardin de Bobigny », reçoit dès sa livraison un accueil favorable, la presse y voit une cité hors norme, elle apparaît comme « moderne et pourtant humaine ». Le travail monographique réalisé par Benoit Pouvreau, service du patrimoine culturel de la Seine Saint Denis présente la cité de l'Abreuvoir. Nommé architecte du plan de masse de la zone Pantin Bobigny en 1952, Emile Aillaud, achèvera l'ensemble de 1509 logements en 1962, avec la construction de commerces, d'un bureau de poste, un centre petite enfance et une maison des jeunes. Son histoire, sa conception, le rapport qu'entretient Emile Aillaud avec la couleur, la polychromie mise en œuvre par Fabio Rieti. L'attention portée par l'équipe de concepteurs, sur les détails comme les porches, les portes d'entrées ou encore les balcons. Le paysage n'est pas en reste, l'auteur de la monographie disponible en ligne au sein de l'atlas de l'architecture et du patrimoine de Seine Saint Denis, rapporte que le Journal l'Aurore titrait en février 1954 « 450 logements pour 800 arbres , telle sera la nouvelle cité jardin de Bobigny.» La composition d'ensemble, qui associe des tours de onze étages avec des plans soit ronds soit en étoile, avec des immeubles bas, qui « serpentent ». Il détournera pour la construction des tours la technique du coffrage glissant en continu alors utilisé pour la construction de châteaux d'eau.

Cet ensemble est en cours de transformation, et dans un souci de transparence, le bailleur, EST-ENSEMBLE. Dans le cadre du NPNRU, un protocole de préfiguration a été signé, les études lancées en 2017, avec une phase d'ateliers de concertation diagnostic, des ateliers de scénarios d'aménagement.

Ce qui nous intéresse à ce stade, avant les outils de la prospective et de la mise en œuvre du projet c'est le travail de diagnostic.

En particulier, le travail qui a été commandé par le bailleur auprès d'un prestataire pour la réalisation d'une étude patrimoniale conformément à la consigne lancée par l' UDAP 93. Réalisé en 2017, par l'agence d'architecture Cremnitzer à Paris, ce document d'une centaine de pages, est le reflet de l'attention poussée portée à la réalisation de l'architecte, labélisée Patrimoine du XXe siècle en 2008.

L'étude épouse les grandes thématiques monographiques, suivant le plan suivant :

La construction du quartier,

Elle comprend une analyse de la morphologie préexistante, la naissance de l'idée de cité jardin pour le projet, l'interprétation de cette notion par Emile Aillaud, son financement, et les acteurs des projets. Il y est restitué le phasage de la construction du quartier, le projet urbain, à

l'appui de documents d'archives, les logiques qui ont présidé à la composition urbaine et les tracés régulateurs qui l'organisent.

Il y est également fait mention des techniques de construction, du chantier et son organisation spatiale comme des premiers désordres apparus dès 1959.

Puis les différentes campagnes de réhabilitation y sont consignées avec leur contenu (résumé).

La personnalité d'Emile Aillaud,

La carrière de l'architecte y est présentée de manière synthétique, ses influences, son travail au service du logement social, la dimension hygiéniste comme poétique et humaniste de ses réalisations. La construction d'un paysage urbain et la dimension végétale.

Les recherches de solutions aux contraintes économiques et techniques de l'industrialisation, l'apport de Fabio Riéti, coloriste dans le travail d'Emile Aillaud, la couleur et l'influence de Bonnard.

La situation du quartier dans la production des ensembles de logements sociaux de l'architecte.

Analyse patrimoniale des ensembles urbains

La fabrication d'un paysage

Le végétal, et le projet de plantation, les cônes de vues, les entités paysagères, le Mail et ses séquences, qui font l'objet d'une fiche synthétique comprenant pour le diagnostic, l'identification de l'ensemble, la description, l'état de conservation et pour la prospective, les potentiels de transformation, l'intérêt patrimonial et des recommandations font office de conclusions.

Les typologies architecturales

Type par type les immeubles sont inventoriés, là encore une fiche par type d'immeuble qui fait état des modifications constatées.

Une fiche dresse un état des points spécifiques constatés dans les logements

L'usage de la couleur, comme porteur d'une identité urbaine. Un reportage dresse un état des lieux la colorimétrie et les matériaux actuels.

Les équipements publics

Quatre équipements la maison de la jeunesse, la crèche, le groupe scolaire et l'église Bon Secours.

Les équipements spécifiques remarquables

Une planche de photographie identifie les éléments considérés comme remarquables par l'observateur, les éléments dits minéraux, bâtis, qui relèvent de

l'architecture ou de dispositifs comme de dispositions architecturales. Les éléments végétaux et paysagers, soit de structures paysagères, mail, prairie, d'essences remarquables, l'appropriation de certains petits espaces extérieurs en jardins privés, ou encore de cônes de vues construit par le rapport architecture et structure paysagère.

L'analyse par ensemble urbain

7 ensembles urbains sont identifiés et analysés selon la même grille que les typologies d'immeubles, l'identification de l'ensemble, la description, l'état de conservation et pour la prospective, les potentiels de transformation, l'intérêt patrimonial et des recommandations font office de conclusions. Un petit plan accompagne chaque fiche et est légendé de manière à révéler, les éléments végétaux, les façades remarquables, les façades d'intérêt architectural, les façades ordinaires, les éléments ponctuels remarquables, les entrées et entrées condamnées, et les limites identifiées de cet ensemble urbain. Des photographies illustrent cette fiche.

Un plan synthétique d'ensemble identifie les éléments majeurs de la composition à valoriser.

Les transformations du paysage urbain

Il s'agit d'une liste de constats d'observations sur le cadre bâti et paysager, qui fait émerger les modifications opérées dans le temps.

Les recommandations pour une mise en valeur patrimoniale

Mettre en valeur les spécificités patrimoniales,

Une liste des éléments à mettre en valeur est dressée et embrasse toutes les échelles du projet.

Stratégie pour une requalification

Sur la base des fiches typologies d'immeubles et ensembles urbains, une série d'intervention est proposée, avec une hiérarchie, traitement des pathologies, traitement des dysfonctionnements urbains et architecturaux, valorisation des acquis de l'architecture d'Emile Aillaud (combinaison avec des actions sur le paysage urbain) et la patrimonialisation du quartier par des actions de sensibilisation auprès de habitants.

Pour une reconnaissance patrimoniale

Diffuser la dimension patrimoniale auprès du public. Exposition et conférence, plaquette sur l'histoire du quartier à diffuser, actions pédagogiques dans les écoles, aménagement d'un appartement témoin avec mobilier des années 50. Création d'un parcours découverte avec panneaux informatifs.

Le master plan patrimonial

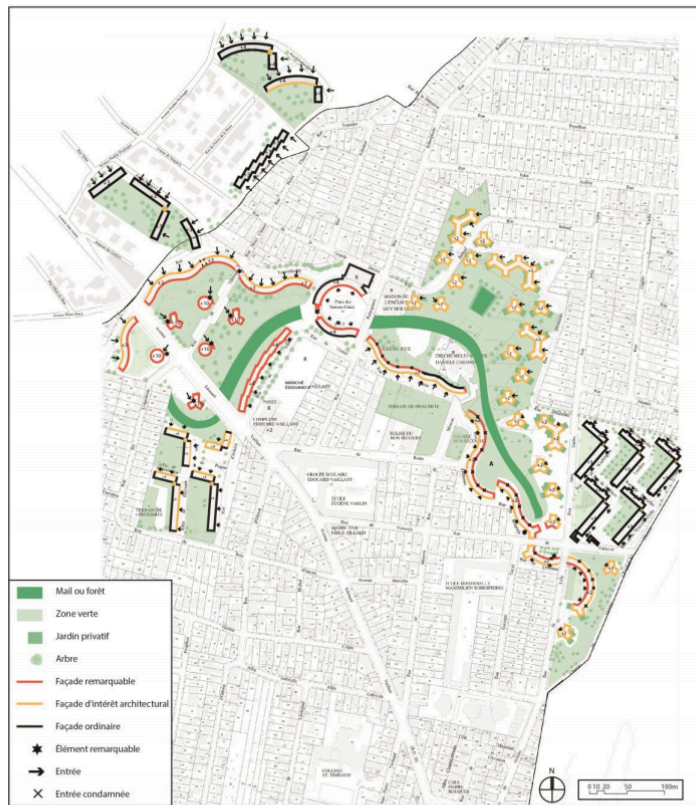
Il hiérarchise et synthétise les éléments qui méritent une prise en compte dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. 3 valeurs de protections pour le cadre bâti, (remarquable, intérêt architectural et ordinaire), les éléments paysagers à restituer et requalifier dans un projet.

Monographies et ayant-droit

Biographie de l'architecte (et de Fabio Rieti) et réalisations en dates. Identification des ayants droits.

Sources archivistiques et bibliographiques

Inventaire des différentes sources disponibles sur le sujet.



Habitat à valeur patrimoniale : synthèse des éléments majeurs à valoriser

- Le mail, fil d'Ariane du quartier
- Les essences d'arbres remarquables
- Les « tapis » végétaux et notamment les clairières
- Les places des Nations-Unies et de l'Europe
- Les immeubles courbes et en serpent
- Les tours en étoile et cylindriques
- Les immeubles bas en étoile
- Les portes de la cité (passages sous immeubles)

EST ENSEMBLE MAÎTRE D'OUVRAGE - ANALYSE PATRIMONIALE DU QUARTIER DE L'ABREUVOIR A BOBIGNY- OCTOBRE 2017- J-B CREMNITZER ARCHITECTE DPLG

87

Figure 21 Extrait de l'étude Patrimoniale Abreuvoir - 2017 JB Cremnitzer

3.4.5 Les Courtilières

« Le Ministère de la culture qui est de plus en plus sollicité sur des opérations de réhabilitation des grands ensembles mais qui est parfaitement conscient de la difficulté pour lui d'intervenir sur des processus complexes et dans lesquels la dimension patrimoniale n'est pas la seule à prendre en compte, a préféré lancer une mission d'évaluation du projet (...) Francis Chassel, inspecteur. »

Rapport sur la rénovation urbaine concernant
le « Serpentin » des Courtilières à Pantin 2007.

. Mai 2006 Saisie du Ministère de la culture et de la communication – Projet de démolition de plusieurs tronçons du « serpent » des Courtilières. Gerard Monnier, professeur émérite de l'université de Paris I Panthéon Sorbonne, animateur de l'association DOCOMOMO (DOcumentation, COnservation, MOuvement MOderne) priait le ministère de la culture de prononçait une instance de classement du serpent dans sa totalité avec comme argument que le projet de renouvellement à l'œuvre compromettrait gravement la forme qui est au cœur de la cité.

. Octobre 2006 Une mission interministérielle est alors organisée pour tenter d'évaluer les orientations proposées ainsi que les hypothèses architecturales qui pourraient préserver la conception d'Emile Aillaud.

. Novembre 2006 information au préfet de Seine Saint Denis. Le processus initié par le ministre de la culture d'une part, le ministre de l'emploi d'autre part, a eu pour effet la suspension immédiate de la mise en œuvre opérationnelle du projet. La mairie de Pantin joue le jeu et suspend l'envoi des ordres de services prévus au titre de la convention ANRU.

. Janvier 2007- Démarrage de la mission

. Mars 2007- Remise du Rapport

La question de la temporalité est importante, au regard du processus de renouvellement urbain, dans l'ANRU 1, comme l'indique Saadia Tamelikecht précédemment, pas de diagnostic patrimonial exigé, lorsque cette mission ce même en marche, le programme ANRU est dans une phase opérationnelle, les projets des maitres d'ouvrages sont prêts à démarrer, les ordres de services sur le point d'être transmis par le porteur de projet.

L'incidence d'un projet qui se stoppe, comme c'est le cas ici, pour une durée de 6 mois, a de lourdes répercussions financières auprès des opérateurs économiques en terme notamment d'immobilisation de crédits publics.

Comme le rappelle le rapport de cette mission au sein de l'histoire du projet, au delà même de ces six mois, un premier programme GPV démarre en 2001 pour les Courtilières, Mi 2020,

les équipes lauréates de l'appel d'offre sont dévoilées, au terme d'un an et demi de concertation et de conception.

La convention ANRU est signée en Juillet 2006 après un processus de projet, débat, concertation, administrativement nécessaire et qui aura duré trois ans.

C'est donc à ce moment charnière que le ministère est saisi et le projet suspendu.

Les acteurs de l'expertise.

L'expertise est portée, avec l'accord des ministères de tutelle, par un inspecteur général de l'architecture et du patrimoine et un membre du conseil général des ponts et chaussées dans le but d'appréhender le projet avec des compétences sur les questions patrimoniales et sur les questions d'aménagement du territoire.

Le contenu de l'étude réalisée au titre du rapport.

Les Courtilières dans l'œuvre d'Emile Aillaud, et la production du logement social.

Conditions de la mission.

Analyse du projet

Désenclavement – Démolitions.

La mission s'attache dans cette partie à analyser, existant, projet et formule des réserves et préconisations au regard de la situation patrimoniale qu'elle rencontre. Cette partie illustrée de plan masse permet de rendre compte de l'évolution du cadre bâti, situation à l'origine, situation actuelle et situation projet. Un schéma de principe est proposé pour la révision du projet.

Façades et pieds d'immeubles.

Là aussi un état esthétique, pathologique des façades est dressé et une série de recommandations formulées. Des études comparatives sont dessinées, entre état originel, état actuel et état projeté ce qui met en avant les distances qui s'opèrent entre le projet d'origine et le projet de rénovation.

Le parc

Un reportage photographique étale les constats et la lecture de l'état des lieux

Conclusion

Rappel du contexte de la mission

Recommandations de projet

Confirmation de la valeur patrimoniale

Livrée à en 2016 par l'agence RVA (Renaud Vignaud et associés - Paris) cette réhabilitation, finalement respectueuse de l'architecture et de l'urbanisme legs d'Emile Aillaud, s'est donc étalée sur un temps très long, 2000-2016.

La suspension provoquée par l'alerte au ministère de la culture, si elle n'a pas ralenti tout le projet ; une autorisation a tout de même était fournie au maître d'ouvrage et maître d'œuvre

d'engager les travaux de confort et d'amélioration à l'intérieur des logements, a tout de même obligé la réécriture de l'enveloppe des bâtiments et de nombreuses dispositions afin qu'elles soient plus respectueuses du patrimoine identifié.

Les coûts qui ont été engendrés par cette expertise tardive tant en études qu'en logistique financière se sont révélés très lourds à porter et ont contribué, tout comme le projet de rénovation de la Cité de l'étoile plus récemment à la mise au point de la fiche de diagnostic NPNRU par l'UDAP 93.

Il semble cependant, que malgré la publicité négative, la communication autour d'incidents majeurs comme ceux de la Cité de l'Etoile ou des Courtilières dans des medias nationaux tout publics et spécialisés ne suffise pas à faire prendre conscience du fait que certains ensembles recèlent une valeur patrimoniale devant servir de support, de levier au projet.

« Massacre programmé des Tours Nuages de Nanterre : à quoi sert le Label Architecture XXe siècle ? »

SPPEF- 13 Novembre 2017

L'écueil très largement communiqué autour de l'œuvre d'Emile Aillaud, encore, pour le projet de réhabilitation des Tours Nuages à Nanterre est un nouvel exemple non seulement de la difficile prise de conscience des porteurs de projet du caractère patrimonial, pourtant dans ce cas reconnu puisque labélisé « Architecture du XXe siècle », mais également, c'est une hypothèse, de cette question face aux nécessaires améliorations (dont énergétique).

La question est posée par Bernard Toulhier, conservateur général honoraire du patrimoine, administrateur de Sites et Monuments dans un article publié par le site SPPEF (Société pour la Protection des Paysages et de l'Esthétique de la France).³⁸ Il regrette que le processus de projet n'ait pas reposé sur une étude préalable avec recommandations comme éditée pour la Cité du Wiesberg à Forbach du même architecte. Il fait ici référence au travail de Sophie Masse et Benoit Carrie pour le ministère de la culture et de la communication³⁹.

³⁸ <http://www.sppef.fr/2017/11/13/massacre-programme-des-tours-nuages-de-nanterre-a-quoi-sert-le-label-patrimoine-du-xxe-siecle/>

³⁹ CARRIE B et MASSE S. (s.d.). "La cité du Wiesberg". ISBN: 978-2-11-151130-9 Ministère de la culture et de la communication.

3.5 Le projet d'architecture à forte empreinte patrimoniale.

La question de l'intégrité de l'œuvre, qu'elle soit architecturale, urbaine, paysagère apparaît soujacent dans les débats autour l'action inévitable qui doit être entreprise pour assurer la durabilité, au moins physique, de ces grands ensembles. Quelles sont les stratégies développées par les porteurs de projets ou encore les concepteurs pour composer avec les aspects patrimoniaux architecturaux, l'évolution des usages et modes d'habiter, les contraintes contemporaines réglementaires ?

Le patrimoine moderne, entendu, patrimoine produit par des architectes se revendiquant, ou revendiquant une architecture moderne, fait l'objet d'une reconnaissance croissante. Des architectes tels Jean Prouvé, Charlotte Perriand, ou encore Le Corbusier ont contribué à rendre « populaire » un patrimoine architectural peu ou mal considéré. L'hypothèse est ici que les gestionnaires d'un patrimoine reconnu, telle la production de Le Corbusier et les questions récurrentes qu'il a pu susciter, son inscription au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO, ont développé une approche sensible, questionnant le rôle de l'architecture et de son évolution au regard des usages contemporains, notamment concernant le logement. Avec cinq unités d'habitations, l'ensemble de la cité Frugès à Pessac, les maisons de Lège Cap-Ferret, les immeubles Clarté et Molitor, posent cette question d'un patrimoine reconnu, classé, dont l'usage originel est maintenu.

3.5.1 La cité Frugès. Etude de cas.

Hasard de calendrier, la mairie de Pessac a lancé un appel d'offre qui a attiré notre attention et qui éclaire une certaine approche de la transformation de ce patrimoine. La proximité géographique entre Toulouse et Bordeaux nous a incité à répondre à cet appel d'offre dans le cadre de la recherche et à nous positionner dans le cadre de l'expérimentation et du développement d'outils spécifiques à ce patrimoine.

L'intitulé de l'appel d'offre en procédure adaptée ouverte était le suivant :
« Mission d'étude anthropologique et architecturale de la Cité Frugès de Le Corbusier à Pessac »

Le contexte de l'étude et les enjeux retranscrits par le porteur de l'appel d'offre. Les caractères de l'aspect patrimonial du site y sont rappelés,

- L'importance de l'ambition du commanditaire, Henry Fruges, associée à la conception de Le Corbusier et de Pierre Jeanneret, de lier « art, progrès social et innovation constructive ».

- Sur le plan plastique de la production d'un habitat modeste ouvrier, la recherche d'une avant-garde architecturale moderne.
- Sur le plan social : logement ouvrier accessible et doté d'éléments de confort innovants. Une réflexion à l'échelle urbaine sur le bien vivre ensemble.
- Sur le plan constructif, de la standardisation du bâtiment et construction modulaire.

Les Quartiers modernes Frugès qui ont conservé leur destination première, ils sont toujours utilisés comme logements et habités à 90%⁴⁰ par des propriétaires.

L'enjeu majeur pour le commanditaire de l'étude réside dans la capacité à concilier sauvegarde patrimoniale du site et maintien des usages au regard de l'évolution des besoins et modes d'habiter. Il est question ici de recours à l'« expertise de l'usage ».

Il s'agit bien de questionnements très proches de ceux que nous avons cherché à appliquer aux grands ensembles et la question de l'usage est ici bien perçue comme un levier à la sauvegarde.

L'intérêt porté par l'étude dans chacune de ses composantes suivantes se veut relevant de la maîtrise d'usage :

- Identification des motifs des transformations, -sociales et architecturales- du quartier à partir de la parole des habitants et de la littérature, des archives relatives aux QMF
- Déterminer les aménagements engendrés par des usages et pratiques aujourd'hui obsolètes dont la disparition favoriserait une évolution vers des aménagements plus respectueux de l'habitat initial ou du plan d'ensemble de la Cité –bâti comme paysager.
- Repérer les nouveaux besoins, notamment en termes de confort, pour mieux anticiper puis accompagner l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie.
- Élaborer une méthodologie de travail co-construite avec les acteurs du site.

Cette parole habitant est également promue au sein de l'organisation même de l'étude, dans son pilotage. En effet, le comité de pilotage mis en œuvre pour assurer le suivi de la mission auquel « siège » la ville de Pessac, le maire et adjoint en charge de la Culture Tourisme et Patrimoine, Bordeaux Métropole, les représentants de la DRAC, les représentants des associations des habitants de la cité Frugès, un représentant du bailleur social Aquitanis, et les directions des services des collectivités et organismes cités précédemment.

⁴⁰ Source CCTP mission Etude Frugès

« Tout ce qu'on fait finit par se défaire, je sais. Et dès l'heure où l'on naît on commence à mourir. Mais entre la naissance et la mort il y a la vie. »

Tous les hommes sont mortels, Simone de Beauvoir



4 DEUXIEME PARTIE – LA TRANSFORMATION A L'OEUVRE

4.1 La (re)-connaissance des acteurs et de leur culture et des projets.

Dans un premier temps, ce chapitre s'attachera à mettre en lumière, sur la base d'observations, d'entretiens, de recherches, les lieux de la transformation des grands ensembles. Il émergera de ces observations, quels sont les stades de ces transformations, ainsi que les thématiques épousées, Nature en partage, Energie, Mixité ?

La catégorisation des actions au travers de ces thématiques, de la variété d'échelles permettra d'en apprécier une durabilité induite.

Dans un second temps, pour les ensembles qui le permettront, nous tenterons d'identifier les acteurs en présence.

Qui intervient dans ce processus de transformation, existe-t-il des profils récurrents ?

-Acteurs – Au travers des temps du projet, qui participe, exécute, conçoit, met en œuvre. Comment ? Quelles sont les modalités de cette transformation ?

-Culture - Question du financement, impact de la politique de la ville, traduction opérationnelle et mode de dévolution du marché de transformation, quelle « prise » sur et dans le projet pour la maîtrise d'œuvre ?

Deux grandes familles se dessinent, le parc privé, majoritairement sous la forme de copropriétés et publics, propriété de bailleurs sociaux. L'objectif étant d'identifier dans ces deux familles, les processus à l'œuvre ainsi que les liens interrelationnels entre les différents intervenants.

Comment appréhender, dans la gouvernance privée, les mécanismes décisionnels, les différentes situations structurelles, les réactions de ces structures qui apparaissent plus sociales qu'économiques.

Le dynamisme clairement plus visible de la gouvernance publique quant aux actions entreprises sur le parc de logement social, les outils de la mise au point d'une « vision » du devenir de ces grands ensembles, les politiques qui en façonnent la destinée.

Aussi les cadres juridiques, réglementaires et financiers qui génèrent des contextes d'environnements différents, et dans lesquels il sera intéressant d'appréhender les intérêts de chacun, la façon dont ils pondèrent les arbitrages décisionnels. Leur analyse permettra de dégager une hiérarchisation des actions inscrites aux programmes de travaux.

Ce temps de reconnaissance doit en dernier lieu permettre la formulation d'outils de reconnaissance, méthodologiques et techniques.

Poser les bonnes questions permet dès le départ s'adapter le processus de projet, tant dans sa préfiguration que dans sa traduction opérationnelle au risque de se heurter à des freins qui mettront en péril le déroulé du projet.

4.2 Une transformation à plusieurs vitesses des grands ensembles toulousains : thèmes, outils et acteurs de projet ?

Des parties au tout, du « tout » aux parties, Audrey Courbebaisse⁴¹ s'est attachée au travers de ses recherches sur les grands ensembles toulousains à en identifier le sens. L'identifier, dans sa composition, du parti d'ensemble à la décomposition du grand ensemble en stratégies d'assemblages d'échelles variées, de combinaisons, obéissant à une stratégie déployée par l'architecte et permettant d'en cerner le début, la fin, les composants.

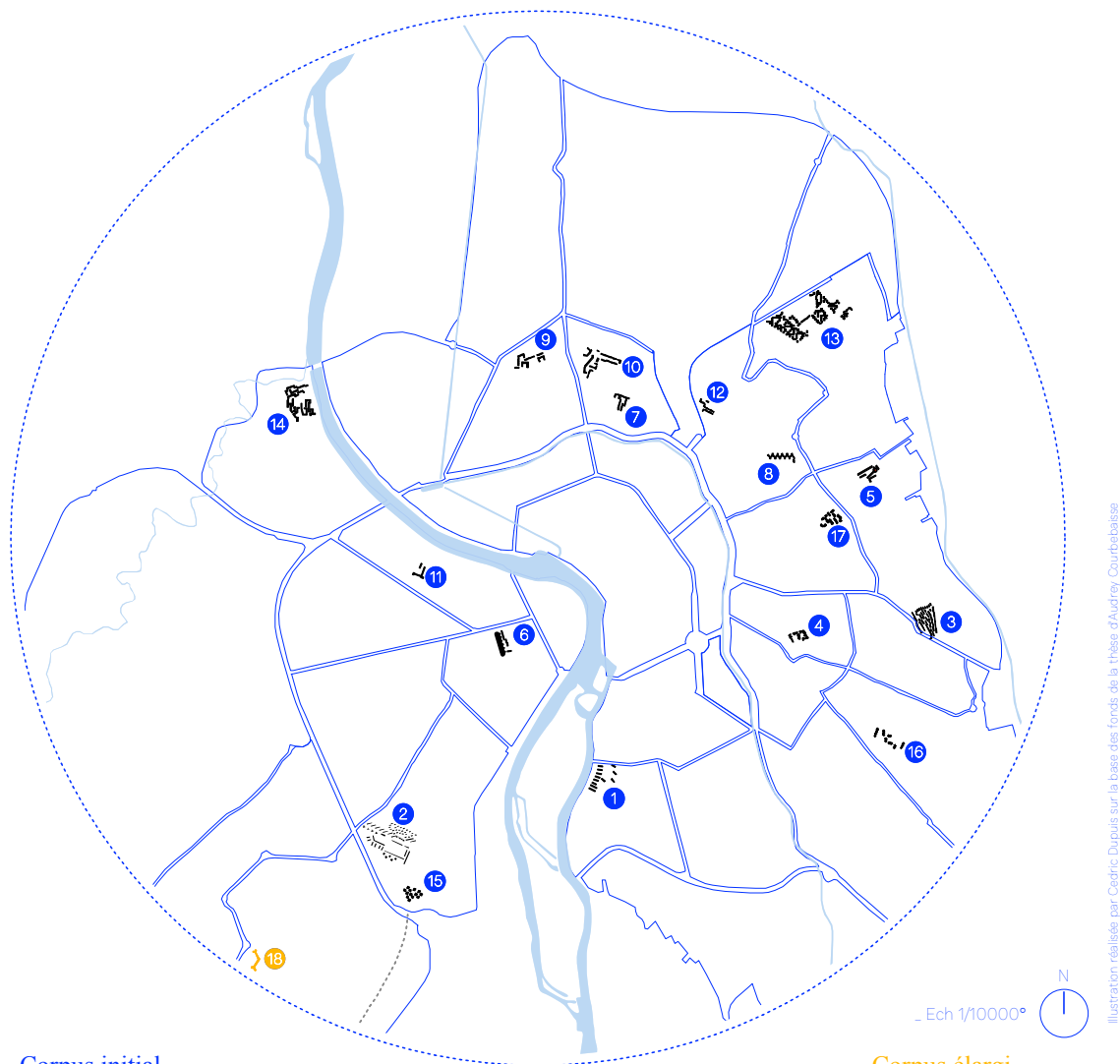
Par l'intermédiaire de la thèse conduite en parallèle de la recherche, nous avons cherché à caractériser les logiques qui président à la transformation de ces grands ensembles. Comment, le « tout » et les « parties », sont-ils impactés par le temps et les évolutions qu'il entraîne, les enjeux contemporains majeurs, les jeux d'acteurs à l'œuvre ?

4.2.1 Un corpus connu, reconnu et élargi.

Les observations menées sur les transformations des ensembles issus de la thèse d'Audrey Courbebaisse ; ont été élargies à des opportunités, deux ensembles se sont greffés au corpus initial des 17 grands ensembles. Un premier, qui ne coche pas véritablement les caractéristiques urbaines du grand ensemble, mais qui de par sa situation, quartier Bellefontaine au Mirail, permet d'interroger à la fois le caractère patrimonial et la situation de l'immeuble (280 logements à lui seul) au regard d'un projet de ville nouvelle malmené, inabouti et profondément remanié par les politiques de la rénovation urbaine.

Un second, dont l'échelle et la disposition urbaine revêt les caractéristiques des grands ensembles, exception faite du nombre de logements, faible au regard du corpus. Il est cependant d'autant plus intéressant qu'il permet un autre regard sur la production et appréhension du patrimoine bâti par un des architectes représentés dans le corpus : Henri Brunerie (résidence Ancely).

⁴¹ COURBEBAISSSE Audrey, La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse



Corpus initial

- ① CITE DASTE
- ② CITE PAPUS
- ③ CITE DE L'HERS
- ④ CITE DE LA BELLE PAULE
- ⑤ CITE DE LA JUNCASSE
- ⑥ CITE ROGUET
- ⑦ ENSEMBLE NEGRENEYS
- ⑧ Y DE JOLIMONT
- ⑨ ENSEMBLE BOURBAKI
- ⑩ ENSEMBLE DES MAZADES

- ⑪ ENSEMBLE PAUL DECAMPS
- ⑫ ENSEMBLE DU FAUBOURG BONNEFOY
- ⑬ ENSEMBLE AMOUROUX
- ⑭ ENSEMBLE ANCELY
- ⑮ TOURS DE SEYSSSES
- ⑯ ENSEMBLE LA TERRASSE
- ⑰ ENSEMBLE LA GLOIRE

Corpus élargi

- ⑱ ENSEMBLE TOURASSE
- ⑲ CRINS II - GRAULHET (81)

basé sur la thèse d'Audrey Courbebaiss

Figure 22 - Repérage des grands ensembles du corpus la transformation ©CDupuis

4.2.2 Les 19 en projets, lecture de l'avancement de la transformation des grands ensembles du corpus.

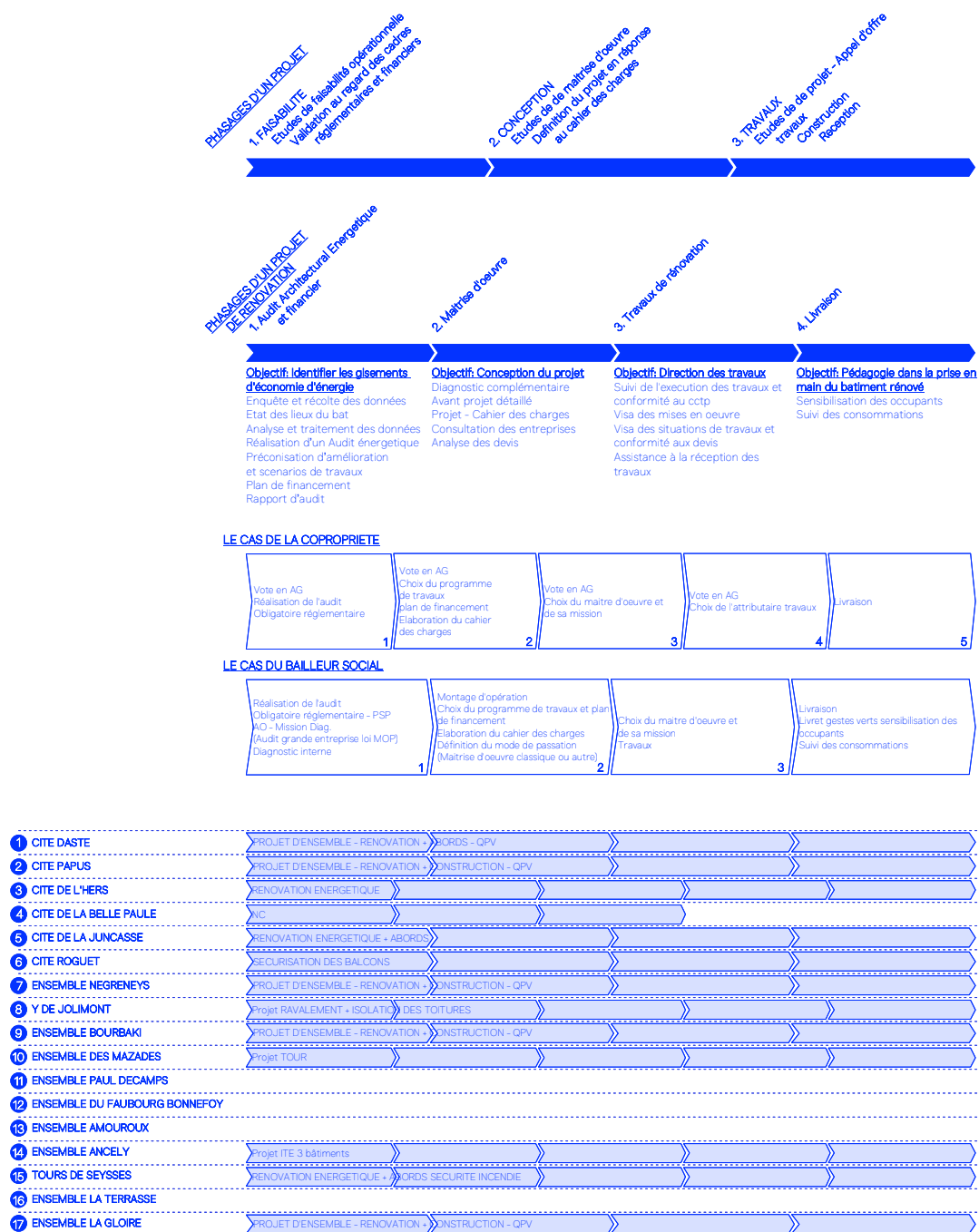


Figure 23 État de la transformation du corpus ©CDupuis

Ce premier temps de reconnaissance et une lecture de quelques projets à l'œuvre ont façonné une grille lecture du projet, chaque ensemble du corpus est donc, lorsque les ressources l'ont permis, et suivant leurs qualités, une première vision de l'ensemble, données programmatiques, équipe de conception, contexte urbain. Une seconde, qui matérialise les principales évolutions du projet dans le temps, un troisième qui balaie l'historique de ces transformations, les données programmatique, modes de dévolution des missions de maîtrise d'œuvre et les contextes dans lesquels se font les transformations. Une dernière lecture est donnée, dans une lecture plus large à l'échelle du quartier sur la base des documents des concepteurs et précisant les différents acteurs et partenaires.



① CITE DASTE

312 LOGEMENTS

1950 - 1955

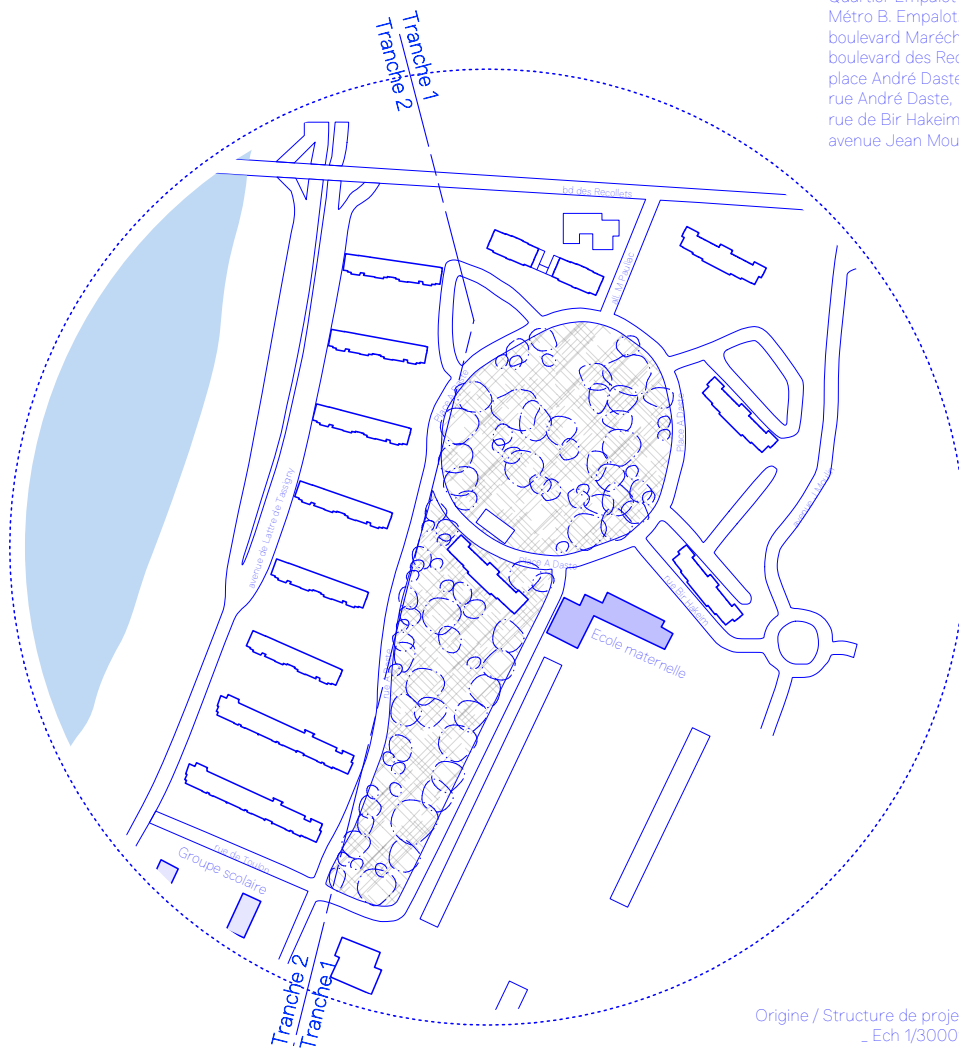
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.3 La cité Daste, Empalot un quartier en pleine mutation

1 CITE DASTE

● LOCALISATION

Quartier Empalot
Métro B. Empalot,
boulevard Maréchal Juin,
boulevard des Recollets,
place André Daste,
rue André Daste,
rue de Bir Hakeim,
avenue Jean Moulin.



Origine / Structure de projet
_ Ech 1/3000°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbeboisse

● MAÎTRE D'OUVRAGE

MRU - OHBM - Aujourd'hui Toulouse Metropole Habitat (bailleur social)

● PROGRAMME

DASTE 1 - 152 Logements - 1950-1953
DASTE 2 - 160 Logements - 1953-1955
Commerces, Locaux associatifs, groupe scolaire

● MAÎTRISE D'OEUVRE

DASTE 1
· Chini Architecte - 2 Immeubles en R+6
· Armandary Architecte - 2 Immeubles en R+8
DASTE 2
· Chini + Glenat Architectes - 2 Immeubles en R+4
· Bernadot + Barbut - 6 Immeubles en R+4

1 CITE DASTE à l'échelle du grand ensemble

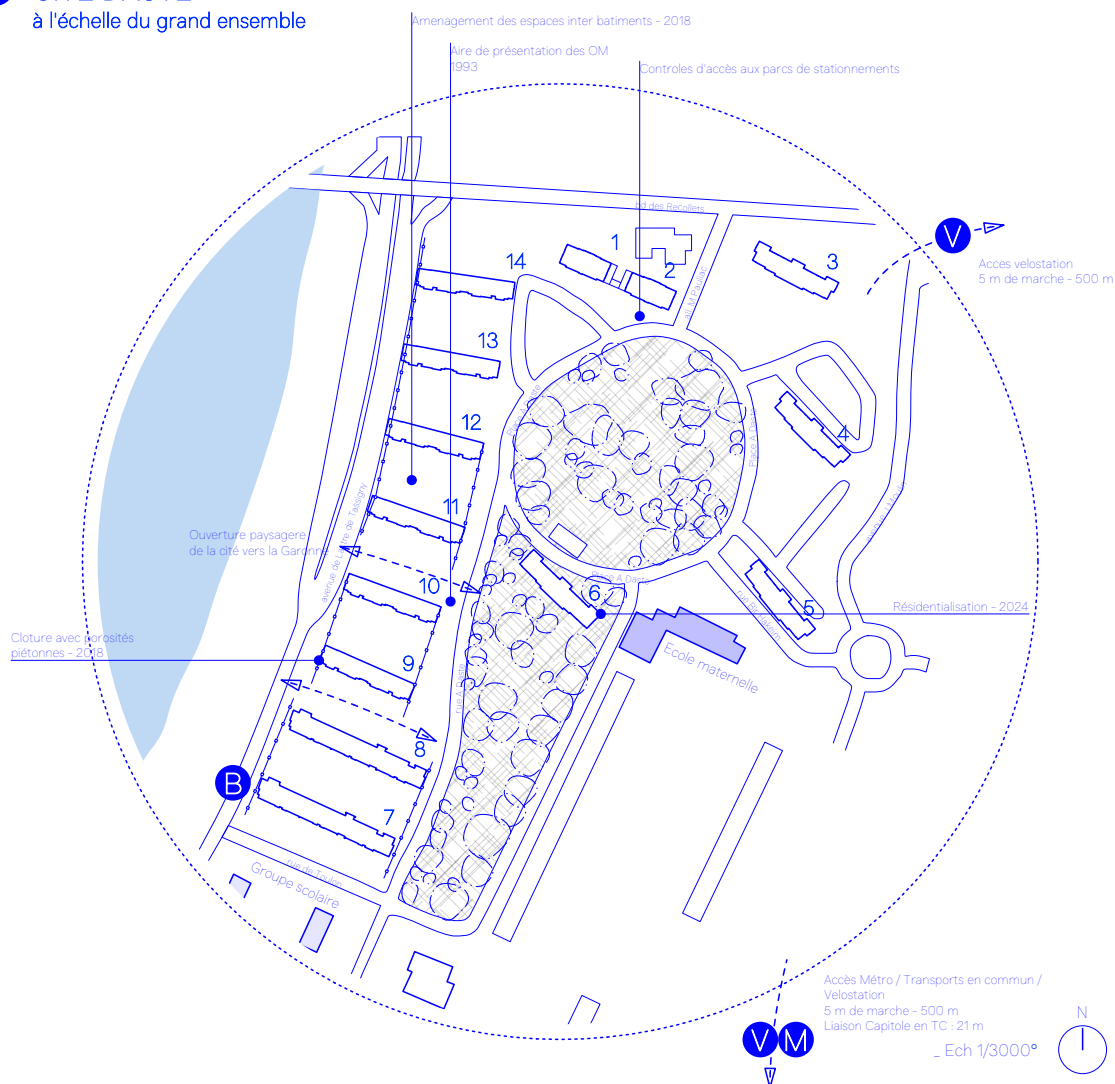


Illustration réalisée par Cédric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbeisse

● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction OPIP
« Procédé de construction assurant éco-nomiquement l'isolation phonique, l'isothermie, la rapidité d'exécution. (...) Le procédé était basé sur l'emploi d'éléments moulés en béton de pouzzolane formant remplissage et coffrage. » Architecture d'Aujourd'hui n°141-142

● CONTEXTE POLITIQUE

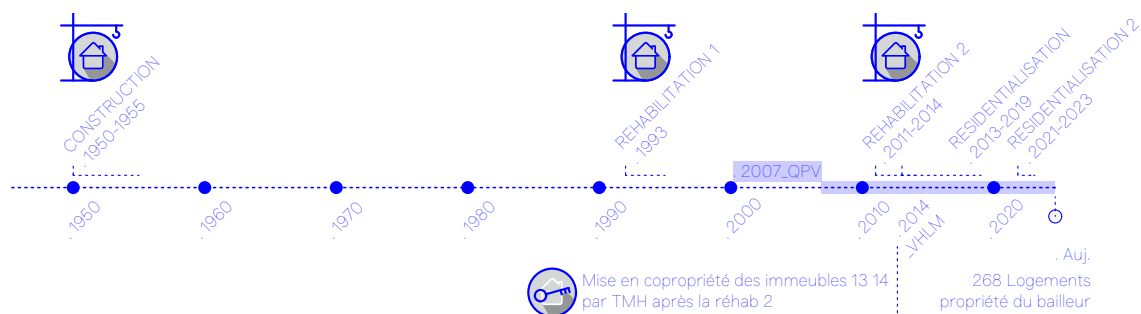
Quartier Empalot
Quartier Prioritaire politique de la Ville - 2007 ...

● EVOLUTIONS MAJEURES

Mise en copropriété (Bât 13/14) suite à
Réhabilitation 2
268 Logements propriété du bailleur



⁴² Lecture des évolutions majeures, plusieurs catégories de travaux, 12, sont inventoriées de gauche à droite et de haut en bas ; Isolation des planchers bas, Isolation des planchers hauts, Isolation des parois verticales, Remplacement des menuiseries extérieures, Equipements de ventilation, Equipements de production d'énergie et chauffage, Equipements sanitaires, Equipements électriques, Fermetures par contrôle d'accès aux halls, Résidentialisation, Ravalement, Modifications de types (cloisonnements, déclassement, ajout de pièce, garage) Les petites lettres dans les cercles qui accompagnent chaque pictogramme signifient : Initiative Individuelle pour I et Initiative Collective pour le C



REHABILITATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
 Marcato B. Arch. - Toulouse
 ARCA Architectes - Toulouse
 BET.: BETEREM (m)

● PROCEDURE

MAPA

REHABILITATION 2

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
 Chanson B. Arch. - Toulouse
 Tryptique Architectes - Toulouse
 BET.: OTCE (m)

● PROCEDURE

MAPA

RESIDENTIALISATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
 Chanson B. Arch. (m) - Toulouse
 Tryptique Architectes - Toulouse
 Lacointa Architecte

● PROCEDURE

MAPA

RESIDENTIALISATION 2

● MAITRISE D'OEUVRE

NC

● PROCEDURE

MAPA

● PROGRAMME

- Amélioration des install. techniques (elec. Sanit., Chauff.)
- Coloration des façades
- Reprise des menuiseries (partiel Bât 1,2,3,4,5,6)
- Remplacement (partiel 7,8,9,10,11,12,13,14 sauf bains et cuisines Bât 7,8)
- Remplacement des serrures de balcons
- Etanchéités en toitures à l'identique

● PROGRAMME

- Amélioration énergétique (Détail NC)
- Remplacement des menuiseries
- Ravalement des façades
- Rénovation des étanchéités des toitures et balcons
- Rénovation des parties communes

● PROGRAMME

- Révision des espaces extérieurs
- renforcement des clôtures suivant les orientations *Nord Sud* suivant cahier des charges de la ZAC
- Installations de portails contrôlés d'accès véhicules
- Confortement paysagers entre les entre Bâtiments 7 à 12

● PROGRAMME

- Residentialisation DASTE 6
- Programme non détaillé

* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre / MAPA: Marché à Procédure Adaptée

1 CITE DASTE à l'échelle du quartier

Réaménagement des berges
restitution de l'accroche des
pignons à la voie



Accès velostation
5 m de marche - 500 m

Document Toulouse Métropole
_ Ech 1/3000°



Extrait plan communication Toulouse Métropole - Empalot le projet en 2024

● MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté urbaine du Grand
Toulouse - Toulouse Métropole

● AMENAGEUR

OPPIDEA

● MAITRISE D'OEUVRE

Mission 2010-2023

germe & JAM Urbanistes. - Paris
Villes & Paysages - Toulouse

BET.: Egis (Généraliste)

PTV (mobilités)

Alphaville (Prog. Urbaine)

Marc Pons (Sociologue)

● PARTENAIRES FINANCIERS

ETAT

ANRU

FEDER

REGION OCCITANIE MIDI PYRENEES

A travers le temps, le projet initial s'est vu modifié, perturbé, en particulier par la motorisation grandissante de la société. Ainsi, l'implantation originale des groupes d'immeubles implantés en périphérie d'un assemblage de parcs, un parc circulaire et un jardin allongé, censée garantir des déplacements sécurisés pour les enfants vers le groupe scolaire s'est renversée. L'importance de la place de l'automobile a érigé une frontière importante avec la Garonne dont la voie sur berge s'est élargie et adaptée pour fluidifier un trafic important vers le centre-ville. L'amabilité architecturale que constituent les porches de pignons, façonnant une continuité piétonnière le long du fleuve est maintenant le reste d'une intention louable des concepteurs. Il semble cependant que le projet mis au point sur le quartier ambitionne une révision du gabarit de la voie sur berges et la restitution d'un rapport aimable au fleuve, par le biais de berges praticables, et de larges cheminements doux accrochant les pignons. Plus largement la définition du quartier, en particulier du sol est à l'œuvre, après avoir subi de nombreuses démolitions, une nouvelle partition s'organise, le sol ouvert est partitionné, des ilots se dessinent, les barres initiales ont laissé place à une organisation fragmentée et cloisonnée. Les bâtiments de la cité Daste, leur architecture s'est peu à peu lissée, internationalisée en quelques sortes, le caractère initial, la teinte légèrement ocre liée à la pouzzolane s'est effacée, le un enduit blanc a pris le dessus. Les contrastes sont poussés, les serrureries se détachent désormais plus encore. L'uniformisation est poursuivie par la mise en œuvre de menuiseries PVC blanches. Demeure le relief des façades, balcons, porches, encadrements de baies, qui inscrivent une permanence dans le jeu de la lumière, important dans la conception de par l'installation des bâtiments suivant l'axe *nord sud*, façonnant ombres et sculptant l'enveloppe du bâtiment.

Nature en partage

Le projet pour Empalot force une redéfinition des espaces, en particulier des espaces ouverts inter immeubles, la question de la sécurisation en fond, concourt à une fermeture, plus ou moins, les résidentialisations récentes, installations de clôtures, lourdes ou légères, barrières d'accès aux parcs privatifs de stationnements en sont une illustration. La conception a cependant pris soin de conforter le caractère végétal des espaces entre bâtiments. Les porches, galeries, à ce jour toujours ouverts sont sous utilisés et il est rare d'y observer une présence.

Énergies

Le bailleur social a investi assez massivement, avec le renfort des aides dévolues aux quartiers de la rénovation urbaine, dans l'amélioration énergétique de la résidence, et plus largement de son patrimoine sur Empalot. Ainsi les moyens initiaux de production de chauffage et eau chaude sanitaire ont été remplacés pour s'adapter à la mise à disposition du réseau de chauffage urbain maintenant disponible, rendant accessible une énergie « renouvelable »

collective aux occupants. Cette disposition permet non seulement d'associer la production collective à l'optimisation des charges locatives pour les résidents.

Mixité

Les locaux de proximité installés ponctuellement en rez-de-chaussée peinent à vivre, dans un contexte socialement dégradé, en pleine mutation, et accompagné par une délimitation de plus en plus franche du sol public et privé, leur vie est compliquée.

Avec la mise en vente de logements rénovés, le bailleur a introduit une mixité à l'intérieur de la résidence, pour deux bâtiments à ce jour, qui deviennent des copropriétés. Cette disposition, qui permet administrativement de fabriquer à l'échelle du quartier une nouvelle offre de logements accessibles, puisque leur vente est en priorité destinée aux occupants locataires, interroge néanmoins le devenir du grand ensemble dans son unité. En effet, le passage à la copropriété pourra autoriser des décisions de travaux à l'immeuble et celles-ci pourront se réaliser en dehors de toute forme de cohérence avec les autres bâtiments initiaux.



② CITE PAPUS

734 LOGEMENTS

1948 - 1970

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.4 Papus, avec le Grand Mirail une vision élargie de la rénovation urbaine.

2 CITE PAPUS à l'échelle du grand ensemble

● LOCALISATION

Allee de Guyenne,
Rue du Rouergue
Rue du Roussillon
Rue de l'Auvergne

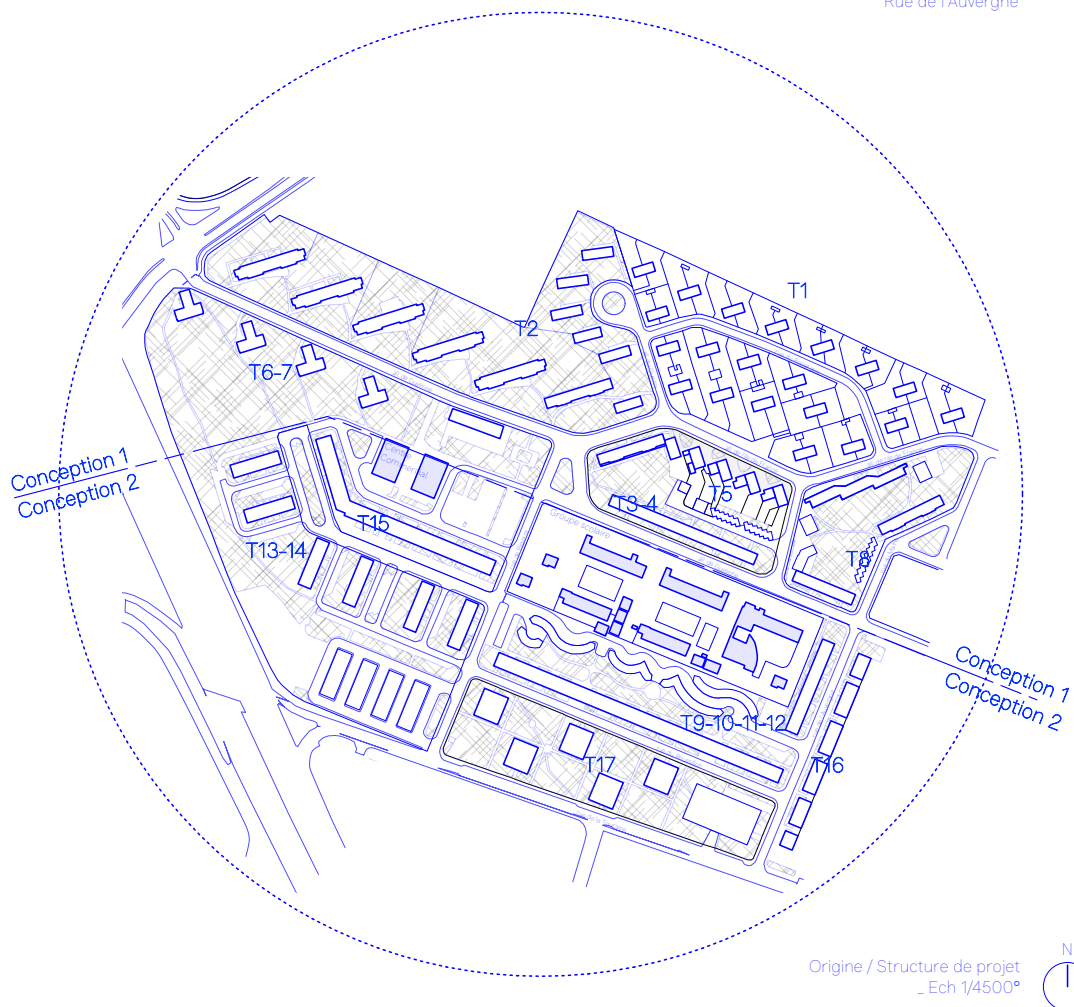


Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbasse

● MAITRE D'OUVRAGE

ONIA - Société HLM de PAPUS - Aujourd'hui Toulouse Metropole Habitat (bailleur social)

● PROGRAMME

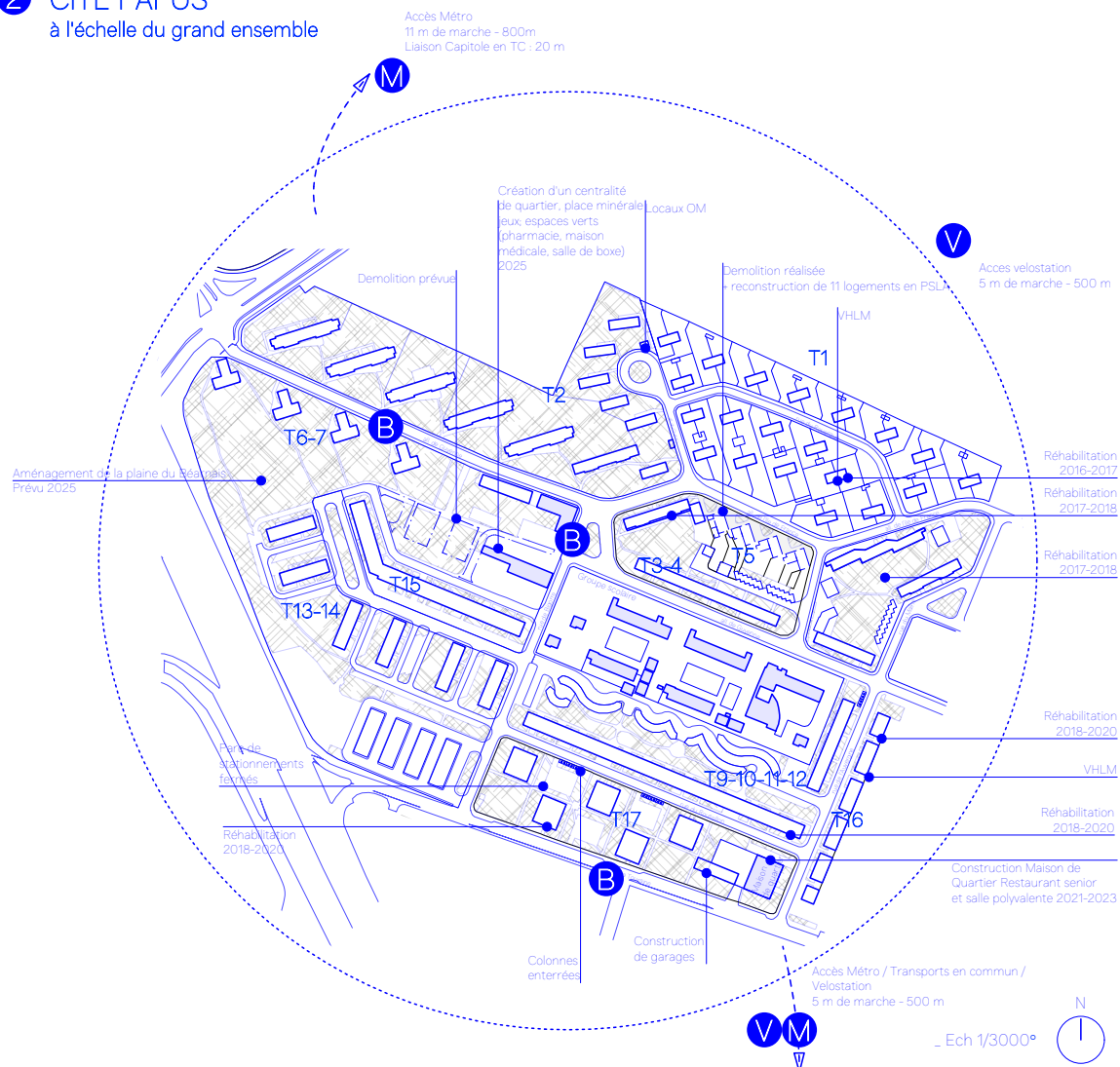
Conception 2 tranches - Réalisation PAPUS 1 - 40 Logements - 1947-1950 / PAPUS 2 - 131 Logements - 1951-1953 / PAPUS 3.4 - 40 Logements - 1955 / PAPUS 5 - 9 Logements - 1955 / PAPUS 6.7 - 52 Logements - 1956 PAPUS 8 - 22 Logements - 1958 / PAPUS 9.10.11.12 - 149 Logements - 1959-1962 / PAPUS 13.14 - 108 Logements - 1963-1964 / PAPUS 15 - 88 Logements - 1965
PAPUS 16 - 16 Logements - 1969 / PAPUS 17 - 89 Logements - 1969-1970
Commerces, Locaux associatifs, groupe scolaire

● MAITRISE D'OEUVRE

PAPUS 1 à 17
. Pierre & Joachim Génard Architectes

* ONIA : Office National Industriel de l'Azote

2 CITE PAPUS à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction OPIP
«Procédé de construction assurant éco-nomiquement l'isolation phonique, l'isothermie, la rapidité d'exécution. (...) Le procédé était basé sur l'emploi d'éléments moulés en béton de pouzzolane formant remplissage et coffrage.» Architecture d'Aujourd'hui n°141-142

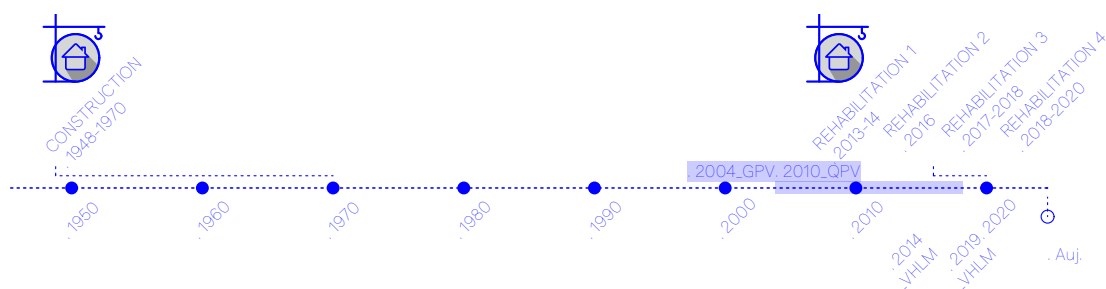
● CONTEXTE POLITIQUE

Quartier Empalot
Quartier Prioritaire politique de la Ville - 2007 ...
Contrat de ville - 2015-2020

● EVOLUTIONS MAJEURES

Mise à la vente des logements individuels
suites aux réhabilitations





REHABILITATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Inconnue

● PROCEDURE

Inconnue

● PROGRAMME

T1

- Amélioration des install. techniques (elec. Sanit., Chauff.)
- Reprise des menuiseries
- Remise en peinture intérieure
- Ravalement
- Rénovation de toitures
- Suppression des cheminées
- Isolation

T3-4

- Amélioration des install. techniques (elec. Sanit., Chauff.)
- Reprise des menuiseries
- Remise en peinture intérieure
- Rénovation de toitures
- Isolation
- Insonorisation

REHABILITATION 2

● MAITRISE D'OEUVRE

Inconnue

● PROCEDURE

Inconnue

● PROGRAMME

Toutes tranches équipées de chaudières individuelles remplacées par chaudières mixtes (sauf T9 Roussillon)

REHABILITATION 3

● MAITRISE D'OEUVRE

Inconnue

● PROCEDURE

Inconnue

● PROGRAMME

T3-4

- Amélioration des install. techniques (elec. Sanit., Chauff.)
- Refection des parties communes et halls
- Reprise des menuiseries
- Remise en peinture intérieure
- Rénovation de toitures
- Isolation

- Sécurisation et systèmes de contrôle d'accès
- Insonorisation

REHABILITATION 4

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
RVA Architectes - Paris
Arc & Fact Architectes - Toulouse
BET. : Ecovitalis
Entreprise (m)

● PROCEDURE

Concours Conception Réalisation

● PROGRAMME

- Amélioration des install. techniques (elec. Sanit., Chauff.)
- Refection des parties communes et halls
- Sécurisation et systèmes de contrôle d'accès
- Réaménagements des espaces extérieurs
- Installations de colonnes enterrées OM
- Isolation

- Travaux habitat seniors service dans certains logements
- T16: privatisation des extérieurs par blocs d'habitations

* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre / MAPA: MArché à Procédure Adaptée

2 CITE PAPUS à l'échelle du quartier



Horizon 2030
Document Plan Guide 2019-2021
Soberco Environnement



● MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté urbaine du Grand
Toulouse - Toulouse Métropole

● AMENAGEUR

OPPIEA

● MAITRISE D'OEUVRE

Mission 2010

Paul Landauer Urbanistes. - Paris

Atelier Jours Paysages

BET.: EGIS (Généraliste)

SODIT (mobilités)

QUADRIVIUM urbaine (Prog. Urb.)

La condition urbaine (Manag. Urb.)

Soberco (Environnement)

● PARTENAIRES FINANCIERS

ETAT

ANRU

FEDER

REGION OCCITANIE MIDI PYRENEES

● MAITRISE D'OEUVRE

Centralité de quartier

TLSE Métropole

Mission 2020

Paul Landauer Urbanistes. - Paris (m)

Atelier Jours Paysages

BET.: EGIS (Généraliste)

● MAITRISE D'OEUVRE

Maison de quartier

Mairie TLSE

Mission 2021-2023

RDV Architectes. - Toulouse (m)

APC Architectes.

BET.: Inconnu

Associé au grand quartier du Mirail par les politiques nationales de rénovation urbaine, le quartier Papus se réinvente. On constate une importante progression de la rénovation des différentes phases du quartier, l'investissement massif depuis plus d'une dizaine d'années est lisible sur les façades, et commence à se lire dans la requalification des aménagements d'espaces publics. La collectivité poursuit, actuellement, un processus de co-construction de l'aménagement en particulier de la « prairie du béarnais ». La centralité de quartier en lieu et place de la centralité commerciale, partie du projet initial, est-elle aussi en cours, confiée à une agence parisienne, elle sera composée de plusieurs bâtiments associés par une placette et prolongée par un jardin d'enfants. Les projets de rénovations énergétiques se sont enchaînés, associés à de gros entretien, construction de locaux ordures ménagères. Pour les premières tranches de travaux il est intéressant de constater qu'ils sont menés avec pour ambition principale la performance énergétique. Il s'agit des tranches au nord, constituées de maisons et petits collectifs. Cette première phase de rénovation s'est d'ailleurs suivie par la mise en vente de maisons. Une réhabilitation importante a été conduite plus récemment, elle concerne les bâtiments Auvergne, des petits intermédiaires, Roussillon, deux barres et Touraine des plots. Conduite par une équipe menée par une agence d'architecture parisienne, l'intervention propose quelques redéfinitions de sol, mais plus principalement l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

L'architecture, ici aussi, composée, faite de répétitions, disposant d'une recherche d'ornementation dans le travail des reliefs et matérialités à son origine, est lissée. La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur efface le caractère des bâtiments, sur Roussillon, les verticales en creux dans lesquelles s'inscrivaient les fenêtres disparaissent comme les façades de corniches béton qui dessinaient de grandes horizontales marquant un niveau de rez-de-rue avec ses propres typologies de percements, et un niveau sous les toits, dont les balcons s'ajouraient. Aujourd'hui, un léger creux matérialise le rez-de-chaussée, l'enduit y est teinté, les creux traités en brique de parement, formant socle, les étages sont lisses, les balcons en grande partie absorbés par l'isolant thermique, les creux sont enduits d'une autre teinte, et comme pour inscrire une forme de permanence, le trait initialement formé par la dernière corniche béton est traité en sur épaisseur par une bande grise, comme pour marquer un attique. Les logements sur Auvergne reçoivent un traitement aussi lisse, la partie réalisée en enduit texturé qui fabriquait une verticale avec associant une baie au rez de chaussée et à l'étage est matérialisée par une teinte d'enduit différente, les nez de plancher marqués ont disparu également. Le recours à l'ITE uniformise et efface le registre ornemental initial. Le caractère constructif disparaît. La résidence arbore des teintes sobres, le blanc domine, les menuiseries PVC n'améliore pas la perte du relief de la façade, les teintes secondaires vont du marron (y compris pour le parement) au gris. Les plots, de forme rigoureuse et sobre, qui intégraient dans son enveloppe les extérieurs du logement, une grande façade sur ouest creusée de loggias occupant toute la surface, traités dans des teintes ocre

orangé, sont eux aussi remaniés dans leur image. Les extérieurs (qui ne nécessitent pas de traitement en isolation) sont donc conservés, l'enveloppe « chauffée » est donc rendue lisible. Là encore, l'enduit blanc prédomine, les extérieurs sont repeints en gris et sont rendus indépendant du bâti dans leur aspect, comme des pièces rapportées. Les fonds sont traités en plaquette de parement, marron, une texture « riche » pérenne sur des espaces assez sollicités par manque de place de rangements annexe. Ce même manque a conduit les concepteurs à ajouter en façade des éléments verticaux, accrochés de niveaux à niveau, façons de panneaux coulissants, occultant pour partie l'extérieur et introduisant le registre aléatoire sur une façade figée à son origine.

Nature en partage

Les résidences Auvergne et Touraine constituent les interventions les plus fortes concernant la délimitation de l'espace, la recherche de clarification du sol, Touraine, composée de plots disposés en quinconce, alternant prairies à vu l'installation de parc de stationnements clôturés pour « occuper » les vides. La définition des limites se repose aussi ponctuellement sur l'installation de colonnes enterrées pour la gestion des ordures ménagères. Peu de modifications sur les tranches au nord, bien que la mise en vente progressive des logements individuels ait conduit à une altération de l'homogénéité du rapport à la rue, les clôtures se modifient peu à peu au grès des nouveaux propriétaires dans la liberté des dispositifs utilisés (murs, clôtures rigides, portails ajourés, opaques ...). De nouveaux espaces se dessinent, prenant au fur et à mesure des démolitions la place des déconstructions.

Énergies

Le bailleur social a investi assez massivement, avec le renfort des aides dévolues aux quartiers de la rénovation urbaine, dans l'amélioration énergétique de ses résidences. Ainsi les moyens initiaux de production de chauffage et eau chaude sanitaire ont été remplacés pour s'adapter à la mise à disposition du réseau de chauffage urbain maintenant disponible, rendant accessible une énergie « renouvelable » collective aux occupants. Cette disposition permet non seulement d'associer une production collective à l'optimisation des charges locatives pour les résidents.

Mixité

La centralité commerciale sera remplacée, par une nouvelle composition comprenant un lieu dédié au sport et à la santé. Un nouvel équipement de quartier a vu le jour à l'extrémité Ouest de Touraine. Il s'agit d'un restaurant pour seniors ainsi qu'une salle mutualisée ouverte au quartier (polyvalente), porté par la municipalité ce projet a été épaulé spatialement par la construction de garages, dans une recherche de fabrication d'une continuité bâtie entre le dernier plot et l'équipement comme pour ne pas l'isoler. La position de cet équipement ne

s'associe pourtant ni à l'échelle de hauteur (simple rdc) ni au gabarit des plots, il ne s'insère pas non plus dans la logique d'occupation de la parcelle.

Avec la mise en vente de logements rénovés, au nord et sur Auvergne, le bailleur a introduit ici aussi une mixité à l'intérieur de la résidence.



③ CITE DE L'HERS

306 LOGEMENTS

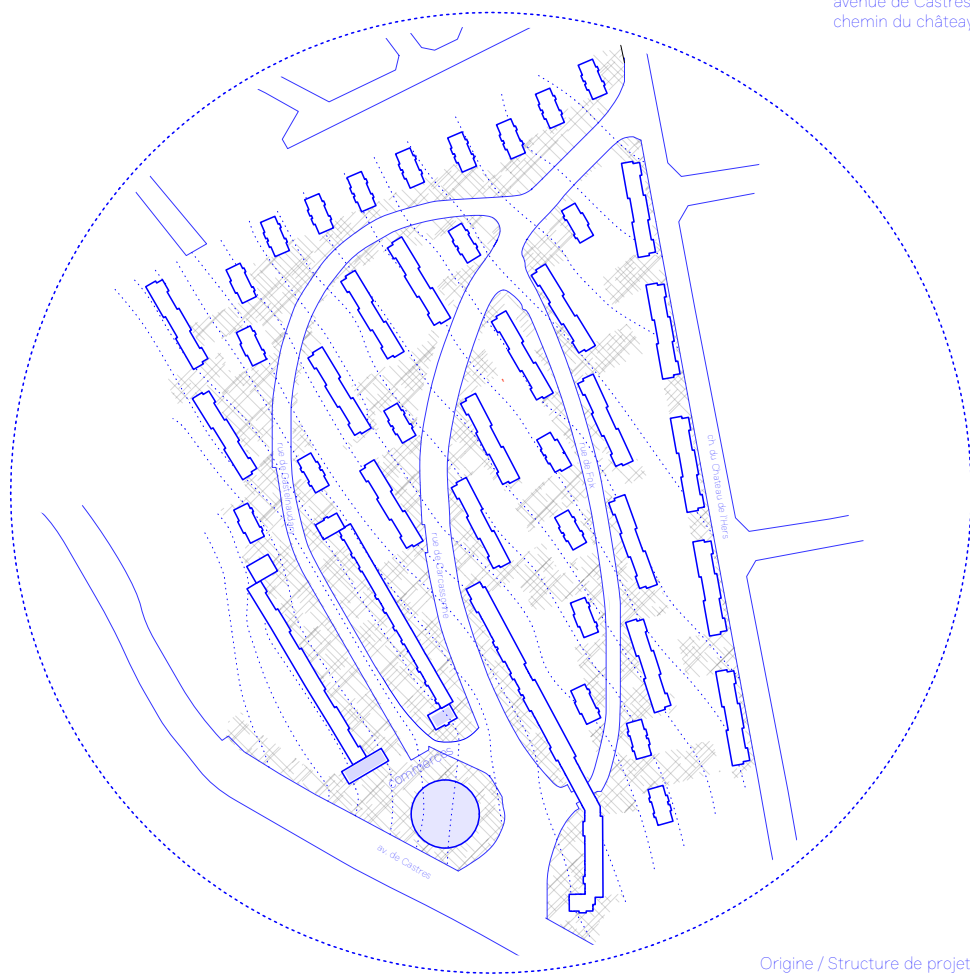
1950 - 1953

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.5 La cité de l'Hers, une cité jardin bien intégrée.

3 CITE DE L'HERS

- LOCALISATION
rue de Carcassonne
rue de Castelnaudary
rue de Foix
avenue de Castres
chemin du château de l'Hers



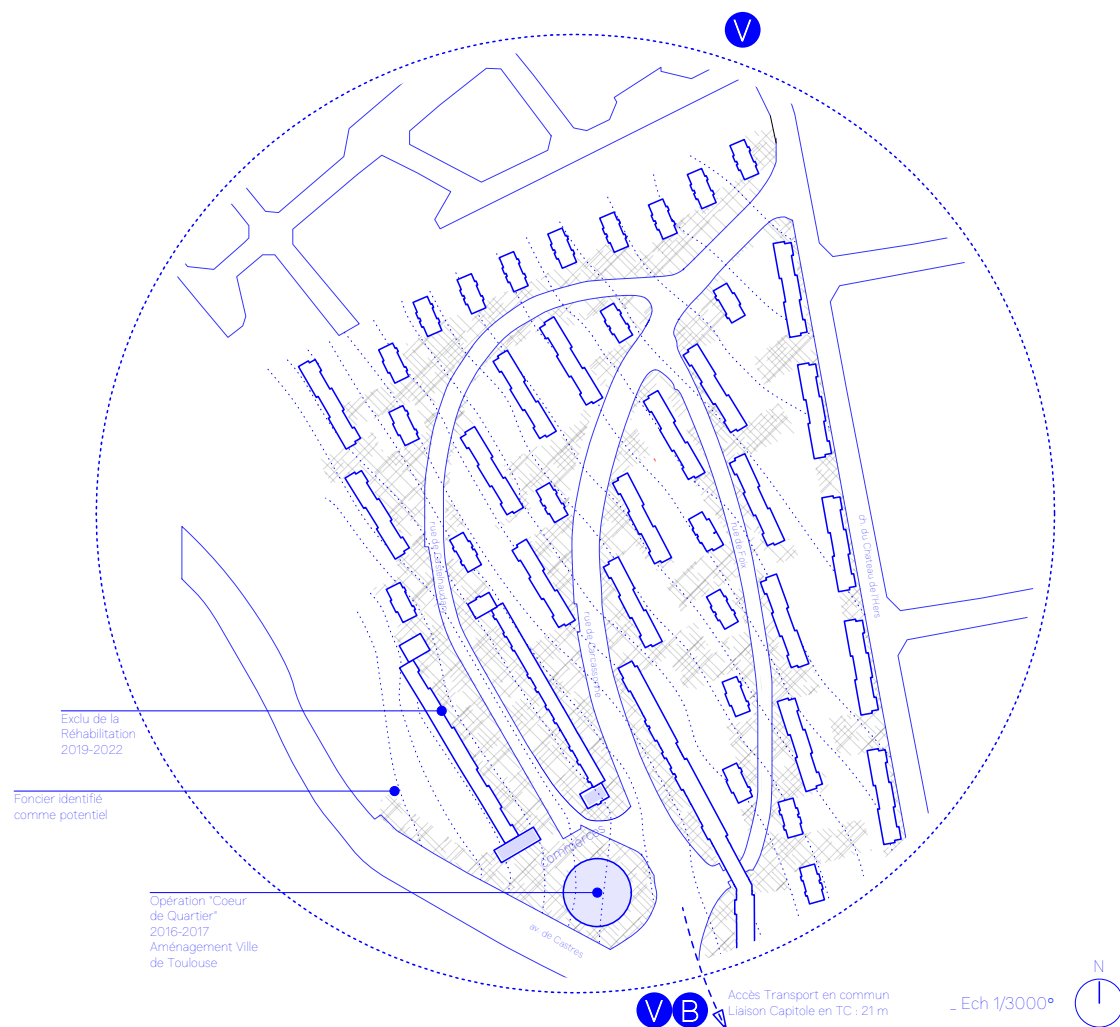
Origine / Structure de projet
_ Ech 1/3000°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbelaize

- MAITRE D'OUVRAGE
Société Toulousaine de Construction et de Gestion d'Immeubles
- PROGRAMME
Cité de l'Hers - 306 Logements - 1950-1953
DASTE 2 - 160 Logements - 1953-1955
Commerces, Jardin d'enfants et séchoirs collectifs
- MAITRISE D'OEUVRE
Paul de Noyers, Architecte

3 CITE DE L'HERS à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Construction traditionnelle

● CONTEXTE POLITIQUE

OPAH Cité de l'HERS

● EVOLUTIONS MAJEURES

Retour en Parc Social (Promologis) 177
Logements + 132 parc privé

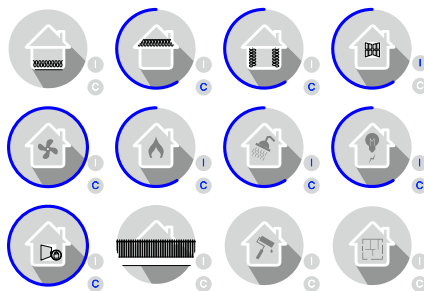
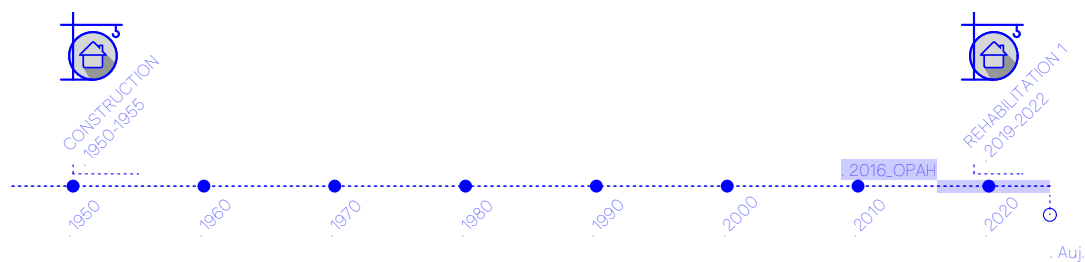


Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbeboise



● REHABILITATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
IDP Architectes - Toulouse (m)
BET. : Acceo

● PROCEDURE

Consultation privée

● OPAH 2016

● PARTENAIRES

ETAT - Plan Initiative Copropriétés
ANAH
Toulouse Metropole
Promologis - Gr. ActionLogement
Promopyrène - Gr. ActionLogement
Procivis - Gestion des copropriétés
dégradées
Région Occitanie

● MAITRISE D'OEUVRE SOCIALE

URBANIS

● PROGRAMME

- Amélioration des install. techniques (elec. Sanit., Chauff. VMC)
- Remplacement partiel des menuiseries
- Rénovation des éléments de serrurerie
- Isolation thermique des façades
- Rénovation des étanchéités des toitures et isolation
- Rénovation des parties communes
- Contrôle d'accès
- Désamiantage (19 lgts concernés)

● PROGRAMME

Objectifs:
Inconnus

* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre / MAPA: MArché à Procédure Adaptée

La cité de l'Hers conserve son caractère architectural et urbain original, en forme de cité jardin, même s'il semble qu'à son origine les extérieurs aujourd'hui paysagers et non privatifs aient été partitionnés pour donner aux logements à rez-de-chaussée une surface propre. Les bâtiments ont reçu entre 2019 et 2020 une réhabilitation énergétique, principalement visible par le traitement des façades par une isolation thermique par l'extérieur. La composition n'est pas remise en question, les éléments accessoires (serrureries, grilles) sont rénovés, la sobriété des façades à sa conception d'origine n'est donc pas perturbée. Seules les alimentations électriques des logements en façade constituent des « accidents » dans le traitement de ces dernières. La rénovation du centre commercial et ses abords dans le cadre d'une politique communale d'action sur les cœurs de quartier constitue le changement majeur dans la définition des espaces extérieurs. La place de la voiture y a été revue pour permettre une large place attenante aux commerces, façonnant une centralité à l'échelle du quartier et rayonnant au-delà de la résidence.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence sont assez largement ouverts, certaines haies, en limite de voie notamment conserve une culture de la densité pour fabriquer une frange épaisse et la mise à distance du public.

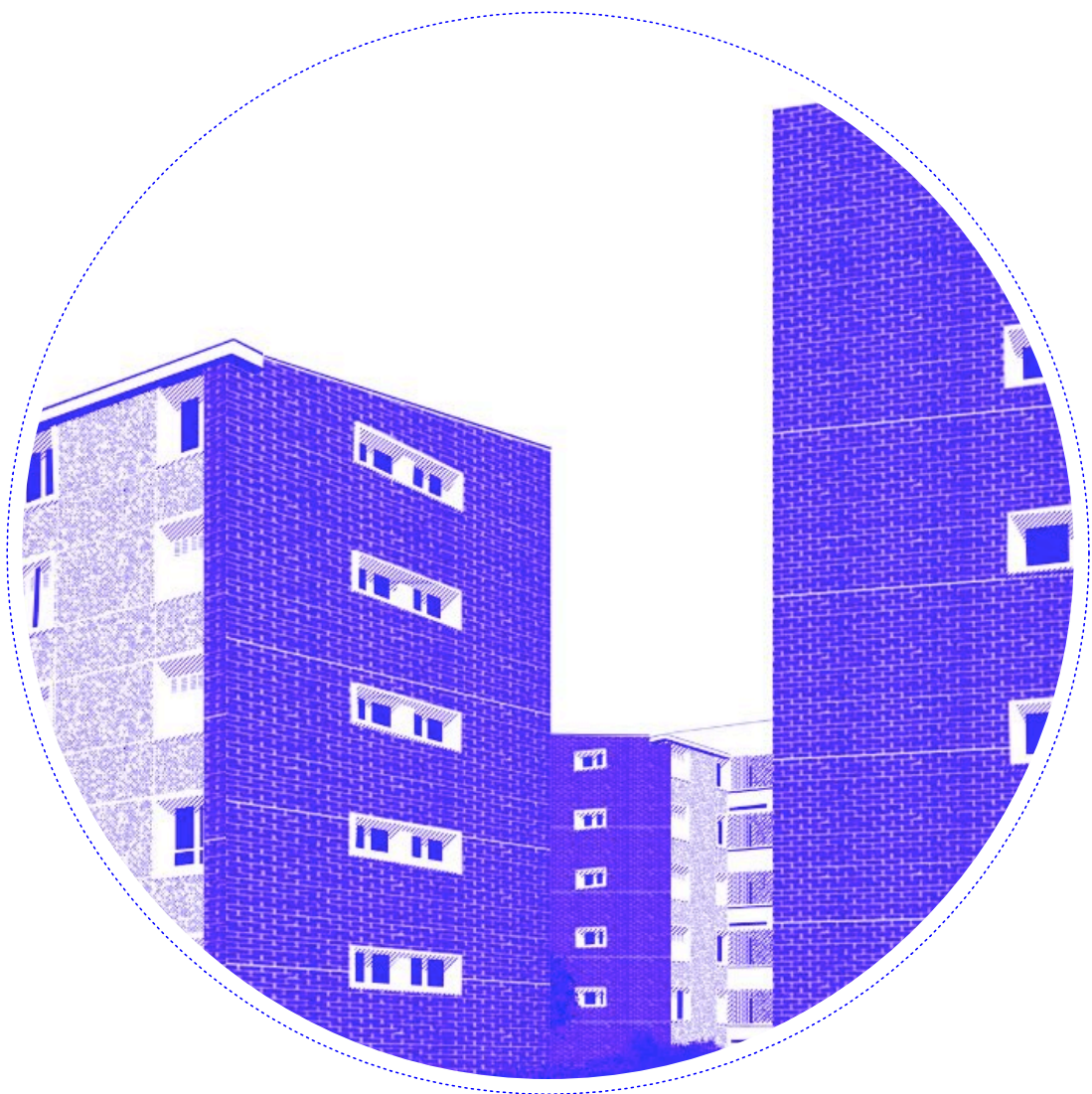
Énergies

Dans la cadre de l'OPAH, portée par un bailleur social, propriétaire de certains logements, les logements il a été portée une amélioration sur l'ensemble de l'enveloppe, à l'exception des menuiseries ; parties privatives des logements. Les installations techniques des parties communes (électricité et éclairage) ont été révisées, afin d'optimiser les consommations énergétiques.

Mixité

De composition modeste, la copropriété a été accompagnée par la collectivité, métropole, afin d'améliorer la condition, en particulier énergétique, des logements. Dans ce cadre, un bailleur social, s'est porté acquéreur de certains logements dont les propriétaires en difficulté ne pouvaient supporter le cout de l'opération.

La résidence initialement entièrement propriété de particuliers, est donc aujourd'hui pour partie sociale.



④ CITE DE LA BELLE PAULE

350 LOGEMENTS

1954 - 1956

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.6 La cité de la Belle Paule, un ensemble en questions.

4 LA BELLE PAULE

● LOCALISATION

Quartier Cote Pavée
Métro B. François Verdier.
rue du sergent Vigne
chemin du coin de la Moure
rue Paul Bonamy
rue Claude Debussy
rue du Soleil Levant

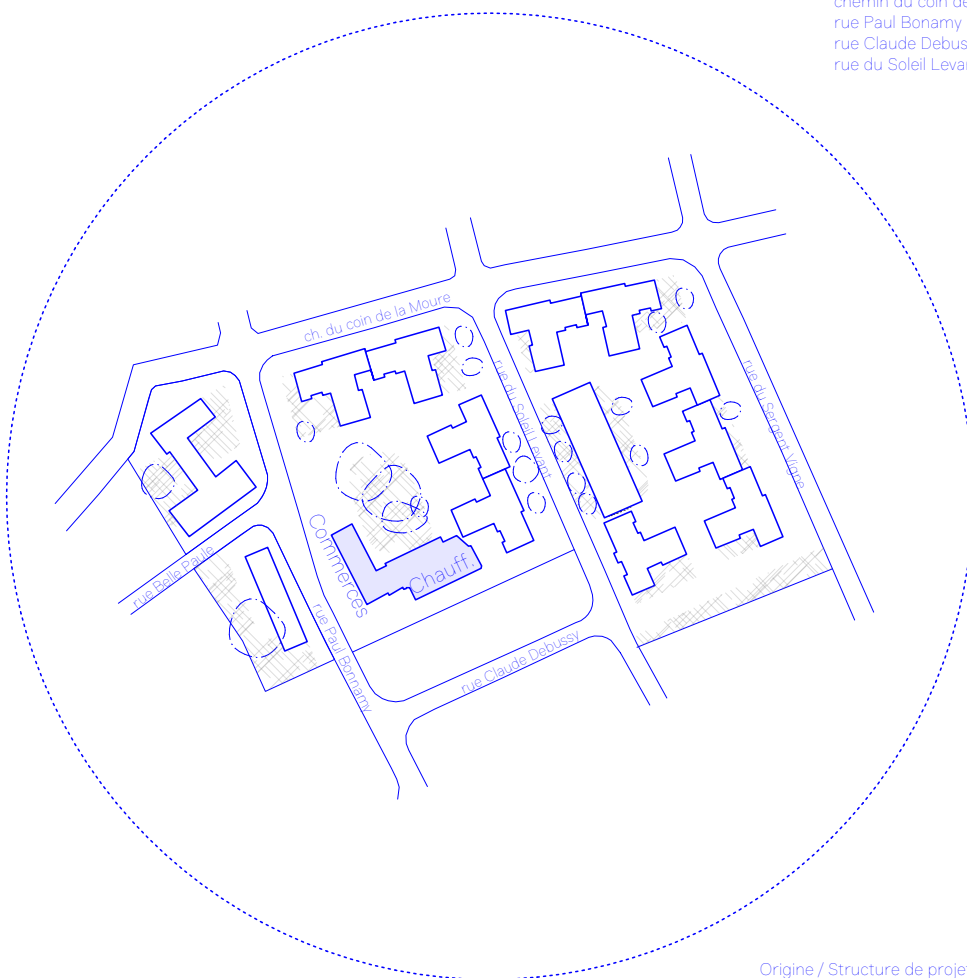


Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbailasse

Origine / Structure de projet
_ Ech 1/2000°



- MAITRE D'OUVRAGE Déromedi Frères (promotion privée)
- PROGRAMME 352 Logements - 1954-1956
- MAITRISE D'OEUVRE Robert Louis Valle Architecte

4 LA BELLE PAULE à l'échelle du grand ensemble

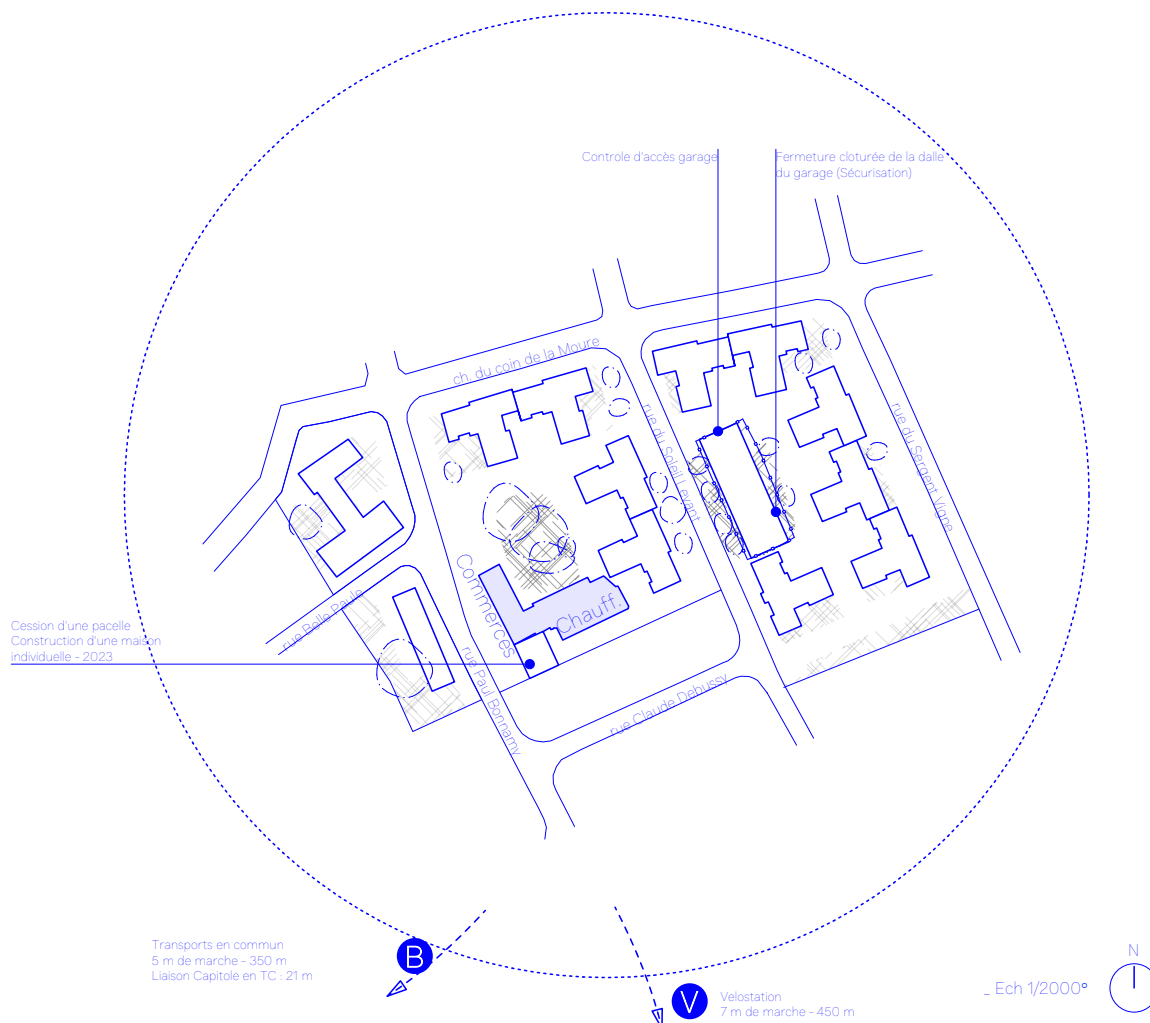


Illustration réalisée par Cédric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbelaïse

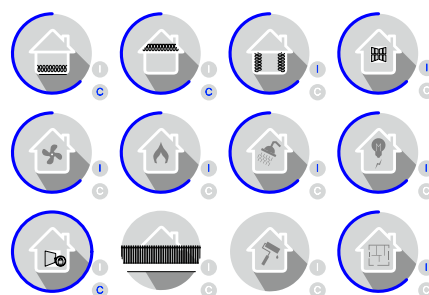
● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

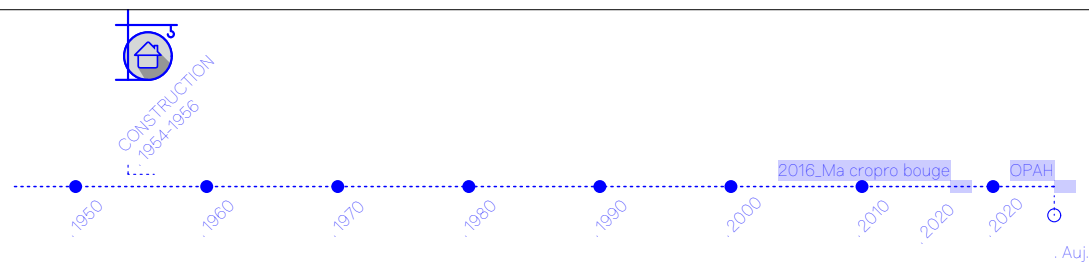
- Construction traditionnelle

● EVOLUTIONS MAJEURES

● CONTEXTE POLITIQUE

Ma copro Bouge - Toulouse Métropole





Ma Copro Bouge

● MAITRISE D'OEUVRE

Toulouse Metropole Pole Habitat

● PROGRAMME

Animation et redressement de la copropriété - Action sociale

● OPAH 2024

● PARTENAIRES

ETAT - Plan Initiative Copropriétés
ANAH
Toulouse Metropole
Promologis - Gr. Action Logement
Procivis - Gestion des copropriétés dégradées

● MAITRISE D'OEUVRE

Non déterminée - 2 T 2024

● PROCEDURE

Inconnue

● PROGRAMME

Objectifs:

- Mise en oeuvre d'une résidentialisation
- Amélioration du système de gestion des OM

- Amélioration énergétique avec diminution de production des GES objectif -35% : "Ma prime Rénov Copropriété"
- Amélioration du confort Ete/Hiver

Enjeux	Résidence Belle Paule
Priorité 1	- Conservation : remédier aux dégradations des façades, des balcons, des toitures (en incluant la création de désenfumage), des verrières, des auvents, de la dalle chauffée et de sa cheminée, de la dalle parking et garage - Sécurité : sécuriser les pans de façades contre les chutes de gros blocs d'enduit, protéger les verrières fissurées, améliorer la sécurité incendie (portes-palières, portes caves, blocs éclairage secours, désencombrer les caves...), délimiter des voies échelles, rétablir le système d'aération des logements (équipement gaz) - Salubrité : condamner les vide-ordures, inspection/rénovation des colonnes EV/EU dégradées, rétablir la ventilation naturelle, aménagement d'aires de stockage des ordures ménagères - Rénovation énergétique: isolation des combles, inspection réseau chauffage et régulation
Priorité 2	- Rénovation énergétique globale : Isolation thermique par l'extérieur, isolation des planchers bas, calorifugeage des canalisations chauffage, changement des menuiseries simples vitrage, reprise menuiserie parties communes du B2, amélioration de la ventilation. - Réseaux: changement chutes eaux pluviales en amiante, vérifier état des colonnes eau potable, vérification des conduits Shunt d'évacuation combustibles, amélioration réseaux gaz
Total estimation travaux (honoraires éligibles inclus)	12 700 000€ HT 14 300 000€ TTC

Issu de la convention OPAH Cité Belle Paule 2024

*OPAH: Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

*Ma copro bouge, dispositif d'aide au redressement des copropriétés en déprise visant à accompagner la requalification, dont énergétique des copropriétés, par la mise en oeuvre de diverses actions aidées, enquête sociale, projet de vivre ensemble, diagnostic technique...

4 LA BELLE PAULE à l'échelle du bâtiment / logement



Représentations de modifications d'initiatives individuelles sur des logements de la résidence
issus du rapport "TGE Belle Paule" produit dans le cadre de la recherche, en annexe

- Déclassement du logement T3 vers T2 etc. pour augmentation de la surface du séjour
- Ouverture ponctuelle ou totale de la cuisine vers le séjour

- Reconfiguration rénovation des sanitaires
- Rénovation des installations techniques (Elec, production ECS)
- Installation de VMC sur shunts centraux

- Remplacement des menuiseries extérieures et occultations
- Fermeture des loggias
- Isolation périphérique

La cité de Belle Paule est un ensemble résidentiel composé pour sa majeure partie d'une répétition d'immeubles dit « T », dont le plan reprend la forme de la lettre. L'architecte concepteur a mis au point un immeuble dont la morphologie, cherche à s'approcher du pavillon, typologie constitutive du tissu avoisinant. Cet immeuble est composé de trois volumes, des « branches » inégales qui sont chacune composées de deux appartements dont un doté d'une loggia. Cette petite astuce de conception participe de l'illusion donnée de la présence d'un seul appartement et non deux et de dissimuler la densité démographique. Cette dissimulation contribue elle aussi à la stratégie d'intégration de la cité au quartier dans lequel elle s'insère. La mise au point précise de la typologie d'immeuble articule des demi-niveaux entre eux, associant une distribution interne par des escaliers en demi-volées à une topographie douce, mais assez importante pour le rapport au sol permettent de varier l'assise des bâtiments, façonnant entre sol et sous-bassement. La configuration, sous formes d'îlots constitués d'immeubles types, a permis de constituer des rapports aux angles ouverts, des retraits variés, des intimités à l'intérieur même des cœurs îlots ouverts à l'ouest. La conception de Robert Louis Valle, associée à la composition architecturale des traitements de façades aux matériaux variés, ainsi de émergent des pignons traités en brique de parement, et des long pans en enduit de « mignonette », enduit de gravillons lavés, ces « remplissages » sont « calepinés », marqués de traits composant un motif de « panneaux ». Les baies, elles, sont systématiquement cernées de cadres en béton. Certains de ces matériaux souffrent aujourd'hui du temps qui passe comme très certainement de la mauvaise mise en œuvre originale de certaines zones. C'est l'image, un peu délabrée, peu entretenue de cette résidence que les habitants souhaiteraient voir améliorée, entre autres choses. La difficulté à stationner, la place encombrante des ordures ménagères dans les espaces extérieurs, la fragilité d'une chaufferie commune au gaz qui pèse sur les charges des résidents, un parking enterré délabré, aux dimensions obsolètes, et dont certains éléments de structure menacent ruine, les toitures en fibro-ciment qui prennent ponctuellement l'eau, font aussi partie des points noirs de la résidence. Cependant les travaux observés jusqu'à ce jour ne solutionnent pas ces sujets.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence sont assez largement ouverts et sont plantés de grands sujets qui donnent une belle qualité aux cœurs d'îlots. Certaines haies, en limite de voie notamment, font une frange épaisse et contribuent à la mise à distance du public, accompagnée de petites clôtures, discrètes. Les bandes périphériques des îlots, recul des immeubles par rapport à la voie sont dans leur majorité utilisés en stationnement résidentiel, seuls quelques arbres, isolés, ou de discrets parterres accompagnent les accès à des halls d'immeubles.

Énergies

A date la chaufferie fonctionne à l'énergie Gaz, elle assure une production collective de chauffage pour l'ensemble de la résidence. Les propriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration d'initiative individuelles varient les types de production de l'ECS ayant recours, soit à une chaudière gaz, plus récente, ou plus massivement à un chauffe-eau électrique. Cette dernière proposition présentant plusieurs atouts, l'abandon de l'énergie gaz à titre individuel, lorsque la cuisson passe également à l'électrique, un gain donc sur l'abonnement et les consommations de l'énergie gaz, mais aussi le choix de l'électrique car moins contraignant d'un point de vue technique. En effet les typologies de logements de cette période de production ne présentent pas les dispositions techniques permettant une installation aisée et sécurisée de ces équipements. Il existe d'ailleurs certains risques à leur mise en œuvre, des habitants par méconnaissance de ces dispositions peuvent raccorder les tuyaux de fumées sur des systèmes de shunts centraux, sur les quels d'autres brancheront l'air vicié d'une VMC individuelle ou une hôte aspirante de cuisine, le risque de diffusion de gaz, en particulier le monoxyde de carbone issu de la mauvaise combustion d'une chaudière défectueuse est alors majeur. La réfection des installations électriques individuelles, comme l'installation de systèmes de VMC (beaucoup plus rare), le remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations, l'isolation des murs périphériques par l'intérieur peuvent être rencontrés pour des rénovations lourdes.

Mixité

De composition modeste, la copropriété a été accompagnée par la collectivité, métropole, afin d'en améliorer la gouvernance et redresser une situation jugée fragile avec le dispositif « ma copro bouge ». Un bailleur social (Patrimoine SA) possède quelques lots, moins d'une dizaine dans la résidence. L'offre est composée d'une grande variété de types, du T2 au T4, ainsi que d'un petit centre commercial de trois alcôves. Ce dernier vit difficilement, les commerces tournent beaucoup, et la vacance est importante.

L'anomalie Belle Paule.

Curiosité, une maison individuelle a été construite sur l'angle *sud-est* du l'ilot central, il semble qu'à l'occasion de la vente de la dernière alcôve du centre commercial ait été cédé un foncier (alors même que le foncier n'est pas découpé au cadastre et que cela va à l'encontre de la logique de l'ilot et de l'intégrité de la parcelle) permettant la construction d'une maison mitoyenne à la barrette bâtie qui abrite les commerces. Cette construction n'épouse évidemment pas les caractéristiques architecturales de la résidence.

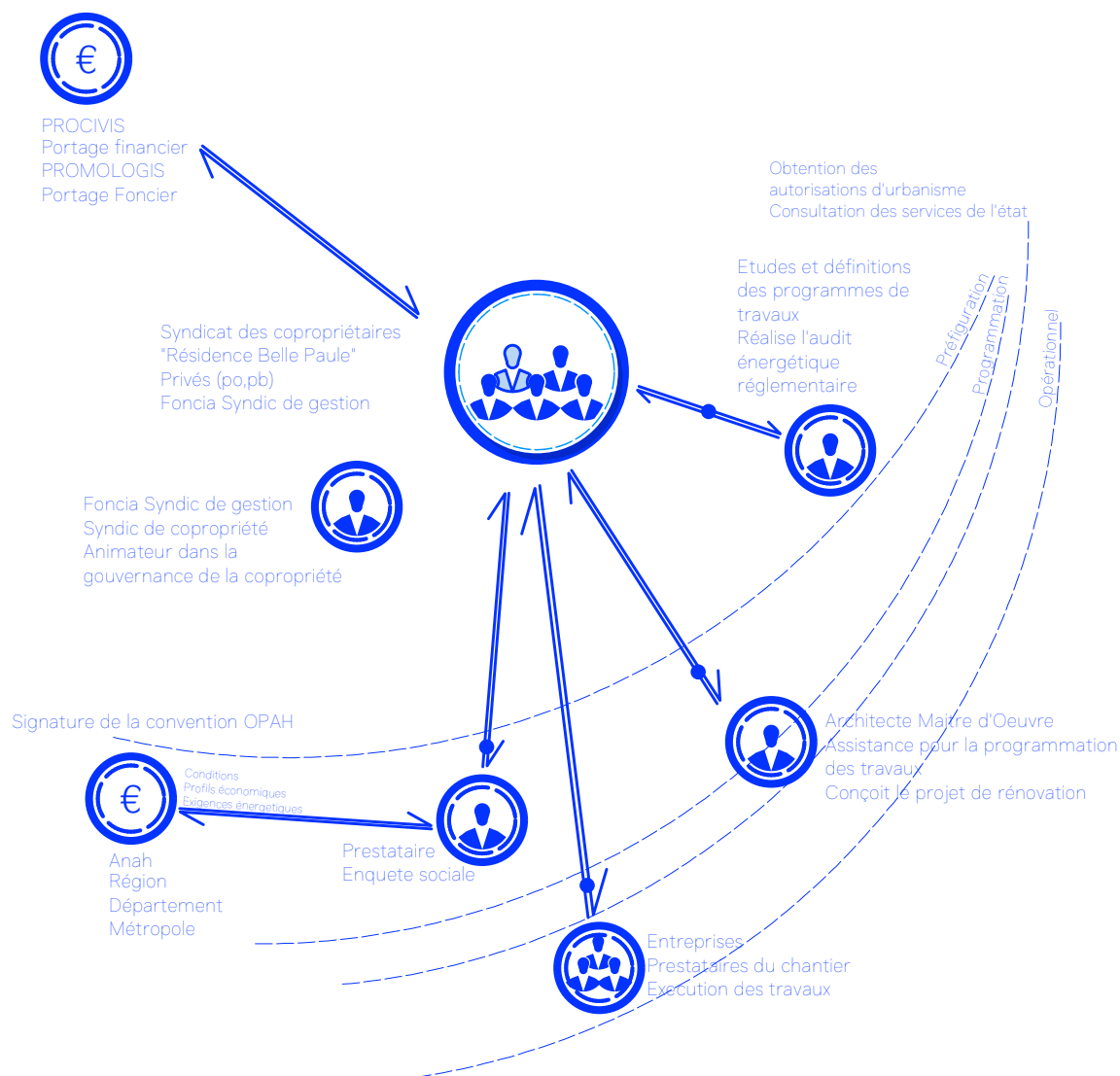


Figure 24 Organigramme projet OPAH CD résidence Belle Paule ©CDupuis source Projet OPAH Toulouse Métropole



⑤ CITE DE LA JUNCASSE

304 LOGEMENTS

1953 - 1959

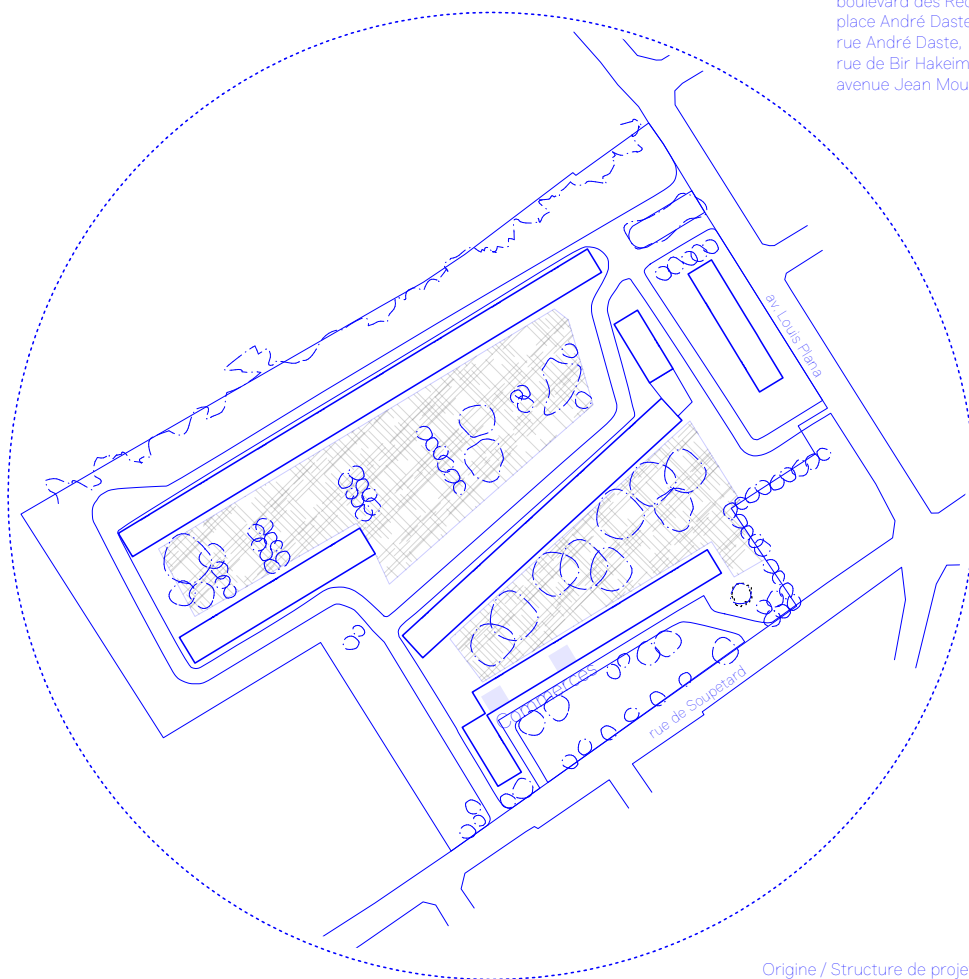
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.7 La cité de la Juncasse, une résidence rénovée.

5 CITE DE LA JUNCASSE

● LOCALISATION

Quartier Empalot
Métro B. Empalot.
boulevard Maréchal Juin,
boulevard des Recollets,
place André Daste,
rue André Daste,
rue de Bir Hakeim,
avenue Jean Moulin.



Origine / Structure de projet
_ Ech 1/2000°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbabaïse

● MAITRE D'OUVRAGE

Société HLM du Midi - Aujourd'hui ICF Atlantique

● PROGRAMME

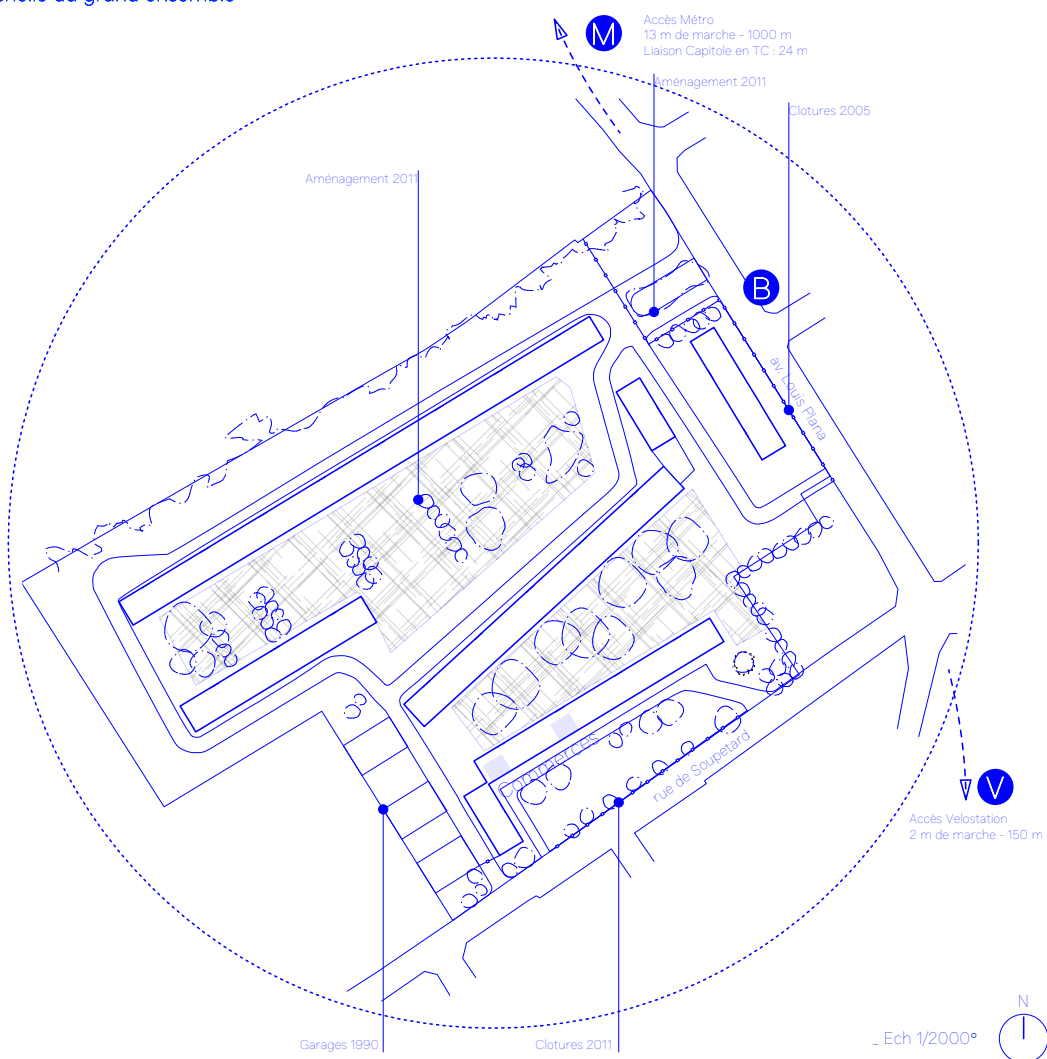
304 Logements - 1953-1959

Commerces

● MAITRISE D'OEUVRE

Pierre et Joachim Génard, Architectes

5 CITE DE LA JUNCASSE à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction traditionnel

● CONTEXTE POLITIQUE

QPV 2015
Contrat de ville - 2015-2020

● EVOLUTIONS MAJEURES

Sur-élévation du bâtiment central



« *Des logements donnant sur un jardin* ». C'est l'intention posée par les concepteurs et rapportée par Audrey Courbebaisse⁴³, déclinant un assemblage d'immeubles types sous forme de barres. Ces barres, s'installent à distance les unes des autres façonnant des espaces « entre deux », la barre centrale inclinée contribue à générer un espace s'ouvrant vers l'extrémité *sud-ouest* d'une part et *nord-ouest* de l'autre, ces entre deux sont voulus paysagers, et offrent un « jardin » aux séjours tous orientés au *sud*. En 1988, la résidence est restructurée une première fois, des garages sont construits, le bâtiment central surélevé dans un langage néo-classique allégé, un attique est dessiné avec des formes de « tympan » à deux pentes.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence ont été remaniés, à au moins deux reprises, la place de la voiture étant de plus en plus prégnante, les voies se sont élargies pour donner plus de place aux besoins de stationnements. La résidence s'est refermée, les limites se sont affirmées, les positions « urbaines » des immeubles le long de l'avenue Louis Plana à l'*ouest* et au *sud* sur la rue de Soupetard qui comprend pour sa part des commerces ou locaux d'activité ont été mis à distance du public par la mise en œuvre de clôtures.

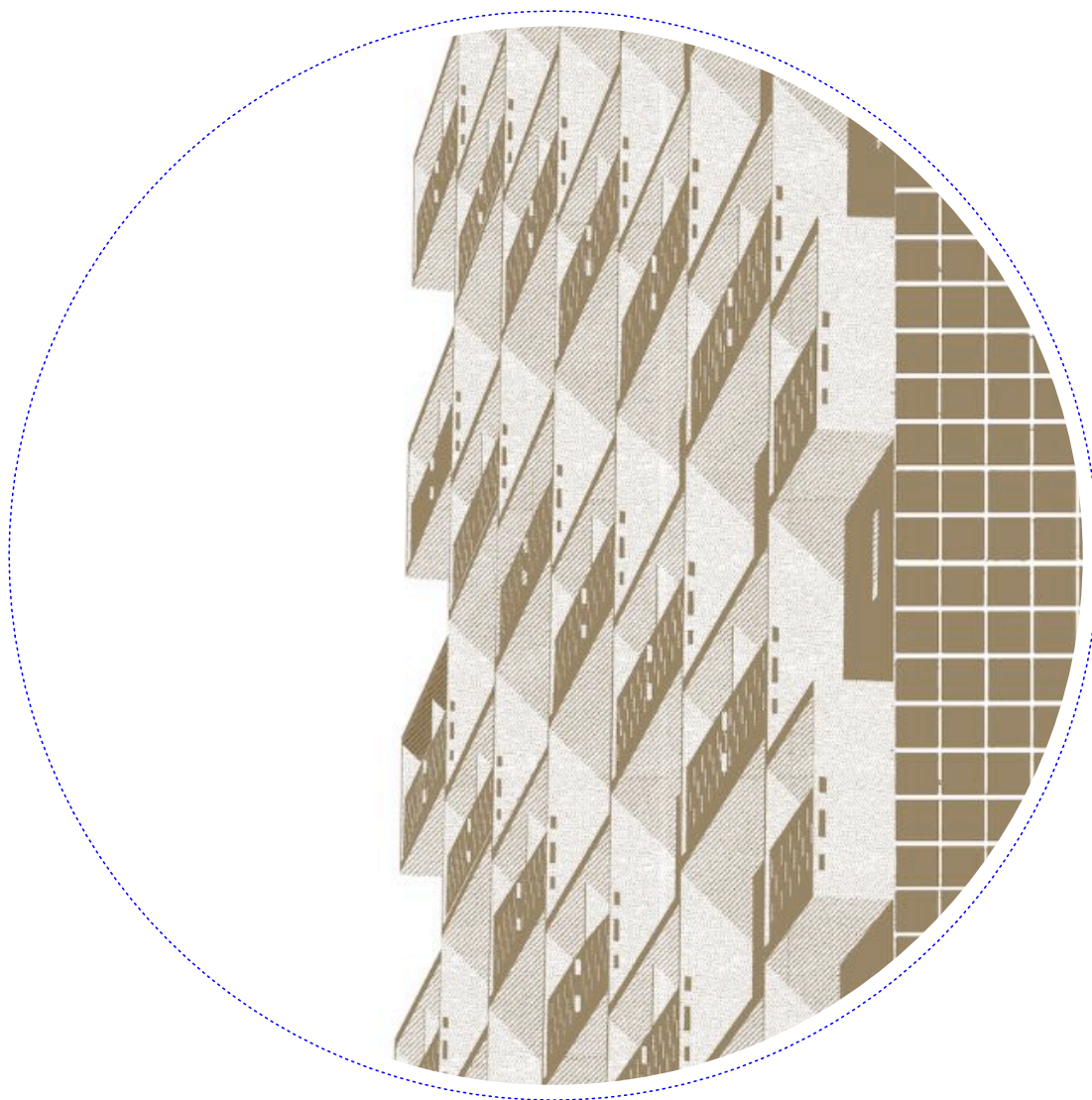
Énergies

En 2011, la résidence est restructurée pour la seconde fois, les espaces extérieurs sont remaniés à nouveau, mais le plus lourd de l'intervention se concentre sur la rénovation énergétique. Malgré le peu de données, il est constaté la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des portes de halls, des menuiseries extérieures. Les shunts centraux sont équipés de tourelles de ventilation mécanique. L'intervention en façades réinvente le dessin originel, sans le bouleverser pour autant. Le choix de ne pas disposer d'isolation sur les allèges de balcon et interrompre la continuité du revêtement accentue la trame de « creux » formant verticale. La porte-fenêtre de séjour avec garde-corps est revue et perd son élément de serrurerie au profit d'une allège vitrée la confondant un peu plus avec les autres menuiseries. Le choix de l'occultation par volets roulant façonne une épaisseur sous linteau diminuant le clair de jour dans les logements et changeant de manière significative la perception des dimensions des vitrages.

⁴³ COURBEBAISSSE Audrey, La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse

Mixité

La surélévation réalisée en 1988 permet la mise au point de nouvelles typologies, et l'addition de logements, les commerces sont eux conservés, la clôture installée en limite *sud* est ouverte en deux points pour permettre l'accès piéton aux commerces.



⑥ CITE ROGUET

420 LOGEMENTS

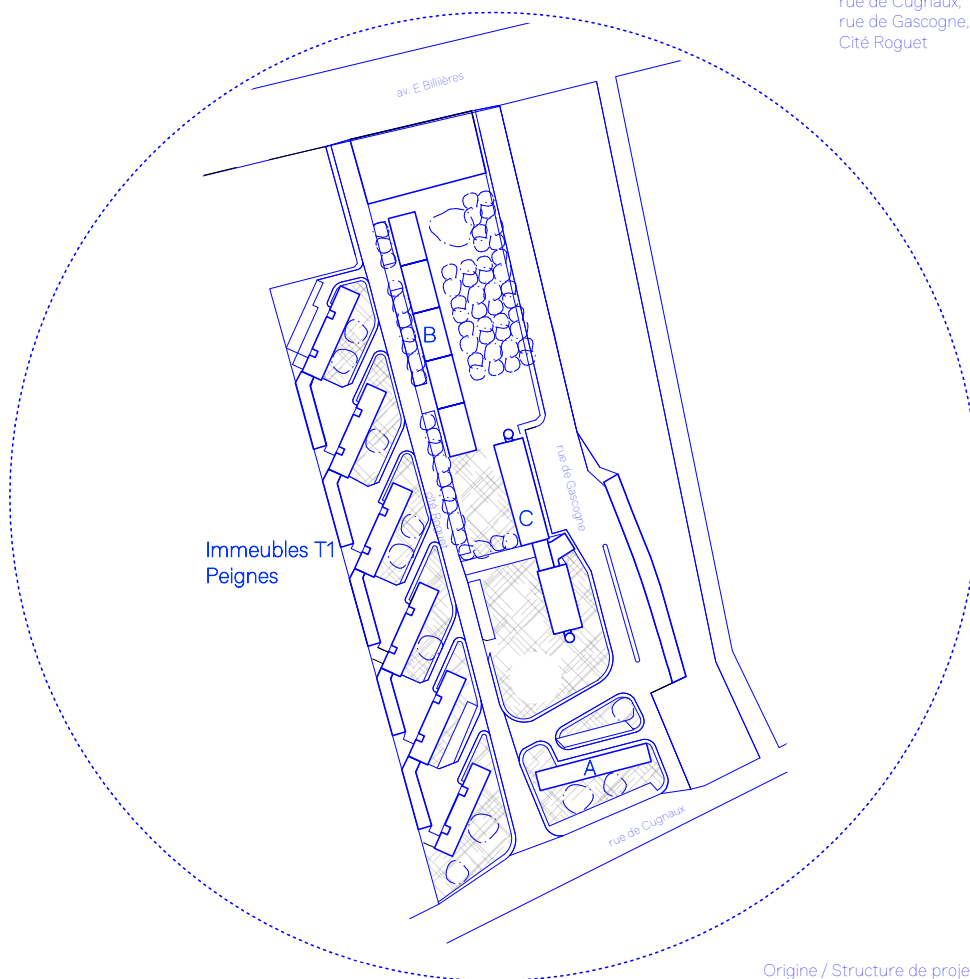
1954 – 1960

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.8 La cité Roguet, vaisseau entre brutalité et fragilité.

6 CITE ROQUET

- **LOCALISATION**
Quartier Saint Cyprien
Métro A. Patte d'Oie
avenue Etienne Bilières,
rue de Cugnaux,
rue de Gascogne,
Cité Roguet



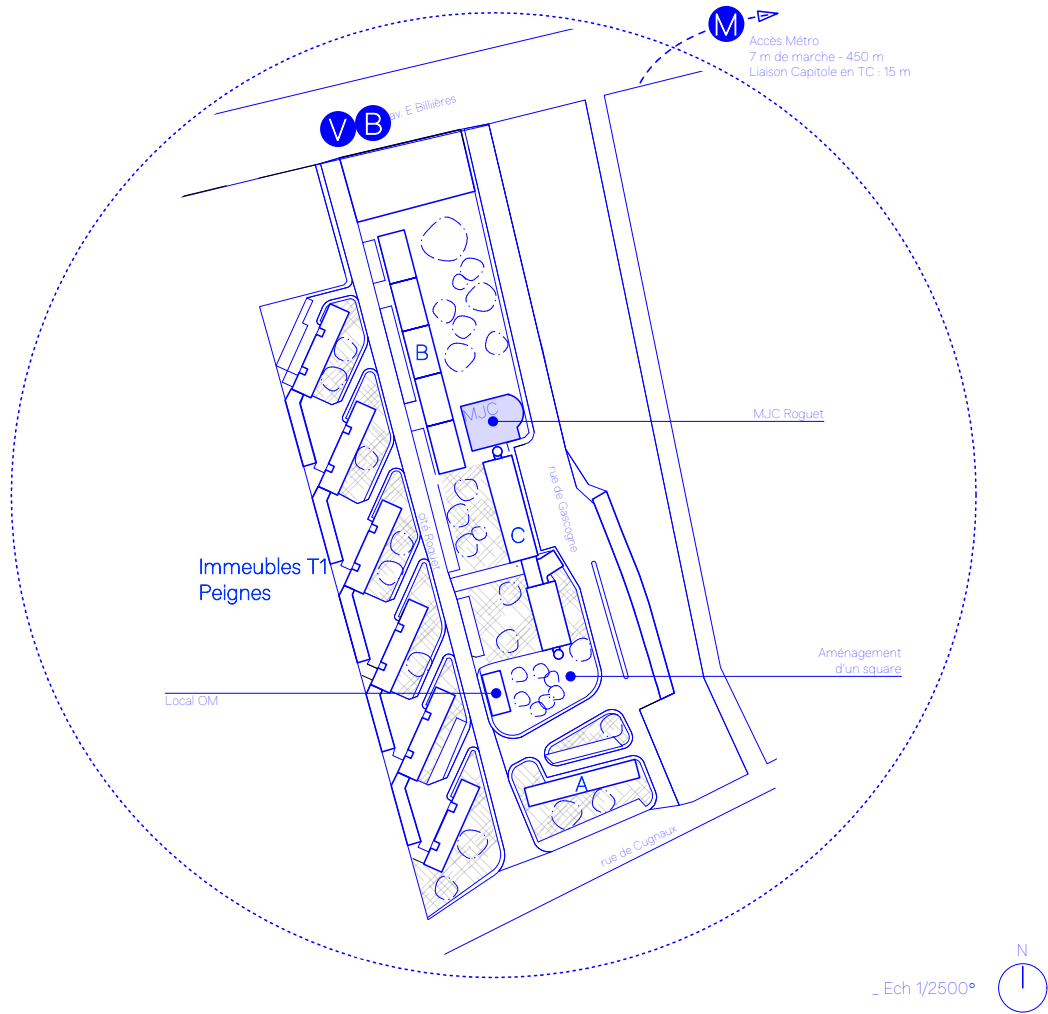
Origine / Structure de projet
_ Ech 1/2500°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbelaiss

- **MAITRE D'OUVRAGE** Département de la Haute Garonne
- **PROGRAMME** 420 Logements - 1954-1960
Garages, Locaux associatifs, terrains de jeux, locaux collectifs
- **MAITRISE D'OEUVRE** Atelier des Architectes Associés, AAA
Fabien Castaing, Pierre Debeaux, Alex Labat, Michel Bescos, Pierre Viatgé

6 CITE ROQUET



- SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction traditionnel avec éléments préfabriqués

- CONTEXTE POLITIQUE

- EVOLUTIONS MAJEURES



Assez étrangère à la notion de « cité » dans sa conception, les typologies d'immeubles sont radicalement différentes, des immeubles en peigne, orientés *sud est* et des immeubles, plus linéaires, au *sud* sur la rue de Cugnaux et sur la rue de Gascogne. Deux immeubles dénotent plus particulièrement, ils sont conçus dans une volontaire référence à l'architecture de Le Corbusier et ses unités d'habitations. Un troisième bâtiment, différent dans sa morphologie et la conception de ses façades, issues de recherches autour de la mise en œuvre de panneaux de façades préfabriqués et aléatoire dans leur composition en rupture avec les dessins des autres bâtiments a dû être rénové massivement en 2002. On notera, l'intervention récente en réparation sur les bâtiments A et C avec la sécurisation des façades dont les bétons fragilisés par le temps ont menacé de ruine les balcons. Une société est donc intervenue, sous direction du conseil départemental pour réparer les épaufrures, nettoyer les façades et installer des éléments de consolidation des porte-à-faux des balcons. Ces éléments, corbeaux métalliques, introduisent un élément anecdotique dans une façade sculpturale de béton.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence se sont assez largement refermés, un processus de résidentialisation s'est opéré, de plus en plus significativement, jusqu'à plus récemment la fermeture entre pilotis par des éléments de serrurerie. Ainsi les espaces extérieurs de la résidence affichent une dévolution plus restreinte aux occupants de l'ensemble. Le pied du pignon sud de l'immeuble C a été reconfiguré de manière à proposer un square avec des jeux pour enfants, ouvert au quartier, il est épaulé à l'ouest par un volume destiné à recevoir les ordures ménagères qui accentue sa limite avec les espaces plus domestiques.

Énergies

Les bâtiments en peignes, dits T1, ont été réhabilités lourdement en 2011-12 changeant leur image, l'attique a été rhabillé, les reliefs masqués, une façon de socle été dessiné (alors qu'il n'existait pas) par le bardage de bardeau de terre cuite qui protège l'isolation thermique par l'extérieur, en rez de chaussé, alors qu'il est simplement enduit dans les étages. L'isolation rapportée a elle aussi effacé les reliefs des cadres béton qui cernaient les menuiseries. L'aspect est loin de la recherche en polychromie initiée par les concepteurs sur ces bâtiments et associait un peu cette partie de la résidence aux immeubles pilotis. Ces derniers, A et C ont dans les années 80 reçu ponctuellement un bardage de panneaux gris dissimulant une mince couche d'isolation par l'extérieur améliorant faiblement le confort des logements. La singularité de l'architecture développée par les architectes, renvoyant assez clairement aux conceptions Corbusiennes des unités d'habitations ; tant dans la forme que dans la matérialité. Une campagne de travaux est programmée est l'appel d'offre travaux lancé à l'été 2024 prévoyant une grande variété d'amélioration en particulier dans le logement en lui-même, la technique et le confort font partie des enjeux de cette rénovation.

Mixité

La résidence abrite un club de pétanque et du troisième âge et la Maison des Jeunes et de la Culture.

Maitre d'ouvrage et maitre d'œuvre.

Le conseil départemental, propriétaire actuel de la résidence possède cette particularité d'être à la fois le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre. Les dernières opérations sont donc programmées, conçues, réalisées en interne sans recours à une maîtrise d'œuvre externe.



7 CITE NEGRENEYS

410 LOGEMENTS

1957

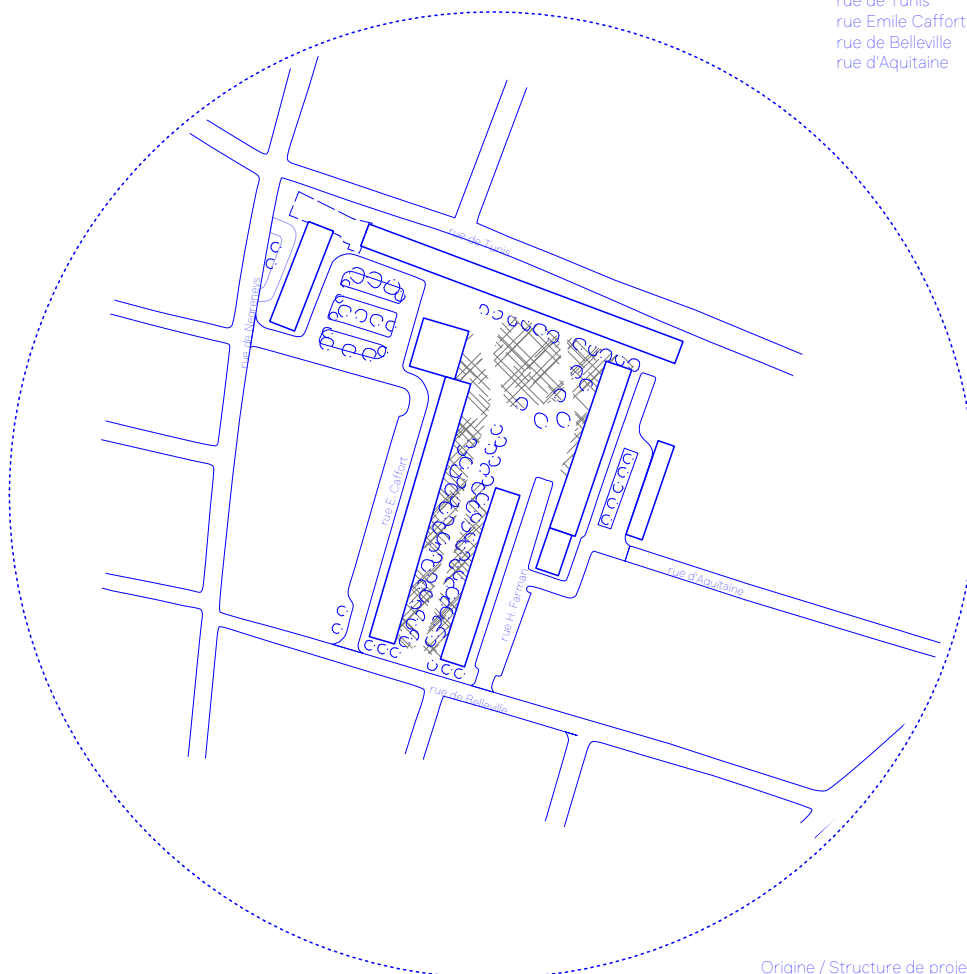
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.9 L'ensemble Negreneys, la fin de l'insularité.

7 CITE NEGRENEYS

● LOCALISATION

Quartier des Minimes
Métro B. Claude Nougaro
rue de Negreneys
rue de Tunis
rue Emile Caffort
rue de Belleville
rue d'Aquitaine



Origine / Structure de projet
Ech 1/2500°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbebaïse

● MAÎTRE D'OUVRAGE

O.P.H.L.M. de la ville de TOULOUSE - Aujourd'hui Toulouse Métropole Habitat
(Bailleur social)

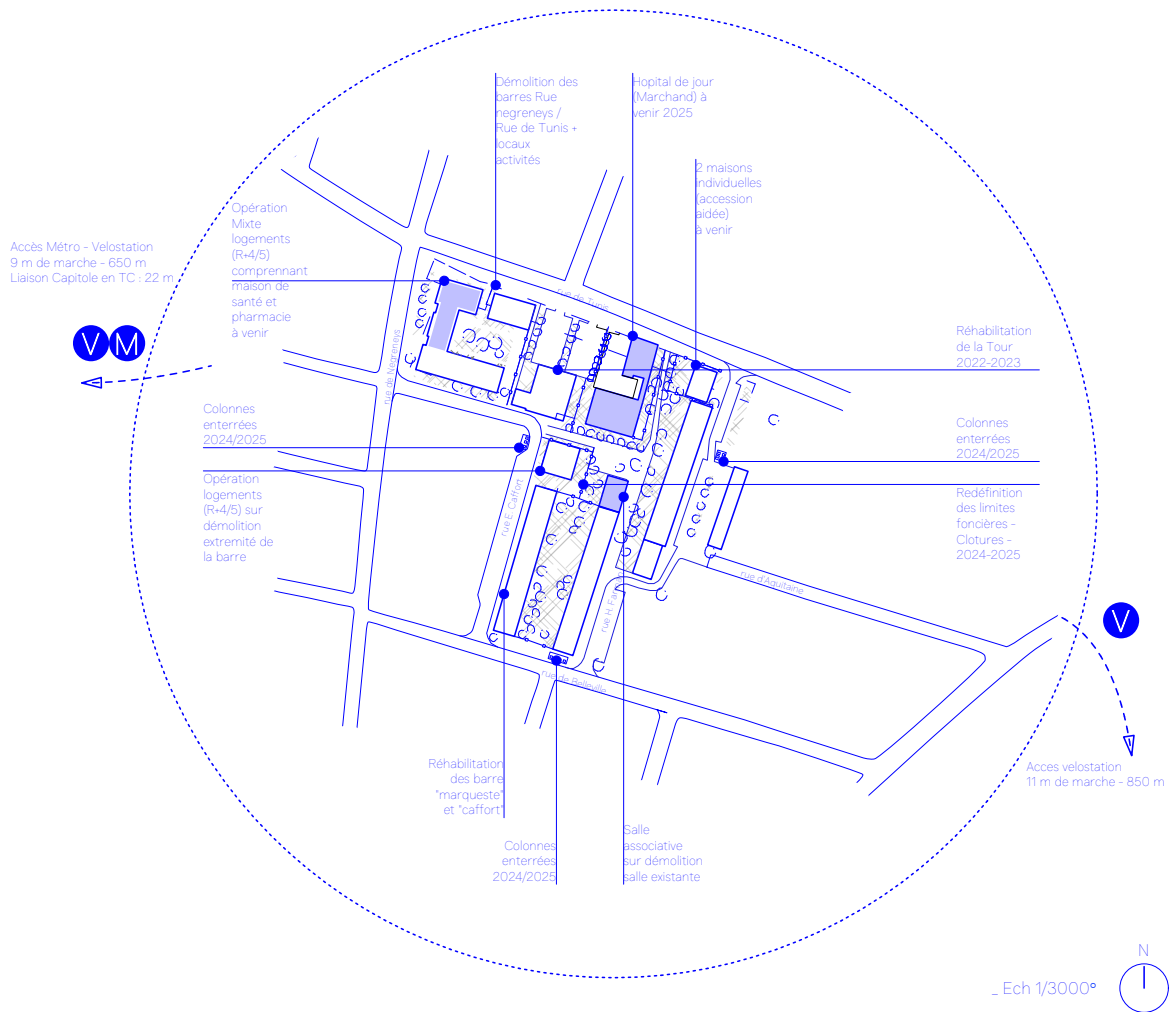
● PROGRAMME

410 Logements - 1957
Commerces, garages

● MAÎTRISE D'OEUVRE

Robert Louis Valle Architecte

7



- SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

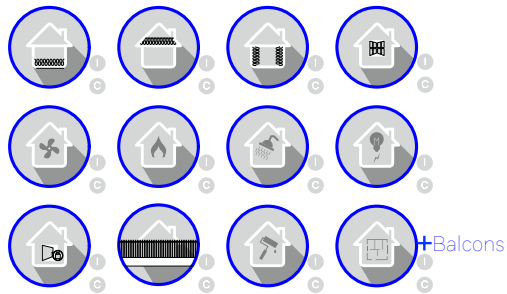
- Procédé de construction traditionnel

- CONTEXTE POLITIQUE

Quartier Prioritaire politique de la Ville - 2015 ...
Contrat de ville - 2015-2020 => 2024

- EVOLUTIONS MAJEURES

Démolitions / réhabilitations / Cession
interbailleurs / Construction neuve promotion
privée et sociale accession





7 CITE NEGRENEYS à l'échelle du quartier



Document Lieux Fauves

● MAITRISE D'OUVRAGE

Toulouse Métropole Habitat

● AMENAGEUR

TMH

● MAITRISE D'OEUVRE

Mission 2015-2025

Lieux Fauves (anc. Tekné). - Lyon

BET.: G2 Ingenierie (VRD)

● PARTENAIRES FINANCIERS

ETAT

ANRU

FEDER

REGION OCCITANIE MIDI PYRENEES

La conception de la cité Negreneys repose d'après Audrey Courbebaisse sur la lecture d'un ordre, composition ordonnancée de façades, dont la cohérence implique la création la création d'un continuum. Dans ce cas, le vide central de la résidence. Cette particularité du confère donc les contours d'un îlot urbain, avec des immeubles répétés en bande, dont les accès se font depuis les rues qui les bordent, affirmant une urbanité à l'échelle du quartier et pas seulement de l'ensemble. Le jardin central demeure cependant ouvert aux habitants du quartier. La diversité de logements est complétée par la construction d'une tour articulant les « vides ». ⁴⁴ Dès les années 80, l'ordonnance est perturbée, la première réhabilitation repose sur l'amélioration des parois et les bâtiments se voient revêtus des bardeaux colorés évoquant littéralement un paysage. Le caractère très social de la résidence, le caractère captif des locataires, les problèmes de sécurité le classent quartier prioritaire de la ville et inscrit au contrat de ville 2015-2020. Le projet urbain déploie une forte volonté de changement d'image de la résidence passant par de nombreuses démolitions. La faisabilité du projet repose néanmoins sur une diversification de l'offre de logements, aussi TMH a cédé des logements à un autre bailleur social (PROMOLOGIS). Les projets de réhabilitations conduits par deux maîtres d'œuvre différents les immeubles restants du plan d'origine suivent des trajectoires différentes dans les traitements architecturaux.

Nature en partage

Le projet à l'œuvre recompose le foncier et affirme les limites des différents lots créés. Les extérieurs deviennent domestiques, une traversée, désenclavement, permettra cependant la traversée des îlots recomposés. Cette traversée sera épaulée par un square au cœur de l'ensemble remanié. La place de l'automobile devient plus lisible, les surfaces y étant destinées plus présentes. Une nouvelle échelle d'extérieur est mise au point sur la tour pour le compte de TMH et sur les barres Caffort et Maresque pour le compte de PROMOLOGIS, les loggias sont approfondies et deviennent plus généreuses.

Énergies

Il s'agit de réhabilitations lourdes dont les caractéristiques vont au-delà de l'amélioration du confort et vise des niveaux de performance élevés. Ainsi les façades sont isolées avec un complexe plus performant, les menuiseries remplacées, les toitures rénovées et isolées, les systèmes de productions remis à neuf.

Mixité

⁴⁴ COURBEBAISSSE Audrey, Toulouse : le sens caché des grands ensembles. – PUM, collection architecture. 2017

Une refonte profonde de la résidence est à l'œuvre, association construction neuve de promotion privée, immeuble mixte avec une maison de santé et une pharmacie, la construction d'un équipement public, unité de l'hôpital de jour Marchand, la construction de maisons, au nombre de deux elles ont pour vocation d'articuler l'échelle de la cité remaniée avec les maisons de la rue de Tunis, elles seront vendues en accession sociale. La construction d'un immeuble neuf en accession sociale à la propriété. Une salle associative reconstruite en lieu et place de l'existante. Les constructions neuves se distinguent, visiblement dans l'intention de l'urbaniste, dans la composition architecturale, l'immeuble mixte est composé avec un socle d'activité, un corps courant de logement et un attique, typologie qui s'inspire de la ville classique, ménage les prospects en optimisant la surface à bâtir. L'épaisseur du bâtiment ne correspond pas non plus à une trame traversante, elle semble plutôt adaptée à de la production dense de logements avec distribution centrale.



⑧ LES Y DE JOLIMONT

431 LOGEMENTS

1959

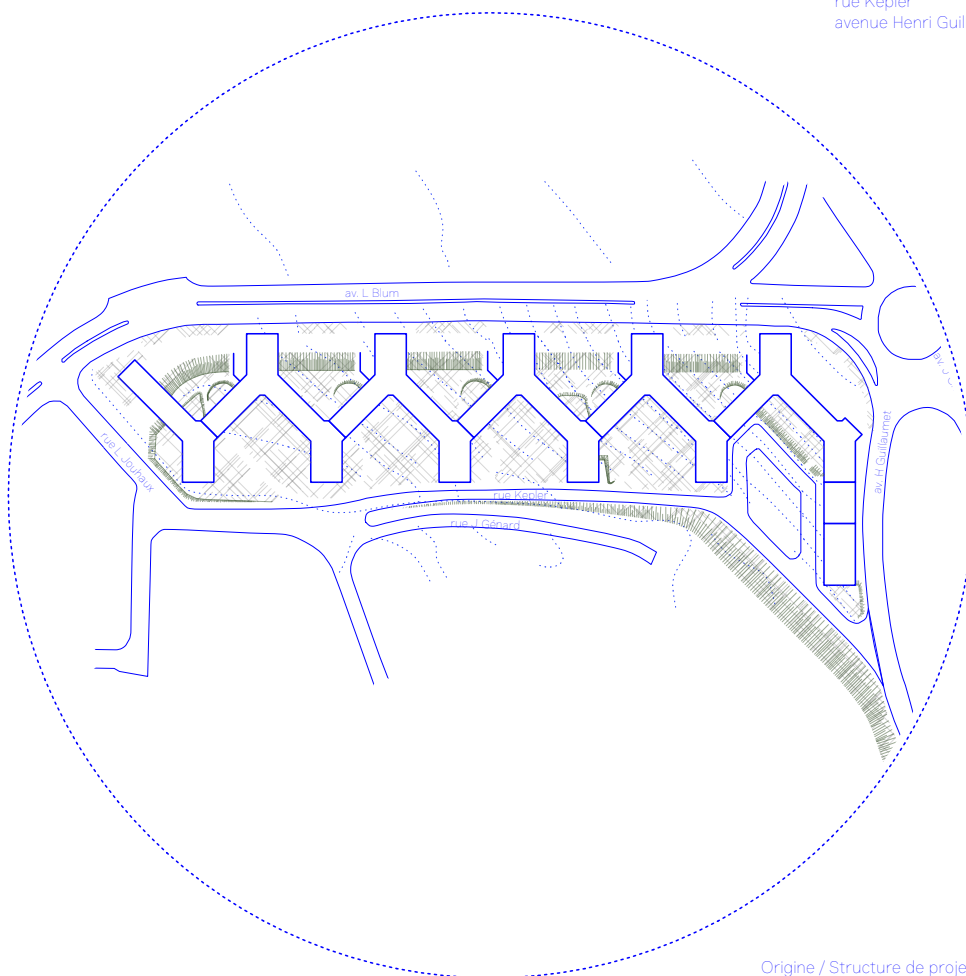
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.10 Jolimont, bien implantée.

8 LES Y DE JOLIMONT

● LOCALISATION

Quartier Jolimont
Métro A. Jolimont.
avenue Leon Blum
rue Kepler
avenue Henri Guillaumet



Origine / Structure de projet
Ech 1/2500°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbebaïse

● MAITRE D'OUVRAGE

Société Immobilière de Jolimont (S.I.JO.)

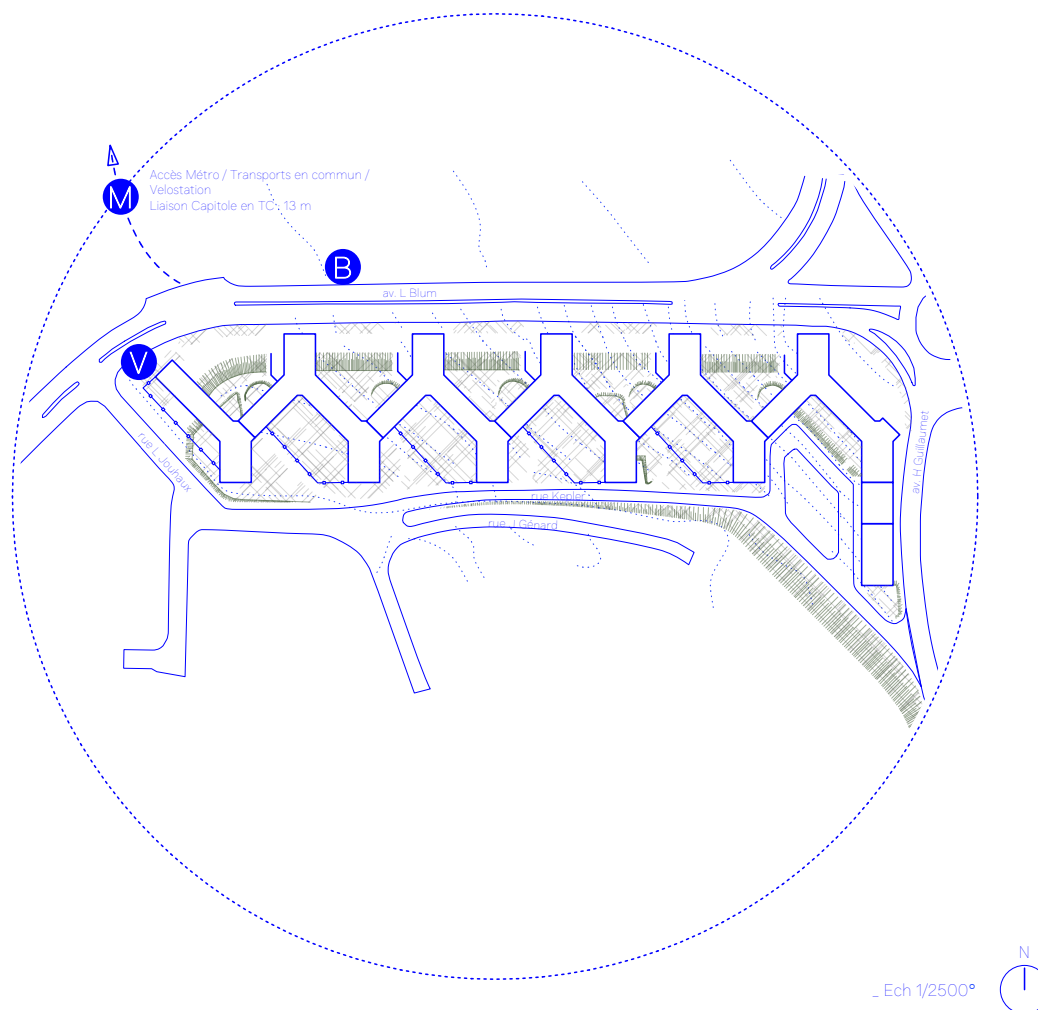
● PROGRAMME

431 Logements 1959
Commerces

● MAITRISE D'OEUVRE

Pierre et Joachim Génard, Architectes

8 LES Y DE JOLIMONT à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction traditionnel

● CONTEXTE POLITIQUE

Contrat de Ville 2015-2020 - Veille active

● EVOLUTIONS MAJEURES

Ravalement, remaniement des étanchité en toiture avec isolation



Installée sur le relief de la butte de Jolimont, sur versant descendant vers la vallée de l'Hers. Ces immeubles, dont les plans en « Y » ont donné le nom à la résidence s'articulent par les branches inclinées, formant des creux, jardins, en alternance entre le *nord* et le *sud* et permettant la conception de logements sans vis-à-vis proches. La conception des halls traversants entre plateau haut et bas, contribue à façonner deux façades, une façade urbaine et une plus domestique, cependant rien ne les différencie d'un point de vue architectural, seule la programmation des rez de chaussée est différente, les locaux destinés aux activités n'étant installés que sur la face *nord* de l'ensemble.

Nature en partage

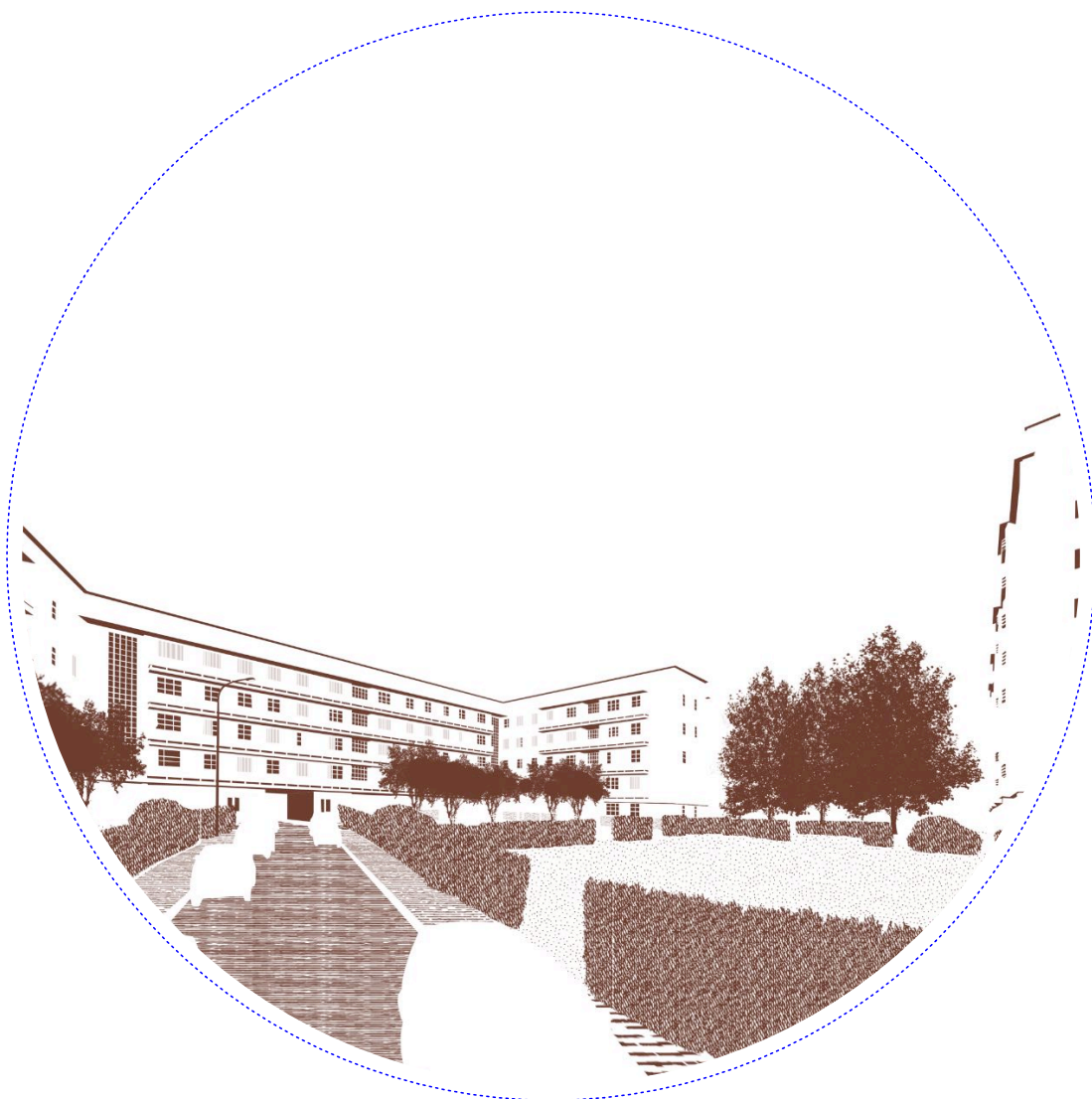
Les espaces extérieurs de la résidence jouent de la topographie pour isoler des espaces verts, formes d'« intérieurs d'ilots ». Stationnements sont rejetés sur les limites, et tenus à distance des façades. Les accès aux halls d'entrées sont accompagnés de haies, de petites clôtures, limitant les déambulations des personnes et tenant à distance les vues vers les appartements des rez de jardins.

Énergies

La chaufferie collective pour la production de chauffage fonctionne toujours, alors que les productions individuelles on assiste à une diversification des moyens de production, le recours à l'énergie électrique est plus fréquent avec l'abandon de l'énergie gaz alors utilisée aussi pour la cuisine. D'initiatives individuelles ces actions peuvent être accompagnés du remplacement des menuiseries extérieures ainsi que des occultations, la mise en œuvre d'une isolation par l'intérieur. La copropriété a engagé en 2023, un ravalement des façades ainsi que la réfection des toitures étanchées avec la mise en œuvre d'une isolation thermique plus performante.

Mixité

Les quelques commerces ou locaux installés en rez de rue semblent perdurer, malgré une certaine distance vis-à-vis de la rue et un contexte urbain peu approprié.



⑨ ENSEMBLE BOURBAKI

383 LOGEMENTS

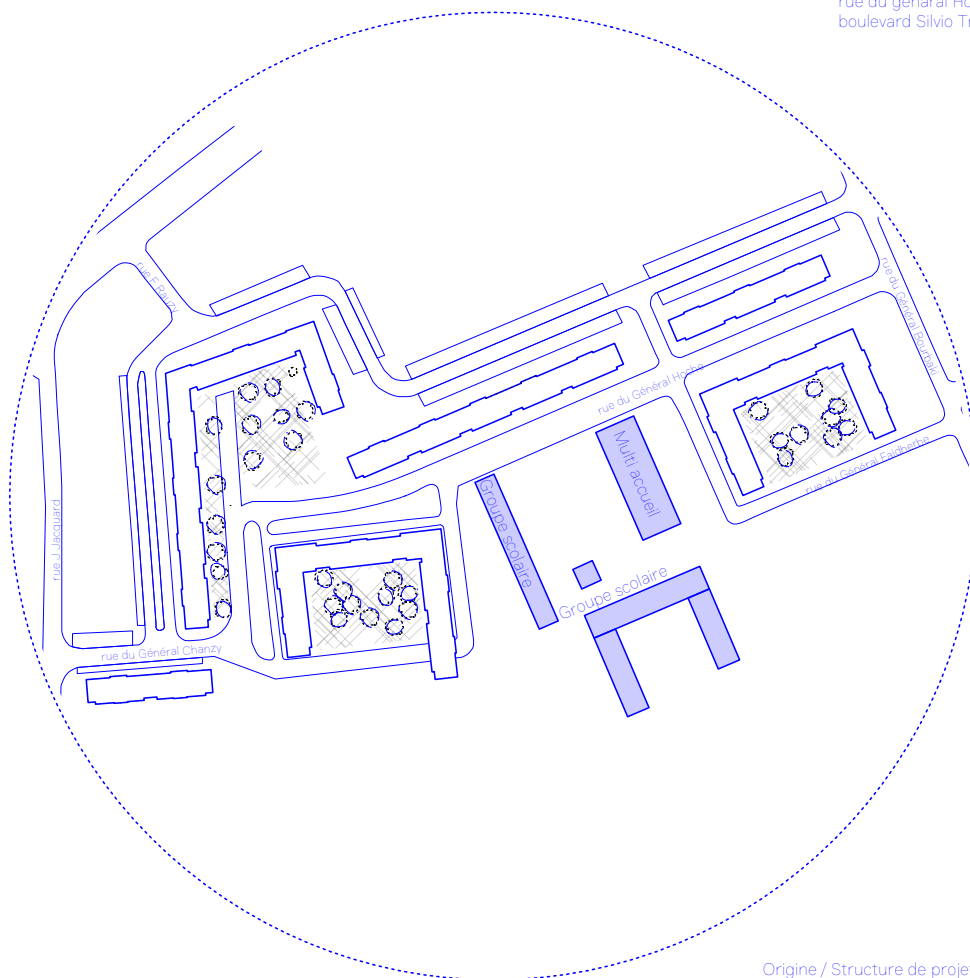
1964

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.11 Bourbaki, une forme urbaine désuète.

9 ENSEMBLE BOURBAKI

- LOCALISATION
Quartier des Minimes
Métro B. Claude Nougaro
rue du général Bourbaki
rue du général Hoche
boulevard Silvio Trentin



Origine / Structure de projet
_ Ech 1/2500°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbasse

- MAÎTRE D'OUVRAGE

O.P.H.L.M de la ville de Toulouse - Aujourd'hui Toulouse Métropole
Habitat (Bailleur Social)

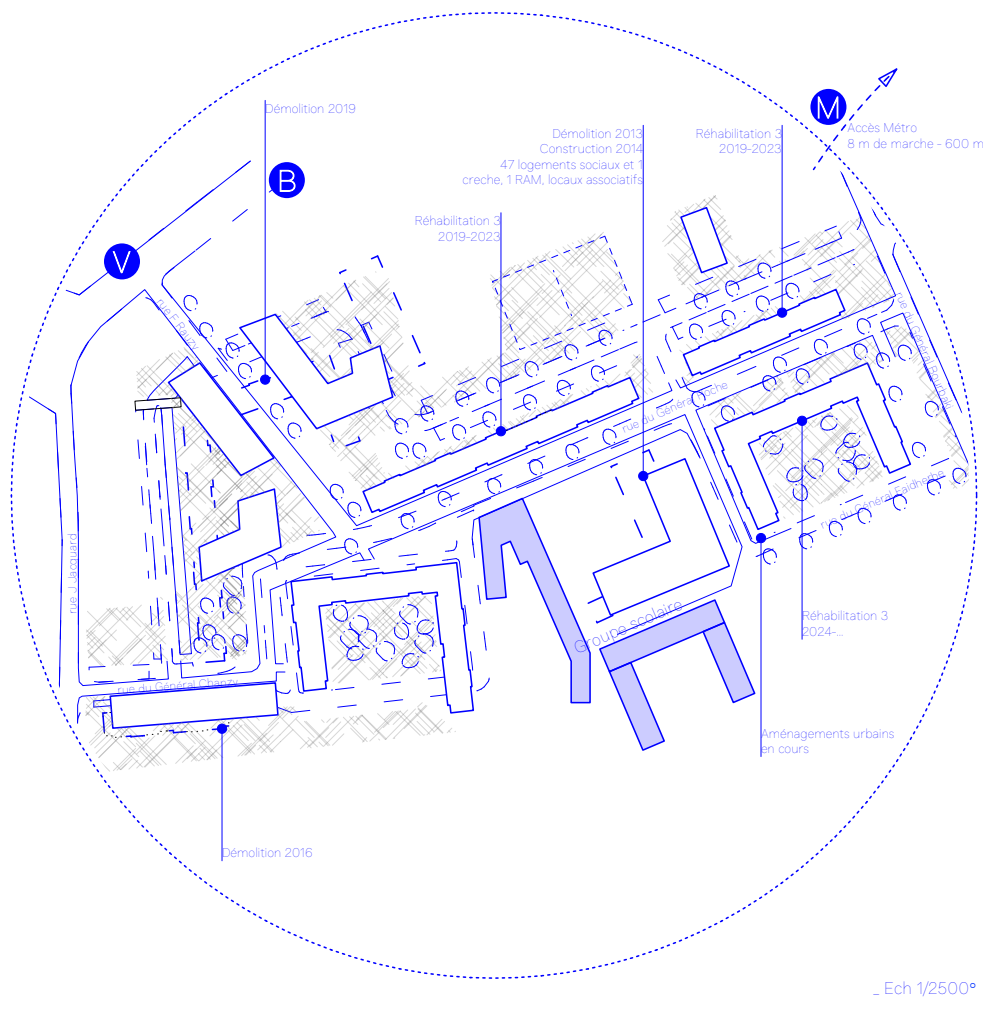
- PROGRAMME

383 Logements - 1964

- MAÎTRISE D'OEUVRE

Bernardot et Pierre Duffaut Architectes

9 ENSEMBLE BOURBAKI à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

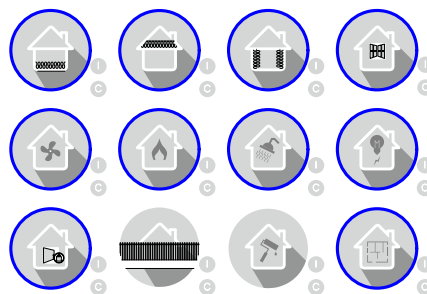
- Procédé de construction traditionnel

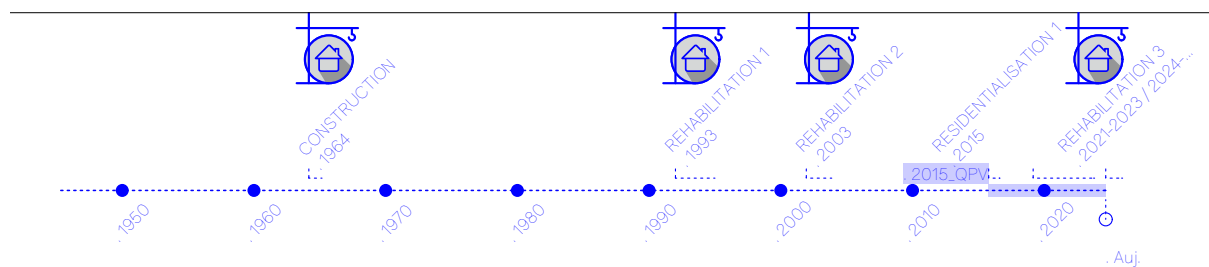
● CONTEXTE POLITIQUE

Quartier Prioritaire politique de la Ville - 2015
...2025
Contrat de ville - 2015-2020

● EVOLUTIONS MAJEURES

Démolitions de plusieurs bâtiments Révision du foncier, construction neuve





● REHABILITATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:

-

BET. : BERGES (m)

● PROCEDURE

Inconnue

● REHABILITATION 2

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:

Casadepax Architectes

BET. : OTCE (m)

● PROCEDURE

Inconnue

● REHABILITATION 3 HOCHÉ

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:

Rickwert Chevnard Architectes

- Toulouse

BET. : OTCE (m)

● PROCEDURE

MAPA

● REHABILITATION 4 FAIDHERBE

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:

Marco Baertich Architectes -

Toulouse

BET. : OTCE (m)

● PROCEDURE

MAPA

● PROGRAMME

- Remplacement des chaudières,
amélioration des réseaux de
chauffage

● PROGRAMME

- Electricité du Bat D
- Remplacement des chaudières
- Remplacement des portes de hall
- Interventions sur balcons
(séparatifs) et toitures
- Déclassement de certains T4 => T3
- Création de locaux vélos
- Remplacement de sanitaires

● PROGRAMME

- Travaux de sécurité incendie
- Amélioration des install. techniques
(elec. Sanit., Chauff.)
- Réfections des bétons dégradés
- Suppression des Vides Ordures
- Réfection de la toiture et EP
- Remplacement des équipements
sanitaires
- Amélioration énergétique de la
façade

● PROGRAMME

- Travaux de sécurité incendie
- Amélioration des install. techniques
(elec. Sanit., Chauff.) ECS
Thermodynamique Décarbonation
de la chaufferie centrale
- Réfections des bétons dégradés
- Suppression des Vides Ordures
- Réfection de la toiture et EP
- Remplacement des équipements
sanitaires

● RESIDENTIALISATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

NC

● PROGRAMME

- Remplacement des portes de halls
- Interphonie

- Remplacement de menuiseries
(cages d'escaliers, celliers, des
impostes de halls)
- Ravalement des façades
- Etude pour du photovoltaïque en
autoconsommation pour parties
communes
- Video surveillance
- Conversion de 8 logements vers de
l'habitat seniors

- Amélioration énergétique de la
façade
- Remplacement de menuiseries
(cages d'escaliers, celliers, des
impostes de halls)
- Ravalement des façades
- Etude pour du photovoltaïque en
autoconsommation pour parties
communes
- Video surveillance
- Conversion de 8 logements vers de
l'habitat seniors

* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre / MAPA: Marché à Procédure Adaptée

9 CITE BOURBAKI à l'échelle du quartier



Document Agence COT
_ Ech 1/3000°

- **MAITRISE D'OUVRAGE**
Toulouse Metropole Habitat
- **AMENAGEUR**
Toulouse Metropole Habitat
- **MAITRISE D'OEUVRE**
Agence COT - Toulouse
BET.: Inconnu

- **PARTENAIRES FINANCIERS**
MAIRIE DE TOULOUSE
ETAT
ANRU
FEDER
REGION OCCITANIE MIDI PYRENEES

- **CONSTRUCTION NEUVE 1**
- **MAITRISE D'OEUVRE**
Architectes:
ABC Architectes (m)
BET.: OTCE
Entreprise : CB Constructions (m)
- **PROGRAMME**
Construction de 47 logements
sociaux, une creche, un RAM, un
local associatif

Autour du concept d'« immeuble îlot »⁴⁵, les architectes développent une urbanité dont les principes se fondent sur l'association d'immeubles en « U », autour d'un jardin au *sud*, jardin qui assure la desserte domestique des halls d'immeubles, les façades sur rue pouvant accueillir des locaux d'activité destinés à des commerces, des passages couverts assurent le « seuil » du public au commun. Le long de la rue communale, s'alternent donc deux types d'immeubles, les barres et les « U ». Sans distinction, les façades se composent sur la base des assemblages de plans, dans sa répétition et sa rigueur. La cité est profondément remaniée depuis son classement en QPV en 2015. Des démolitions, réhabilitation se succèdent et l'ensemble perd son essence et sa cohérence. L'allotissement des opérations de rénovation, de construction neuve façonne une trajectoire propre à chaque « îlot » proposé par l'urbaniste en charge de la mue du quartier. L'identité est perdue, volonté affirmée de repenser l'image de la cité. La rénovation de la résidence Hoche pose le fond de sa conception sur le changement d'image, ainsi la « rigueur » de la composition d'origine est bousculée, chahutée par la mise en œuvre d'écrans brise vue sur les balcons, de couleurs et situations aléatoires ils brouillent les lignes originales. Plus rien dans la conception ne trouve de sens avec l'origine jusqu'aux incohérences de mise en œuvre des parements.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence sont en cours de conception, à ce jour seul le master plan définit les contours des modifications qui vont être apportées au tissu urbain, l'ensemble devient « ZAC », une redéfinition du foncier, des tracés des voies, des abords des immeubles vont accompagner la transformation architecturale. Les stationnements seront repensés, le foncier valorisé, les ordures ménagères traitées à l'échelle du quartier avec la mise en œuvre de colonnes enterrées.

Énergies

Les rénovations lourdes se sont étalonnées, depuis le remplacement des menuiseries extérieures, jusqu'à plus récemment une profonde intervention visant à améliorer notablement la performance du bâti. Les installations techniques de chauffage, électrique, de production sont rénovées. La transformation s'accompagne d'une lourde réécriture des compositions de façade, le projet réalisé sur les bâtiments « barre » livré début 2024 propose une réinvention de l'image de l'immeuble, le socle est redessiné, le corps du bâtiment arrêté par une corniche béton d'un relief prononcé, est diminué en hauteur par la mise en œuvre d'un bardage sur le dernier niveau façon d'attique, comme un pastiche de l'immeuble classique de la ville.

⁴⁵ COURBEBAILLON Audrey, La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse

Le bailleur, dans l'optique de l'amélioration des charges pour ses locataires exige des rénovations l'étude et la mise en œuvre de systèmes de production décarbonés, pompe à chaleur, chauffe-eau thermodynamique figurent parmi les solutions privilégiées.

Mixité

Les démolitions, construction contribuent à fabriquer une mixité, de l'accession sociale à la propriété, une crèche. La programmation ne dit pour l'instant pas quels types de logements seront réalisés sur le parcellaire recomposé. Les rénovations proposent quant à elles de nouvelles offres de logements, pour la résidence Hoche, la transformation de huit logements en logements seniors, la résidence Faidherbe comprendra de la vente h.l.m. à la suite de la réhabilitation.



⑩ ENSEMBLE DES MAZADES

785 LOGEMENTS

1958 - 1972

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.12 Les Mazades, des destins parallèles.

10 ENSEMBLE DES MAZADES

● LOCALISATION

Quartier des Minimes
Métro B. Claude Nougaro.
rue de Bordeaux
avenue des Mazades
rue de Royan
rue d'Arcachon
Impasse des Mazades

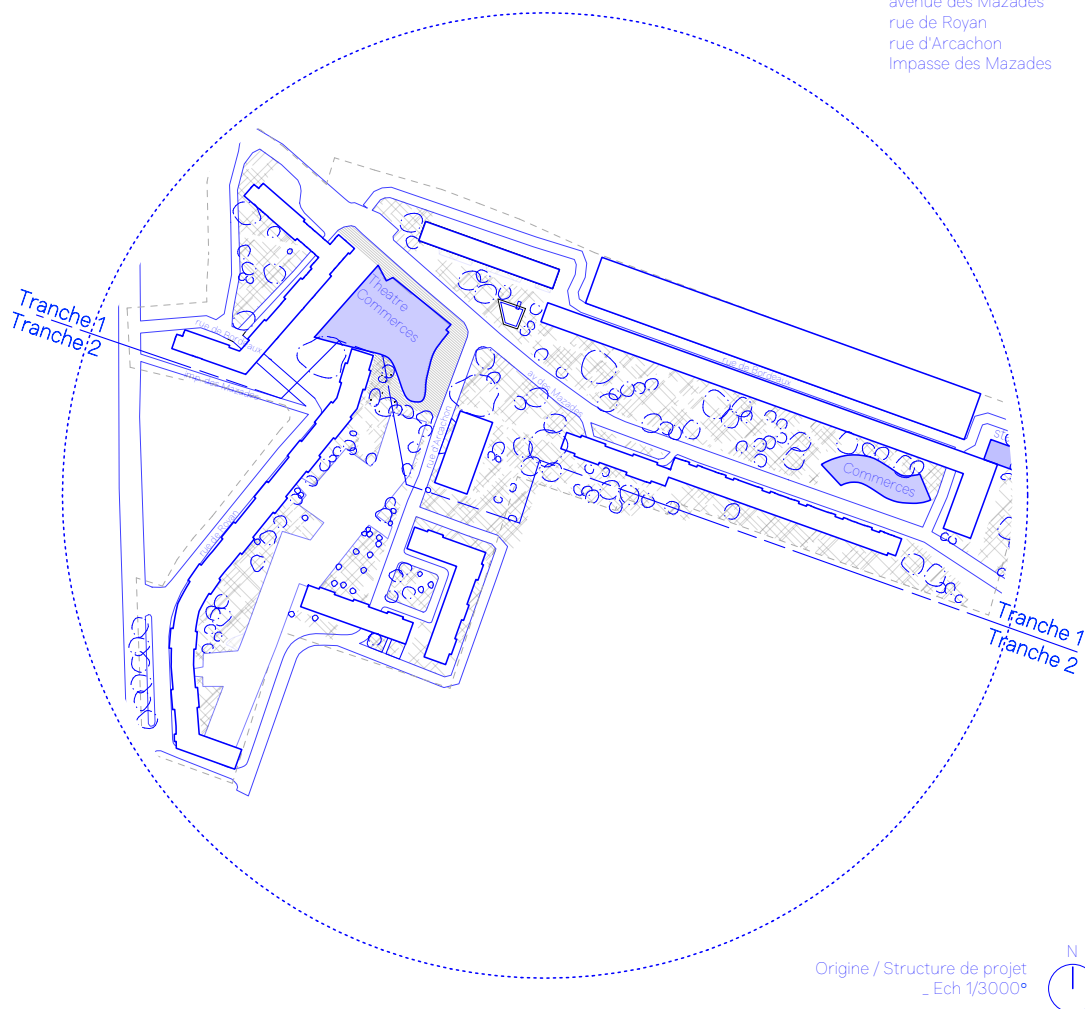


Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbebaïse

● MAITRE D'OUVRAGE

Société Coopérative d'HLM de la Haute Garonne. Aujourd'hui SA HLM des Chalets + Copropriété des Mazades

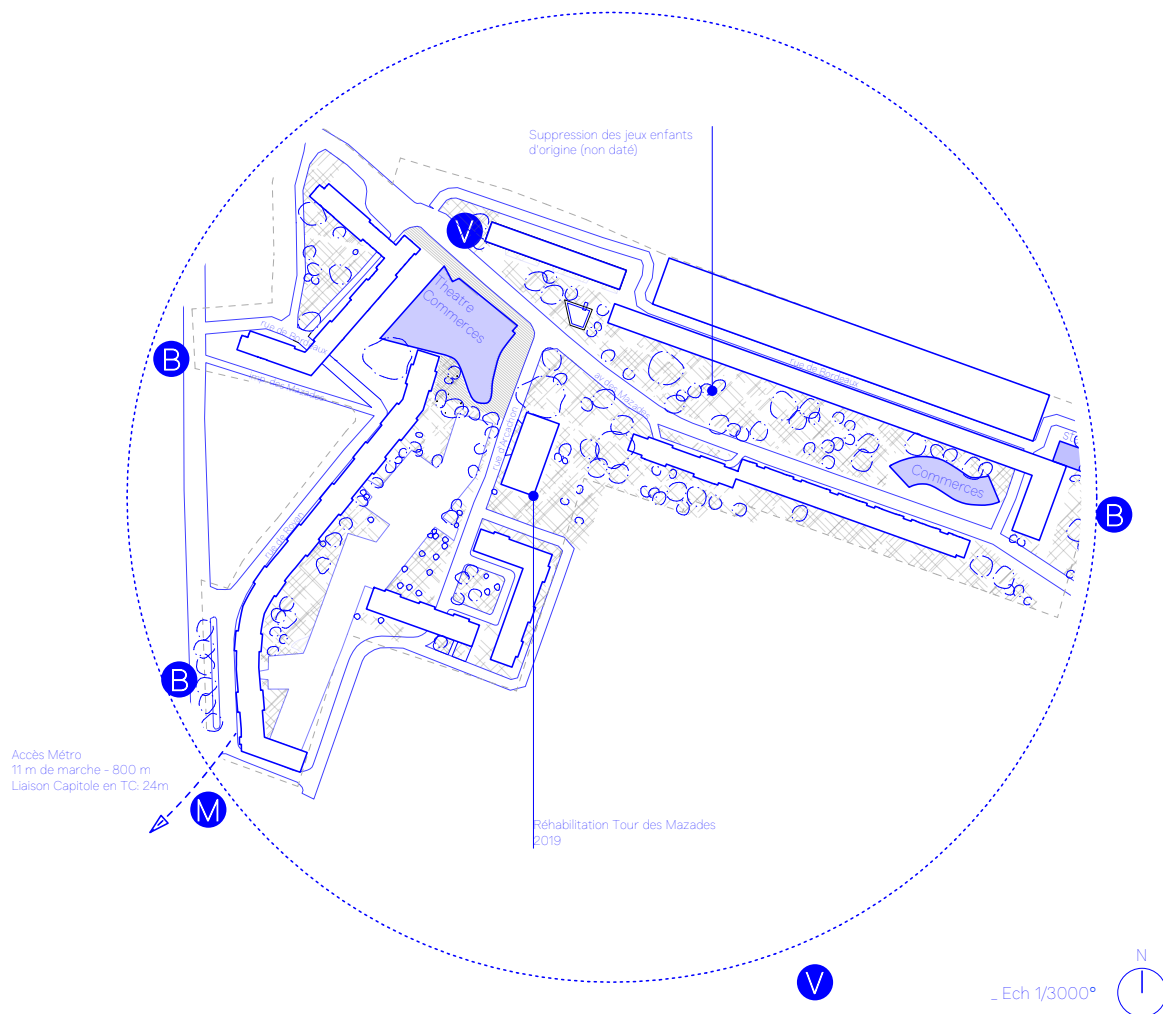
● PROGRAMME

MAZADES 1 - 580 Logements - 1958-1972
MAZADES 2 - 205 Logements - 1958-1972
Commerces, Garderie, Centre culturel, Maison des Jeunes, garages

● MAITRISE D'OEUVRE

MAZADES 1
. Jean Montier Architecte
MAZADES 2
. Edouard Weiler et Pierre Pujol Architectes

10 ENSEMBLE DES MAZADES à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction traditionnel

● CONTEXTE POLITIQUE

OPAH Tour des Mazades 2017-2020.

● EVOLUTIONS MAJEURES

- Ravalement 2010



L'ensemble des Mazades n'a que peu évolué depuis sa création. Les grands principes qui ont présidé à sa conception demeurent. Des ravalements ont eu lieu, éloignant l'image actuelle de la modestie et la simplicité d'origine, des enduits nuancés déstructurent la composition imaginée. La tour, élément charnière le plus modifié. L'OPAH Tour des Mazades a conduit à une réécriture de la tour dans le paysage urbain. La grille structurelle affirmée dans la conception d'origine est lissée par la mise en œuvre d'un bardage isolé, constitué de cassettes de petites dimensions, il cherche, dans une forme de pixellisation à s'effacer dans le ciel Toulousain. Cette intervention, qui avait initialement pour but premier d'améliorer la situation du risque incendie de l'immeuble a été « détournée » traduite en amélioration énergétique afin de permettre l'obtention des aides associées. Aussi les différentes interventions intérieures, rénovation des parties communes, installations de désenfumage, remplacement des ascenseurs, sont accompagnées de ce carrossage externe. L'architecte en charge de cette réhabilitation n'a été associé au projet qu'après la définition programmatique. Il a été choisi par le syndic sur recommandation du bureau d'étude en charge du diagnostic puis des travaux, en raison de l'éminence de la tour dans le paysage toulousain. La proximité de l'architecte avec l'unité départementale d'architecture et du paysage a présidé à son recours.

Nature en partage

Les extérieurs de la résidence ont peu évolué, pas de processus prononcé de résidentialisation, hormis la disparition des jeux d'enfants conçus initialement, l'abandon de la fontaine, la reconfiguration rénovation de certains cheminements piétons on ne note rien de notable.

Énergies

Les menuiseries extérieures sont là aussi la trace la plus visible de l'amélioration à titre individuel de la situation thermique. Seule la tour, affiche une transformation radicale de liée à l'OPAH récente. Ainsi la situation thermique bénéficie de l'intervention liée à la mise en sécurité de la tour lié au risque incendie.

Mixité

La résidence modeste, en témoigne l'OPAH, propose une grande diversité de logements, du T1 au T6. La présence du Théâtre, des commerces qui l'accompagnent contribuent à l'urbanité de l'ensemble, le groupe des Chalets, propriétaire de certains lots commerciaux, et notamment la galerie à l'est de la résidence œuvre activement avec la mairie pour maintenir une occupation active des commerces. Cet investissement permet de prévenir de mauvaises occupations des espaces publics en pied d'immeuble et proposer un cadre de vie doté de proximités commerciales, à un ensemble dont la population est vieillissante.



11 ENSEMBLE PAUL DECAMPS

318 LOGEMENTS

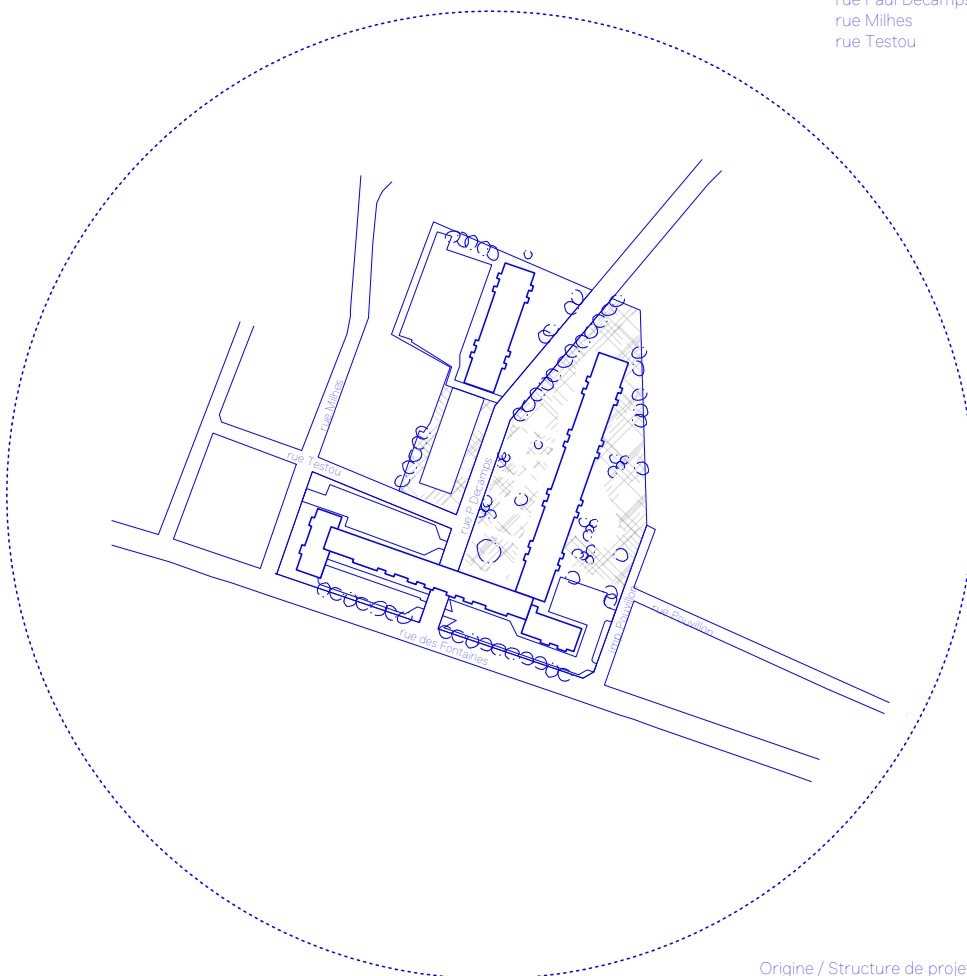
1960

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.13 Decamps, un paquebot urbain.

11 ENSEMBLE PAUL DECAMPS

- LOCALISATION
Quartier des Fontaines
Métro A. Patte d'Oie
rue des fontaines,
rue Paul Decamps
rue Milhes
rue Testou



Origine / Structure de projet
_ Ech 1/2500°

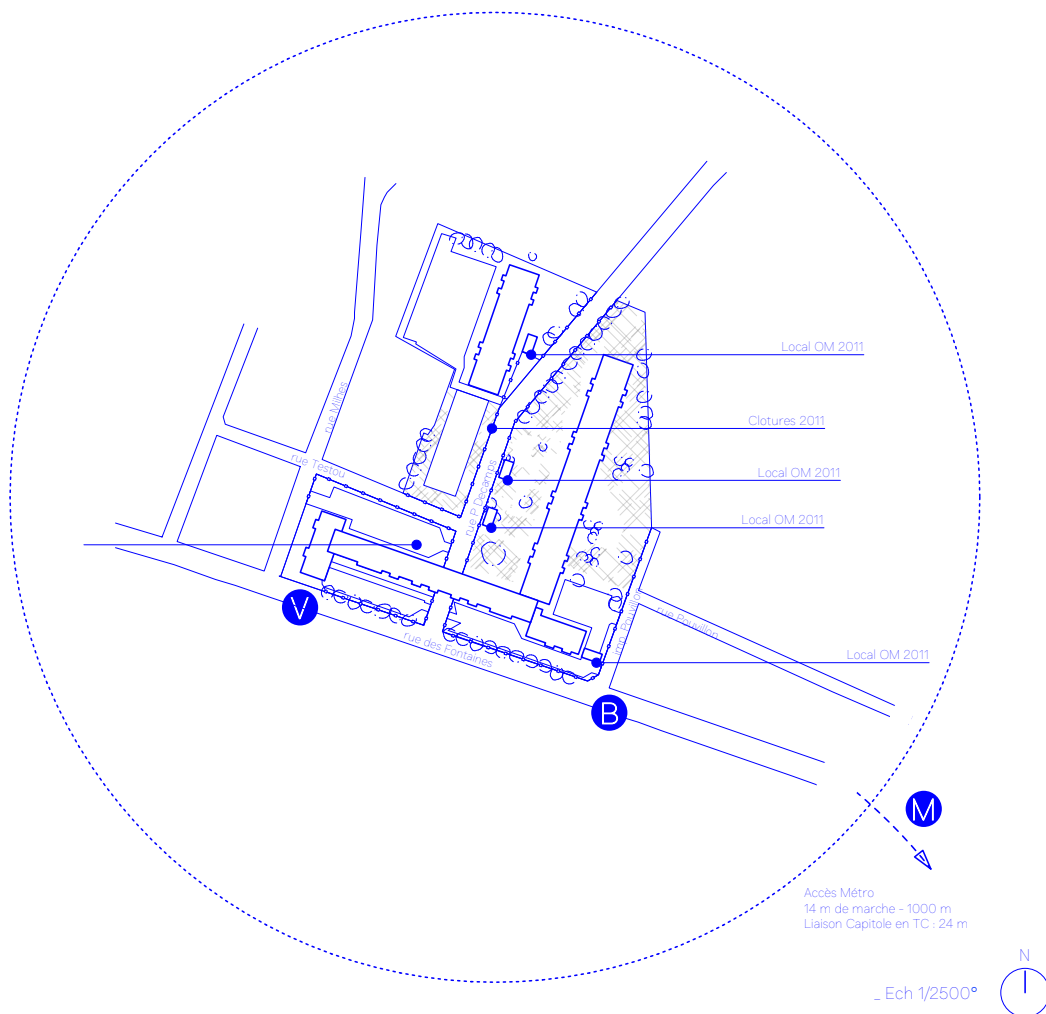


Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbebaïse

- MAÎTRE D'OUVRAGE
S.F.I. du Parc de Bourrasol
- PROGRAMME
318 Logements - 1960
Commerces, stationnements, aire de jeux pour enfant
- MAÎTRISE D'OEUVRE
Jean Mathiot Architecte

* S.F.I : Société Foncière Immobilière

11 ENSEMBLE PAUL DECAMPS à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction traditionnel

● CONTEXTE POLITIQUE

● EVOLUTIONS MAJEURES

- Résidentialisation 2011



L'ensemble Décamps, se caractérise par sa conception d'immeuble « moderne » adaptée aux contraintes et règles urbaines par les architectes. Ainsi, la stricte continuité horizontale des ouvertures en opposition à la proportion verticale, le toit terrasse bien que dépourvu d'usages, les pilotis comme dispositifs d'adaptation au sol sont aussi employés⁴⁶.

Nature en partage

Les dalles de parkings semi enterrées servaient à l'origine de terrain de tennis, cet usage étant aujourd'hui abandonné au profit du stationnement automobile. On constate au début des années 2010, le remaniement des espaces extérieurs avec deux objectifs lisibles, la sécurisation, avec la mise en place de clôtures, et la gestion des ordures ménagères avec la construction de locaux dédiés au stockage des conteneurs.

Énergies

Le principal témoin d'une volonté d'amélioration de la situation thermique de l'immeuble réside dans le remplacement progressif des menuiseries individuelles d'initiative privée.

Mixité

Les locaux d'activité en rez de chaussée des immeubles continuent de fonctionner, les clôtures ont été adaptées de manière à permettre leur fonctionnement sans contrôle des visiteurs.

⁴⁶ COURBEBAILLON Audrey, La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse



12 ENSEMBLE DU FAUBOURG BONNEFOY

352 LOGEMENTS

1963

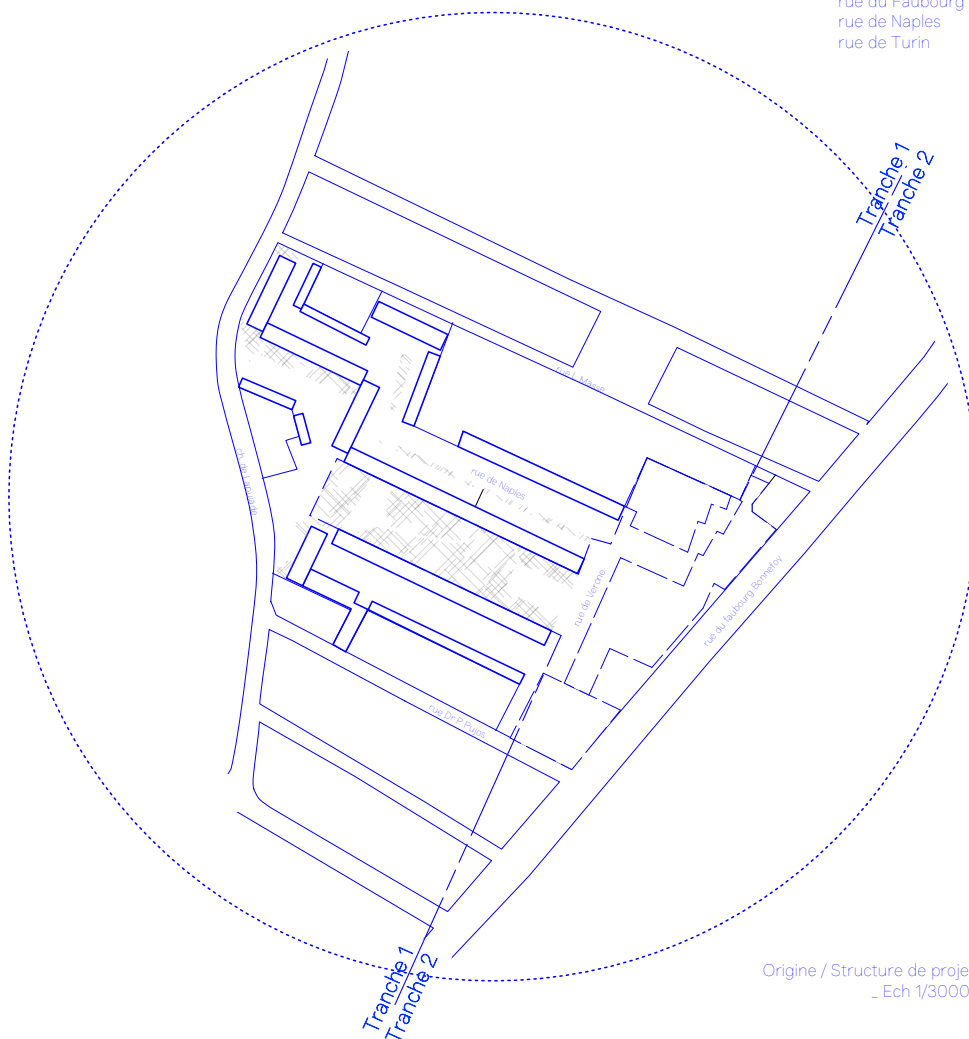
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.14 Bonnefoy, un ensemble anonyme et isolé.

12 ENSEMBLE BONNEFOY

● LOCALISATION

Quartier Marengo
Métro 4, Marengo SNCF.
chemin Lapujade
rue du Faubourg Bonnefoy
rue de Naples
rue de Turin



Origine / Structure de projet
_ Ech 1/3000°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbelaiss

● MAITRE D'OUVRAGE

SCI Immobilière Lapujade Boonefoy

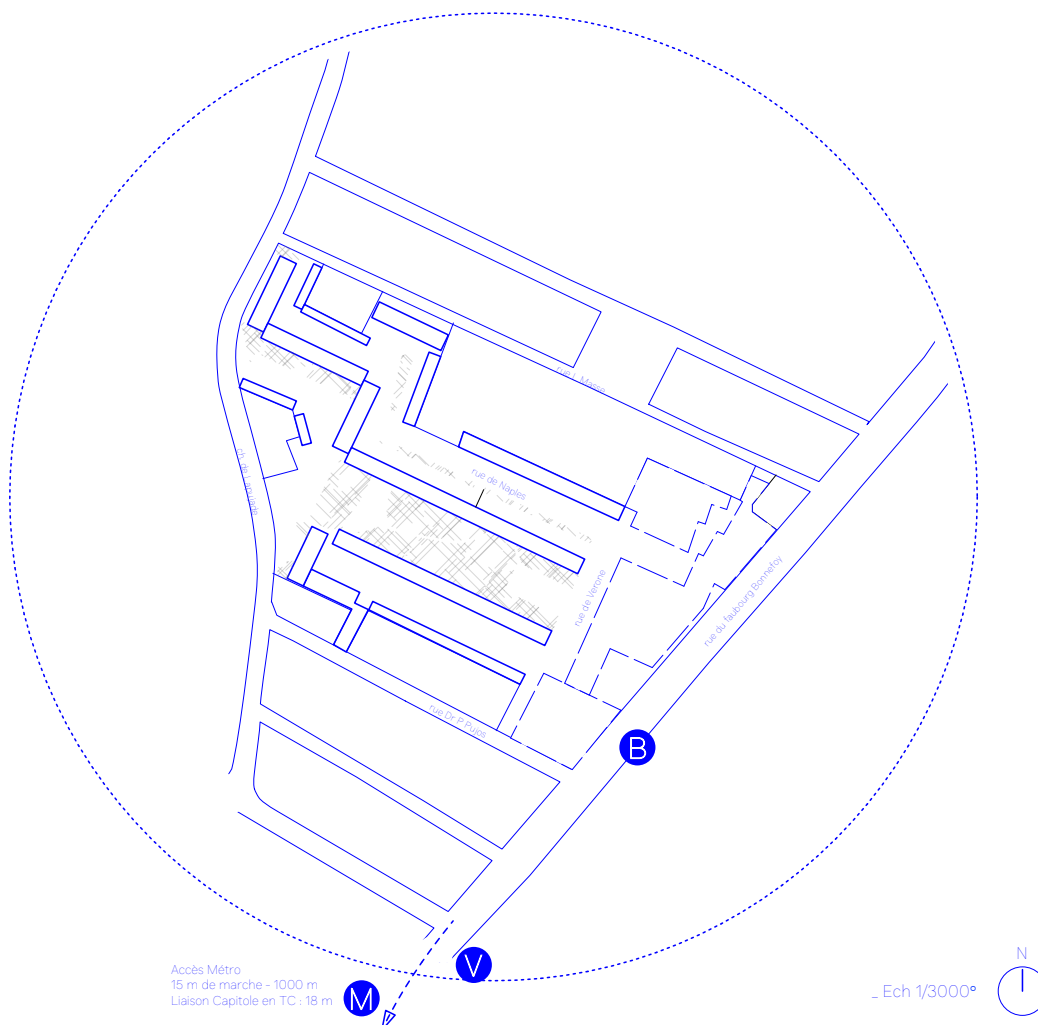
● PROGRAMME

Tranche 1 (retenue) - 353 logements - 1960-1963
Tranche 2 - 220 logements - 1968-1979

● MAITRISE D'OEUVRE

Atelier des Architectes Associés, AAA
Fabien Castaing, Pierre Debeaux, Alex Labat, Michel Bescos, Pierre Viatgé

12 ENSEMBLE BONNEFOY à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction traditionnel

● CONTEXTE POLITIQUE

● EVOLUTIONS MAJEURES



L'ensemble Bonnefoy s'est fondu dans le tissu, et a peu à peu disparu, très vite. La contrainte liée à la nature traversante de la parcelle qui poussé les concepteurs à composer un ensemble de deux barres d'immeubles bordant un jardin traversant a été dans les années a par ailleurs été trop forte pour résister à la pression, le jardin a été construit. La nature traversante de la parcelle a également conduit à une fermeture progressive de ses accès, comme pour préserver la dominante domestique liée à la composition majoritaire de logements et aux besoins de surfaces liées au stationnement. La construction de l'immeuble sur la rue du faubourg Bonnefoy, avec sa grande surface commerciale, l'ont isolé renforçant le caractère privatif de l'ensemble.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence sont pour leur plus grande partie liés au stationnement des véhicules. La minéralisation a pris le pas sur les recherches d'abords végétalisés, bien que déjà peu valorisés dans la composition originelle.

Énergies

Là encore, les traces les plus visibles de la transformation résident dans le remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations en vue de l'amélioration énergétique du logement.

Mixité

La construction du jardin central a complété l'offre initiale de surfaces d'activités, qui vivent assez mal l'enclavement et la fermeture de la résidence. On assiste d'ailleurs à leur transformation partielle en logements.



13 ENSEMBLE AMOUROUX

1591 LOGEMENTS

1962 – 1973

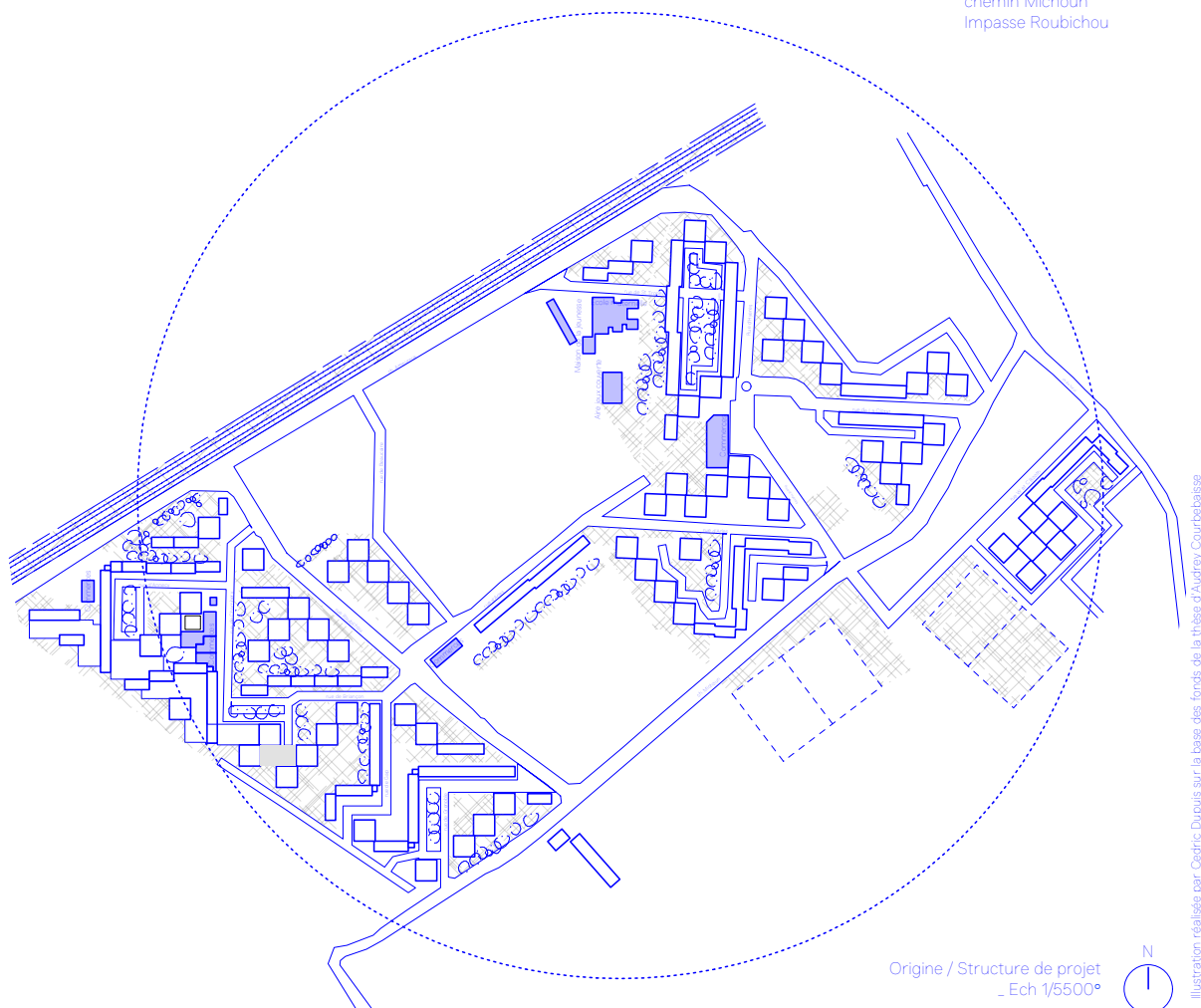
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.15 Amouroux, un quartier en lui-même.

13 ENSEMBLE AMOUROUX

● LOCALISATION

Quartier Roseaie Croix Daurade
 Metro B. Argoulets
 chemin Amoureux
 chemin Michoun
 Impasse Roubichou



● MAÎTRE D'OUVRAGE

Déromedi Frères (promotion privée)

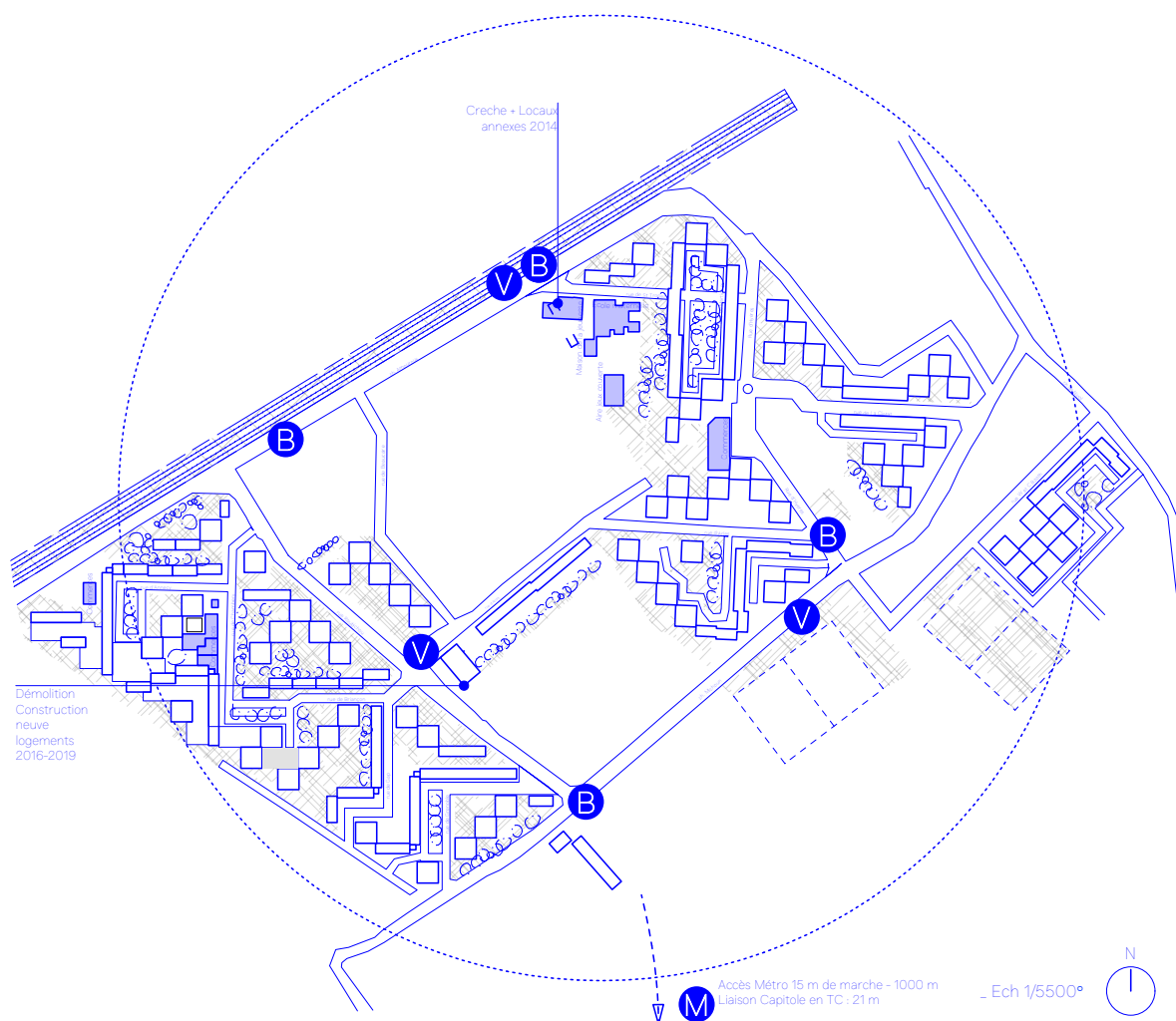
● PROGRAMME

AMOUROUX 1 - 678 Logements - 1962-1967
 AMOUROUX 2-3 - 160 Logements - 1966-1973
 Commerces, centre social, maison des jeunes, garages, école maternelle, terrains de jeux

● MAÎTRISE D'OEUVRE

Atelier des Architectes Associés, AAA
 Fabien Castaing, Pierre Debeaux, Alex Labat, Michel Bescos, Pierre Viatgé

13 ENSEMBLE AMOUROUX à l'échelle du grand ensemble



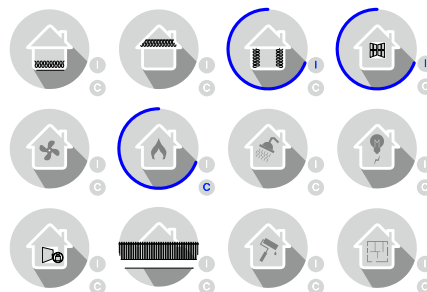
● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction traditionnel

● CONTEXTE POLITIQUE

Contrat de ville 2015-2020 - Veille active

● EVOLUTIONS MAJEURES



La résidence Amouroux repose sur la conception d'un système d'immeubles proliférants. Sous forme de grappes en crémaillères, les plots ou immeubles se répètent et composent des îlots, dessinent des voies, s'accompagnent d'équipements, de commerces, c'est ici un morceau de ville qui est construit. Les assemblages permettent la création d'intérieurs d'îlots paysagers ou occupés par des parcs de stationnement.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence sont assez largement ouverts et sont plantés de grands sujets qui donnent une belle qualité aux cœurs d'îlots. Certaines haies, en limite de voie notamment, font une frange épaisse et contribuent à la mise à distance du public, accompagnée de petites clôtures, discrètes. Les bandes périphériques des îlots, recul des immeubles par rapport à la voie sont dans leur majorité utilisés en stationnement résidentiel, seuls quelques arbres, isolés, ou de discrets parterres accompagnent les accès à des halls d'immeubles.

Énergies

L'initiative individuelle se traduit là aussi par le remplacement progressif des menuiseries extérieures. A noter cependant la mise en œuvre d'un système de production d'ECS collectif solaire sur quelques bâtiments d'Amouroux II, profitant de la configuration en toits terrasses pour installer les panneaux nécessaires à la production.

Mixité

On constate la démolition d'un immeuble mixte au centre de l'ensemble, remplacé par un immeuble de logement de promotion immobilière. Les équipements publics, l'école a été complétée par la construction d'un bâtiment abritant une crèche ainsi qu'un local associatif.



14 ENSEMBLE ANCELY

856 LOGEMENTS

1963 – 1969

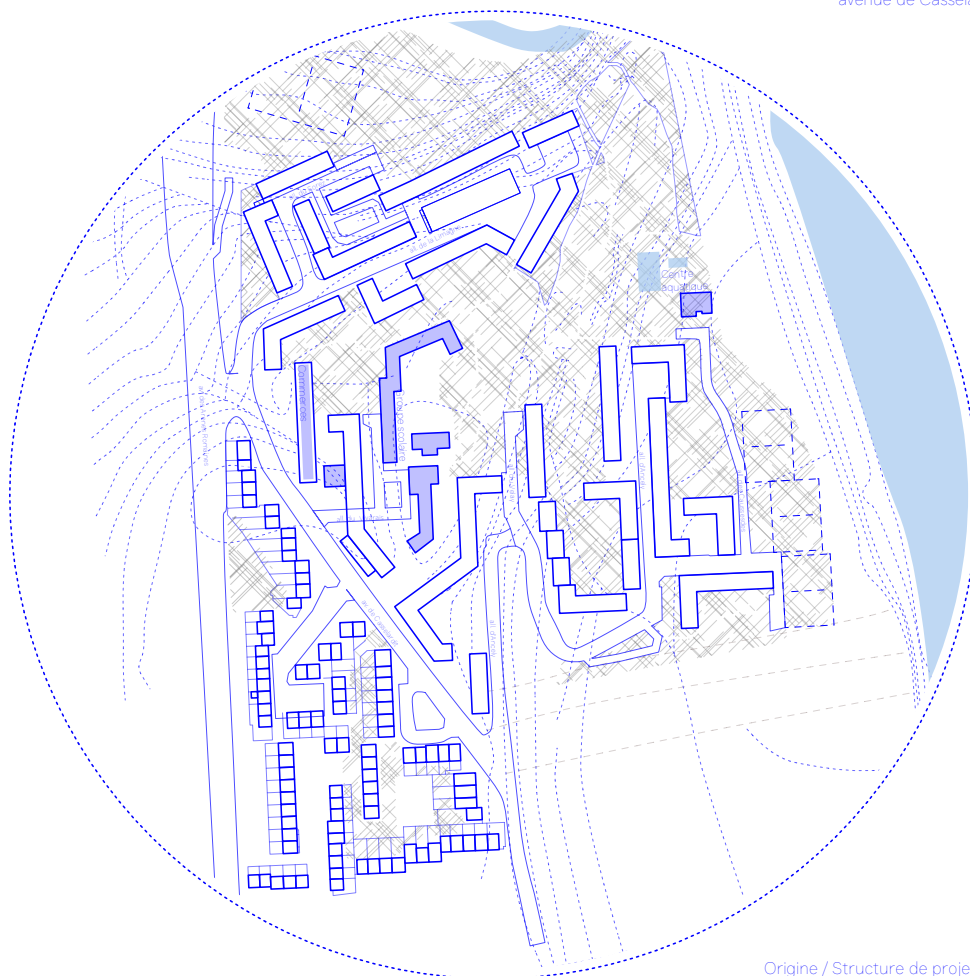
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.16 La résidence Ancely, un ensemble en projet, questions d'identité.

14 ENSEMBLE ANCELY

● LOCALISATION

Quartier Purpan Ancely
Tram B. Arenes Romaines.
avenue des Arènes Romaines.
avenue de Casselardit



Origine / Structure de projet
_ Ech 1/4000°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbebaïse

● MAITRE D'OUVRAGE

Société Coopérative d'HLM de la Haute Garonne. Aujourd'hui SA HLM
des Chalets + Copropriété des Mazades

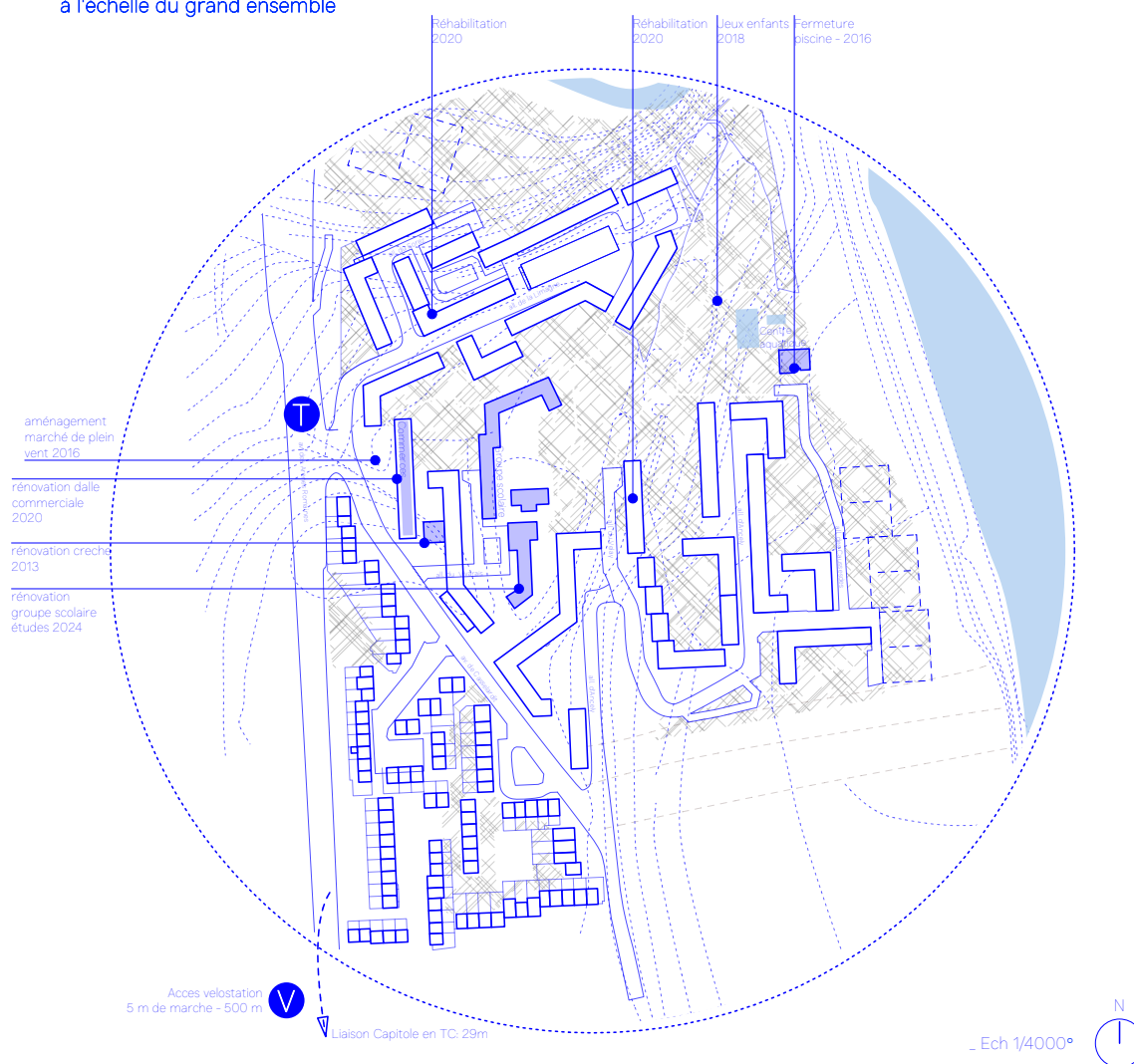
● PROGRAMME

856 Logements - 1963-1969
dont 90 individuels
Commerces, centre aquatique, terrains de sports, garages, groupe
scolaire

● MAITRISE D'OEUVRE

Henri Brunerie Architecte Albi

14 ENSEMBLE ANCELY à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

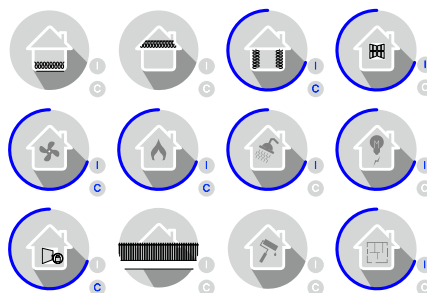
- Procédé de construction
Traditionnel et façades en
panneaux de type Costamagna™

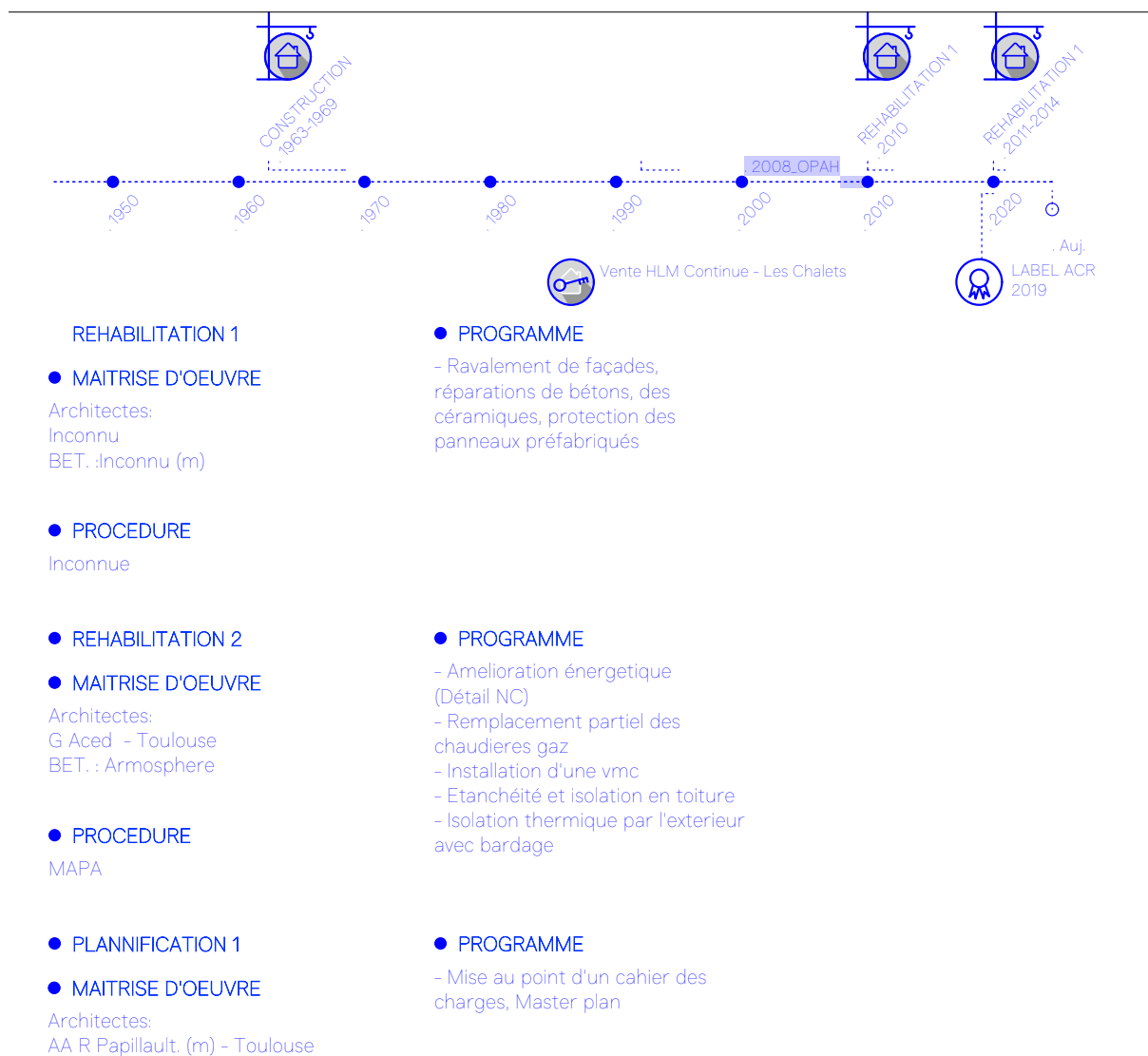
● CONTEXTE POLITIQUE

OPAH 2006-2008

● EVOLUTIONS MAJEURES

- Ravalement 2008
- Rénovation énergétique 2019-2020





* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'œuvre / MAPA: Marché à Procédure Adaptée

Labélisée Architecture contemporaine remarquable suite à l'investissement de l'équipe de recherche, la résidence est une des plus grandes et des plus qualitatives des cas toulousains. Bâtie dans un lieu d'une grande richesse, paysagère comme historique, elle bénéficie d'un environnement préservé qui lui offre un cadre d'une rare qualité. L'architecte a l'idée de recourir à la préfabrication pour construire cet ensemble de logements coopératifs. La mise en œuvre de panneaux Costamagna donnera son identité à la résidence implantée dans la pente, articulant des immeubles en bande pour façonner des îlots ouverts autour de lieux intérieurs. La teinte des carreaux de céramique de petite format (moirage de rose) est le support de cette identité. Les écoles, le pôle nautique, une dalle commerciale, de vastes espaces de sous-bassement créés dans le potentiel de l'adaptation à la pente par son concepteur contribuent à fabriquer le vivre ensemble de la résidence. La composition de l'ensemble constitué de maisons et d'immeubles pose de fait la possibilité de trajectoires de projet bien distinctes.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la sont inégaux, en effet, la maintenance des espaces verts s'oppose au manque de soins des espaces dédiés à la voiture ou résultant des surfaces de toitures des stationnements enterrés. Les immeubles sont desservis par de doubles entrées, haute et basse lorsque la pente s'y prête, et le soin apporté au pied d'immeuble est un lieu riche d'appropriations. Les abords des commerces ont été récemment rénovés, les abords de l'école eux sont beaucoup moins clairs dans leur définition et souffrent de l'ambiguïté de leur destination.

Énergies

Le fonctionnement de la copropriété permet une intervention à l'immeuble, c'est cette disposition qui a permis la réalisation récente de l'amélioration de 7 bâtiments sur les 26 que compte la résidence. La mise en œuvre d'un système d'isolation thermique par l'extérieur habillé par un bardage de carreaux grés cérame, de teinte rouge brun, qui reprend des motifs d'assemblage au format des panneaux de façades tranche sévèrement avec le motif d'origine. Les travaux ont été complétés par le remplacement des chaudières individuelles, l'installation d'un système de ventilation mécanique ainsi que le remplacement ponctuel des menuiseries extérieures.

Mixité

Une vie est installée à l'intérieur de la résidence, les caractéristiques des logements permettent d'en envisager la mutation et l'évolution aux modes de vie actuels. Les commerces, bien que fragiles sont ouverts, les écoles sont en passe de s'agrandir, le pôle nautique lui est aujourd'hui fermé. L'activité de la piscine qui subsistait jusqu'en 2016 a été arrêtée, la MJC

qui occupe une partie du bâtiment de la piscine continue son activité sans certitude qu'elle soit reconduite durablement.



15 LES TOURS DE SEYSSES

361 LOGEMENTS

1967 - 1968

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.17 Les tours de Seysses, une résidence sculpturale et graphique.

15 LES TOURS DE SEYSSSES

● LOCALISATION

Quartier Papus
Métro A. Bagatelle.
route de Seysses
rue de la Sarthe

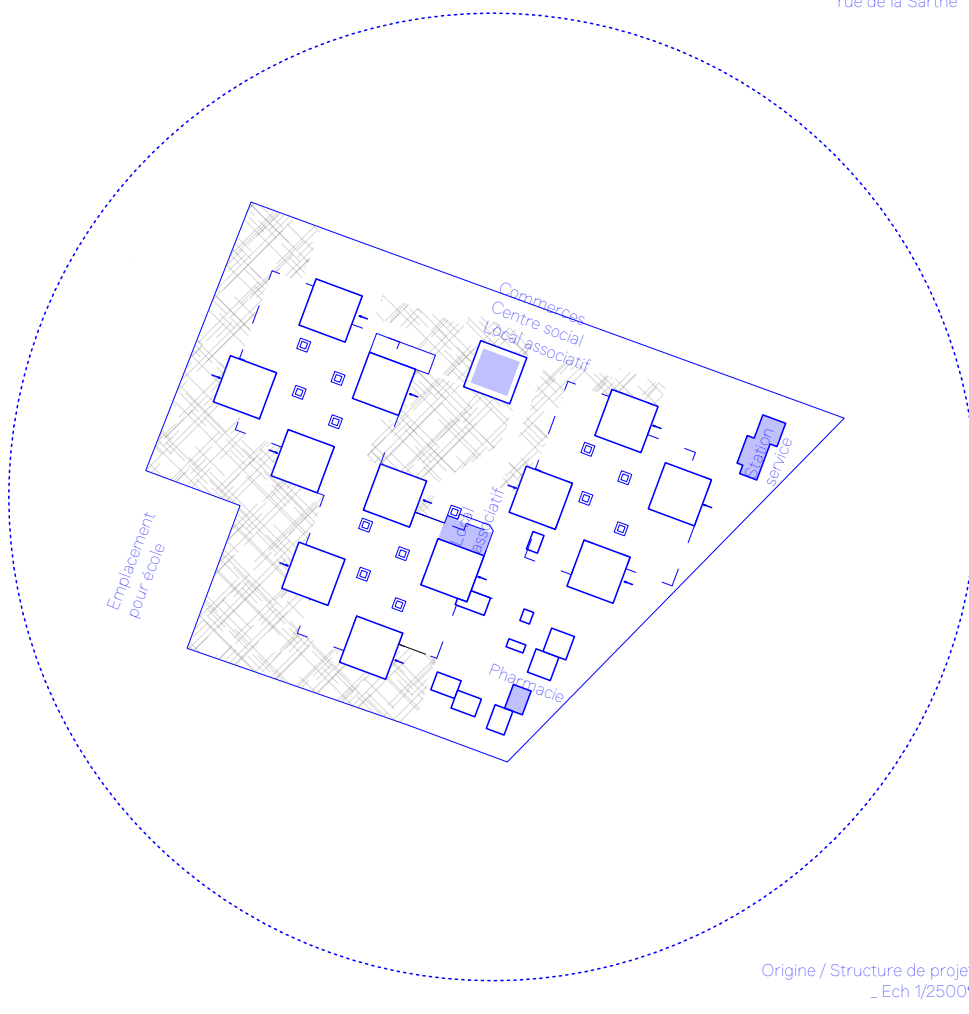


Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbebaïse

● MAITRE D'OUVRAGE

Société I.G.E.A. 'Investissement Gestion Etude Administration

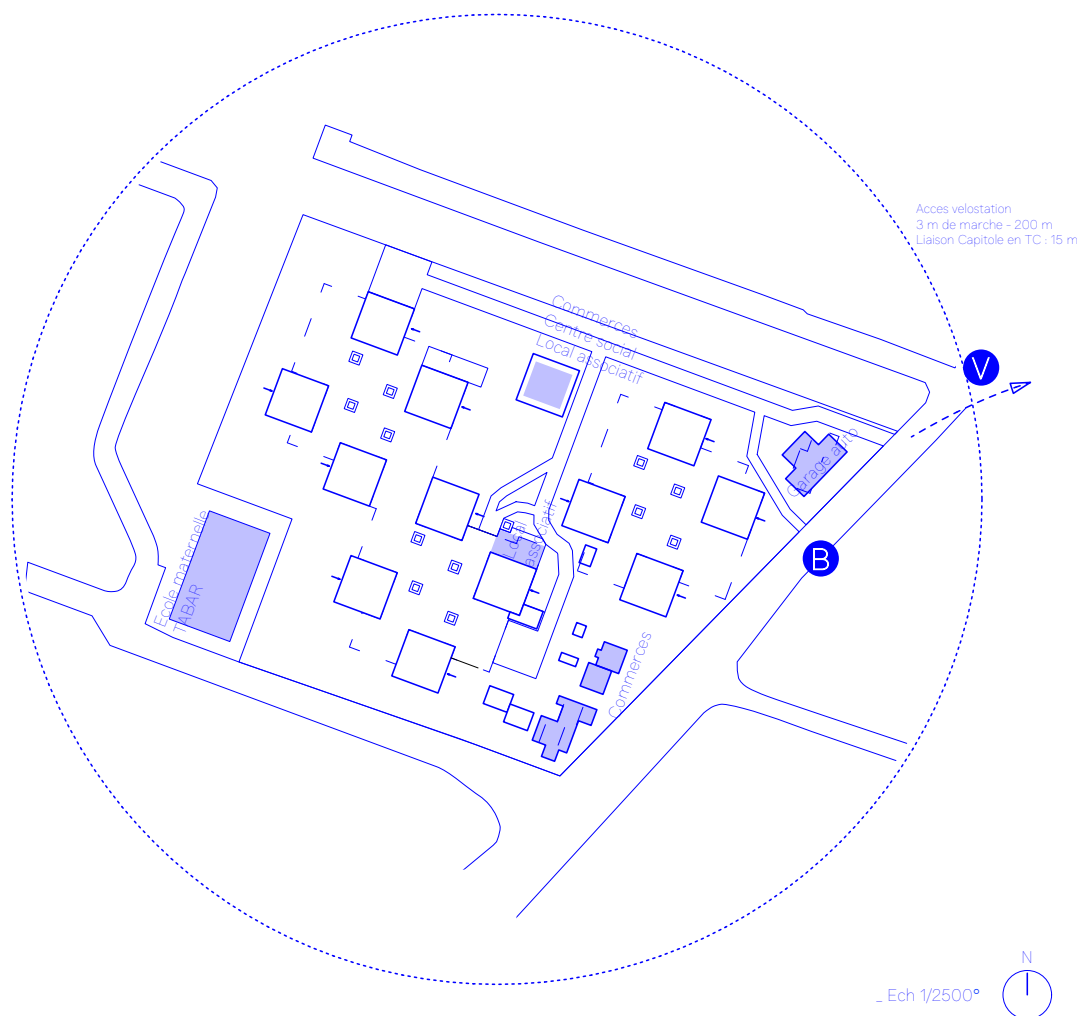
● PROGRAMME

361 Logements - 1950-1953
Commerces, Locaux résidentiels, garages, station service,
réserve foncière pour école maternelle

● MAITRISE D'OEUVRE

Chini Architecte - Pierre Lafitte projeteur

15 LES TOURS DE SEYSSSES à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

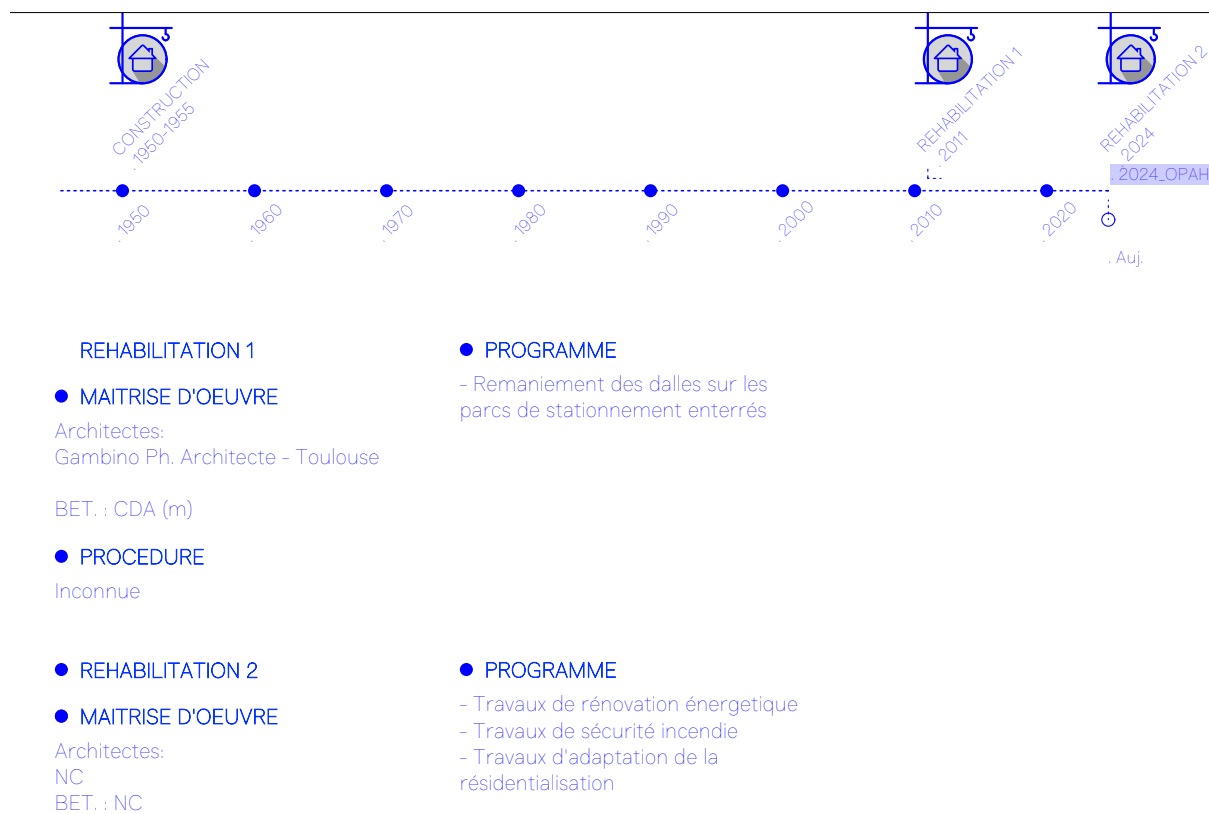
- Procédé de construction traditionnel

● CONTEXTE POLITIQUE

OPAH 2024

● EVOLUTIONS MAJEURES





* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre / MAPA: Marché à Procédure Adaptée

Les tours de Seysses se caractérisent par une composition de plan en damier articulant des immeubles compacts au format de tours de différentes hauteurs ayant donné son nom à la résidence. L'architecte conçoit ici une architecture forte d'une volonté graphique affirmée, les baies verticales de logements se superposent par ensemble de plusieurs niveaux, de lignes verticales allant jusqu'à interrompre le garde-corps du dernier niveau en attique. Ces verticales sont ripées à un niveau intermédiaire jouant le décalage de trames. La plastique est signifiante, elle se veut singulière. Quatre groupes de tours chacun composé de quatre immeubles comme suit un en R+4, un en R+5, un en R+7 et un en R+14. Composés sur le même plan une série de commerces est installée en frange de l'opération. Les cœurs d'îlots sont construits, ils abritent les garages, et leur toiture définit un jardin qui dessert les halls des bâtiments. La résidence est la seule dont l'architecte a laissé une charte dite d'« harmonie des immeubles » précisant les caractéristiques qui devront faire permanence. Ainsi les teintes des têtes de plancher, des volets roulants, des gardes cops, l'enduit des façades ou des menuiseries sont définies en vue de leur remplacements, rénovations ultérieurs⁴⁷.

Nature en partage

Une réhabilitation en 2011 a été conduite sur les étanchéités des dalles ainsi que leur traitement paysager. Quelques loggias sont fermées sur initiative individuelle. Les contours de la résidence ont été remaniés, des clôtures installées, modifiées sans que ne puisse être établi une réelle histoire de ces modifications.

Énergies

Lors de l'explosion du site AZF, voisin de la résidence, une grande quantité des éléments de fermetures, baies, occultation a dû être remplacée, le fait que cela soit conduit sur de nombreux logements a permis que les remplacements soient réalisés dans une grande homogénéité.

Mixité

Les commerces continuent de fonctionner, leur statut marginal, en particulier le long de la route de Seysses a conduit à des modifications non modérées, des fermetures, des extensions très loin de la conception originale. La station service a quant à elle été déconstruite, la destination du bâtiment qui la remplace reste dans le domaine automobile mais le registre architectural, bâtiment industriel, semble incongru à l'entrée de la résidence.

⁴⁷

COURBEBAILLON Audrey, Toulouse : le sens caché des grands ensembles. – PUM, collection architecture. 2017

L'OPAH en devenir.

La copropriété, labellisée « ma copro bouge », a mis en place un site internet dédié, il semble être un outil performant d'information et de mobilisation des résidents autour des enjeux de la vie de la résidence. On notera la présence en ligne de documents essentiels au bon fonctionnement de la copropriété comme le règlement de copropriété, ou encore plus intéressant d'un point de vue prospectif l'existence d'un cahier des charges concernant les travaux réalisés à titre individuel.

Il est rappelé dans ce document les caractéristiques de teintes et dimensions menuiseries et occultations, les contraintes de raccordement ou installation d'installations techniques comme la fibre, la ventilation, les hottes aspirantes, la pose de climatiseurs. Il est rappelé également les contraintes techniques comme la présence en sol des réseaux de chauffage en cas de percements, et des contraintes de confort en cas de remplacement des revêtements de sol et leur incidence acoustique.

On peut également trouver sur le site la convocation à l'assemblée générale proposant seulement deux cabinets de maîtrise d'œuvre, le premier, une agence d'architecture, Tocraut et Dupuy à Toulouse, non référencée en réhabilitation de logements, le second une société d'ingénierie Nepsen spécialisé dans l'accompagnement à la « transition énergétique et écologique ».



16 ENSEMBLE LA TERRASSE

577 LOGEMENTS

1971 - 1973

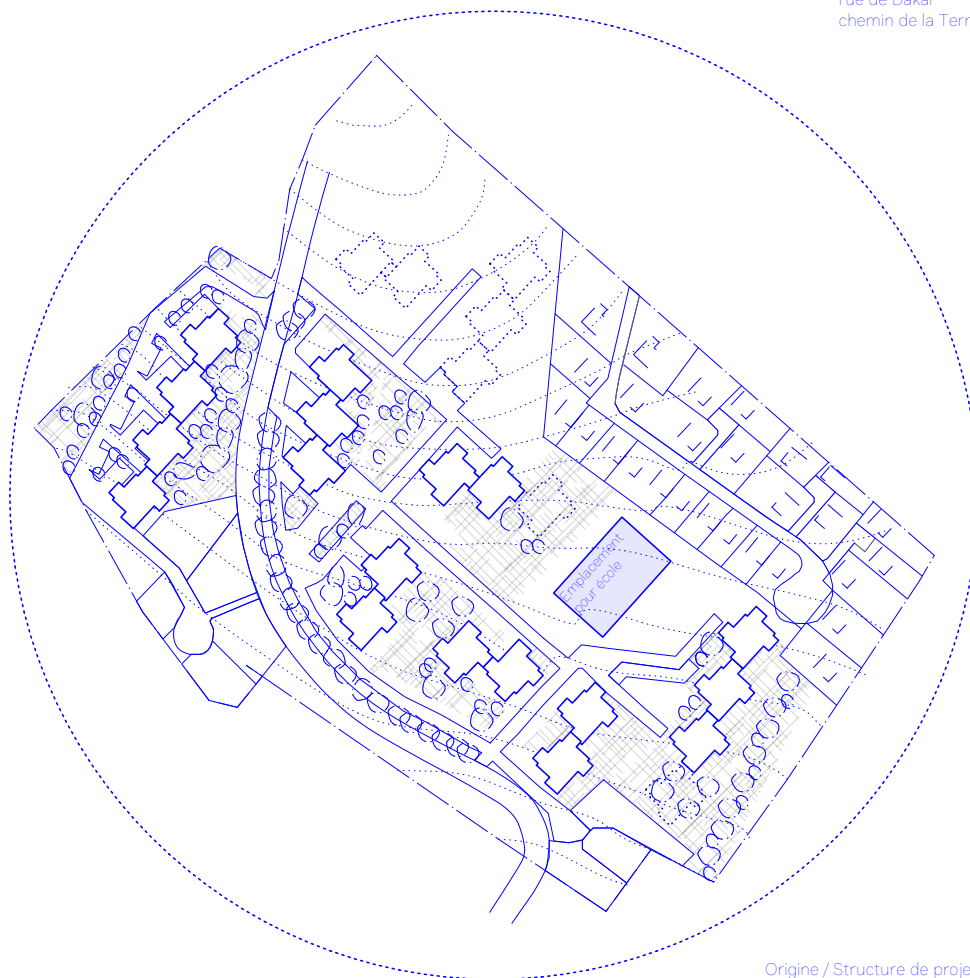
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.18 La terrasse, archipels urbains.

16 ENSEMBLE LA TERRASSE

● LOCALISATION

Quartier de la Terrasse
rue Edouard Lartet
rue Jean Coras
rue de Dakar
chemin de la Terrasse



Origine / Structure de projet
Ech 1/3000°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbelaise

● MAITRE D'OUVRAGE

Société Civile Immobilière de la Côte Pavée

● PROGRAMME

577 Logements - 1971-1973
35 fonciers pour maisons individuelles

● MAITRISE D'OEUVRE

Henri Marty Architecte - auteur
ASSA - Balty - Argaud - Cerceau Architectes du plan de composition
Groupement Pascal Entreprise et Architectes - auteur du modèle et adaptation du modèle au plan de composition
Groupement Pascal Entreprise et Architectes - Architecte d'opération

16 ENSEMBLE LA TERRASSE à l'échelle du grand ensemble



Accès vélostation
11 m de marche - 750 m
Accès Transports en commun
8 m de marche - 550 m
Liaison Capitole en TC : 21 m



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction
Préfabrication

● CONTEXTE POLITIQUE

● EVOLUTIONS MAJEURES

Ravalement



L'ensemble de la Terrasse repose sur le recours à un procédé de préfabrication modulaire, économique, rapide, qui se traduit dans la répétitivité du motif de plan. L'assemblage choisi pour le module de plan d'immeuble forme un motif d'archipel⁴⁸. Cette recherche de rationalisation apparaît à toutes les échelles de la conception, y compris dans le plan masse de l'opération. Ainsi se composent des îlots de verdure et d'immeubles cernés par les espaces de stationnement des véhicules. L'adaptation au terrain permet de loger dans les parties semi enterrées des immeubles des box pour le stationnement et la terrasse haute, à proximité de l'école reçoit une dalle de stationnements avec un garage semi enterré.

Nature en partage

Les espaces extérieurs de la résidence demeurent assez largement ouverts, les abords sont densément plantés, de haies pour façonner des mises à distance des appartements en rez-de-chaussée, et d'arbres de hautes tiges formant bosquets. Des plantations d'alignement accompagne le tracé de certaines voies et font écran à la circulation ou ombragent les surfaces de stationnement aériens. Certains sujets accompagnent une forme de seuil au droit des accès piétons des immeubles. Une résidentialisation douce, privatisation des stationnements de la résidence est visible, par l'installations de clôtures, sans portails, ou d'arceaux privatisant la place aérienne. De nombreux dispositifs semblent installer pour contrôler la place de la voiture dans la résidence, des bornes pour éviter le stationnement sur les trottoirs ou dans les virages, au droit des halls. Quelques bancs sont installés sur des espaces verts protégés du trafic, un enclos avec des bancs a été créé au cœur de la résidence, sans jeux d'enfants pour autant.

Énergies

Il apparaît, comme pour beaucoup de copropriétés du corpus que les menuiseries ont été remplacées, les loggias fermées, d'initiatives individuelles. Seul un immeuble semble avoir agit sur le dispositif de ventilation, installant une mécanisation en toiture terrasse. Une production collective au gaz permet la distribution du chauffage aux logements.

Mixité

Rien ne permet de commenter les dispositions relatives à la mixité dans la résidence, il semble que des professions libérales y soient domiciliées sans qu'elles ne soient visibles ni ne disposent de locaux particuliers.

⁴⁸

COURBEBASSE Audrey, Toulouse : le sens caché des grands ensembles. – PUM, collection architecture. 2017



⑰ ENSEMBLE LES TOURS DE CASTILLON - LA GLOIRE

347 LOGEMENTS

1972-1974

4.2.19 La Gloire, vers un avenir apaisé.

17 ENSEMBLE LES TOURS DE CASTILLON - LA GLOIRE

● LOCALISATION
Quartier Jolimont
Métro A. Jolimont.
avenue de la Gloire
impasse de Soupétard
boulevard des Crêtes

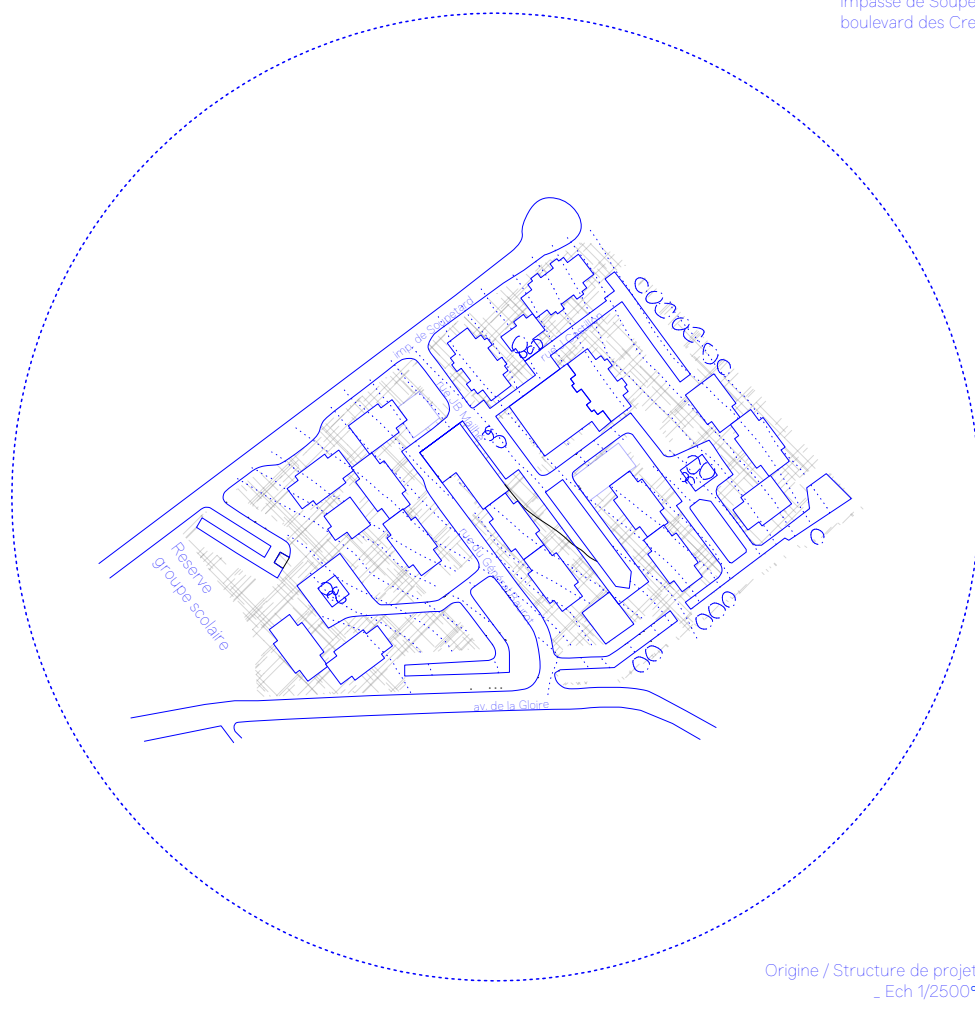
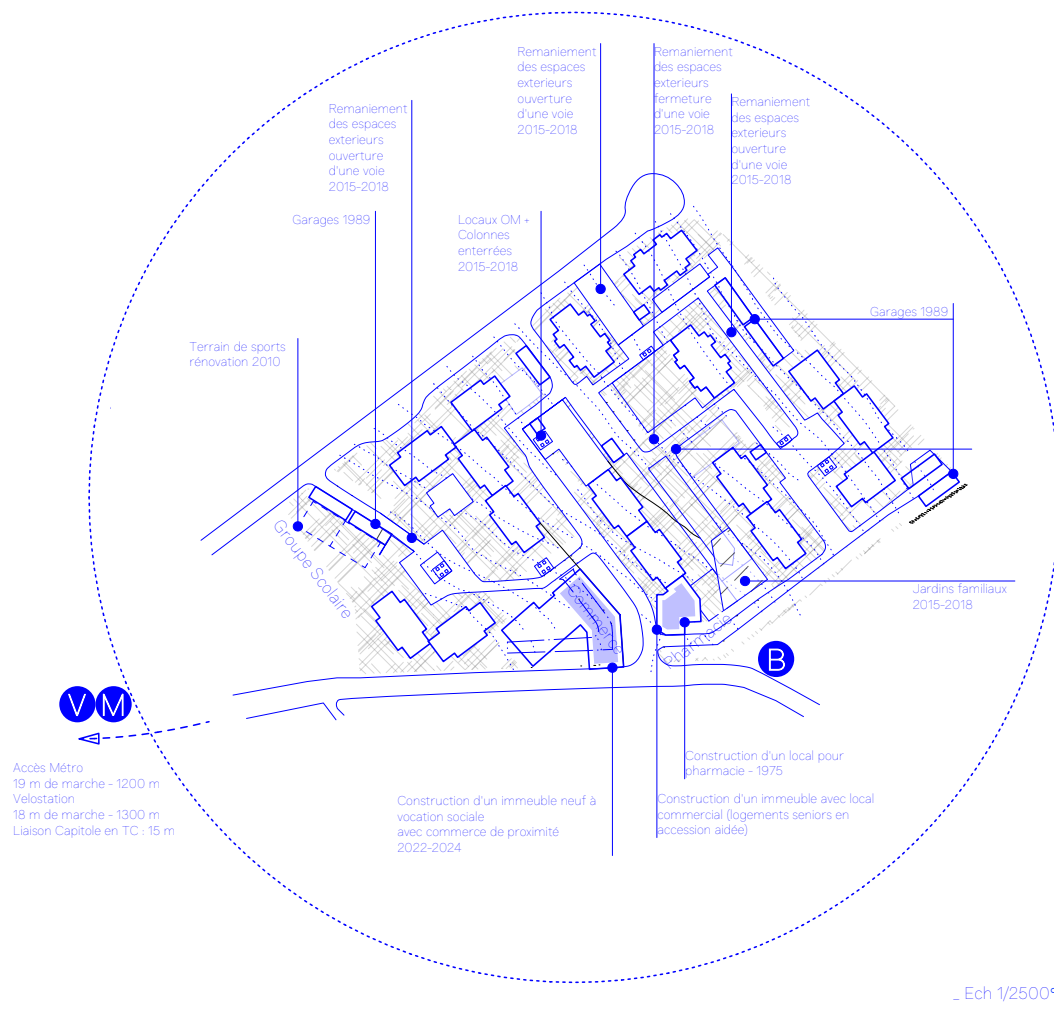


Illustration réalisée par Cedric Dupuis sur la base des fonds de la thèse d'Audrey Courbelaïse

- MAITRE D'OUVRAGE
OPHLM de la Ville de Toulouse - Aujourd'hui Toulouse Metropole Habitat (bailleur social)
- PROGRAMME
347 Logements - 1972
Commerces
- MAITRISE D'OEUVRE
Groupement Pascal Entreprises Architectes
Entreprise Générale Pascal
Pierre et Paul Glenat Architectes Conception
Batly Argaud Ceceau Architectes d'Opération
BET Simecsol et Berg

17 ENSEMBLE LES TOURS DE CASTILLON - LA GLOIRE à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Procédé de construction
Préfabrication

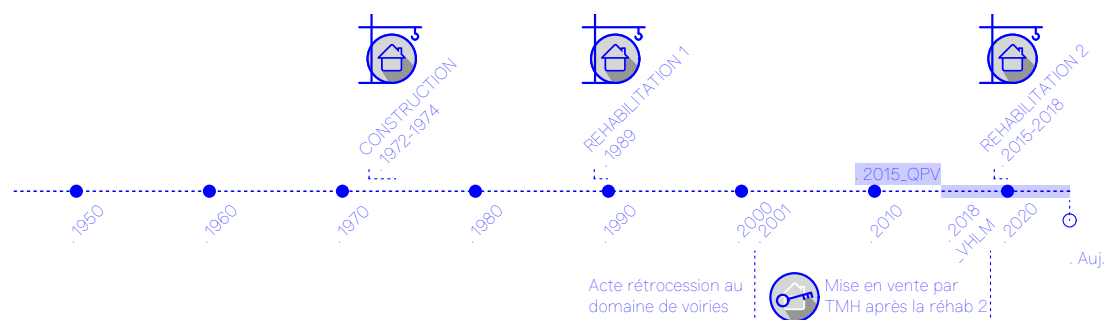
● CONTEXTE POLITIQUE

Quartier Prioritaire politique de la Ville - 2015
Quartier Prioritaire politique de la Ville - 2024
Contrat de ville 2015-2020

● EVOLUTIONS MAJEURES

Mise en vente suite à Réhabilitation 2
Construction neuve





REHABILITATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
Bellouard Montlaur Architectes
Toulouse (m)
BET. : Sogelers Sud Ouest (m)

● PROCEDURE

Inconnue

● PROGRAMME

- Amélioration des install. techniques (elec) des parties communes + Portiers
- Amélioration des install. techniques (vmc)
- Isolation des façades Bardage / Enduits
- Isolation et refecton de l'étanchéité en toitures

- Remplacement des gardes corps
- Refecton des parties communes Halls + création d'un sas + création de local poussette
- Création de garages
- Mise en accessibilité de certains bâtiments
- Créations d'espaces privatifs pour certains logements à RDC

REHABILITATION 2

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
A&B Achitectes - Paris
Woodstock Paysage
BET. : OTCE + Gamba
Entreprise : DV Construction (m)

● PROCEDURE

Concours Conception réalisation entreprise mandataire

● PROGRAMME

Labelisation Cerqual

- Rénovation complète des façades
- Isolation et refecton de l'étanchéité en toitures installation de gardes corps
- Création de Balcons
- Création de sas thermiques dans les halls et rénovation des halls
- Rénovation des cages d'escaliers
- Remplacement des menuiseries ext., occultations et portes palieres

- Amélioration des install. techniques (chauff.) remplacement des radiateurs et robinetteries
- Redéfinition des espaces extérieurs, stationnements et paysage
- Installation de locaux OM et colonnes enterrées
- Photovoltaïque partiel

Performance
Classe D à Classe B

CONSTRUCTION NEUVE

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
Atelier Architecture du Prieuré
Toulouse (m)
Woodstock Paysage
BET. : OTCE + Gamba
Entreprise : DV Construction (m)

● PROCEDURE

Conception réalisation entreprise mandataire

● PROGRAMME

Construction de 46 logements en accession à la propriété (PSLA) et un commerce
13 000 m²

* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre

L'ensemble de La Gloire repose sur une composition d'immeubles « plots » seuls ou assemblés, occupant un terrain présentant une pente importante. La stratégie d'implantation de ces immeubles, ayant recours à une préfabrication massive, en gradins permet une occupation douce du terrain. Les plateformes organisées suivant la pente autorisent une partition simple des espaces entre stationnement et espaces verts, les accès aux immeubles à niveau intermédiaire permet également de renforcer les distinctions de sols. Les projets successifs de transformations s'appuieront d'ailleurs sur ce principe. Concernant l'architecture clairement préfabriquée en apparence est, elle, complètement ré-écrite dans le projet, les additions, l'isolation par l'extérieur offrent une réinterprétation de la composition en élévation de l'immeuble.

Nature en partage

Les opérations successives ont contribué à travailler à une meilleure accessibilité des immeubles et à une meilleure définition des espaces au niveau du sol. Jouant sur la topographie du terrain, la construction de garages semi enterrés contribue à mieux matérialiser les zones associées à l'automobile, et épaulant la structure d'espaces verts d'apparat. Au centre de la résidence, un grand jardin, clos a été réalisé, il est accompagné d'une surface assez large dédiée à un potager partagé. Afin de libérer le sol de l'occupation peu heureuse des conteneurs d'ordures ménagères, il été installé en plusieurs point un dispositif d'apport volontaire des ordures par colonnes enterrées. Des balcons, loggias ont été greffées aux bâtiments afin de proposer des espaces en « + » .

Énergies

La résidence ayant fait l'objet d'une rénovation lourde récemment a vu la performance des parois augmentées, toutes les façades des bâtiments ont été traitées, y compris la toiture. Les systèmes de ventilation mécanique remplacés, par de nouveaux plus performants. Les loggias sont fermées par des éléments vitrés formant tampon thermique avec le logement par la pièce en plus. Les interventions en toiture se sont accompagnées par la mise en œuvre de centrales photovoltaïques pour de l'autoconsommation par les parties communes avec revente du surplus.

Une production collective au gaz permet la distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire aux logements. Cette chaufferie contribue à une optimisation des charges pour les locataires.

Mixité

La résidence a très tôt intégré un local commercial, près de l'entrée sur l'avenue de la Gloire, pharmacie. Aujourd'hui, avec la construction achevée il y a peu d'une nouvel immeuble de logement le long de l'avenue de la Gloire un commerce de proximité complémentaire et livré.

Demain, l'offre sera complétée par la reconstruction de la pharmacie dans un nouvel immeuble formant porte avec le plus récent. La cité sera donc isolée de l'avenue par deux nouvelles constructions. La mixité ne s'arrête cependant pas aux fonctions, les réhabilitations et la construction neuve, supportée par le bailleur TMH, permet la mise en place d'une nouvelle offre de logements. Les logements réhabilités sont pour partie mise à la vente h.l.m., à destination prioritaires des locataires actuels, les constructions neuves elles sont réalisées p.s.l.a. accession aidée à la propriété.



18 IMMEUBLE TOURASSE

280 LOGEMENTS

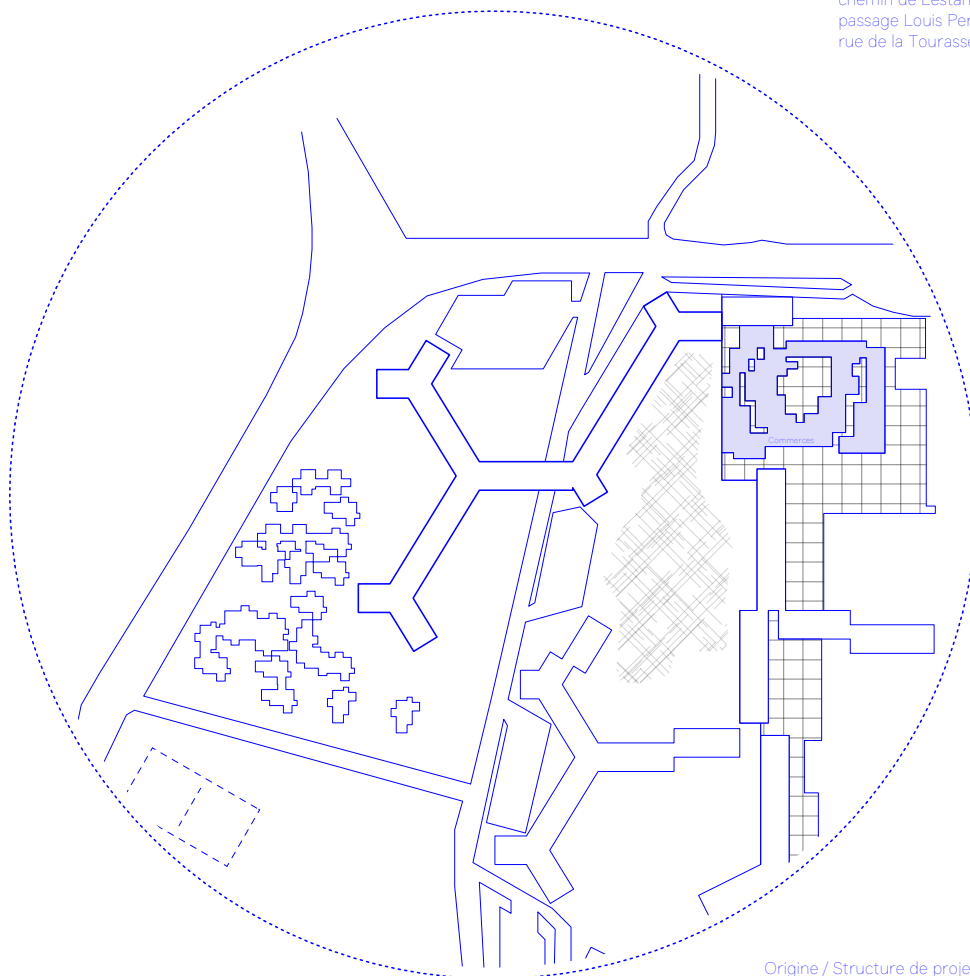
1968

Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.20 Immeuble la Tourasse, fragment isolé d'une pensée pour une ville nouvelle.

18 IMMEUBLE TOURASSE

- LOCALISATION
Quartier Bellefontaine
Métro A. Bellefontaine
allée de Bellefontaine
chemin de Lestang
passage Louis Pergaud,
rue de la Tourasse.



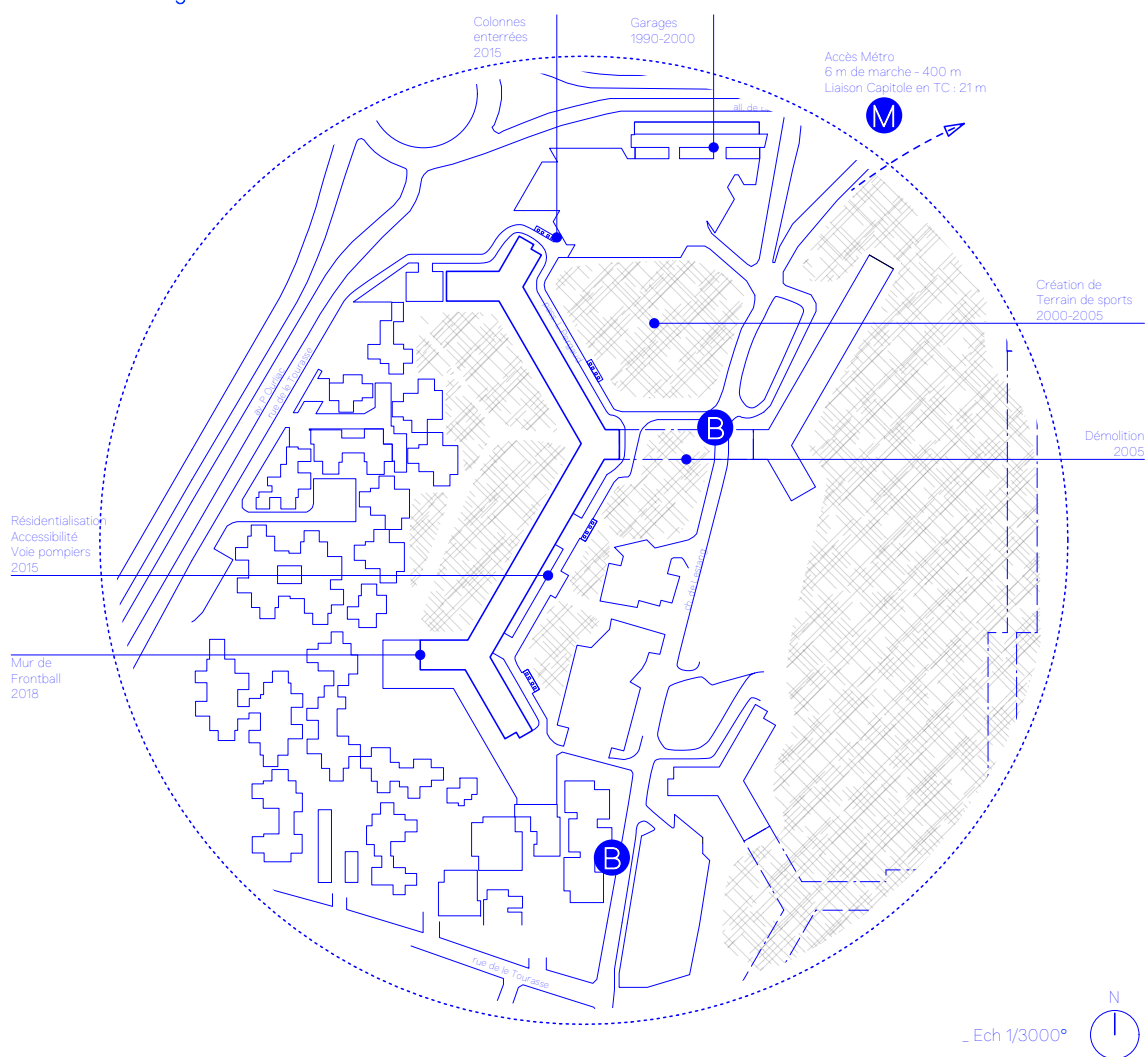
Origine / Structure de projet
Ech 1/5000°



Illustration réalisée par Cedric Dupuis

- MAITRE D'OUVRAGE
Ville de TOULOUSE - Aujourd'hui Patrimoine SA (bailleur social)
- PROGRAMME
Toulouse le Mirail, ville nouvelle
- MAITRISE D'OEUVRE
Alexis Josic, Georges Candilis et Sadrach Woods Architectes

18 IMMEUBLE TOURASSE à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Construction traditionnelle +
Préfabrication d'éléments

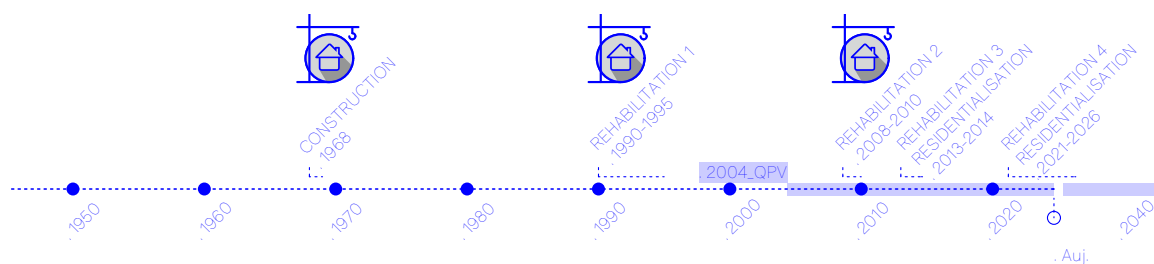
● CONTEXTE POLITIQUE

PNRU Toulouse GPV Mirail - 2004 à 2009
QPV - NPNRU Grand Mirail (Bellegarde, Milan,
Reynerie, Bagatelle, La faourette, Papus, Tabar,
Bordelongue) 2020 ...
Contrat de ville - 2015-2020

● EVOLUTIONS MAJEURES

Suppression de l'immeuble "porte" sur le
chemin de l'Etang: Isolement de l'immeuble





REHABILITATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
Inconnu

● PROCEDURE

Inconnue

● PROGRAMME

- Amélioration - Isolation des
facades par bardage

REHABILITATION 2

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:

-

a: BET. : SECA Ingénierie (m)

b: BET. : CBEI Ingénierie (m)

● PROCEDURE

MAPA

● PROGRAMME

a - Amélioration des install.
techniques (elec) des parties
communes + logements
- Isolation des pignons

b - Habillage du pignon issu de la
démolition - Bardage + loggias

REHABILITATION 3 RESIDENTIALISATION

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:

LieuxCommuns. Toulouse

● PROCEDURE

MAPA

● PROGRAMME

- Rénovation des Facades, dépose de
la vêtue existante et remplacement
par ITE + Enduit
- Remplacement des menuiseries
- Remplacement des panneaux
coulissants
- Ravèlement des zones no isolées
- Faux plafonds des coursives et
galeries

- Amélioration des install. techniques
(elec) des parties communes + Portiers
- Refection des parties communes
Halls
- Refection des DEP en loggias,
coursives et galeries
- Mise en accessibilité et
residentialisation légère (Ascenseurs
applique + Identifications des Halls et
signalétique divers habillages)

REHABILITATION 3 RESIDENTIALISATION

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:

LSD Toulouse (m)

BET: OTCE MP

BATECO

Vernaculaire paysage

● PROCEDURE

MAPA

● PROGRAMME

- Rénovation des Facades,
- Refection des parties communes
Halls
- Amélioration des install. techniques
(elec) des parties communes +
Portiers
- Amélioration des install. techniques
gainés paliers
- Residentialisation "verticale"

- Rénovation des coursives
- Aménagements des abords paysagers
- Mise en accessibilité et
residentialisation lourde (Ascenseurs
applique + Identifications des Halls et
signalétique divers habillages, clotures)

* (m) mandataire du groupement de maîtrise d'oeuvre / MAPA: Marché à Procédure Adaptée



①⁹ CITE CRINS II

194 LOGEMENTS

1966 – 1970

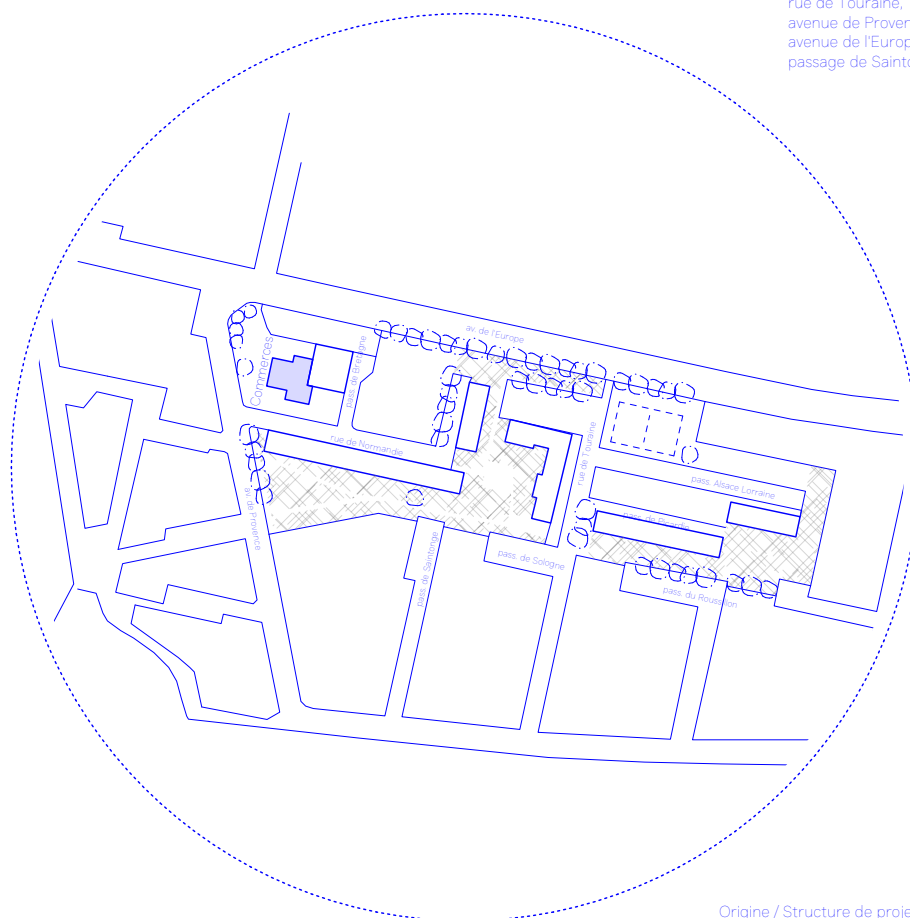
Illustration réalisée par Cedric Dupuis

4.2.21 Crins II, un petit ensemble revitalisé.

19 CRINS II

● LOCALISATION

Quartier CRINS - GRAULHET 81
rue de Normandie,
passage de Bretagne,
rue de Touraine,
avenue de Provence,
avenue de l'Europe
passage de Saintonge



Origine / Structure de projet
_ Ech 1/3000°



● MAITRE D'OUVRAGE

M.R.U. et O.P.H.L.M. du TARN - Aujourd'hui TARN HABITAT

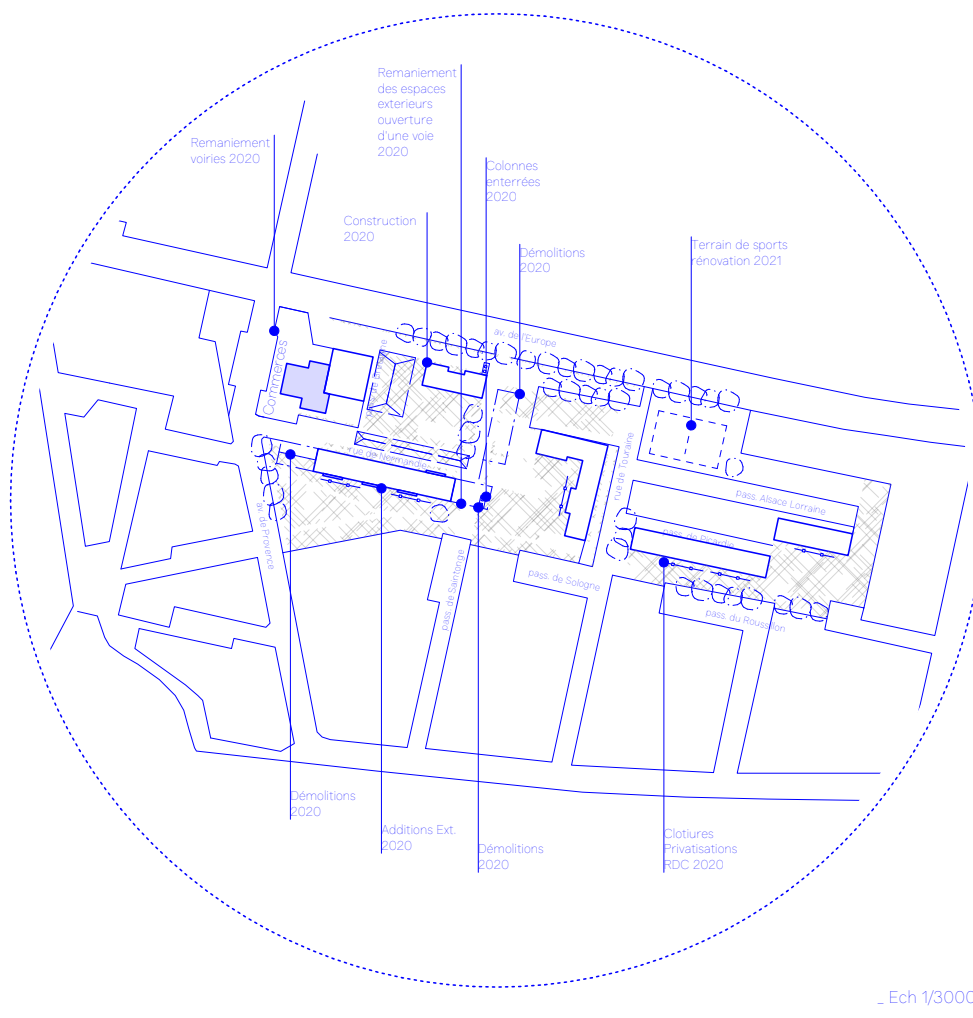
● PROGRAMME

CRINS II - 194 Logements - 1966-1970
Commerces

● MAITRISE D'OEUVRE

Henri Brunerie, Architecte Albi

19 CRINS II à l'échelle du grand ensemble



● SPECIFICITES CONSTRUCTIVES

- Construction traditionnelle

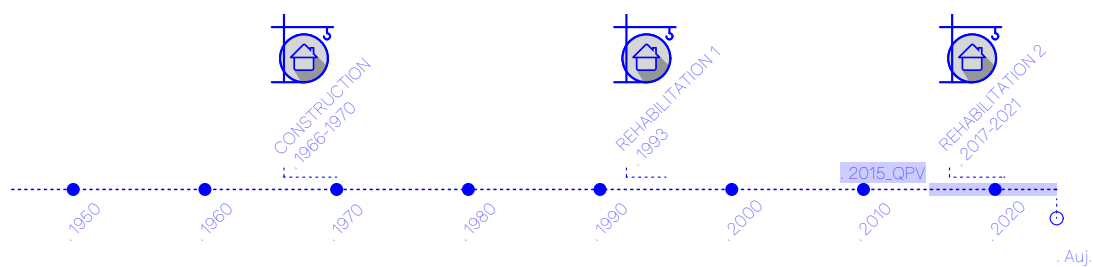
● CONTEXTE POLITIQUE

Quartier Prioritaire politique de la Ville - 2015-2020

● EVOLUTIONS MAJEURES

Démolitions Rue de Normandie et passage de Saintonge
Construction de logements neufs (HLM)





REHABILITATION 1

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
Cayzac Benezech M.T. - Réalmont
BET. : SERIGE TCE
Lemirre Ph. Economie

● PROCEDURE

MAPA

● PROGRAMME

- Amélioration des install. techniques (elec. Sanit., Chauff.)
- Rénovation des sanitaires
- Remplacement des portes de halls
- Isolation en combles
- Installation d'une VMC Collective

- Rénovation des façades avec remises en peinture
- Addition de "structures" auvent au droit des halls
- Remise en peinture des appartements et refecton des sols

● 2011-2012

- Modification des installations de chauffage, (colonnes montantes, organes de controle)
- Abandon de la chaufferie collective pour raccordement de l'ensemble sur le réseau de chaleur urbain

REHABILITATION 2

● MAITRISE D'OEUVRE

Architectes:
Damon D. Architectes - Toulouse
Roy C. Urbaniste- Toulouse
BET. : OTCE (m)
Alyrac Economie

● PROCEDURE

Concours de Maitrise d'Oeuvre

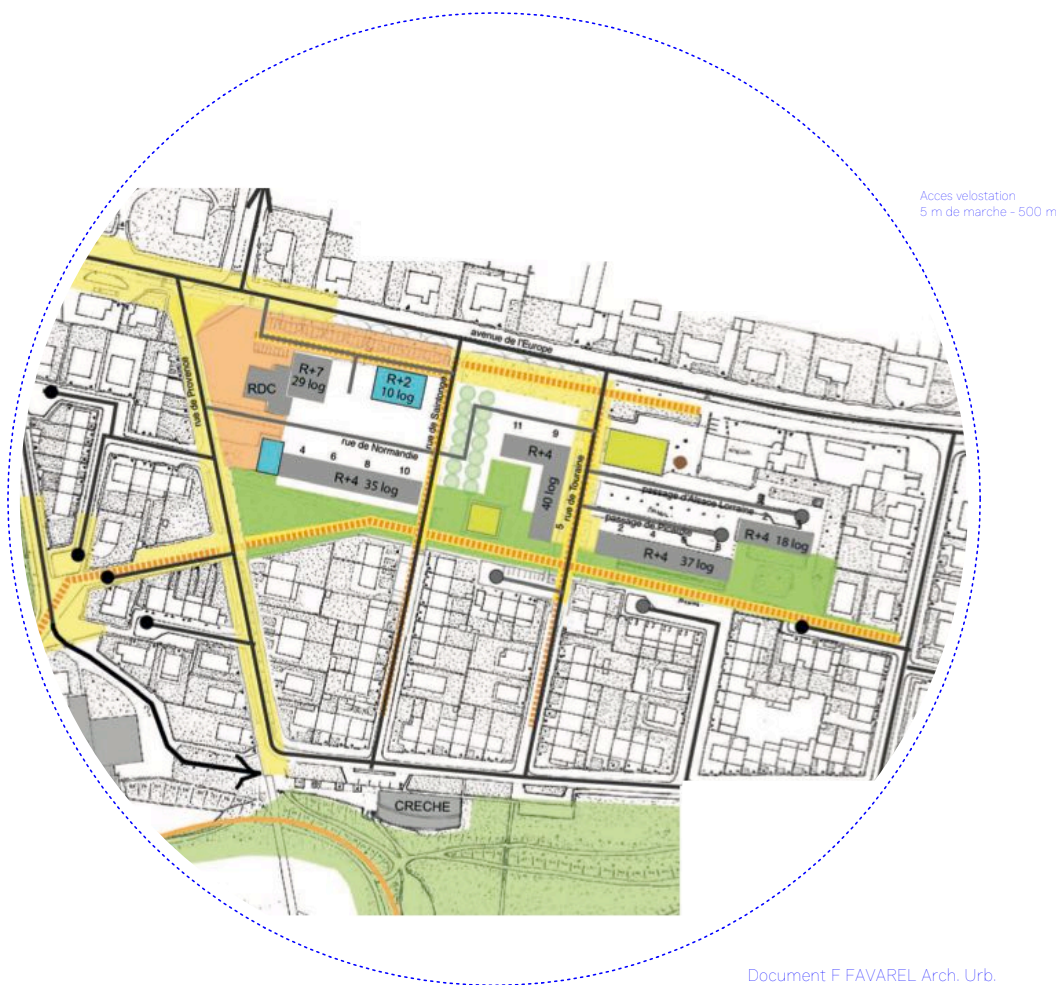
● PROGRAMME

- Amélioration énergétique
- Remplacement des menuiseries
- Ravalement des façades
- Rénovation des étanchéités des toitures et balcons
- Sécurité incendie (portes palieres, désenfumage,...)
- Rénovation des parties communes
- Rénovation des sanitaires

- Rénovation des parties privatives
- Addition de surfaces extérieures
- Addition ponctuelle d'une cage d'ascenseur
- Individualisation de jardins en rez de chaussée

* (m) mandataire du groupement de maitrise d'oeuvre / MAPA: MArché à Procédure Adaptée

19 CRINS II
à l'échelle du grand ensemble



● MAITRISE D'OUVRAGE

Groupement Mairie de Graulhet
Tarn Habitat Bailleur social

● PARTENAIRES FINANCIERS

ETAT
ANRU
FEDER
REGION OCCITANIE MIDI PYRENEES

● ETUDES PREFIGURATION / PROGRAMMATION

F Favarel Architectes Urbanistes. -
Toulouse
BET.:
Horizon conseil (Déplacements)
Aid (commerces)

4.3 Acteurs de la transformation et culture de projet

Les constats dressés ci-après, en très grande partie, ont déjà fait l'objet d'une communication au sein du rapport final « Toulouse Grand Ensemble ». Nous avons pu, au travers de réponses à des appels d'offres, d'un réseau de partenaires professionnels avoir accès à des commandes qui portent sur des ensembles urbains semblables aux grands ensembles du corpus. Il nous a également été permis d'accéder aux dossiers de consultations, d'entreprises, que ce soit dans le cadre de missions de maîtrise d'œuvre traditionnelles ou dans le cadre de conceptions-réalisations, notamment pour le parc de Toulouse Métropole Habitat (TMH). L'observation, la recherche d'archives, ont autorisé une tentative de regard transversal commun aux cas des copropriété et des bailleurs en quête de l'identification des acteurs comme de leur culture de projet.

La recherche action nous a aussi permis de confronter l'efficacité des thèmes Mixités, Energies et Nature en partage, via les agences d'architecture que nous représentons, Agence d'Architecture Rémi Papillault et Lissarrague San Dupuis Architectes, à des commandes concrètes. Ainsi nous avons été amenés à concourir pour la rénovation d'un grand ensemble dans le Tarn, pour le bailleur départemental, dans le cadre d'un quartier politique de la ville. Nous avons également obtenu une commande d'un bailleur privé de la région toulousaine, une mission de diagnostic et de d'étude prospective sur un ensemble constitué de deux bâtiments, pour près de 550 logements situés à Bellefontaine, un quartier du Grand Mirail. Nous avons pu, dans le cadre pédagogique, développer un partenariat avec deux copropriétés, Ancely et Résidence Belle Paule, avec pour ambition d'opérer un diagnostic de l'existant, ainsi que la mise au point d'une vision prospective.

Ce travail, comme assistant à maîtrise d'ouvrage, obéit à l'objectif d'une vision interscalaire, sur les thématiques définies initialement dans notre recherche, Mixité, Energies, Nature en partage.

Le calendrier nous a conduit à accompagner sur une temporalité plus importante la copropriété Belle Paule, nous permettant des échanges directs avec les habitants et une meilleure lecture des acteurs et de leur rôle dans le processus de transformation. Le bailleur s'est également prêté au jeu du partenariat en se rendant disponible dans le cadre de la pédagogie en venant assister aux restitutions des travaux d'étudiants concernant l'ensemble Papus. De nombreux entretiens, informels souvent, ont permis d'esquisser les contours de ce que l'on pourrait qualifier une culture de projet. C'est en effet auprès de TMH, de leurs responsables Renouvellement Urbain et Réhabilitation, que nous avons récupéré les éléments structurants d'un projet de rénovation. Cela nous a permis de caractériser le projet dans sa temporalité, dans les qualifications et expertises qu'il convoque, dans les rapports entre intervenants, y compris au sein même de la structure.

Ces apports assemblés, analysés, participent de la mise au point d'une stratégie de réponse circonstanciée dans le cadre d'opérations de rénovation et ont contribué à concevoir un outil méthodologique d'analyse et de synthèse visant à organiser de manière hiérarchisée problématiques et scénarii prospectifs.

Ces outils se veulent par conséquent conscients des temporalités qui sont celles du projet et qui diffèrent suivant les contextes. Que le projet se développe dans le cadre d'une ambition plus large, politique de la ville plus particulièrement, ou bien à l'échelle du grand ensemble seul, nous avons pu observer ces processus à l'œuvre. Le rôle que prend l'architecte à l'intérieur de ce processus peut faire appel à des compétences très ouvertes, comme la médiation qui se retrouve pourtant à la marge de ses compétences initiales mais pour laquelle il dispose d'outils notamment de communication. La médiation est un aspect intéressant car elle convoque une série de recommandations, ou d'injonctions, qui sont issues principalement des ambitions du « développement durable » dans la notion de concertation.

Au travers de plusieurs cas, nous avons cherché à situer au mieux les attentes qui sont formulées auprès de la maîtrise d'œuvre. A ces différents cas nous avons pu adosser une analyse reposant sur une veille des marchés publics sur la région toulousaine.

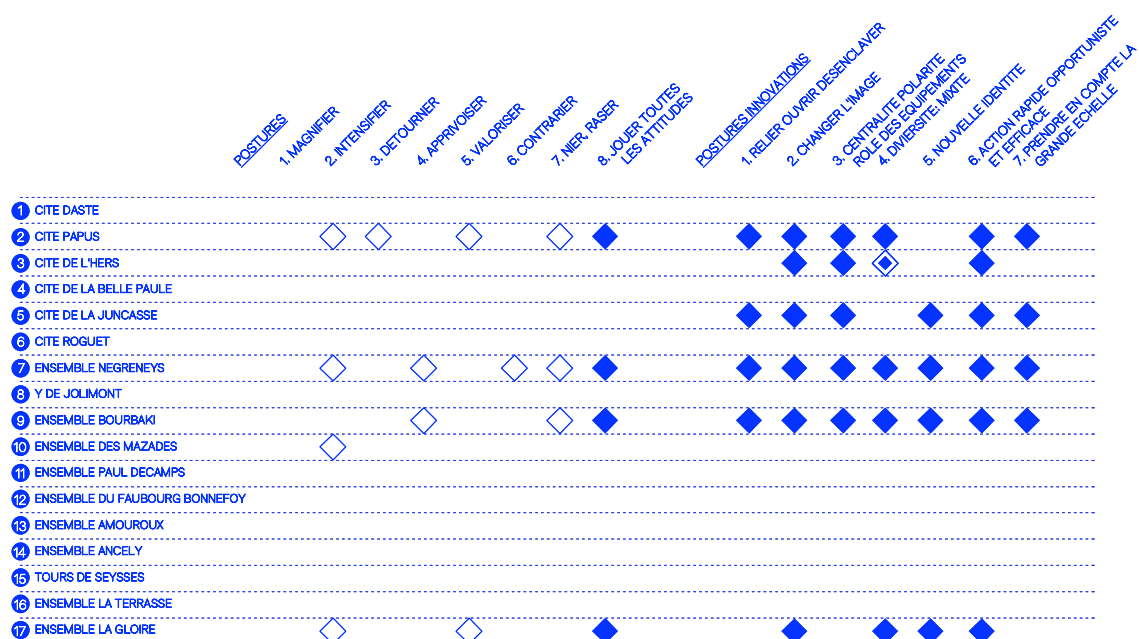


Figure 25 Catégorisation des projets toulousains de la transformation des grands ensembles. ©CDupuis

4.3.1 Une transformation à plusieurs vitesses.

Si rien ne semble nouveau en disant que la transformation peut observer différentes vitesses, que l'on imagine fonction de l'échelle du grand ensemble, de sa gouvernance, on imagine moins bien la pluralité des enjeux qui impactent cette transformation tout particulièrement du point de vue énergétique.

Alors que la RT 2012 fait aujourd'hui référence en termes d'objectif, il n'en demeure pas moins que son application révèle une géométrie variable selon les cas. Qu'elle s'applique depuis l'initiative individuelle, collective dans le cas de la copropriété, ou bien d'ensemble dans le cas du bailleur social, elle épouse des contours et des objectifs bien différents.

Dans le cas de l'initiative individuelle, dans les copropriétés, le particulier est incité, par diverses mesures, à mettre en œuvre des travaux d'amélioration énergétique. Différents postes sont concernés par ces dispositions agissant de manière directe sur l'efficacité de l'enveloppe et la consommation des énergies primaires.

Depuis 2008 les leviers financiers se succèdent, sous différentes formes afin de promouvoir l'action individuelle, des campagnes de communications sont organisées de manière à en permettre une large diffusion à l'intention des particuliers. Ces dispositions qui permettent de dynamiser la rénovation se voient régulièrement remaniées, à chaque loi de finance ils sont remis en question et évoluent. Ils ont récemment pris des formes plus propices à l'accompagnement, la campagne « isolation à 1€ » reflet d'un dispositif gouvernemental « coup de pouce économie d'énergies ». La TVA à 5,5 % sur les travaux d'amélioration énergétique, à 10 % sur l'existant apparaissent comme les mesures les plus concrètes car plus directes dans leur application. Jusqu'alors, les aides prenaient la forme de certificats d'économie d'énergie, d'« eco-chèques », pour la majeure partie de ces aides sous conditions d'éligibilité, liées aux revenus du foyer. La ville, la région ont également un dispositif d'aide forfaitaire suivant les localisations, liées au profil fiscal du foyer.

Ces mesures incitatives sont complétées par des leviers de financement, l'éco prêt travaux, permettant le recours à un montant forfaitisé, là encore, sous conditions d'éligibilité, moins liées au profil du foyer, les plafonds de ressources sont élevés, mais clairement attachés à la nature même des travaux réalisés identifiant des critères de performance. Ainsi les postes sont les mêmes, en revanche il est intéressant de constater que les performances des matériaux d'isolation sont plus élevés que la RT2012 élément par élément, texte de référence. Il en est de même pour l'éligibilité au crédit d'impôt transition énergétique. Cette situation révèle, en premier lieu la complexité de la définition et mise en œuvre d'un projet, plaçant le particulier, comme le professionnel auquel il pourrait avoir recours, dans un flou obligeant à une déployer une ingénierie financière complexe et chronophage. En second lieu, le caractère rétroactif des dispositions fiscales les plus favorables oblige à l'avance de la dépense, qui plus est dans un

investissement souvent supérieur aux exigences de la réglementation thermique qui peut décourager les ménages les plus modestes.

L'action collective, vue au travers des cas toulousains reste très discrète. La visite des différents grands ensembles privés, statut de la copropriété, semblent figés. Les changements les plus visibles concernent le traitement des espaces partagés dont la quasi majorité fait l'objet d'une intervention de résidentialisation, de mise à distance du public, de contrôle d'accès des pieds d'immeubles, de changement des portes de hall et de leur contrôle. Un autre lieu d'intervention visible, si l'on y prête attention, le remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations. Cet indicateur semble révélateur de deux points. Le premier est la dynamique individuelle liée au remplacement de ces éléments, perçus comme les points noirs de l'isolation par les habitants et qui semble également échapper au contrôle de la copropriété (du moins dans sa mise en œuvre). La diversité des types de menuiseries, éléments qui relèvent de la sphère privative, en est le reflet. Nous ne commenterons pas ici l'impact de cet état de fait sur l'intégrité patrimoniale du grand ensemble. Le second point est la difficulté pour la copropriété, qui dans le cas des grands ensembles se caractérise par des profils de ménages modestes, à mobiliser financièrement les copropriétaires sur de forts montants financiers. Nous avons pu constater, sur la copropriété Belle Paule par exemple, que cette donnée structurelle était un réel poids sur la gouvernance.

Il faut aussi rappeler que le saut d'échelle d'intervention, de l'individuel au collectif entraîne également un saut de réglementation, il n'est plus question d'une approche élément par élément dans l'existant mais d'une approche globale. La réalisation d'un audit énergétique permet alors la définition des caractéristiques des matériaux qui permettront d'atteindre la performance attendue. Si tous doivent répondre aux gardes fous de la réglementation, leur mise en œuvre obéit à un objectif lié au financement du projet. La recherche de cette performance invite à un programme plus complet d'intervention. Si cet effort est louable, il contraint financièrement le collectif à un investissement plus massif. Le montant à investir devient là aussi un frein majeur à la mise en œuvre du projet. D'autant plus que les aides sont débloquées de manières rétroactives, ce qui met à mal la trésorerie des copropriétaires.

On observe que les copropriétés toulousaines, une fois les freins à la transformation dépassés, ne s'engagent que sur des travaux devenus incontournables, ou acquis comme réguliers (ravalement de façade) ou bien de sécurisation comme mentionné plus haut. Trois copropriétés font cependant exception. La cité Ancely, La cité de l'Hers et les Mazades. Ces trois copropriétés ont franchi un premier palier dans la réhabilitation avec une opération d'isolation thermique réalisée ou en cours de réalisation. Cette dynamique trouve cependant une justification qui réside dans le caractère fragile de ces copropriétés et pour lesquelles sont ou ont été engagées de OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). Un autre élément, directement en lien avec les caractéristiques structurelles de l'ensemble apparaît comme déterminant : un bailleur social y est copropriétaire.

Il devient alors moteur, déployant son ingénierie, son professionnalisme au service du projet tant du point de vue financier, que technique. Ce constat est très net pour les Mazades et la cité de l'HERS.

Ces opérations d'ampleur n'en demeurent pas moins très orientées sur la question de la performance énergétique de l'enveloppe.

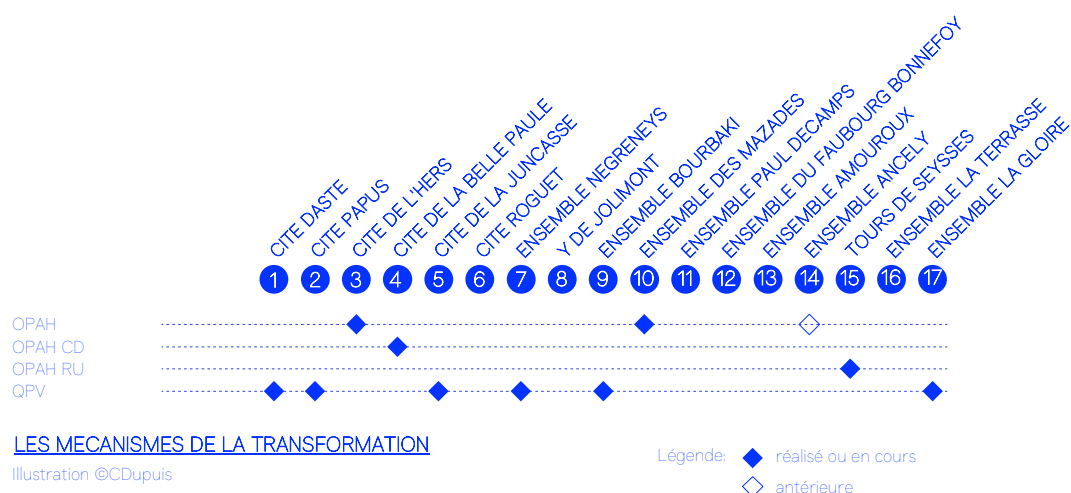


Figure 26 Les mécanismes de la transformation ©CDupuis

4.3.1.1 Une approche globale réservée aux quartiers prioritaires de la ville.

4.3.1.1.1 CRINS II. Graulhet : une approche globale.

Ce projet porté par le bailleur social du Tarn, Tarn Habitat concerne la réhabilitation de 150 logements, la démolition d'une quarantaine, la construction de 10 logements neufs et les aménagements des espaces publics.

C'est le premier cas concret qui nous permis de tester le lien recherche et opérationnel.

Lorsque fin 2016, nos structures sont admises à concourir au terme d'une première phase de candidature.

Le programme nous semble véhiculer des ambitions qui font écho à celle développées dans la recherche, en particulier, la morphologie du grand ensemble, l'échelle de projet, la prise en compte des aménagements extérieurs, la donnée énergie avec la production collective de chauffage et l'inscription du quartier dans un territoire plus vaste grâce à la prise en compte d'une réflexion sur les mobilités douces.

Le bailleur inscrit au programme une volonté d'intervention qui dépasse la rénovation énergétique simple. Il accompagne ce besoin par des travaux dits de confort, qui là aussi s'opèrent de manière transcalaire et ambitionnent non seulement de requalifier le parcours de l'habitant vers son domicile mais aussi d'intégrer des travaux d'embellissement dans les

appartements. La peau n'est pas traitée dans un simple épiderme et une réflexion est également attendue dans le développement de surfaces complémentaires pour les loggias. La façade se fait donc épaisse, pour reprendre la catégorie inventoriée par C Moley⁴⁹.

Cette traversée des échelles dans l'ambition du projet est étayée par le cadre Politique de la Ville qui, dans le temps, a obligé à documenter, analyser, comprendre le quartier dans une lecture à plusieurs échelles et sous plusieurs aspects liés à sa structure. C'est ainsi que le programme de maîtrise d'œuvre, le cahier des charges, intègrent des préconisations concernant les déplacements urbains à l'échelle de la ville, les rayonnements d'équipements, sportifs scolaires et les contraintes et usages, cherchant ainsi à prendre en compte les besoins de tous dans la réponse. Le quartier disposant de commerces, il est également communiqué une analyse de leur positionnement vis à vis des zones de chalandise de la ville. Leur programmation doit en favoriser le maintien en listant les types de commerces qui pourraient y trouver développement souhaitable. Le temps de la préfiguration a aussi permis un travail d'études d'aménagements urbains, sous forme de schéma directeur pointant les lieux stratégiques d'intervention.

Cette traversée des échelles est rendue possible par la convergence des moyens mis en œuvre par le bailleur, propriétaire des immeubles et la ville propriétaire des espaces extérieurs, le foncier privé, comme dans de nombreux autres cas est ici circonscrit à l'emprise des bâtiments. Le groupement de commande imaginé par les deux maîtres d'ouvrage traduit la volonté d'une action globale. Cette possibilité relève d'une configuration favorable (et exceptionnelle) car ce quartier prioritaire « mono bailleur » n'implique que deux maîtres d'ouvrages, la mairie et le bailleur social. La souveraineté de ces deux maîtres d'ouvrages permet une chaîne décisionnelle lisible et fluide. On peut alors s'interroger sur la reproductibilité d'une telle commande qui impliquerait plusieurs bailleurs et collectivités locales.

Le quartier du Garros à Auch, périmètre Nouveau Plan Nationale de Rénovation Urbaine, s'inscrit dans la une démarche globale également en revanche il n'y a pas eu dans ce cas d'accord de groupement de commande entre le bailleur et la collectivité. Le protocole de préfiguration a de fait conduit à une première série d'études, à l'échelle du territoire puis du quartier et établi un schéma directeur. Si, comme à Crins la partie habitat du quartier relève d'un seul bailleur, en revanche les équipements qui le composent eux relèvent de plusieurs collectivités, ville, communauté d'agglomération, conseil départemental. La mairie et la communauté d'agglomération ont néanmoins su trouver un accord cadre leur permettant d'agir en commande groupée.

⁴⁹ MOLLEY (Christian), (Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat, Editions Le Moniteur, 2017

Dans les cas du corpus, deux cas font état d'un traitement plus global dans leur intervention, il s'agit de la Cité de la Gloire, Toulouse Métropole Habitat et la cité de la Juncasse, ICF habitat. La nature des sols privés ayant facilité la mise en œuvre d'un tel projet.

La cité Papus, dont la très grande part des espaces extérieurs demeure domaine public ne fait pas l'objet d'un projet à ce jour ; un équipement porté par la mairie de Toulouse est en conception et viendra conforter le développement d'une vie associative et de quartier.

La cité Daste a également engagé une mue, progressive, en deux temps, d'abord les bâtiments puis les abords, liée elle aussi au contexte politique de la ville du quartier Empalot et où l'explosion d'AZF a accéléré le processus.

4.3.1.2 PATRIMOINE SA TOURRASSE

L'étude prospective et programmatique, commandée par la société Patrimoine SA Languedocienne s'inscrit dans le processus du protocole de préfiguration du NPNR de Toulouse Grand Mirail et vise à l'établissement d'un « diagnostic et études préliminaires de développement durable pour les bâtiments de Patrimoine SA (1251 logements) – Déclinaison d'un programme de travaux par rapport à la loi de transition énergétique ». Ces études, sont donc à l'origine une attente spécifiée par l'ANRU et participent du calibrage des financements qui seront octroyés au titre de la requalification des immeubles dans le projet NPNRU global à horizon 2025. Co-lauréats de cet appel à candidature, nous avons été missionnés pour étudier deux immeubles, Tourasse et Tintoret sur le quartier Bellefontaine, soit plus de 250 logements par bâtiment. La méthodologie que nous avons développée en réponse à cette commande repose sur une reconnaissance fine de l'existant, matière principale du projet, interrogé au miroir des trois thématiques de la recherche.

4.3.1.2.1 Dimension prospective du diagnostic.

L'actualité récente des prix d'Architecture, l'équerre d'argent 2015⁵⁰, le prix Mies Van Der Rohe 2017⁵¹ a distingué la qualité, l'attention portée au patrimoine l'habitat bâti au XX^e siècle. Le projet de réhabilitation de l'immeuble du Kleiburg à Amsterdam, nous semble s'inscrire dans une approche valorisant les qualités de l'existant au service d'une vision prospective. Les supports de communication utilisés autour du projet abondent la mise à profit

⁵⁰ 2015 Dans la catégorie « Réhabilitation », le jury a distingué le village de la Faisanderie à Fontainebleau (Seine-et-Marne). Maître d'ouvrage : Foyers de Seine-et-Marne. Architectes : Eliet & Lehmann avec Patrice Lutier A003 Architectes. Le jury a qualifié d'acte fort la revalorisation de ce patrimoine architectural de l'après-guerre, dans lequel logeaient les familles des militaires de l'Otan et qui accueille aujourd'hui une mixité de populations et de programmes.

⁵¹ 2017 pour la première fois, c'est un projet de rénovation qui a été distingué par le prix de l'Union européenne pour l'architecture contemporaine Mies van der Rohe. Le bâtiment de logements collectifs Kleiburg, situé à Amsterdam, a été honoré. Il a été réhabilité par NL architectes et XVW architectuur.

En 2019, L'opération Grand Parc est distinguée, menée pour le compte du bailleur Aquitanis, comprend la rénovation de trois ensembles de logements des années 1960, pour y apporter une nouvelle qualité de vie. Les architectes ont mis en œuvre le dispositif de réhabilitation-extension déjà déployé sur la tour Bois-le-Prêtre à Paris.

du potentiel de l'existant à évoluer et à s'adapter à une nouvelle configuration accompagnant de nouveaux usages, plaçant l'existant face au projet de manière systématique.

Nous avons nourri la méthode développée pour cette étude, en particulier dans la construction du diagnostic des thématiques employées par TMH. Dans la préfiguration de leurs opérations de rénovation, le bailleur a développé une stratégie d'organisation des éléments qui vont fabriquer le projet et qui permettront les arbitrages financiers et patrimoniaux qui seront inscrit au plan de stratégie patrimoniale (PSP⁵²).

Nous avons proposé une expression graphique de la hiérarchie des enjeux qui pèsent sur ce patrimoine inspirée de la pyramide des besoins de Maslow⁵³.

Cette approche s'est révélée extrêmement efficace dans la communication avec le bailleur Patrimoine SA, tout comme dans l'élaboration des scénarii d'interventions proposés.

Le projet de préfiguration.

Les vertus du projet « blanc », outil de médiation, le cas de Belle Paule.

L'utilisation de manière régulière la production d'étudiants, leurs projets de diplôme, comme matière à discussion avec les habitants ouvre la voie à plusieurs observations.

La nécessaire distance à observer entre la définition du projet, sa préfiguration, et le projet en lui même. La définition poussée permet mettre en critique non seulement un dispositif mais aussi la disposition, ou proposition. Cela permet de mesurer le degré d'acceptabilité de la disposition et donc d'orienter la fabrication du dispositif.

Il s'agit en quelque sorte de formuler un projet blanc, un projet en question, ouvert. En revanche, et pour être complet ce projet blanc doit nécessairement s'appuyer sur un diagnostic solide. Cette mise en œuvre, un diagnostic prospectif concerté, nous semble rendre possible un processus de co-construction. Il pourrait par exemple s'insérer dans les objectifs du DTG dans le cas d'une copropriété.

Ce travail prospectif, dont le rapport que nous leur avons confié est le reflet, a en revanche trouvé quelques limites. La plus importante relève de l'évaluation des priorités par les copropriétaires. Si la hiérarchisation que nous avons proposée, identique à celle utilisée pour l'étude commandée par Patrimoine SA, a été entendue, elle ne convient pas à permettre des arbitrages sereins. En effet les enjeux, mais surtout la capacité de financement, diffèrent entre le privé et le public. Nous avons également pu observer le manque de « vision » du syndic de copropriété dans l'accompagnement des copropriétaires concernant une quelconque stratégie patrimoniale. La position se résumant en deux points : réaliser les travaux obligatoires en premier lieux, les travaux pouvant ouvrir droit à aides de l'autre.

⁵² Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale du bailleur social. Il comprend traditionnellement trois grands volets : le diagnostic patrimonial, la définition des orientations patrimoniales de l'organisme à 10 ans, globalement et pour chaque bâtiment, un volet spécifique qui définit la politique de développement de l'organisme. Le PSP est défini par l'article L. 411.9 du CCH

⁵³ La pyramide des besoins, ou pyramide de Maslow, est une représentation pyramidale de la *hiérarchie des besoins*, une théorie de la motivation élaborée à partir des observations réalisées dans les années 1940 par le psychologue Abraham Maslow

Les contours de la culture du projet de transformation.

Les acteurs, nombreux et variés, jouent tous un rôle dans la forme que prend le projet, et force est de constater qu'au moment où s'écrit le cahier des charges de maîtrise d'œuvre celui-ci est déjà figé. Les orientations patrimoniales stratégiques du maître d'ouvrage, les priorités impérieuses (sécurité en particulier), le montage financier du projet ont posé les contours d'un projet dont seules de petites composantes restent à définir.

Le poids de la gouvernance. Impacts de la culture du maître d'ouvrage sur la nature du projet.

La commande que représente la transformation des grands ensembles est directement liée aux deux cadres structurels de gouvernance que sont les copropriétés d'un côté, les bailleurs sociaux de l'autre. La configuration de l'équipe de recherche que nous avons développée nous a permis de créer des situations d'expérimentations en prise directe avec le contexte opérationnel.

4.3.2 Les temps du projet. La nécessaire clarification des enjeux.

Le projet traverse trois grandes temporalités identifiées que sont la préfiguration, la définition, l'opérationnel. Ces temps sont assez nettement définis dans le cadre des marchés dits publics, relevant de l'action publique, ce qui n'est pas du tout le cas pour ce qui est du cadre privé.

A chacun de ces temps, le projet s'écrit, se précise. Le temps de la préfiguration correspond à l'idée du projet, « annonce un événement futur sous forme imparfaite »⁵⁴. Ce temps, est clairement nommé dans le cas du projet de renouvellement urbain, il porte l'ambition d'une approche globale. Il s'agit d'une feuille de route qui précise, à l'échelle du territoire concerné, les orientations stratégiques pour chaque quartier, le programme des études, les moyens financiers mobilisés et les modalités d'association des habitants sur lesquels nous reviendrons plus tard. Il pose comme critères de qualité d'un projet de renouvellement réussi, le diagnostic partagé, la clarté des objectifs stratégiques, la qualité du programme d'opérations, et l'intégration de la dimension contextuelle, locale, avec la prise en compte de la participation habitante, de l'insertion par le travail, et de la gestion urbaine de proximité. La notion partenariale préside à ce temps de la préfiguration et aboutit d'ailleurs à la signature d'une convention par toutes les parties.

Le temps de la définition correspond à la programmation, il doit notamment recouvrir l'établissement de tous les diagnostics complémentaires qui permettront une bonne définition du projet. Le programme sera donc la traduction des objectifs du maître d'ouvrage, il posera des hypothèses de réponse, et encadrera les lieux de l'intervention. Il est bien évidemment étroitement lié aux moyens dont dispose le maître d'ouvrage pour réaliser son projet, aux

⁵⁴

Définition Larousse

moyens propres, et aux dispositifs financiers auxquels il est amené à recourir. Cette dernière disposition est tout à fait parlante dans une traversée des échelles, en opposant cadre public et privé, initiative individuelle et collective.

Le troisième de ces temps correspond au temps de l'opérationnel. Il est le moment de la mise au point nécessaire du projet pour sa réalisation, la résolution des problèmes techniques, de l'organisation pratique de la mise en œuvre du programme de travaux dans le calendrier et l'enveloppe budgétaire imposée par la maîtrise d'ouvrage. Difficile, une fois ces éléments communiqués de s'écarter de la voie tracée. Cette réalité se traduit d'ailleurs, comme expliqué ci-après, par la procédure de dévolution du marché de maîtrise d'œuvre. Elle caractérise le rôle de l'architecte comme un prestataire, souvent co-traitant, dont la mission se révèle être la légitimation de l'esthétique que vont revêtir les choix formulés par le technicien, et l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

4.3.3 Le(s) mode(s) de dévolution des projets, un cadre rigide

Le marché privé se révèle très compliqué d'accès, la compétence du choix de la maîtrise d'œuvre, lorsqu'il y en a une, revient au syndic de gestion de la copropriété. Dans une consultation restreinte, sur la base d'un programme souvent très léger, une offre est exigée de la part d'architectes, de bureaux d'études, ou de maîtres d'œuvre. La plupart du temps, il n'y a pas de pièces de marché spécifiques, ce sont alors les règles du marché privé qui s'appliquent dans une forme d'opacité déconcertante.

La transformation peut prendre, nous l'avons vu, des formes plus légères, notamment lorsqu'elle concerne l'amélioration énergétique par la façade, il n'est alors pas rare de constater que les dépôts d'autorisations préalables soient réalisés par les entreprises exécutantes directement⁵⁵. L'expertise d'un homme de l'art comme l'architecte n'est même pas sollicitée pour la mise au point du document valant déclaration sa signature n'étant pas nécessairement obligatoire.

Pour ce qui est de la commande publique, elle peut prendre des formes variées, qui sont inhérentes à la culture du maître d'ouvrage.

Ainsi, le bailleur Toulouse Métropole Habitat, à la nomination de son directeur actuel, a développé dans le cadre de rénovations d'envergures, comme à La Gloire, le recours à la procédure de conception réalisation⁵⁶. Cette procédure revêt, malgré les limites exprimées par

⁵⁵ Discussion informelle service territorial d'architecture et du patrimoine.

⁵⁶ La loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite « loi MOP », impose de dissocier la mission de maîtrise d'œuvre de celle de l'entrepreneur pour la réalisation des ouvrages publics.

La loi MOP permet cependant de déroger à cette règle pour la réalisation d'ouvrages d'une technicité particulière, en associant l'entreprise et le concepteur dès les premières phases du projet. C'est le processus de conception-réalisation.

Ce marché particulier permet au maître d'ouvrage de confier simultanément la conception (études) et la réalisation (exécution des travaux) d'un ouvrage à un groupement d'opérateurs économiques ou un seul opérateur pour les ouvrages d'infrastructures. Le marché de conception-réalisation est un marché de travaux, car il a pour objet principal la réalisation d'un ouvrage.

les architectes, plusieurs intérêts. Pour le maître d'ouvrage, c'est un investissement « maîtrisé », en effet cette procédure comporte une phase d'études poussée, à minima un avant-projet détaillé, qui dans le cadre de la loi MOP permet d'arrêter le cout d'une opération. En contrepartie d'études rémunérées dans le cadre d'une mise en concurrence de plusieurs groupements, il s'assure d'un cout « clés en mains », normalement sans surprises. Pour les architectes partisans de cette procédure elle permet une conception mesurée avec une conscience continue du cout qui permet des arbitrages rapides, pour les autres c'est une procédure qui bride l'intervention de l'architecte aux conditions économiques imposées par l'entreprise et sa marge bénéficiaire.

L'autre formalisation de marché privilégiée par les maitres d'ouvrage est la procédure adaptée. Elle consiste en la consultation ouverte de groupements de maitrise d'œuvre, qui souvent en un seul tour, remettent une offre économique de mission accompagnée d'une note d'intention, limitée (entendez ici, sans remise de prestations intellectuelles). Cette formalisation pose clairement le cadre de la commande, il s'agit de l'achat d'une prestation, non d'un projet. Une prestation qui consiste bien en la mise au point technique d'éléments déjà définis. Les marchés sont attribués à des coûts très bas, la concurrence des bureaux d'études est y est aussi féroce que l'ambition nettement revue à la baisse. Comment dans ces conditions maintenir des objectifs qualitatifs et inscrits dans une forme de durabilité ?

4.3.4 Des acteurs récurrents, un marché fermé.

L'observation et les entretiens conduits au titre de cette recherche nous ont permis d'observer une récurrence des acteurs rencontrés. Pour la maitrise d'œuvre, il est intéressant de noter que les groupements de maitrise d'œuvre qui se sont vu attribuer de tels marchés, par exemple chez le bailleur Toulouse Métropole Habitat, reviennent. Ainsi, c'est la même équipe qui a réalisé les réhabilitations de la cité Daste à Empalot et de la cité Négrenays. Cette observation n'est pas possible sur le marché privé, l'accès aux ressources est des plus compliqué de par son caractère diffus. Cependant, on note que certaines maitrisés d'œuvre sont là aussi récurrentes, observations sur d'autres opérations que celles du corpus qui n'ont à l'exception d'Ancely et de la tour des Mazades pas subi de réhabilitation importante. Il est également intéressant d'observer que le titulaire du marché, appelé mandataire dans le cas d'un groupement, est souvent le bureau d'étude, c'est le cas de la Tour des Mazades par exemple, mais c'est aussi ce qu'induisent une grande majorité des appels d'offres analysés. La forme du groupement y est de manière assez systématique explicitée, identifiant le bureau d'étude thermique comme prestataire qui pouvant en exercer le mandat.

Ces deux constats mettent en lumière la spécificité de cette commande, qui conduit les donneurs d'ordres à faire appel à des maitrisés d'œuvres qui semblent rompues à l'exercice, cette expertise reposant sur l'expérience accumulée ne préjuge pas de la qualité des projets conçus mais de la qualité des projets réalisés, tout particulièrement en termes de réponse aux attendus. Cette spécificité semble aussi écarter l'architecte du rôle qu'il porte habituellement

dans les groupements de maîtrise d'œuvre. Il devient alors co-traitant. Cette configuration est d'ailleurs une des caractéristiques, décrite par la profession, de la procédure de conception réalisation, mise en œuvre par TMH. Le maître d'ouvrage place alors sa confiance en l'offre sur la capacité à l'entreprise à chiffrer, respecter le budget, comparativement au marché de maîtrise d'œuvre suivi d'une consultation d'entreprises. Le risque de voir le projet remanié en raison d'offres supérieures au prévisionnel est ainsi écarté.

Il est plus facile de justifier de travaux modificatifs en phase chantier et de revoir un marché global.

On voit également apparaître des acteurs nationaux de la rénovation des logements, ainsi les projets, qu'ils s'agissent de la réhabilitation même, ou de projet urbain de rénovation sont conçus par des agences d'architecture, d'urbanisme hors sol, Papus, l'architecture comme l'urbanisme sont conçus par des structures parisiennes, La Gloire, pour l'architecture, ou Negreneys pour l'urbanisme sont également confiés à des agences non régionales. Ces choix interrogent le fondement même de la notion de durabilité convoquant le développement d'une économie locale.

4.4 Le contenu de la mission de maîtrise d'œuvre.

4.4.1 L'architecte, maître d'œuvre.

La maîtrise de l'œuvre, l'art du faire, c'est semble-t-il la compétence la plus recherchée auprès de l'architecte. La dimension de conception liée au projet paraît s'effacer, et à juste titre, lorsque l'on a compris le processus qui s'opère en amont de l'opérationnel. « *(Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat* » semble faire porter sur l'architecte, laissant entendre que l'architecture n'est pas suffisamment convoquée dans la réhabilitation des logements. Mais peut-on résumer l'architecture à la forme la plus perceptible de l'intervention de l'architecte sur le bâti ?

Le projet d'architecture se doit d'être conscient du patrimoine, or les missions qui lui sont confiées, au travers des cahiers des charges que nous avons observés, sont le fruit d'arbitrages déjà opérés, aussi son rôle s'en trouve nettement « réduit ». D'autant plus l'objectif majeur exprimé repose souvent sur le changement d'image.

4.4.2 De la concertation à la co-construction. Un processus pavé de bonnes intentions ?

La sémantique semble devenir une compétence nécessaire lorsque, dans les programmes de maîtrise d'œuvre, apparaît le recours au savoir de la maîtrise d'usage.

Concertation, participation, consultation, co-construction, information. Si ce vocabulaire est utilisé c'est qu'il fait référence à des pratiques instituées de la production de la ville et du territoire.

La concertation, c'est le terme sur lequel repose l'engagement nécessaire auprès des habitants et des différents usages des quartiers concernés, pour « jeter les bases d'un nouveau vivre ensemble la ville »⁵⁷. Cette dimension, dont les enjeux reposent majoritairement sur la transformation, se définit, toujours d'après l'ANRU, par la prise en compte du changement, au travers de l'histoire du site, du territoire, des regards et des représentations, des acteurs, des modes de faire et des organisations. Cette stratégie de concertation incite à aller plus loin que le sens premier, à dépasser le cadre de la pratique qui vise à consulter avant la prise de décision pour impliquer les habitants. Cette implication devient alors participation. L'agence préconise le recours à un processus participatif depuis la préfiguration du projet, à l'appui de diagnostics préalables très complets, qui voit poindre, lors des études de définition, les principes structurants du projet ainsi que l'élaboration du programme d'actions, invitant les maîtres d'ouvrages à poursuivre cette dynamique dans l'élaboration des missions de maîtrise d'œuvre. Les temporalités du projet permettent une géométrie variable qui est fonction de la mobilisation comme de l'acculturation de ses acteurs. La concertation véhicule également l'idée d'une transparence de l'action favorisant l'adhésion au projet de changement et l'assimilation du processus, dans sa conception comme dans son exécution et plus particulièrement des contraintes et nuisances qui vont l'accompagner.

La notion de consultation, qui semble découler du droit de l'urbanisme et du processus de la décision, qu'il s'agisse de simples autorisations d'urbanisme, faisant référence au circuit administratif et à la collecte des avis auprès de « personnes intéressées » par le projet, ou bien dans le cadre de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) de la consultation dite « enquête publique » qui permet à la population de prendre connaissance des orientations et faire part de ses remarques. Le PLU dont son projet d'aménagement et de développement durable qui encadre notamment les quartiers politiques de la ville est un acteur majeur au plan local. Les orientations liées à l'aménagement durable, et donc à ses concepts, particulièrement la question de l'ancrage local de la prise de décision et des arbitrages entre développement économique, vie sociale et caractère environnemental.

Si les termes employés semblent bien faire appel à des concepts distincts dans les temps du processus de transformation, suivant les acteurs, leur culture, l'emploi de cette terminologie dans le cadre opératoire des appels d'offres, en région toulousaine, fait état d'un manque de définition assez prégnant. Ce manque de définition, nous y avons été confrontés à de multiples reprises. Dans le cas de la consultation pour le Quartier de Crins II à Graulhet, une mission complémentaire était inscrite à l'acte d'engagement de la maîtrise d'œuvre. Il s'agissait d'une mission « Consultation et information des usagers et du public ». Les cahiers des clauses administratives et techniques sont les référents en matière de définition des missions, de leur modalité d'exécution et des livrables attendus pour chacune d'entre elles, cependant aucune indication dans le cas présent n'était fournie. Une fois ce manque de

57

Fiche repere de la rénovation urbaine – La concertation dans un projet de rénovation urbaine. ANRU 2007

définition relevé et discuté auprès du maître d'ouvrage dans le cadre de la négociation, nous avons pu d'effectuer la clarification nécessaire à une réponse juste. Le maître d'ouvrage, rédacteur des pièces du marché, entendait sous cette appellation les réunions d'information publique nécessaire à la diffusion du projet et à son adhésion par les usagers ainsi que l'accompagnement des locataires durant la phase travaux. Pas question donc ici, dans un quartier prioritaire de la ville de réaliser un travail participatif, la remise en question du programme de travaux établi n'étant pas une option possible. Plus récemment, ce même maître d'ouvrage nous a sollicité pour remettre une offre pour un projet de réhabilitation dans un contexte similaire, la mission était plus clairement définie et renommée, « Gestion locataire/entreprises » reléguant d'ailleurs des prérogatives qui lui incombent à la maîtrise d'œuvre.

4.4.3 De la participation à la co-construction.

La cité Ancely, cas d'étude majeur de cette recherche, dont les caractéristiques ont été distinguées par le label Architecture Contemporaine Remarquable possède dans l'agglomération une « petite sœur », la cité Rose à Ramonville Saint-Agne au sud de Toulouse. Le maître d'ouvrage initial, l'architecte concepteur, le procédé constructif, les typologies d'immeubles, d'appartements et leurs figures d'assemblages sont en tout point les mêmes qu'à Ancely. La Cité Rose est cependant moins importante, 438 logements collectifs contre 766 (856 si tu comptes les 90 maisons) à Ancely. La SA des Chalets, propriétaire de nombreux lots, a lancé début 2020, un appel d'offre de maîtrise d'œuvre intitulé « réhabilitation de 7 bâtiments à la Cité Rose ». Le règlement de cette consultation fait état, comme il est d'usage, des missions confiées à l'équipe « pluridisciplinaire » qui se verra octroyé le marché. Il n'y est rien indiqué de particulier en dehors des missions traditionnellement rencontrées, si ce n'est que dans la composition attendue de l'équipe et des compétences dont elle devra disposer, apparaît la mention d'une approche « concertative et de co-construction »⁵⁸ du projet avec les résidents. Une démarche dont l'objectif attendu est une parfaite adhésion des habitants au projet. S'agissant d'un appel d'offre en procédure adaptée, dont on a vu le recours massif qui en est fait dans le cadre de la réhabilitation, l'offre remise par les candidats sera évaluée au regard de deux aspects. Ces deux aspects sont le coût proposé pour la mission ainsi qu'une note de motivation et méthodologique dont la pondération est décomposée et valorise la qualité de la note au regard de la dimension concertation, co-construction. Là encore, le défaut de définition de cette dimension élevée au rang d'élément de mission, non rémunérée à ce titre, au-delà de l'interrogation et du doute quant aux attendus qu'elle génère, décrédibilise une démarche pourtant favorable au projet.

⁵⁸

Programme de consultation-Marché de maîtrise d'œuvre La Cité Rose - SA des chalets GIE Garonne développement Février 2020

Ces cas de figure issus des appels d'offres montrent à quel point ces notions « valises » contribuent à jeter un flou sur la dimension de concertation du processus. Cependant, ce flou persiste lorsque, au fil des projets réalisés les paroles s'élèvent, faisant ça et là entendre le peu de cas qu'il a été fait de l'implication des habitants et des usagers dans la démarche. Les collectifs d'association, pour le quartier d'Empalot, nous ont fait savoir à l'occasion de manifestations que les comptes-rendus des ateliers de concertation dressés par les acteurs ne faisaient pas un état exhaustif des échanges, permettant au projet d'esquiver des points sensibles. Cet écueil alimente là aussi la perte de crédibilité du processus vu comme fausement démocratique. Ce sentiment est d'autant plus fort qu'il est vécu par des usagers impliqués qui donnent de leur temps dans une démarche collective et voient leurs efforts déconsidérés. Les temporalités d'un projet de renouvellement urbain doivent être mises en regard de cette participation habitante, en déterminant le moment le plus approprié à les associer plus franchement. Cette dimension est clairement abordée par Tarn Habitat, et la ville d'Albi dans l'appel à candidatures pour la « Réalisation d'une maîtrise d'œuvre urbaine pour les aménagements des espaces publics extérieurs et la résidentialisation du Quartier Cantepau à Albi. Dans cette consultation, à double maîtrise d'ouvrage, là encore, la maîtrise d'ouvrage prend soin d'alerter, dans les objectifs stratégiques du projet, en sixième point, l'ambition qu'elle affiche quant à la participation et au temps. Elle rappelle la nécessité de ne pas « essouffler » les participants au travers de réunions trop fréquentes et dont la portée serait trop lointaine. Ce point est essentiel lorsque l'on sait que le temps moyen nécessaire à la signature d'un protocole de préfiguration dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain est d'environ cinq ans.

4.4.4 Vers de nouvelles pratiques, conscientes de la temporalité du projet.

Le place de l'architecte dans le jeu d'acteurs du projet de rénovation.

La formation de l'architecte, telle qu'elle est pratiquée aujourd'hui relève d'une approche assez pragmatique. Le projet est une équation, le programme, les contraintes quelles qu'elles soient, des données d'entrée, et le projet se veut en être la résolution. L'approche interdisciplinaire a pourtant démontré dans cette recherche l'intérêt de varier les ressources dans la construction du projet.

On pense à défaut que le projet est construit par l'architecte, or ce que montre notre analyse du processus révèle une réalité bien différente.

L'avenir auquel semblent voués ces grands ensembles est le reflet d'un process dont les temporalités segmentent, isolent les thématiques et expertises, ne permettant pas une vision globale opérante quant aux patrimoines qui les constituent. Le peu de connaissances avec lesquelles ces projets se dirigent vers l'opérationnel (pour rappel certains projets sont envoyés en appel d'offre sans diagnostic préalable) semble être le plus gros manque que pointe cette recherche.

Comment imaginer un avenir durable sans savoir d'où viennent ces ensembles, ce qu'ils ont traversé, ce qui les a constitué, ce qui les caractérise en dehors de leur inadaptation perçue aux contraintes les plus technocratiques ?

François Ascher parlait d'un néo-urbanisme⁵⁹, issus de *dispositifs qui permettent l'élaboration, la discussion, la négociation, l'évolution des plans plus qu'il ne les dessine. D'un urbanisme précautionneux, qui se donne les moyens de prendre en compte les externalités dont les exigences du développement durable. Un urbanisme concourant qui résulte de l'intervention d'acteurs aux logiques différentes et de la combinaison de leurs logiques. Un urbanisme réactif, flexible négocié, en phase avec les dynamiques de la société. Un urbanisme multivarié, fait d'éléments hybrides, de solutions multiples, de redondances, de différences. Un urbanisme stylistiquement ouvert qui, en émancipant le design urbain, des idéologies urbanistiques et politico-culturelles, fait une place nouvelle aux choix formels et esthétiques. Un urbanisme multisensoriel qui enrichir l'urbanité des lieux.*

La réintégration du temps comme une donnée majeure du processus doit être mobilisée et mise au service de l'enrichissement du projet, tout particulièrement lorsqu'il s'agit du processus d'évolution de l'habité. Ce postulat a le mérite de rendre tout aussi important le construire que le construit, le temps dévoué à la définition d'un projet retrouve alors une valeur projectuelle et plus seulement programmatique. En cela l'idée de la conception radicante⁶⁰ promeut l'architecture non comme objet fini mais comme un moment collectif de co-programmation, de co-conception et de co-construction. L'architecture devient *une étape dans le continuum par lequel l'homme façonne et refaçonne, de façon radicante, habitat, ville et milieu, sous l'injonction complexe de l'état des ressources, de son expérience, du temps sédimentaire des villes, du temps long de la géographie et des climats.*

Les modalités de la mutabilité urbaine⁶¹ propose un manifeste processuel rendu opératoire par trois conditions : accueillir le changement, accepter l'incertitude, et partager une collection d'inventivité.

Ces conditions présupposent une certaine distance vis à vis de la réalité, des règles, dépasser la crainte du non maîtrisé, et l'acceptation du temps ouvrant à la dimension prospective stimulant l'intelligence collective.

Ces perspectives pourraient trouver des traductions concrètes, suivant des initiatives peu valorisées, communiquées pourtant déjà existantes.

⁵⁹ ASCHER (François), *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Ed. de l'aube, 2006

⁶⁰ REVEDIN (Jana), « La ville radicante : une morphologie en œuvre ouverte pour la ville durable », in: *Ré-enchanter le Monde : L'Architecture et la ville face aux grandes transitions*, Gallimard, « Manifeste », Paris, 2014.

⁶¹ Capacité des villes à accueillir les changements et à favoriser les possibles. DURAND (Anne), *La mutabilité urbaine, La nouvelle fabrique des villes*, Ed. Infolio, 2017

Concernant le repérage et l'évaluation, des initiatives comme la fiche d'identité d'opération mise au point par le STAP de Seine St Denis, permet une veille en secteurs NPNRU, les études patrimoniales comme celles réalisées sur le quartier de l'Abreuvoir d'Émile Aillaud pourraient là aussi être un préambule à la définition d'un projet.

L'intégration de ce type d'étude dans les PSP, qui pourrait être joint lors des dépôts d'autorisation d'urbanisme serait aussi une piste envisageable.

L'accompagnement de l'animation, financée qui plus est durant quasiment tout le développement d'un projet, par un architecte, ou une équipe pluridisciplinaire, à même de produire une (re)connaissance prospective du grand ensemble au prisme des thèmes de la durabilité. Compte tenu du temps long que représente les études dans le cas du NPNRU, il serait par exemple possible d'associer la présence d'un doctorant en Ciffre auprès de la collectivité, permettant de profiter du financement qui lui est accordé pour une mise en application concrète.

La réaction du ministère de la culture vis à vis du projet de rénovation des tours nuages d'Emile Aillaud, exigeant un prototypage de la solution technique développée par le concepteur pour s'assurer de sa justesse, pourrait également permettre de questionner le formalisme administratif et le découpage des missions. Ainsi un « permis d'innover RÉHAB » appliqué à la réhabilitation pourrait être développé. Accompagné d'un mécanisme fiscal avantageux, il pourrait encourager le porteur de projet à développer une approche plus globale, et permettrait la mise en œuvre d'études ouvertes, hypothèses, débouchant sur la réalisation de prototypes dont l'efficacité pourra être éprouvée.

4.5 Les grands ensembles toulousains, une timide durabilité énergétique.

4.5.1 La question énergétique dans les grands ensembles.

Parmi les trois axes identifiés dès le départ de cette recherche se pose une notion, celle des énergies.

Nous avons choisi de prendre le contrepied d'une vision mono centrée sur les opérations dites de rénovation énergétique préférant énergies dans une acception plurielle de la question.

L'exploration de plusieurs grandes thématiques nous semble nécessaire dans le cadre d'une approche globale de la réhabilitation des grands ensembles. Certains leviers, pourtant reconnus comme valeureux d'un point de vue durable, ne sont que peu mobilisés dans les programmes. Les cas observés sur la région toulousaine étaient ce constat.

4.5.1.1 1. L'enveloppe, la peau, la façade, LE lieu de tous les possibles.

Entrée privilégiée des programmes de maîtrise d'œuvre, l'enveloppe constitue aussi bien pour les maîtres d'ouvrages publics que les structures privées un préalable.

De nombreux programmes de maîtrise d'œuvre (Cité la Gloire et Les Tours de Castilhon 2014, Toulouse Métropole Habitat, Papus 2016 Toulouse Métropole Habitat ...) élèvent la performance énergétique comme le premier axe de travail, en y associant un besoin de « changement de l'image de la résidence ». L'enveloppe devient le lieu principal de l'expression du projet de transformation. Elle est la caractéristique visible de l'action du bailleur et avec cela l'idée que le maître d'ouvrage agit pour le bien être des habitants. Christian Moley⁶², dans son ouvrage « (Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat » propose un répertoire de familles d'intervention, la façade peau, la façade gaine, la façade épaisse, la façade branchée. Les deux premières, renvoient pour lui à une conception plus technique de cette épaisseur, les deux dernières elles, font plutôt référence à un objectif qualitatif lié à leur extension, à l'ajout d'une valeur. Il apparaît, toujours à la lecture des appels d'offres publiés sur des architectures similaires, dans la région Toulousaine, que le concept dit de « façade peau » soit le plus répandu dans la formulation des programmes techniques. Cette approche consistant en l'adjonction d'une peau isolante n'est pas nouvelle, déjà dans les années 1970, les premiers programmes Palulos⁶³ proposaient des actions de changement d'image par des opérations simples de parement de la façade avec un habillage thermique. Sur le corpus de grands ensembles toulousains, rares sont les opérations publiques, propriété d'un bailleur social, à ne pas avoir subi cette campagne d'emballage. Aujourd'hui ces interventions sont souvent relevées comme stigmatisantes, justement de par le fait qu'elles sont associées au caractère social d'un ensemble de logement, au-delà même du fait que nombre d'entre elles ont vu ces interventions, souvent de piètre qualité, se dégrader rapidement. C'est, de manière moins caricaturale, un scénario assez similaire qui semble se

⁶² MOLLEY (Christian), (Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat, Editions Le Moniteur, 2017

⁶³ La subvention PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) a pour objet d'aider les bailleurs propriétaires ou gestionnaires de logements locatifs sociaux à réaliser les travaux d'amélioration dans les logements ou immeubles existants.. Elle ne représente plus aujourd'hui qu'une petite partie des interventions au titre de la réhabilitation des logements HLM

reproduire. Pour exemple, l'opération menée sur la tour du grand ensemble des Mazades. Copropriété, dont 50% des lots de la tour sont propriété d'un bailleur social, s'est vue, dans la cadre d'une OPAH, entièrement rénover. La livraison du chantier a été réalisé en 2019, tout récemment. L'intervention programmée par un bureau d'étude privé, prévoyait, une campagne d'amélioration énergétique (façades, menuiseries) ainsi que la réfection des parties communes et la mise en sécurité incendie de l'immeuble. La rédaction du programme s'est déroulée suite au dramatique incendie survenu à Londres⁶⁴, en Angleterre en 2017, ce précédent a fortement précipité l'intervention ainsi que la mise en œuvre de l'OPAH.



Figure 27 La tour des Mazades livraison 2019 – Negreys depuis programme Palulos années 1990

Le projet mis au point dans le cadre d'un marché privé par l'agence toulousaine Letellier, propose la réécriture des façades, dans une visée d'amélioration à la fois thermique et de comportement au feu. Le choix formulé par les concepteurs doit répondre à de nombreuses contraintes, notamment de l'ancrage à la façade de la peau de hauteur et d'arrachement au vent, de tenue au feu, de foyer fermé, de leur aveu même d'une complexité certaine. Ils ont pris le parti d'une peau composée d'une structure métallique avec une vêtue de type cassettes. Il était nécessaire, selon eu de changer l'image de la tour, aussi la structure est devenue complexe, en effet le relief qui la compose contraint à épaissir cette peau pour « lisser » le nouveau revêtement. Un revêtement qui, discuté avec l'architecte des bâtiments de France car en co-visibilité de par sa hauteur, veut rendre moins massive la tour, s'effacer

⁶⁴ L'incendie de la tour Grenfell, 14 juin 2017 dans la tour Grenfell, un immeuble de logements sociaux de 24 étages, district de North Kensington à Londres au Royaume-Uni faisant, selon les policiers, 79 morts et 74 blessés.

dans le ciel au profit d'un jeu de composition de panneaux carré de teintes différentes allant du sombre au plus clair, un effet pixellisation non sans rappeler les fameuses interventions Palulos.

Il nous a été donné d'observer, au travers de grands ensembles publics du corpus de référence les travaux ou la mise en œuvre de d'opérations d'amélioration durant les trois années du programme. Les ensembles de Toulouse Métropole Habitat que sont, La Gloire, initié en 2014 , Papus 2016, Négrenneys 2018, Bourbaki 2018, l'ensemble ICF de la Juncasse livrée en 2011 font ou on fait l'objet d'une intervention concernant l'amélioration de performance énergétique et force est de constater que seul le projet de La Gloire a intégré à son cahier des charges un volet concernant l'ajout d'une valeur à la peau, avec la mise en œuvre de balcons et jardins d'hiver. Les autres programmes ne prévoient dans l'intervention sur la façade que l'amélioration de sa résistance thermique, le traitement des ponts thermiques, le remplacement des menuiseries et occultations. Il s'agit d'un levier, efficace, pour l'amélioration d'un bilan thermique. Les contraintes sont mineures pour les habitants, les interventions peuvent s'effectuer depuis l'extérieur.

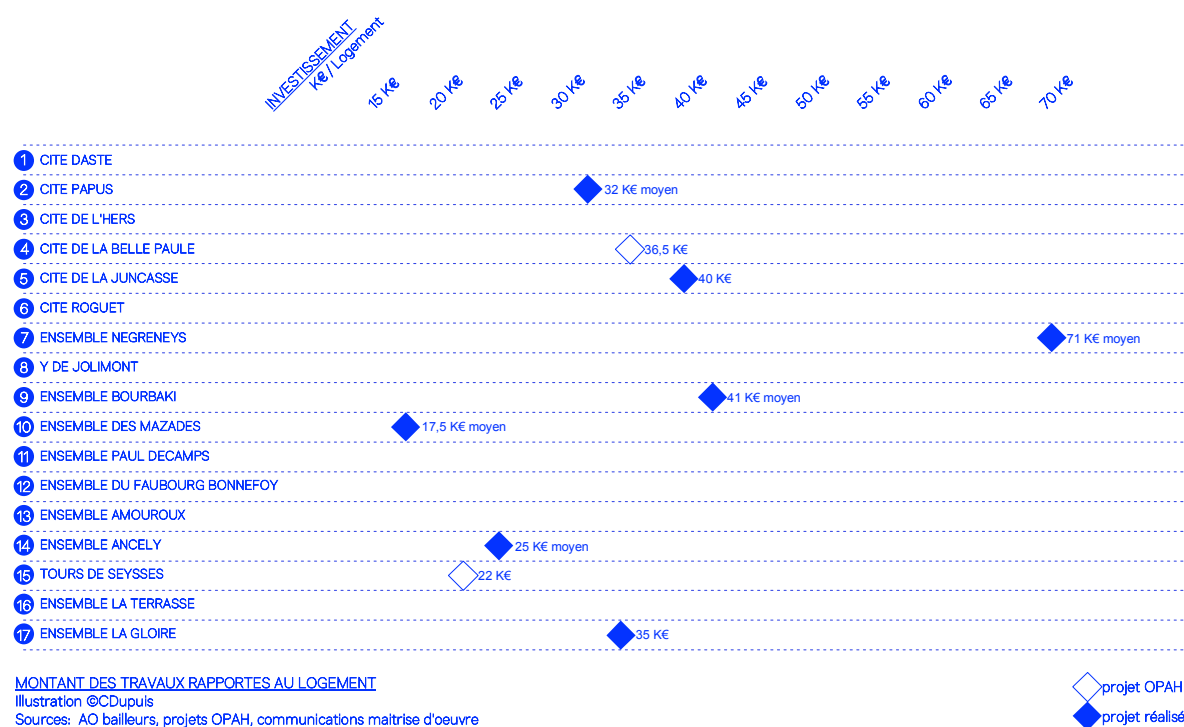


Figure 28 Niveau d'investissement financier rapporté au logement ©CDupuis

Résidences La Gloire et Castilhon

Conception réalisation

Maître D'ouvrage
HABITAT TOULOUSE

Livraison
2017

Catégories
Réhabilitation

Coût
12 110 000 € H.T.

LE PROJET

Réhabilitation lourde de 347 logements

INTERVENTIONS

- Création de balcons, pose d'une seconde peau d'isolation thermique extérieure, remplacement des menuiseries extérieures, des occultations et mise en place de pare-soleil
- Réorganisation, accessibilité, requalification des halls d'entrées, éclairage, partiellement voltaïque et peinture des cages d'escaliers
- Amélioration de la sécurité incendie avec le remplacement des portes palières
- Remplacement de l'électricité, des sanitaires, des corps de chauffe dans les logements et travaux HSS dans 25 logements
- Requalification des aménagements extérieurs

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE

A&B Architectes / OTCE Ingénierie / Gamba Acoustique

ENTREPRISE

Bouygues bâtiment Sud-Ouest



Figure 29 Fiche de référence de l'architecte concernant le projet de la Gloire, maître d'ouvrage TMH, source site internet A&B Architectes

Si la question de la peau constitue le socle de l'intervention d'amélioration c'est qu'elle permet une nette amélioration du bilan avec de faibles contraintes et nuisances. Dans le logement ce qui est considéré comme l'enveloppe, c'est à dire les parois verticales, horizontales, que murs donnant sur l'extérieur, les menuiseries, les ponts thermiques, les planchers bas et toitures représentent 75 à 80 % des pertes de chaleur, et environ 50 % pour les seules parois verticales. Les 20 à 25 % restants sont liés au renouvellement d'air. Ce point est fondamental dans la vision « prospective » d'un maître d'ouvrage public. La question financière en est la raison principale. Les différentes politiques qui concourent à la « massification » de l'amélioration thermique ont établi un certain nombre de biais pour en faciliter le financement. Ainsi les aides qui sont adressées aux bailleurs reposent sur le changement d'étiquette du bâtiment, plus le niveau de performance atteint est

grand plus l'enveloppe est conséquente. Certains organismes, délivrent également des labels qui, décernés aux opérations, contribuent aussi à l'obtention de financements complémentaires. Le fond FEDER⁶⁵, constitue une source importante dans le financement des opérations de réhabilitation, sur la période 2014-2020 cette part s'élève à 40% de ses moyens de et 54 % des projets qu'il accompagne, il vise des opérations ambitieuses arborant une labélisation Très Haute Qualité Environnementale ou Bâtiment Basse Consommation. A titre d'exemple, sur Midi Pyrénées, troisième région française au rang de l'investissement pour la rénovation et efficacité énergétique des logements, pour la même période l'effort d'investissement se porte à près de 125 M€ pour lequel l'aide se porte à environ 25 M€, soit environ 20%⁶⁶.

Ces injonctions contribuent à façonner les objectifs à atteindre, sans aucune prise en compte de la réalité bâtie du patrimoine auquel elles s'appliquent.

Depuis 2012, les copropriétés de plus de 50 lots dont font partie l'ensembles des cas que nous avons observés, l'obligation d'établir un audit énergétique dans le cas de travaux de ravalement oriente fortement vers la question de l'enveloppe⁶⁷. Cependant la préoccupation de la façade, de l'image de la copropriété est une notion récurrente et trouve un cycle de mise au vote liée au ravalement qui, d'une certaine manière, oblige à poser la question de la thermique.

Le diagnostic, s'intéresse à la fois aux caractéristiques thermiques des parois mais aussi aux consommations qui sont simulées. En effet dans le cadre de copropriétés privées, ne disposant pas de systèmes de production collectif, les consommations sont issues de modèles de simulation et ne traduisent pas la réalité de la dépense. Ces estimations servent néanmoins d'indicateur de référence. Ainsi, l'étiquette énergétique simulée, tient compte d'une évaluation visuelle de la qualité constructive des parois. Cette dernière, opérée de l'extérieur, sans sondages, sans visites des parties privatives ne peut tenir compte de la diversité des initiatives individuelles pourtant à l'œuvre. Les audits énergétiques de copropriétés, dont

⁶⁵ Le fonds européen de développement régional (FEDER) intervient dans le cadre de la politique de cohésion économique, sociale et territoriale. Il a pour vocation de renforcer la cohésion économique et sociale dans l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres entre ses régions. En France, pour la période 2014-2020, le FEDER représente 8,4 milliards d'euros consacrés à l'objectif « investissement pour la croissance et l'emploi », en vue de consolider le marché du travail et les économies régionales.

En France, le FEDER intervient principalement sur les thématiques suivantes :

Investir dans la recherche, le développement technologique et l'innovation

Améliorer la compétitivité des PME

Favoriser le développement des technologies de l'information et de la communication

Soutenir la transition vers une économie à faibles émissions de carbone

Le FEDER finance également des actions soutenant l'adaptation au changement climatique, la prévention des risques, les transports, la formation, l'emploi ou encore l'inclusion sociale. Enfin, afin de pallier au mieux les problématiques spécifiques des territoires urbains, une partie de l'enveloppe FEDER est mobilisée pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Dans le contexte national de décentralisation, la gestion du FEDER est confiée aux conseils régionaux.

⁶⁶ ANALYSE DU FEDER 2014-2020 POUR MIEUX PRÉPARER 2021-2027 EN FRANCE METROPOLITAIRE- Thématique transition énergétique - RAPPORT FINAL DÉCEMBRE 2019 – Union Européenne, Agence Nationale pour la cohésion des territoires.

⁶⁷ Dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique conformément aux dispositions des articles R. 134-15 à R. 134-17 dans des délais compatibles avec ceux prévus par l'article R. 134-18.

Ancely et Belle Paule permettent de pointer le défaut de connaissance de la complexité de ces démarches privées qui révèlent également l'immobilisme dans lequel sont plongés ces structures. L'étiquette tient également compte d'une simulation des consommations en énergie primaire reposant sur une approche de modélisation ne tenant pas plus compte des adaptations qu'ont pu réaliser les copropriétaires.

L'étiquette, ainsi obtenue, est donc le point de départ pour conduire une campagne d'amélioration. Il est important à ce stade de préciser que les prestataires qui se voient confier ces audits, des bureaux d'études techniques la majeure partie du temps, formulent des hypothèses de réponse afin d'améliorer ce bilan thermique. Ils sont donc force de proposition et tendent à jeter les bases d'un projet, une préfiguration de l'intervention. Or la construction de ce projet intervient, sans expertise externe, dans un dialogue entre maîtrise d'ouvrage complexe, conseil syndical ou assemblée de copropriété, et la simplicité apparente de cette mesure d'amélioration, conjuguée à un apport d'aides financières, s'avère être une proposition aisément recevable par le non sachant.

L'audit énergétique comprend à minima :

- a) Un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment. Ce descriptif s'appuie sur les caractéristiques pertinentes du bâtiment et sur un descriptif de ses installations collectives de chauffage ou de refroidissement et de ses équipements collectifs de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage. Il décrit les conditions d'utilisation et de gestion de ces équipements ;
- b) Une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants, visant à évaluer leurs consommations énergétiques, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement ;
- c) La visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire, sous réserve de l'accord des occupants concernés ;
- d) L'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs visés au a ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants ;
- e) La mention du classement énergétique du bâtiment sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article [R. 134-2](#) qui précise la quantité annuelle d'énergie consommée prévue par le b du même article ;
- f) La mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment sur l'échelle de référence prévue par le f de l'article R. 134-2 qui précise la quantité annuelle d'émissions de gaz à effet de serre prévue par le c du même article ;
- g) Des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements définis au a, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement ;
- h) Des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment. Ces propositions sont hiérarchisées en tenant compte de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes et des caractéristiques socio-économiques des propriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique, notamment en ce qui concerne la réduction des déperditions énergétiques, ainsi que des aides financières mobilisables à la date de présentation de l'audit énergétique en assemblée générale des copropriétaires. Ces propositions de travaux s'appuient sur une modélisation du bâtiment et de ses équipements par une méthode de calcul dont les paramètres et les scénarios d'occupation sont ajustés à la situation particulière du bâtiment concerné ;
- i) Un rapport faisant la synthèse des points a à h permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

Figure 30 Article R134-Créé par Décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 - art. 1

Le « manteau » dont nombre d'opérations se parent trouve donc une légitimation, tant dans le cadre du privé que du public dans le rapport simplicité de mise en œuvre (nuisances, contraintes techniques) / gain sur la performance globale / ressources en aides mobilisables. Le second argument, bien qu'il ne soit pas reconnu dans nos cas dans le cadre du privé, repose sur le changement d'image de la résidence dont le poids est plus évident chez le maître d'ouvrage public.

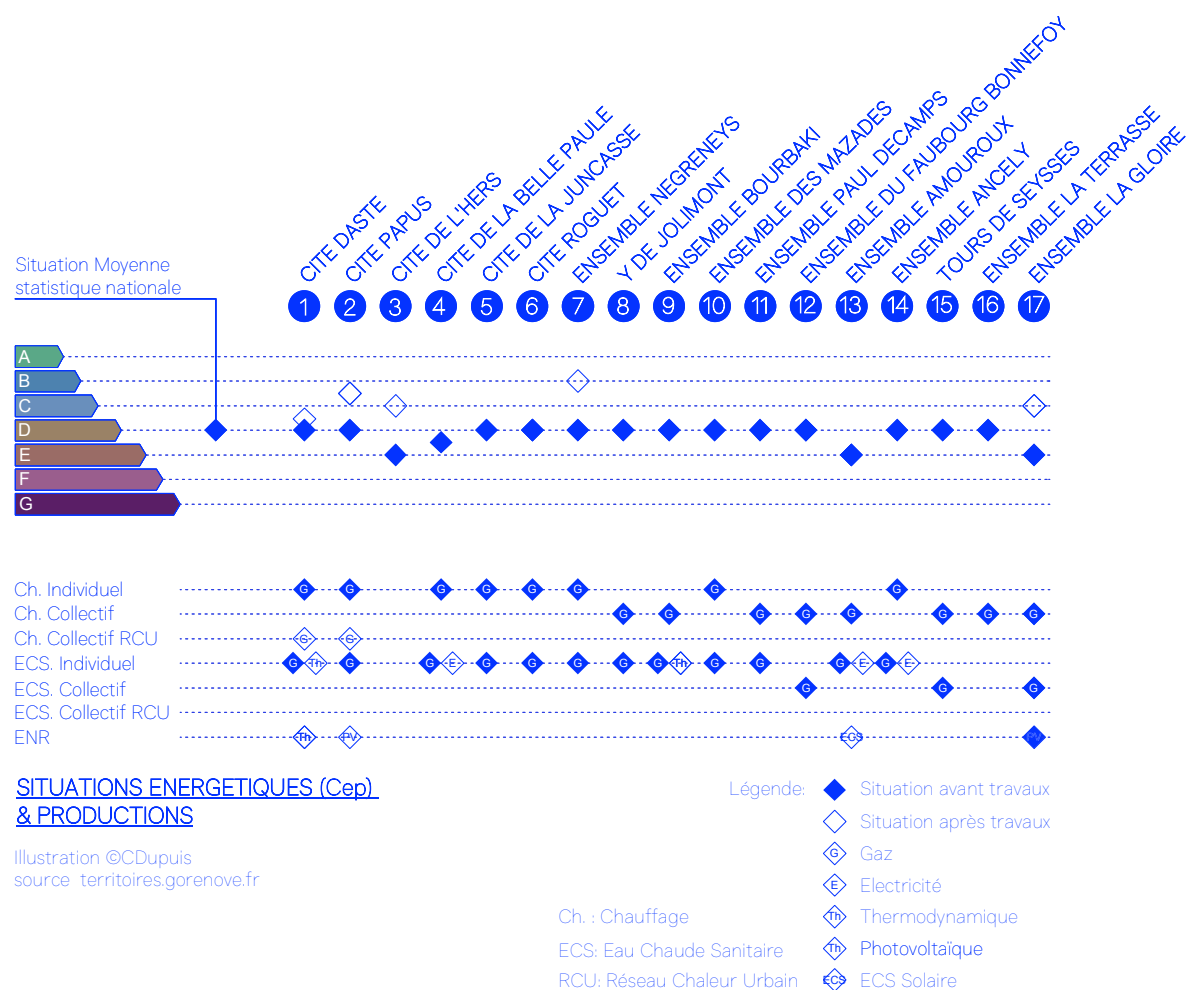


Figure 31 Synthèse des situations énergétiques et productions ©CDupuis

4.5.1.2 Systèmes de production d'énergie et amélioration de la consommation finale.

La consommation est une donnée d'actualité. L'obligation d'individualisation du comptage fait partie des mesures qui contribuent à une forme de solidarité, chargeant les consommateurs, mais également à la pédagogie de la consommation. Cette donnée jusque là absente pouvait déresponsabiliser les usagers, le fait qu'elle leur soit rendue accessible permet de prendre conscience des dépenses énergétiques et d'agir durablement sur les comportements.

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (article 26) fixe l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la mise en place du dispositif d'individualisation des frais de chauffage par le syndic.

Le code de l'énergie (articles R.241-6 à R.241-14) regroupe les exigences réglementaires stipulées par les décrets du 30 décembre 2015 et du 30 mai 2016 afin de faciliter leur application.

L'arrêté du 27 août 2012 modifié par l'arrêté du 30 mai 2016 (article 1 à 3) précise les cas pour lesquels il est techniquement impossible de mettre en application le décret du 30 mai 2016, ainsi que le calendrier réglementaire.

Les obligations réglementaires relatives à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs stipulées dans le code de l'énergie et dans l'arrêté du 27 août 2012 modifié, sont :

- Équiper les logements avec des appareils permettant l'individualisation des frais de chauffage. Leur relevé doit pouvoir se faire sans la nécessité de pénétrer dans les logements ([Article R.241-7 du code de l'énergie](#)).
- Mettre en service les appareils permettant l'individualisation des frais de chauffage aux dates prévues d'après les conditions définies soit avant fin 2017 pour les immeubles qui consomment plus de 120kWh/m² SHAB.an et fin 2019 pour les moins de 120kWh/m² SHAB.an ce qui correspond à la moyenne de l'étiquette C.

Parmi les copropriétés que nous avons pu étudier, le cas de la résidence Belle Paule permet d'illustrer l'application de ce point de législation. La résidence de 350 logements, bâtie dans les années 1950, a voté en 2019 la proposition du syndic visant à consulter des entreprises dans l'optique de la mise en œuvre du dispositif de comptage individuel. La résidence dispose d'une production collective dont les différentes campagnes d'entretien ou de révision n'ont pas conduit la société qui en assure l'exploitation à mettre en œuvre ces dispositifs. Il existe plusieurs types de dispositifs de comptage mais les plus fiables d'entre eux ne peuvent dans certains cas être mis en œuvre que sous condition de gros travaux. Ce n'est pas le cas de la copropriété Belle Paule, il s'agit d'une installation permettant la mise en œuvre du comptage au départ individuel de la colonne montante commune vers le logement. Le réseau qui alimente les émetteurs dans le logement est ensuite individuel.

Dans certains cas, l'ensemble de CRINS II à Graulhet par exemple pour lequel nous avons été sélectionnés à concourir, la mise en œuvre d'origine oblige à une stratégie différente, plus

lourde, notamment lorsque les émetteurs sont strictement superposés et que la colonne montante y est liée. Ainsi les appartements peuvent être traversés de plusieurs colonnes montantes, posant de graves problèmes de régulation, en particulier pour les logements situés dans les étages inférieurs qui souffrent d'une surchauffe liée à la présence de ces équipements. Dans le cas de CRINS II, il s'agit d'une production collective de par l'accès à un réseau de chaleur immédiatement disponible. Cette configuration, rendue possible par l'investissement public de la collectivité permet à l'ensemble de consommer une énergie dont l'origine est mutualisée et répond à des objectifs durables puisqu'elle est issue de l'incinération de déchets.

C'est également la disposition dont peuvent profiter quantité d'opérations sur le quartier du Grand Mirail alimenté en réseau de chaleur depuis l'incinérateur situé plus au sud. Dans les mêmes dispositions initiales que les logements de CRINS II l'ensemble Tourasse, situé à Bellefontaine a déjà fait l'objet des modifications nécessaires au comptage individuel, renforçant l'iniquité dans la mise en œuvre de la mesure, non seulement de par les territoires, mais aussi entre les moyens dont bénéficient les opérateurs publics face aux capacités des copropriétés.

Parmi les cas du corpus, pour les chaufferies collectives le gaz reste l'énergie la plus fréquemment rencontrée. Plusieurs raisons à cela, la technicité d'un système qui permet d'assurer un fonctionnement, une maintenance dans des prix maîtrisés, qui s'affichent garants de l'économie du système. Le facteur risque lié à un autre système de production figure également dans les critères de choix des opérateurs et prescripteurs⁶⁸.

Les ensembles du corpus de référence sont finalement peu dotés en systèmes collectifs, l'individualisation, dès la conception, a été maintenue, tout comme il n'a pas été cherché à remettre en question la production collective lorsqu'elle existe. Le recours à l'énergie fossile, gaz le plus souvent, est également privilégiée dans la production d'eau chaude sanitaire, c'est le cas pour la résidence Belle Paule dont la chaufferie n'assure que la production liée au chauffage. Les besoins particuliers en eau chaude sanitaires sont produits de manière individuelle. C'est dans de nombreux cas une chaudière gaz qui assure ce besoin, de manière plus isolée, certains foyers ont fait le choix d'abandonner l'énergie gaz pour concentrer les besoins sur l'offre électricité. Plusieurs raisons motivent ce choix, le coût de l'installation gaz, sa complexité, au regard des coûts d'équipement en électricité qui s'avèrent beaucoup plus mesurés, la disparition progressive des équipements comme les gazinières pour la cuisine contribuent aussi à faire se poser la question du maintien de telles installations.

4.5.1.3 3. Rares Énergies renouvelables.

⁶⁸ G BRISEPIERRE, thèse en sociologie, « Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif. » soutenue à la Sorbonne en 2011

Les opérations toulousaines que nous avons pu observer ne manifestent pas une ambition très élevée quant au recours aux énergies renouvelables. Quelques rares cas témoignent de la mise en œuvre de tels procédés. L'opération de la Gloire, l'ensemble Amoureux, dans ces deux cas le recours à un système de production photovoltaïque semble plutôt relever de l'anecdotique, dans le cadre d'une utilisation en autoconsommation plutôt limitée. L'argument photovoltaïque peut peser dans la recherche de l'amélioration de l'indicateur Cep, il n'a pas d'impact sur les émissions Ges. En complément ponctuel, pour contrebalancer la mise en œuvre d'une VMC par exemple dont la motorisation peut peser sur l'indicateur, sa légitimité peut être convoquée et l'investissement justifié. Il traduit néanmoins souvent, l'idée d'une campagne de « green washing » convoquant l'image d'un projet soucieux de l'environnement dans son bilan énergétique.

Les modifications successives de la fiscalité, du coût de rachat de l'énergie par l'acteur national du réseau, le coût d'investissement, l'entretien nécessaire, les installations induites ne contribuent pas à faire de ce dispositif une alternative convaincante qui peine à trouver une justification aussi bien aux yeux des concepteurs eux-mêmes que des maîtres d'ouvrage.

Il existe une offre de solutions techniques qui tendent à se populariser, les chauffe-eaux thermodynamiques notamment avec des encombrements réduits et des solutions qui trouvent un champ d'application réaliste dans le logement collectif.

Éclairage naturel.

La force de nombre de ces grands ensembles, l'attachement de leurs habitants, réside dans la recherche de qualités d'usage pour lesquelles les concepteurs ont œuvré. Parmi ces qualités, il en une qui revient régulièrement, c'est la lumière naturelle. Les grands principes de conception de ces ensembles reposent pour beaucoup sur la prise en compte des orientations dans le territoire et la prise en compte de la course du soleil.

Les immeubles dont les épaisseurs sont faibles, reposant sur un assemblage de deux logements par palier, ont permis de mettre en œuvre des baies pour les pièces humides mais aussi pour les parties communes. Cette disposition en permet au-delà de l'éclairage, la ventilation. Certains assemblages plus sophistiqués, les Y de Jolimont par exemple la disposition de la circulation verticale dans le nœud permet un éclairage naturel appréciable dans une forme dense. D'autres typologies d'immeubles, les plots principalement ne parviennent pas à maintenir ce type de qualités aussi bien pour les parties privées que communes, les tours de Seysses, la Gloire.

Un autre lieu concentre la question de la lumière naturelle, de sa générosité, il s'agit de l'espace du hall d'entrée. Or, d'après les observations formulées par Christian Moley, cet espace se trouve être le lieu d'enjeux paradoxaux. S'il doit être représentatif d'une recherche de lieu où peut, où est encouragé, l'expression d'une socialisation il n'en reste pas moins qu'il cristallise des problématiques de sécurisation. Il nous a été donné de travailler, dans deux cas

d'études que sont les ensembles de Crins II et l'immeuble Tourasse, sur la qualification des halls d'entrée, les hypothèses alors formulées promouvaient un apport généreux de lumière naturelle, dans un cas via la création d'une loggia en rez de chaussée sur laquelle pouvait donner une paroi translucide permettant l'apport lumineux mais n'autorisant ni la vue ni le passage. Cette proposition n'a pas convaincu le maître d'ouvrage, malgré un dispositif permis à peu de frais par la logique constructive de l'immeuble, il n'a pas été jugé nécessaire de proposer plus de lumière naturelle, compte tenu que cette générosité aurait favorisé l'occupation prolongée des halls, source de sentiment d'insécurité et de nuisances. Pour ce maître d'ouvrage le hall d'entrée n'a vocation qu'à être un lieu de passage, la plus-value qui peut lui être amenée ne réside que dans un traitement « esthétique », matériaux pérennes et chaleureux, couleurs. Dans le cas de l'immeuble Tourasse, les halls d'entrée sont traversants, nous avons donc proposé de maintenir cette disposition que nous jugeons qualitative, et de compléter la stratégie, s'agissant d'un immeuble Tripode du Mirail, de traversées extérieures au niveau des articulations où les halls deviennent plus significatifs. Nous avons étayé ce scénario en proposant un redécoupage des coursives associé à une résidentialisation verticale où les unités résidentielles deviendraient moins importantes. Dans les deux exemples cités, la démarche s'appuyait sur une réflexion d'ensemble permettant l'inscription de la logique dans une approche globale et systémique.

Il faudra ajouter des illustrations pour bien suivre cette partie du texte.

Impact environnementaux.

Les rapports des différentes instances nationales et internationales alertent sur les risques que font peser les quantités de gaz à effet de serre, dont la production stagne, sur la capacité de notre environnement à supporter les surchauffes générées.

La maîtrise de l'énergie est une priorité, même si elle n'est pas la seule. Les actions gouvernementales, les choix politiques, les initiatives tant communiquées concernant l'abandon des énergies fossiles, nucléaires tardent à s'appliquer. Cette dynamique entraîne avec elle le recul du recours aux énergies renouvelables. Pour le collectif pour une frugalité heureuse, la crise financière de 2008 a précipité le déclin d'une visée environnementale, dégradant les objectifs tels que ceux envisagés avec la RT2012. Elle a également provoqué des manques dans les budgets notamment le financement de la rénovation énergétique de l'existant.

La production de l'aménagement du territoire comme de la construction est responsable, au-delà de certains choix urbanistiques et politiques de déplacements, d'au moins 40% des émissions de gaz à effet de serre.

Il est important que le monde de la construction, de l'aménagement prenne conscience de cette donne et œuvre à la recherche de solutions conscientes. En cela, les grands ensembles nous semblent être des terrains à valoriser. Dans une balance économique et écologique, les

décisions, en particulier dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, devraient interroger le bilan d'une démolition et reconstruction, face à celui d'une réhabilitation « frugale ».

Mobilités, un indicateur d'intégration pas totalement durable.

La mesure d'une vision prospective sur une opération nécessite de questionner son rapport au territoire et dans une démarche durable la prise en compte des aménités de transport en commun dont il dispose ainsi que des infrastructures de déplacement qu'ils soient motorisés ou doux. Cette notion est intimement liée à la densité, pas nécessairement la densité bâtie mais la population qui réside dans l'ensemble. L'analyse de cette donnée, qui peut être approchée par la connaissance de la composition typologique, conditionne fortement les scénarii de réponse. Concernant les 17 grands ensembles toulousains, nous avons observé leur proximité au centre. Ce critère nous paraissait révélateur d'une assimilation de ces formes urbaines par la ville et traduire la prise en compte de la population à mettre en mouvement.

Il s'avère que pour les 17 grands ensembles, si la distance au centre historique de Toulouse varie, le temps nécessaire à le rejoindre (station de métro Capitole) est assez similaire, avec une moyenne de 25 minutes par les transports en communs. Cette donnée, similaire entre les ensembles privés et publics, pose une certaine équité dans l'offre de transport. Il en va de même sauf cas exceptionnel concernant la mise à disposition de mode doux de déplacements. La ville Toulouse disposant d'un service de vélos libre service « Vel'o Toulouse », l'offre prend en compte ces territoires, une station y a généralement été installée à proximité quasi immédiate. En revanche, les infrastructures favorisant leur utilisation, piste cyclable propre et dégagée, restent peu présentes même si ceci n'est pas le propre des grands ensembles, le même problème s'observe sur toute l'agglomération).



Figure 32 Simulation de trajet transports en communs depuis les Mazades

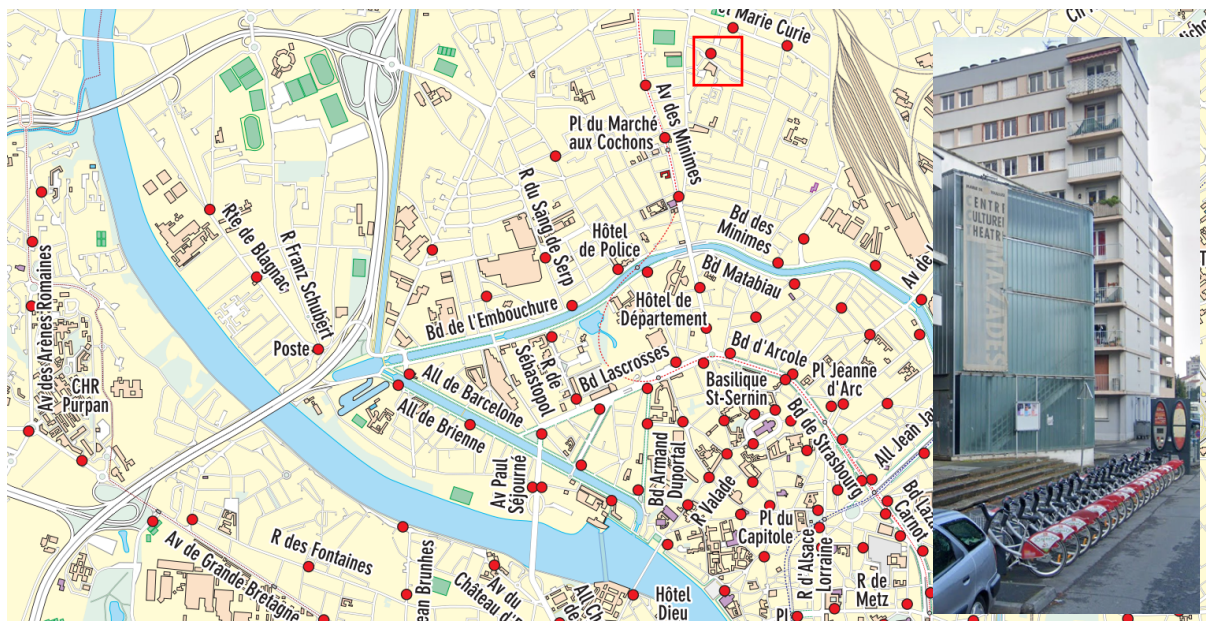


Figure 33 Carte des stations de Vélo Toulouse et station des Mazades

La gestion des déchets, une charge nécessaire.

La question des déchets, vu depuis les cas toulousains, ne semble pas faire l'objet d'une réflexion active particulière. Concernant la collecte, on a pu observer, comme cela a été d'usage lors de la production de ces logements qui représentaient une montée en confort d'usage et salubrité, de nombreuses installations de vides ordures, sur le palier commun. Aujourd'hui ces vides ordures sont, pour la plupart d'entre eux, condamnés. Les usages liés au stock des bacs en bout de tube, se sont aussi modifiés, l'évolution du mode et du rythme de collecte, la nécessité de trier la production en amont de la collecte ont contribué à rendre ces dispositifs obsolètes. S'ajoute à cela, une donnée plus récente qui n'a pas joué en la faveur de ces dispositifs et qui réside dans le fait que les matériaux employés à leur mise en œuvre contiennent de l'amiante. Pour ce qui est de la collecte et des sites d'apport volontaire, de types colonnes enterrées par exemple sont rares et à ce jour circonscrits au centre-ville de Toulouse. Il n'existe pas non plus, comme cela peut être le cas ailleurs, de redevance incitative visant à faire prendre conscience aux usagers de la quantité de déchets produits et ainsi favoriser le changement des comportements. Quelques initiatives, d'ordre privées et plutôt rares, développent une offre de composteur commun. La situation générale reste les bacs traditionnels, en grand nombre, pour lesquels les bâtiments ne sont pas nécessairement disposés à les abriter et qui soit par leur présence, soit par l'addition de locaux mal implantés, polluent visuellement, mais pas que, l'espace commun. Au-delà de cet aspect pratique, la question des charges qu'ils génère demeure un sujet, plus sensiblement identifié chez les copropriétés, bien qu'il existe également chez les bailleurs sociaux. Une stratégie d'investissement co-construite entre les collectivités locales et les propriétaires de ces grands ensembles permettrait, grâce à des solutions tout à fait courantes aujourd'hui, d'aller vers des démarches vertueuses de ce point de vue. La solution de colonnes enterrées disposant de

badgeuses pour contrôler l'apport volontaire, permettrait, par un investissement qui pourrait être partagé un amortissement plus rapide et allègerait les charges que supportent les habitants de ces opérations. Nous avons poussé cette proposition auprès des habitants de la résidence de la Belle Paule qui nous ont dit ne pouvoir, seuls, supporter cette charge et que la mairie devait participer à l'effort. Nous pensions la période électorale favorable à l'échange, du moins à faire entendre leur voix, mais l'effort à fournir est trop important à porter pour eux, ne s'agissant pas d'une priorité, cette option qui leur semble lointaine a permis de faire émerger le climat de rupture très forte avec les instances politiques de la ville.

Gestion de l'eau, ressource et économie peu valorisée.

- Le pluvial un risque non appréhendé, une ressource mal mobilisée.

Les catastrophes récentes liés à de forts épisodes orageux, type cévenol, ont démontré les risques liés à l'imperméabilisation grandissante des sols. La période durant laquelle ont été pensés les grands ensembles prenait en compte la donnée automobile, mais dans une proportion bien moins grande que la place qu'elle occupe aujourd'hui. La motorisation grandissante de la société a conduit à rendre imperméable et à artificialiser de plus en plus de sol. Les quantités d'eau qui sont ainsi reçues doivent être récolées, collectées, canalisées, évacuées. Or de nombreuses grandes villes, Toulouse ne faisant pas exception, ne disposent pas d'un réseau spécifique à cet usage. Aussi les avaloirs envoient ces eaux dans les réseaux d'eaux usées de la ville, générant engorgements, et incapacité, en sortie, pour les stations de traitement des eaux d'être efficaces. Un paradoxe semble se dessiner avec les enjeux environnementaux qui prennent de plus en plus de poids dans le débat public comme dans l'aménagement du territoire, la conscience de la nécessité de dispositions spécifiques existe mais subsiste problématique de l'entretien. Lors de l'accompagnement réalisé auprès de la copropriété Belle Paule, la proposition de retravailler et de limiter les zones imperméabilisées s'est heurtée à la question de l'entretien. Tout comme la proposition de dispositif comme des cuves de rétentions, permettant de stocker pour l'entretien mais aussi de réguler les débits de fuite n'entre pas dans les priorités des copropriétaires. Aucun des programmes de travaux des bailleurs sociaux que nous avons eus l'occasion de parcourir ne traite cette question, pourtant, si ces ensembles étaient construits aujourd'hui la question se poserait.

- La consommation d'eau potable.

Sous cet aspect, les programmes des maîtres d'ouvrages publics sont plus étoffés, en particulier lors de la recherche d'un label, comme par exemple le label patrimoine et environnement délivré par l'organisme Cerqual. Il contient des exigences spécifiques en matière d'équipements sanitaires, ainsi les robinetteries disposent d'un classement ECAU, édité par le CSTB. Les lettres E et C valent pour l'Économie et C pour confort et économie d'énergie. A pour Acoustique et U pour usure, traduisant la notion de pérennité des installations.

4.6 Conclusion

La prépondérance de l'enveloppe comme entrée privilégiée interroge. Sans détour elle pose la question de l'intégrité de l'objet architectural, du patrimoine. Si pour les différents opérateurs, le changement de l'image est un des enjeux de l'opération de réhabilitation, doit-elle nécessairement passer par une réécriture architecturale ?

L'approche, même si elle est circonstanciée, mesurée, au regard des problématiques relevées, des moyens financiers mobilisables, ne doit-elle pas se faire au regard du « sens de l'ensemble ». L'opération de réhabilitation de la tour des Mazades en est une application regrettable.

Il est évident que la question énergétique reste un enjeu majeur de la ville durable, cependant la durabilité pose bien la question de la permanence. Doit-elle réduire effacer la permanence liée à l'image de la façade, qui, comme c'est le cas pour la résidence Belle Paule est un support identitaire, patrimonial à plusieurs niveaux.

Les leviers financiers en lien avec l'énergie sont fléchés, par les organismes tant pour le privé que pour le public, sur l'amélioration, avec une forte dominante sur la performance de l'enveloppe.

On a pu observer que lorsque des travaux sont entrepris, ils ne le sont pas nécessairement en cohérence avec le sens, l'identité du grand ensemble. Une sensibilisation plus importante des professionnels pourrait permettre une meilleure prise en compte de cette donnée.

- L'échelle du grand ensemble pourrait donner lieu à une étude d'impact environnemental, au sens du code de l'environnement, qui depuis le grenelle 2 impose une prise en compte de l'intégralité du projet y compris phasé dans le temps. Cette étude d'impact pourrait donc épouser un contour plus précis et balayer un éventail plus large d'enjeux. En ajoutant la loi sur l'eau à la liste des projets concernés par la réalisation d'une étude d'impact, les copropriétés ou ensembles de plus de 300 lots, considérant que leur échelle génère un ensemble urbain d'une emprise suffisante pour mériter une étude d'impact, qui permettrait d'en révéler les qualités de nature.
- Favoriser auprès des copropriétés la réalisation d'un diagnostic technique global, aujourd'hui obligatoire uniquement dans le cas des immeubles sous le coup d'un arrêté d'insalubrité, confiée à un binôme architecte et technicien tous corps d'état et non par un diagnostiqueur habilité.

Règlementairement ce DTG (article L731-1 du code de la construction et de l'habitation) doit comporter les éléments suivants :

- Analyse de l'état apparent des parties communes et équipements communs,

- État de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires
- Analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble)
- Diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.
- Évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation (plan sur 10 ans)

Rendre exigible un tel document à l'enregistrement de la copropriété au registre des copropriétés, permettrait non seulement un inventaire des ensembles de logements qui pourraient être des grands ensembles, mais aussi être un véritable outil pour le syndicat de copropriété dans son rôle d'assistance et d'accompagnement. Par l'aide à l'arbitrage, le prévisionnel des travaux sur 10 ans, les copropriétaires seraient plus à même de définir une stratégie de long terme et viable financièrement. Ce diagnostic pourrait simplement être complété par des informations facilement accessibles aux archives, date du permis de construire et non de l'architecte, ces deux éléments pourraient permettre une veille.

- Les opérations de ravalement pour isolation par l'extérieur, suivant leur contexte, échappent à l'obligation de signature d'un architecte, et sont donc soumis à l'approbation de l'autorité locale pour l'arrêté d'urbanisme. Sauf repérage préalable, aucune veille ne permet d'alerter sur une intervention qui nuirait à l'intégrité d'un bâtiment de qualité.

Le recours à la signature d'un architecte pour ces formalités ne représente pour autant pas un gage de qualité, en revanche, là encore, sur la base d'une fiche d'identité de la copropriété, les services de l'urbanismes et autres services déconcentrés pourraient être alertés d'un mouvement.

- Le recours aux énergies renouvelables reste extrêmement limité, certains leviers existent pourtant, ils apparaissent anecdotiques dans les projets à l'œuvre et ne sont employés que très isolément. A raison, certains systèmes se révèlent onéreux, non tant au moment de leur installation que pour leur entretien. Chez les bailleurs sociaux, les systèmes de production d'ECS (Eau Chaude Sanitaire) solaire, le photovoltaïque, les chaufferies biomasses, sont synonymes de charges complémentaires à l'entretien ne pouvant être assuré par leur personnel car de technicité non courante. Pour encourager le recours à des productions d'énergies renouvelables, l'optimisation d'un mécanisme fiscal tel que le dégrèvement de TFPB (Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie), ce type de disposition existe aussi bien chez le bailleur social que chez le particulier.

- Une réflexion doit être engagée sur la capacité à produire une énergie de manière collective, valoriser la mise en œuvre de systèmes collectifs et en cohérence avec les ressources disponibles. L'exemple de la chaufferie biomasse suggérée dans le cas de Belle Paule en est l'illustration, l'étude de faisabilité qui a permis une première approche n'a rien coûté à la copropriété. Le financement de cette étude a été rendu possible par l'adhésion à une association, de communes de la région qui souhaitent valoriser l'activité et la ressource forestière. Des initiatives comme les appels à projet lancé par la région Occitanie doivent se faire plus nombreux, lorsque des milliers de mètre carré de toiture terrasse peuvent permettre une installation allégeant les charges de habitants, propriétaires ou locataires.
- Le but final de cette recherche de vision globale de l'énergie doit se faire au regard de deux aspects fédérateurs, l'impact écologique de la solution dans son cycle de vie, son économie, mais aussi sur l'impact économique sur les charges supportées par les habitants.

« On a toujours tort d'essayer d'avoir raison face à des gens qui ont toutes les bonnes raisons de croire qu'ils n'ont pas tort. »
Raymond Devos



5 TROISIEME PARTIE – ESSAIS EN METHOLOGIE

5.1 Vers une vision prospective. Le projet, matériel de la recherche.

Dans le temps de cette recherche, il nous a été donné d’opérer à la transformation de grands ensembles Toulousains et d’Occitanie.

Quatre projets se sont révélés à des stades de maturité différents, comme supports d’expérimentation dynamique.

Ce temps de la thèse est consacré à l’expérimentation. Durant le déroulé de la recherche l’application concrète, par le projet a pu revêtir plusieurs formes et s’opérer dans plusieurs contextes.

Des projets supports nous ont permis de confronter au réel, dans le monde de l’opérationnel et ses contraintes, des méthodes visant à connaître, reconnaître le patrimoine objet de cette étude. Des méthodes visant à projeter au regard des spécificités des grands ensembles, identifier les leviers comme les freins à l’ancrage de l’intervention dans une visée durable. Certaines d’entre elles, ont également permis d’observer le cadre de la commande opérationnelle ainsi que les différents acteurs, leur culture de projet.

Ces cas plus concrets nous ont permis de croiser de manière efficace les méthodes mises au point dans le cadre de la recherche, avec le cadre pédagogique.

Opération	CRINS II Graulhet (81)	TOURRASSE Toulouse (31)	BELLE PAULE Toulouse (31)	ANCELY Toulouse (31)
Maitre d’ouvrage	Tarn Habitat	SA Patrimoine Languedocienne	Copropriété Belle Paule	Copropriété Ancely
DIAGNOSTIC	. Critique du Diagnostic MOU	. Critique MOU . Réalisation Diagnostic type MOP	. Critique Audit Énergétique Réglementaire . Travaux PFE . PUCA REHA 3	. Critique Audit Énergétique Réglementaire . Outil de diagnostic : vidéo concertation . PUCA REHA 3
PROJET	. Projet ESQ Concours MOP	. Préfiguration prospective NPNRU	. Travaux PFE . PUCA REHA 3	. Travaux PFE

Cadres d’application

Recherche LRA

Pédagogie

Professionnel

MOU : Maitre d’ouvrage

ESQ : Esquisse

MOP : Loi MOP

L'ensemble de ces points ne seront pas développés, ici, nous nous attarderons à expérimenter les leviers dont dispose l'architecte au regard des différents contextes et temporalités de ces projets en cours pour, à tenter de façonner des méthodes conscientes des enjeux de différentes étapes clés, de la préfiguration, diagnostic, avec la résidence Belle Paule, Ancely, et la résidence Tourasse, de la cité Frugès, du projet d'architecture dans le cas de la rénovation de CRINS II.

CRINS II.

Il sera étudié plus particulièrement la posture du projet, dans le cadre de l'appel d'offre, le projet ayant été désigné lauréat ex-aequo, c'est une offre financière plus avantageuse pour le maître d'ouvrage, ainsi que le fait que l'autre équipe ait déjà travaillé pour le maître d'ouvrage qui ont fait la décision finale au détriment de notre proposition.

TOURRASSE.

La mission qui nous a été confiée dans ce cadre, nous a permis de travailler à la fois sur le temps de la préfiguration et d'appuyer la dimension prospective, de questionner les échelles d'intervention possible, le rôle des différents acteurs, les compétences à l'œuvre, le niveau de participation habitante et de recours à la maîtrise d'usage.

BELLE PAULE.

Dans le cadre d'une convention entre l'école d'architecture et la copropriété, nous avons pu les accompagner dans de multiples dimensions du projet. Depuis la reconnaissance de l'existant, jusque-là définition d'orientations de projet et de programmes de travaux hiérarchisés. Nous avons également pu, dans le cadre de l'appel à projet PUCA REHA 3, inscrire le site comme site support et expérimenter une nouvelle posture, celle de maître d'œuvre de conception dans le cadre d'un appel à projet mais aussi observer la réaction du programme au contexte de la copropriété.

ANCELY.

Dans le cadre là aussi d'une convention avec la copropriété et de partenariat avec des acteurs du grand ensemble nous avons proposé un travail reposant sur la candidature du site au programme du PUCA, REHA 3. A savoir, organiser une réponse autour de la co-construction d'un projet via un processus de vidéo-concertation avec l'aide d'un artiste vidéaste. Il sera ici question de l'outil mis au point pour la vidéo-concertation.

5.1.1 CRINS II

5.1.1.1 Le quartier de CRINS II, un cas démonstratif de stratégie coordonnée.

A l'hiver 2016, le bailleur social Tarn Habitat, ainsi que la commune de Graulhet dans le Tarn lance un appel d'offre conjoint, en groupement. Ce dernier vise à « requalifier » le quartier Crins II, un ensemble de logements qui cadre avec les objets que la recherche s'attache à observer et qui s'inscrit dans notre volonté d'expérimenter sur le réel. Il se trouve que cet ensemble a été conçu par Henri Brunerie, Architecte à Albi, et qui a notamment réalisé la cité Ancely, pièce du corpus. Au regard de ces points, qui ancrent la pertinence de l'ensemble de logement à l'étude, il a été décidé d'organiser une équipe pour répondre à cet appel d'offre.

Il s'agit d'un appel d'offre en concours restreint, portant sur une mission de maîtrise d'œuvre, porté par deux maîtres d'ouvrages, la ville et le bailleur, le premier pour les aménagements urbains des espaces publics, et le second pour la réhabilitation et construction neuve de logements.

Le mode de dévolution par le biais d'un concours permet au maître d'ouvrage de sélectionner parmi plusieurs prestataires celui qui sera désigné attributaire du marché, delà en deux ou trois tours (candidature, concours, négociation) suivant la configuration, au regard de critères préalablement définis et dont les notes et pondérations sont communiquées dans le règlement de consultation.

5.1.1.2 Un premier tour « ouvert », la phase candidature.

Dans ce cas, les critères choisis étaient les suivants :

- Qualité de la composition de l'équipe : 30%
Pluridisciplinarité de l'équipe, capacité de répondre aux objectifs urbains, architecturaux, énergétiques, sociaux et économiques notamment
Capacité de l'équipe à proposer des solutions «innovantes»
Connaissance du patrimoine existant
Capacité à établir une enveloppe budgétaire pour les programmes proposés
- Motivation de l'équipe : 30 %
Lettre de 2 pages maximum
- Références de l'équipe : 30 %
Références urbaines et architecturales

Références en études énergétiques s'inscrivant dans une démarche environnementale, éco-responsable et innovante

- Proposition financière : 10 %

Montant de la proposition

Celle-ci concernera particulièrement un de nos bâtiments caractéristiques de cet ensemble urbain (soit une moyenne de 250 logements) pour l'étude technique et architecturale ainsi qu'une déclinaison pour les autres bâtiments. Une analyse et des pistes de réflexion concernant l'insertion de chaque bâtiment dans son contexte urbain sera à étudier sur l'un des 2 quartiers identifiés.

Les critères formant une note sur 100 points.

Les conditions de participation mentionnée au règlement de la consultation, elles encadrent le profil des candidatures et la formalisation attendu des offres.

Dans ce cas, le bailleur a exigé dans le dossier d'offre figurent donc, au titre des qualifications de l'équipe, l'attestation professionnelle du mandataire de l'équipe, précisant attestation d'inscription à l'ordre pour les architectes. Cette mention suggère le souhait du maître d'ouvrage de voir dans l'équipe, et au rôle du mandataire, un architecte.

5.1.1.3 La commande, définition de la mission.

Avec la signature du contrat de ville 2015-2020, le quartier Crins II - En Gach (large périmètre couvrant la commune de Graulhet) devient Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville, cette disposition acte l'intention coordonnée de nombreux acteurs du territoire, y compris l'Etat d'inscrire, dans une dynamique globale les actions nécessaires à requalifier une commune très largement en déprise, Le quartier Crins II, grand ensemble en frange du territoire du QPV, est le premier à traduire cette action.

Pour cela le programme traduit donc la volonté du bailleur social de faire évoluer son offre et rénover son parc de logements, la volonté de la commune de contribuer à l'évolution qualitative du cadre de vie en prolongeant l'action du bailleur dans les aménagements du quartier et son rapport à la ville.

La mission que souhaite confier ici le maître d'ouvrage s'insère donc au temps de l'opérationnel du projet, et il inscrit au cahier des charges de la mission des éléments que l'attributaire de l'étude sera dans l'obligation contractuelle de mener à bien.

La mission Diagnostic

Afin de permettre à l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée lauréate de mener à bien ses études de projet, il lui est confiée, une mission complémentaire à la base loi MOP.

Elle comprendra donc

- Un état des lieux
- Une analyse fonctionnelle sur les plans urbains et architecturaux
- Une analyse technique
- Un programme technique et fonctionnel assorti d'une estimation permettant d'en vérifier la faisabilité
- Programme éventuel d'études et sondages complémentaires s'il y avait lieu

Il est laissé au prestataire qui réalisera l'étude un temps de 1,5 mois pour réaliser l'étude.

5.1.1.4 Réponse et organisation méthodologique.

Afin de répondre au mieux attentes du maître d'ouvrage nous avons organisé une équipe de maîtrise d'œuvre au regard des spécificités que la lecture de l'appel à candidature semblait revêtir. C'est dans l'esprit de la recherche que nous avons organisé, depuis les agences LSD architectes et AARP architecte, une réponse à l'appel à candidature.

L'organisation de l'équipe.

Nous avons opté pour une organisation dont la société LSD architectes (Cedric Dupuis) serait le mandataire, agissant avec des cotraitants, AARP architecte urbaniste, Benoit Chanson architecte, OTCE Midi Pyrénées bureau d'étude tous corps d'état, BATECO Economiste de la construction, Id Tech paysagiste.

Cette équipe s'est bâtie au regard des enjeux et objectifs de l'étude comme des enjeux et objectifs de la recherche. Une équipe pluridisciplinaire, dont les compétences cumulées offrent l'opportunité mener une approche interscalaire et consciente des contraintes inhérentes à chaque volet technique de la mission.

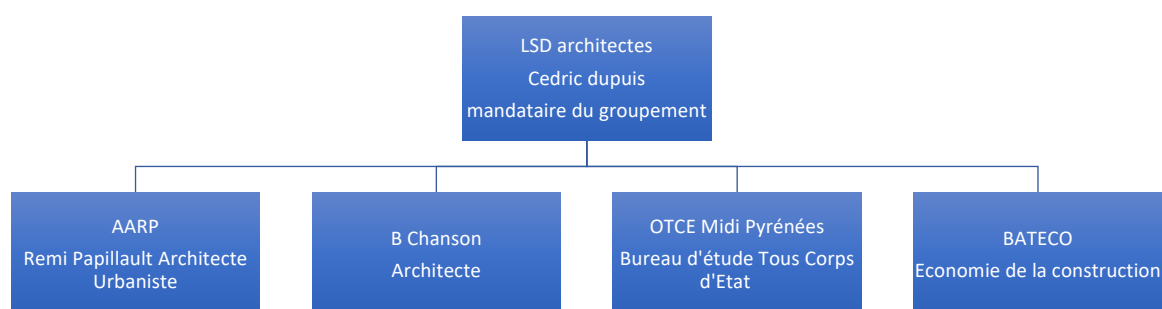


Figure 34 - Organigramme Equipe Pluridisciplinaire ©C.Dupuis

Nous avons été retenus par Tarn Habitat sur cette consultation pour formuler une réponse projectuelle répondant au cahier des charges.

5.1.1.5 La méthode.

Le temps court. Lorsqu'un projet entre dans sa phase opérationnelle, depuis la programmation jusqu'à la livraison de ce dernier, il obéit à un calendrier défini par le ou les porteurs du projet. Passant par plusieurs phases, d'études, du diagnostic à la préfiguration, ce temps doit permettre l'élaboration d'un cahier des charges détaillé qui présidera aux études de maîtrise d'œuvre.

Aussi dans cette chronologie, le concours de maîtrise d'œuvre concentre les enjeux. Traduire formellement, par des réponses architecturales, des dispositifs techniques, aux différentes problématiques levées précédemment dans une recherche de cohérence entre l'économie visée par le porteur du projet, son calendrier et les objectifs performanciers et qualitatifs retenus. Cette réponse, jugée par le porteur du projet doit être établie, dans ce cas dans un délai de 1,5 mois.

5.1.1.6 Le temps court du concours. (Annexe 1)

Afin d'affirmer une posture singulière reposant sur les convictions nourries dans le cadre de la recherche débutante, nous nous sommes attachés à investiguer suivant une maille simple, au travers des thématiques et échelles retenues, décomposée comme suit :

- Note introductive qui retrace la posture de l'équipe de maîtrise d'œuvre concernant l'exercice du concours, l'aspect conceptuel de l'approche.

Imaginer la transformation d'un espace est une histoire de rencontre. La rencontre d'un individu et un contexte spatial, qu'il soit matériel ou immatériel. Le Quartier de Crins II souffre aujourd'hui d'une grande difficulté à se livrer. Le contexte sensible de ce grand ensemble et l'évolution du contexte social local n'ont pas contribué à valoriser le cadre de vie de ses habitants.

L'exercice de composition d'une ville ou d'un morceau de ville est un exercice complexe. Lorsqu'il s'agit comme sur le quartier des Crins II à Graulhet, de la recomposition d'un ensemble urbain où la vie se subit plus qu'elle ne se choisit, il faut faire d'autant plus attention aux hommes et aux choses et mener cette intervention avec délicatesse et humilité

Le « déjà-là » comme préambule à une conception a servi de fil rouge à notre composition pour ce quartier. Nous regardons autant ici les qualités et les faiblesses de ce quartier dans sa dimension urbaine, architecturale et sociale. Posant une hypothèse simple, le site recèle déjà les réponses aux problématiques qui se manifestent. Aussi la première rencontre avec ce lieu et ses habitants permet une reconnaissance sensible fondant ses transformations futures.

Quel est l'histoire de ce site ? Comment s'est-il constitué dans le temps ? Quelles sont les pratiques actuelles ? Comment prendre en compte ces qualités et faiblesses ?

Notre premier constat porte sur la situation urbaine et sociale de ce quartier qui n'est pas relié à la ville. Il forme un ghetto dont il faut accepter l'existence comme dans bien des périphéries de nos villes. Nous partirons donc des pratiques habitantes tant à l'échelle de l'habitat que des espaces publics. Notre projet a pour ambition de relier ce quartier à la ville tout en respectant ses spécificités.

A l'échelle urbaine trois thèmes voire trois demandes habitantes font jour : la circulation-stationnement, la nature partagée, la mixité de la forme urbaine.

A l'échelle des immeubles existants nous proposons un travail sur les entrées, les séchoirs et les jardins de pieds d'immeuble.

A l'échelle du logement les changements des menuiseries, l'isolation par l'extérieur en allège dans le respect de l'écriture de l'architecture d'origine et l'emploi de thèmes architecturaux vernaculaires.

Échelle urbaine

En visitant le quartier de Crins II à Graulhet on constate que la nature est bien là mais asphyxiée par la place prise par l'automobile.

Si du grand ensemble, au-delà de proposer une qualité de logements étrangère aux tissus historiques, il fallait retenir une idée ce serait celle de la nature partagée. C'est en tout cas cette notion qui a conduit nos réflexions et structuré nos propositions pour la requalification du quartier et sa ré-ouverture à la ville.

Les orientations que nous avons formulées appuient leur cohérence autour de cette idée de reconquête du vide.

Un second constat, la rigueur des bâtiments, l'effet de répétition, les grandes lignes horizontales dessinées par les allèges pleines et les baies en bandeaux prennent tout leur sens lorsque leur régularité se trouve bouleversée par la frondaison des arbres. Cet effet se conjugue avec les « pignons » qui composent à eux seuls de vrais repères, dans le grand paysage, depuis l'autre rive du Dadou on peut les voir se répondre et imaginer les espaces

qu'ils contribuent à qualifier en pied. Ainsi le pignon Ouest du Normandie qui contribue à identifier l'entrée du quartier, comme à son autre extrémité il compose une des faces de la cours dans laquelle prennent place les jeux pour enfants. La brique qui les pare participe d'un ancrage local, d'une volonté d'inscrire le quartier dans l'identité de son territoire.

Le dernier constat porte sur la forte présence de l'homme et de ses usages malgré le peu d'espace qui lui reste pour exister. L'habiter se poursuit ici au-delà de la sphère privée et trouve des prolongements extérieurs, nous l'avons constaté avec l'utilisation des étendoirs à linge collectifs par exemple. Les lieux de rassemblement des hommes et plus loin celui des femmes témoignent également de l'appropriation des espaces extérieurs.

Une lecture de la géographie de ce territoire complète l'approche que nous avons développée afin d'apporter des réponses plausibles aux problématiques que les deux maîtres d'ouvrages ont fait émerger.

Une proposition interscalaire.

L'Échelle urbaine. *Lier le renouvellement urbain du quartier de Crins II ne peut se faire sans intégrer les récentes évolutions territoriales de la ville de Graulhet et sa dynamique forte de reconquête des quartiers extérieurs au centre historique. Aussi la réponse à la question des déplacements, dans leur entière variété est primordiale.*

Nous avons travaillé sur le prolongement de la piste cyclable au-delà de la rue St Jean vers le carrefour de l'Europe, ainsi que sur son bouclage via la plaine des sports et les groupes scolaires, traversant le quartier. Cette liaison cycles est accompagnée d'une grande diversité de cheminements piétons de nature différente selon leur rapport à la ville.

Nous avons également intégré à la réflexion une proposition sur un nouveau parcours de la navette de Graulhet, ligne B Taillefer, qui permettra de proposer une offre de transports en communs de proximité, avec des arrêts sur les points stratégiques : Plaine des sports / Lycée / Normandie / Passerelle Petite Enfance / Touraine puis reprendre vers le carrefour de l'Europe.

La question de la mixité nous incite à ouvrir une réflexion sur le devenir de l'extrémité Ouest du Normandie. En effet nous avons volontairement laissé la trace du bâtiment. Nous avons bien compris la procédure engagée, mais nous sommes questionnés sur les orientations des différentes études menées jusqu'à ce jour. Aussi nous avons imaginé ce bâtiment existant comme pouvant être le support d'une mixité. Que ce soit sociale, en imaginant le basculement de l'immeuble dans le parc privé, sous forme d'accession aidée à la propriété, ou bien fonctionnelle, trouvant son avenir dans une conversion en bureaux par exemple. Fort d'une

conviction, le fait d'appartenir déjà au quartier est en soit le meilleur support d'insertion pour mixité.

A l'échelle des immeubles. *L'intégration des usages, des occupations réelles nous semble primordiale afin de répondre aux enjeux de cette échelle. Ainsi les halls d'entrées sont réhabilités, par la restructuration de la rue de Normandie, permettant, par un travail sur le profil de cette voie, une accessibilité intégrée des halls. La mise en œuvre de rampes est évitée au profit d'un pied d'immeuble qui retrouve le contact du sol. Cette seule notion permet de mettre sur un même plan la question de la circulation automobile et piétonne l'espace devient ainsi « partagé ». En termes d'usage le fait de ne pas avoir recours à des éléments construits permet, de notre point de vue, de résoudre une partie de la question de l'occupation au droit des halls.*

Nous avons observé de rares appropriations de l'espace en pied d'immeuble. Ces quelques tentatives poussent à croire qu'un support adéquat permettrait, sans privatisation effective du sol, une meilleure vie des pieds d'immeubles. Aussi, nous proposons d'installer plusieurs dispositifs, variantés dans leur nature, afin de permettre le développement de ses usages. La mise en place d'un mur et d'une casquette peu profonde au droit des sorties des appartements à RDC comme support d'un espace extérieur traité tel un « jardin finlandais ». L'idée étant d'offrir une structure qui mêle le construit et le paysage et défini dans l'espace un « enclos », un seuil psychologique. Nous avons imaginé également en complément de cette intervention, une seconde plus intrusive mais qui nous semble un réel apport de qualité pour les pieds d'immeubles. Le remaniement des parties communes et caves permettrait de trouver une loggia protégée pour le logement du RDC, installée au sud de la cage d'escalier, elle permettrait par ailleurs de qualifier le départ de l'escalier par l'apport d'une lumière naturelle par le biais de carreau de verre par exemple. Ces dispositions recomposent par ailleurs une façade rez de chaussée très linéaire et fermée installant rythme et variété.

L'échelle du logement.

Le logement, comme la partie la plus immuable de la transformation et comme ultime maillon d'une opération dont la plus grande ambition est la requalification du cadre de vie des habitants. La question du chez soi passe par l'identité de lieu. Aussi l'intervention vise à s'effacer pour donner à l'homme et au lieu qu'il habite l'impression d'avoir toujours été là. ⁶⁹

A la suite de cette note, un mémoire écrit détaille les dispositions et dispositifs proposés dans le cadre de projet de rénovation urbaine et architecturale.

⁶⁹ Note introductive issue de la réponse de l'équipe à l'appel d'offre

La contrainte du temps court du concours oblige à concision, précision, et capacité à ouvrir des possibles depuis des entrées de projet resserrées permettant d'entendre une volonté de conception consciente, nous avons dans ce cas tenté de d'éprouver et démontre la pertinence du recours au diagnostic, à la fois dans la critique des éléments communiqués par le maître d'ouvrage dans le cadre de sa consultation mais également dans le cadre des principes de projet.

Nos intentions se sont alors orientées dans le cadre d'une recherche de sobriété, la communication de ces intentions s'est formulée précisément sur les lieux suivants :

- Les halls d'entrées et la création d'un extérieur privé à rez-de-chaussée.
- Le travail de rénovation des façades
- La reconnaissance de l'identité matérielle de l'ensemble par la construction neuve et le vide.
- Un état des lieux, deux enjeux pour une réponse mutualisée. Les halls d'entrée du bâtiment Normandie.

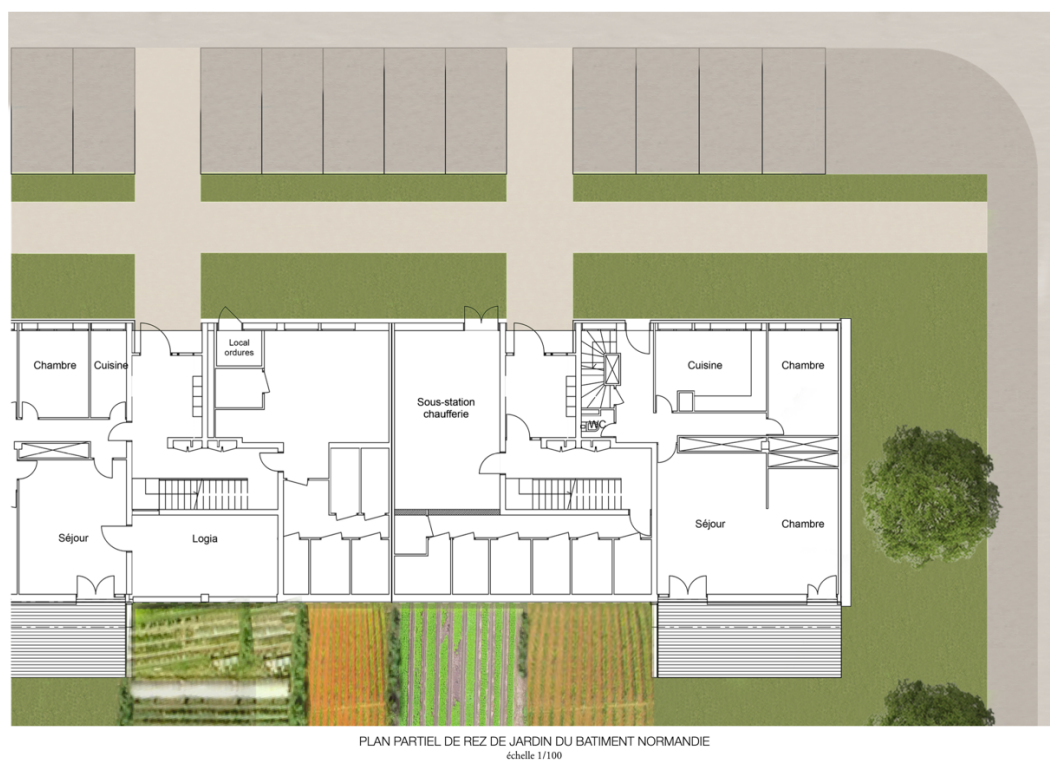


Figure 35 Extrait de panneau de rendu du concours sur les halls du bâtiment Normandie ©LSD Architectes

Les rez-de-chaussées de cet immeuble sont occupés d'un logement pour moitié de l'immeuble d'annexe pour la seconde. Dans l'existant la trame de fond de la desserte verticale est occupée par des celliers. La mauvaise occupation et fréquentation des halls est une des problématique rencontrée, ces lieux, sombres, mal éclairés sont de véritables points noirs pour les bailleurs sociaux. Le logement à rez-de-chaussée, bien que d'un rapport aisé au sol, ne dispose pas d'extérieur. Nous avons proposé de mettre à profit la configuration pour répondre à ces deux

problématiques transformant une partie des celliers en loggia couverte pour le logement et installant une baie, carreaux de verres, en fond de celle-ci pour éclairer les halls par de la lumière traversante. La terrasse au niveau du sol est quant à elle couverte par une dalle de béton qui s'installe dans l'épaisseur de creux ménagé sous l'allège de l'étage pour ventiler les celliers. D'autre part, afin de ne pas figer une situation de privatisation des sols en pied de barre, une recherche a été conduite par le paysagiste pour travailler une plantation d'essences variées, façonnant un pied d'immeuble large mettant à distance les cheminements et pratiques piétonnes sans clôturer. Libre d'appropriation par les locataires cette disposition permet d'inscrire une pratique ouverte du dispositif.

- Le travail de rénovation des façades

Les bâtiments tels qu'ils nous sont donnés à voir aujourd'hui ne manquent pas de caractère. Notre dessein est ici d'en revaloriser l'image sans pour autant nier ce qui fait leur identité. Afin de conserver le fort caractère horizontal nous proposons d'isoler les parties en allège par l'extérieur, le complexe sera revêtu d'un RPE. Les pignons seront maintenus en briques et les pignons à reconstruire du « Normandie » seront traités en briques.

Nous avons cherché à travailler l'économie du projet de telle sorte que puisse être dégager un maximum du montant alloué aux travaux vers des interventions visant à améliorer notamment le cadre de vie des habitants. Cependant, l'entrée de l'amélioration énergétique pose un cadre rigide, dont il est difficile de se défaire sur un temps court, sans dialogue avec la maîtrise d'ouvrage. Un frein majeur à l'interrogation du programme de travaux visant à cette amélioration a résidé dans la réticence, non seulement du bureau d'étude spécialisé à simuler un scénario dans lequel les façades ne seraient pas isolées par l'extérieur mais également d'un point de vue stratégique vis-à-vis du maître d'ouvrage et de la justification de l'utilisation des fonds. L'hypothèse que nous avons formulée résidait dans la non-nécessité de rapporter un isolant sur les façades basée sur le constat de la faible incidence de l'allège représentant finalement qu'une faible partie de la surface déperditive des parois du logement.



Figure 36 Extrait de la perspective du coeur de l'ensemble mettant en scène la réhabilitation des façades ©LSD architectes

- La reconnaissance de l'identité matérielle de l'ensemble par la construction neuve et le vide.

Accepter que le vide, dans la conception du grand ensemble, est porteur de sens oblige dans la conception d'un tel remaniement à considérer, ses usages, ses partitions, ses orientations. C'est aussi mesurer la pression qui pèse sur ce vide, qui peut sembler de prime abord délaissé, mal considéré, mal approprié, la tentation de solutionner par ces vides la question du stationnement automobile est grande. A l'appui d'observations fines, de réflexions quant au calibrage des circulations, de la hiérarchie des voies qui composent les îlots et partitionnent les espaces extérieurs, obérant souvent les qualités paysagères et spatiales de ces derniers. C'est autour de ces réflexions que nous avons cherché à composer une réponse juste et appropriée aux différents usages du sol, dans les nuances du privé et du public, du commun et du domestique.

Le second thème que nous avons souhaité développer est l'idée du jardin de cœur d'îlot. Il est évident que la question du sol posée par les grands ensembles doit trouver une réponse contextualisée. Dans le cas de Crins II, nous avons développé plusieurs qualités d'extérieurs. La question de la nature dans les quartiers de grands ensembles nous semble être un potentiel de la rencontre des temporalités.

Un « parkway » s'immisçant dans l'interface entre les le tissu pavillonnaire au Sud et les bâtiments collectifs. Ce cheminement doux accompagné par la nature s'installe à travers la

plaine des sports via la requalification de l'allée Prien-Am-Chiemsee, passant entre le stade et le groupe scolaire. Cette piste piétons cycle trouve son prolongement par le passage d'Aubijoux. Elle rencontre l'avenue de Provence qu'elle croise au moyen d'un passage surélevé en « zone 30 » pour longer les logements de Tarn Habitat au Sud. Elle pourrait aboutir, après avoir emprunté le passage du Dauphiné, sur l'avenue de Provence à nouveau pour s'orienter soit vers l'avenue de l'Europe, soit vers les berges du Dadou. Ce parcours et jalonné d'espaces publics de différentes natures et accompagné d'espaces très largement paysagés.

Les « cœurs » d'ilots libérés de la présence massive de la voiture, les espaces de cours formés par l'implantation des bâtiments proposée composent un réseau proposant de multiples usages. L'ilot Normandie, conserve son caractère de centralité douce, les étendroits collectifs sont maintenus et un large espace permet de réinstaller les pratiques collectives de jeu ou de partage. L'ilot Tourraine conserve le parc à jeux dont les limites pourront être redéfinies afin d'offrir une limite pour la requalification des espaces en RDC des logements, rendant plus facilement appropriables ces parties.

La définition des vides, leur identité reposant fortement sur le rapport entre les différents bâtiment et notamment les qualité matérielles des pignons, des façades, il était évident pour nous que la construction neuve devait se faire dans une continuité de logique, à la fois d'implantation, et de matériaux inscrivant ces caractéristiques dans une forme de permanence et proposant ainsi une identité préservée de l'ensemble malgré une facture et des enjeux de conception éloignés des contraintes qui ont conduit aux typologies existantes.

Il s'agit ici d'une posture qui tente d'associer la nécessaire évolution du cadre de vie à une lecture attentive de l'existant, et cherchant dans ce dernier des leviers d'ancrage du projet. Une sorte de tentation du recours au « *genius loci* » théorisé par Christian Norberg Schulz⁷⁰.

5.1.1.7 Une méthodologie.

Afin de compléter la réponse nous avons insisté sur le caractère primordial des reconnaissances et l'importance de la phase de diagnostic au sein de la mission de maîtrise d'œuvre, en effet, la qualité des éléments fournis par le maître d'ouvrage en phase consultation ne permet pas une connaissance approfondie de tous les aspects qu'il nous semble nécessaire d'avoir reconnu avant de lancer démarrer sereinement une phase de conception. C'était ici l'occasion de militer pour l'intérêt que revêt le diagnostic et son arrivée tardive dans le projet.

⁷⁰ NORBERG SCHULZ Christian, *Genius Loci*, Mardaga, 1997

Le groupement sera mobilisé aux côtés du maître d'ouvrage dans toutes les phases du projet, le mandataire sera le représentant permanent et privilégié du groupement. Cependant, face à la complexité du projet et les spécificités de ses différentes composantes, nous proposons de communiquer un interlocuteur chef de projet pour chacun des trois grands volets de l'opération, la réhabilitation, le bâtiment neuf et le projet d'aménagement urbain.

Phases Etudes

1- DIAG. Visite du site avec l'ensemble des interlocuteurs du projet afin de déterminer d'une part les éléments remarquables du site intégrables au projet et d'autre part les éléments susceptibles d'introduire des contraintes d'ordre fonctionnel ou esthétique. A l'issue de cette phase préliminaire ; nous effectuerons une « restitution » informelle : celle-ci pouvant déboucher sur la demande d'investigations complémentaires (sondages, levés de structure, de charpente, de façades, d'équipements, etc...). Au cours de cette étape, notre équipe de maîtrise d'œuvre a pour habitude de réaliser un recueil de l'ensemble des données existantes en votre possession :

- Plans architectes, - Plans EXE entreprises, - Dossier d'ouvrages exécutés, A partir des documents récupérés, nous compléterons ce travail par un relevé in situ de l'état des existants (structure, CFO/CFA, CVC...) et compléteront ou modifieront le cas échéant les documents remis par le maître d'ouvrage.

2- ESQ. En parallèle de cette phase de Diagnostic une réflexion de type « Esquisse » sera engagée ; sur l'aspect « fonctionnalités », ainsi que sur les principes généraux des solutions envisageables pour les équipements techniques. Nous souhaitons restituer ces réflexions au Maître d'Ouvrage afin de faire valider ces décisions.

3- APS et APD. A l'issue des investigations préalables ; la mission APS, pourra véritablement être engagée. La maîtrise d'œuvre établira le dossier de demande d'autorisation de construire ou déclaration préalable.

4- Élaborations sur ces bases du dossier PRO-DCE.

Phase chantier :

C'est bien entendu la phase la plus délicate : Une communication étroite sera être établie avec le Maître d'Ouvrage ; indépendamment des réunions de chantier avec les entreprises, nous proposons une réunion bimensuelle à laquelle également devraient assister le bureau de contrôle, l'AMO, le CSPS : Il s'agira de la réunion Maîtrise d'ouvrage/Maîtrise d'oeuvre. En parallèle le chantier est dirigé avec une réunion hebdomadaire et un passage hebdomadaire supplémentaire selon les phases, dans un souci de gestion et de direction au plus proche du chantier.

Après la réception :

Pendant la période de parfait achèvement, il est prévu des réunions de suivi de levée des réserves.

Réunions spécifiques à la Maîtrise d'oeuvre :

En externe, des contacts seront pris en phases AVP pour contrôler l'ensemble des contraintes réglementaires et administratives inhérentes au projet. En interne, des réunions de travail se tiendront 1 à 2 fois par semaine durant toutes les études. Le Bureau de contrôle et le CSPS y seront associés autant que de besoin.

Procédures de validation :

Les réunions précédemment citées feront l'objet d'un compte rendu diffusé aux intervenants concernés pour information ou validation.

Maîtrise des délais

Phase chantier :

La gestion de chantier et le respect du planning contractuel joue un rôle essentiel, pour ce type d'opération, dans l'hypothèse d'un allotissement par lots séparés. Cette mission, bien réalisée, concourt à renforcer la présence de la Maîtrise d'œuvre sur le site. Cette présence plus forte, étant favorable à la qualité, et aux respects des délais.

Concertation.

La maîtrise d'œuvre sera systématiquement représentée aux réunions de concrétation et d'information. Cela permettra une connaissance plus sensible des attentes des riverains et des habitants conduisant ainsi à l'élaboration de stratégies plus en phase avec le contexte. Par ailleurs pour chaque mission d'études, la MOE sollicitera 2 réunions par phase auprès de la MO :

- la première au démarrage de chaque phase permettra de faire le point sur les diverses sources programmatiques, d'en enregistrer les éventuelles modifications et de les valider, de récupérer le maximum d'informations sur les usages et pratiques, moyens d'entretien, organisation des services concernés par cette opération.

- la deuxième permettra à la MOE d'expliquer et présenter sa proposition à l'issue de la phase en cours. Cette organisation ne préjuge pas des réunions complémentaires qui s'avèreraient nécessaires et qui pourraient surgir de besoins exprimés tant par la MO que par la MOE.

L'intérêt de telles rencontres est de permettre au Maître d'Ouvrage de prendre connaissance des solutions fonctionnelles et techniques mises en œuvre, et de vérifier qu'elles correspondent à ses attentes. Cet échange régulier doit faciliter les validations de chaque phase.

Ces réunions bénéficieront d'un ordre du jour, et d'un compte-rendu.

5.1.2 TOURRASSE

5.1.3 Le Mirail. Un cas à part.

TOURRASSE - Fragment du Grand Mirail

A l'automne 2017, la société anonyme HLM Patrimoine SA Languedocienne lance un appel d'offre qui nous semble pouvoir être un lieu d'expérimentation de la méthode que nous cherchons à développer au sein de la recherche.

Il s'agit d'un appel d'offre en procédure adaptée, portant sur une étude prospective et programmatique concernant la requalification de 5 ensembles de logements collectifs dans les quartiers Reynerie et Bellefontaine.

Ces deux quartiers font partie du Grand Mirail, extension imaginée par l'équipe Josic, Candilis et Woods, membres actifs du Team Ten, et dont la production théorique sur la fabrication de la ville a trouvé à Toulouse un terrain d'expérimentation.

Les grandes idées mues par le groupe concernant la mobilité, l'interrelation des fonctions, la continuité et l'identification y sont mises en œuvre.

Le principe de cet appel à candidature sous la formalisation de la procédure adaptée est qu'il permet au maître d'ouvrage de sélectionner un prestataire en un ou deux tours suivant la configuration, au regard de critères préalablement définis et dont les notes et pondérations sont communiquées dans le règlement de consultation.

Dans ce cas, les critères choisis étaient les suivants :

- Qualité de la composition de l'équipe : 30%
Pluridisciplinarité de l'équipe, capacité de répondre aux objectifs urbains, architecturaux, énergétiques, sociaux et économiques notamment
Capacité de l'équipe à proposer des solutions « innovantes »
Connaissance du patrimoine existant
Capacité à établir une enveloppe budgétaire pour les programmes proposés
- Motivation de l'équipe : 30 %
Lettre de 2 pages maximum
- Références de l'équipe : 30 %
Références urbaines et architecturales
Références en études énergétiques s'inscrivant dans une démarche environnementale, éco-responsable et innovante

- Proposition financière : 10 %

Montant de la proposition

Celle-ci concernera particulièrement un de nos bâtiments caractéristiques de cet ensemble urbain (soit une moyenne de 250 logements) pour l'étude technique et architecturale ainsi qu'une déclinaison pour les autres bâtiments. Une analyse et des pistes de réflexion concernant l'insertion de chaque bâtiment dans son contexte urbain sera à étudier sur l'un des 2 quartiers identifiés.

Les critères formant une note sur 100 points.

Les conditions de participation mentionnées au règlement de la consultation, elles encadrent le profil des candidatures et la formalisation attendue des offres.

Dans ce cas, le bailleur a exigé dans le dossier d'offre figurent donc, au titre des qualifications de l'équipe, l'attestation professionnelle du mandataire de l'équipe, précisant attestation d'inscription à l'ordre pour les architectes. Cette mention suggère le souhait du maître d'ouvrage de voir dans l'équipe, et au rôle du mandataire, un architecte.

5.1.4 La commande, définition de l'étude.

Le Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine succède au PNRU et à de nombreuses politiques publiques dites de « Développement social des quartiers (DSQ) », le quartier du Mirail fait très tôt l'objet de ces politiques, et intègre en 2003 le PNRU et figure encore aujourd'hui au programme du NPNRU.

Ainsi l'appel à candidature explique que l'ambition du PNRU pour le Grand Mirail était de le sortir du système de la ville nouvelle pour « revenir à un urbanisme plus normatif » opposant ainsi les concepts modernes notamment en termes de circulations à la ville plus durable. Le programme s'est donc majoritairement attaché, par la démolition, de dalles, de bâtiments, à « mailler » le territoire en créant de nouvelles voies. Les immeubles qui étaient alors destinés à faire partie de ce nouveau schéma urbain ont pu bénéficier de programmes aidés de rénovation.

Le NPNRU entend poursuivre la réflexion engagée afin d'élaborer une stratégie (2015-2025) sur l'habitat et sa diversification, en effet les parcs logements de Reynerie et Bellefontaine sont constitués à 67% de logements sociaux.

Le maître d'ouvrage a donc inscrit cette étude au protocole de préfiguration du Quartier Grand Mirail et obtenu de l'ANRU un financement associé concernant l'étude de quelques 1251 logements répartis sur les deux quartiers. La ligne de financement ANRU s'intitule : « Diagnostic et études préliminaires de développement durable pour les logements

de Patrimoine SA – (1251) – Déclinaison d'un programme de travaux par rapport à la loi transition énergétique »

Les objectifs et enjeux de l'étude résident dans la mise au point de réponses adaptées aux dysfonctionnements et pathologies pouvant apparaître sur les immeubles du Mirail mais également mettre en œuvre une vision prospective au regard d'une durabilité énergétique, loi sur la transition énergétique, de la permanence de l'usage, adaptation aux nouveaux modes d'habiter, besoins et usages, ainsi que d'un point de vue urbain dans un contexte en mutation. Il est donc attendu des scénarios progressifs et prospectifs, qui tiennent compte de l'intégralité des échelles de l'ensemble de logements.

Les solutions proposées devront donc permettre les gains suivants :

- Confort des locataires
- Diminution des charges
- Amélioration énergétique - obtention à minima de la Labélisation HPER Haute Performance Énergétique Rénovation (Option BBC rénovation)
- Attractivité : qualité d'usage et habitabilité des bâtiments
- Insertion urbaine

La mission que souhaite confier ici le maître d'ouvrage s'insère donc au temps de la préfiguration du projet, et il inscrit au cahier des charges de la mission des éléments que l'attributaire de l'étude sera dans l'obligation contractuelle de mener à bien.

La mission Diagnostic

Il est rappelé qu'elle sera conforme aux dispositions de l'annexe II et de l'arrêté du 21 Décembre 1993.

Elle comprendra donc

- Un état des lieux
- Une analyse fonctionnelle sur les plans urbains et architecturaux
- Une analyse technique
- Un programme technique et fonctionnel assorti d'une estimation permettant d'en vérifier la faisabilité
- Programme éventuel d'études et sondages complémentaires s'il y avait lieu

Il est laissé au prestataire qui réalisera l'étude un temps de 3,5 mois pour réaliser l'étude.

5.1.4.1 Réponse et organisation méthodologique.

Afin de répondre au mieux attentes du maître d'ouvrage nous avons organisé une équipe de maîtrise d'œuvre au regard des spécificités que la lecture de l'appel à candidature semblait

revêtir. C'est dans l'esprit de la recherche que nous avons organisé, depuis les agences LSD architectes et AARP architecte, une réponse à l'appel à candidature.

L'organisation de l'équipe.

Nous avons opté pour une organisation dont la société LSD architectes (Cédric Dupuis) serait le mandataire, agissant avec des cotraitants, Audrey Courbebaisse pour le LRA, AARP architecte urbaniste, Nobatek bureau d'étude spécialiste de la qualité environnementale, OTCE Midi Pyrénées bureau d'étude tous corps d'état, BATECO Economiste de la construction.

Cette équipe s'est bâtie au regard des enjeux et objectifs de l'étude comme des enjeux et objectifs de la recherche. Une équipe pluridisciplinaire capable de mener une approche interscalaire.

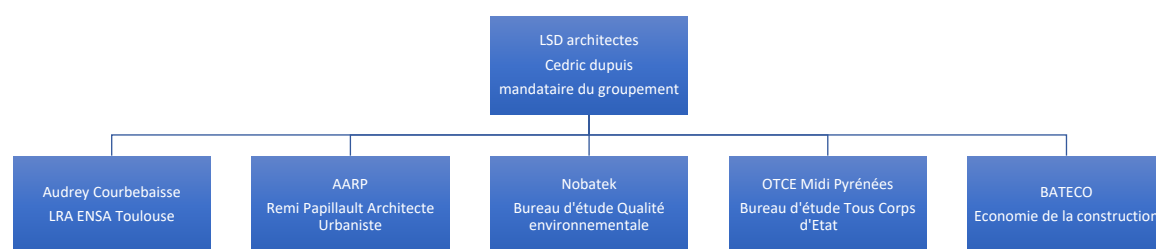


Figure 37 - Organigramme Equipe Pluridisciplinaire ©C.Dupuis

Nous avons été retenus par Patrimoine SA au terme de cette consultation à travailler sur les ensembles de logements du quartier Bellefontaine, et l'équipe formée par RVA* Architectes et Overdrive bureau d'étude à travailler sur le quartier Reynerie.

Le maître d'ouvrage a maintenu, durant toute l'étude un cloisonnement entre les deux études menées en parallèle, il y a vu l'opportunité de confronter des approches à priori similaires, basée sur le même cahier des charges pour voir ce qui pourrait se dégager, d'un côté depuis une équipe locale, dont un des membres architecte urbaniste a porté le Grand Projet de Ville du quartier du Mirail qui en a donc une très grande connaissance et de l'autre, une équipe « hors sol », parisienne, sans ancrage ni connaissance particulière sinon de réaliser pour le bailleur Toulousain Toulouse Métropole Habitat une opération de conception réalisation sur le quartier de PAPUS (dont il a été question plus tôt).

5.1.5 La méthode.

Le travail de l'étude s'est divisé en deux grandes parties, la première, le temps du diagnostic prospectif, la seconde, celui de la programmation.

Le premier temps repose donc sur la nécessité d'une plus grande connaissance du bâti, de son contexte, la production de savoirs associés à une vision prospective de ce que l'on sait. On est ici dans la préfiguration, une situation est observée, analysée, critiquée et une position quant à son devenir proposée, c'est le moment où le projet se met en marche, si une pathologie est détectée alors il faut la prendre en charge et donc l'idée du projet naît.

ETUDE PROSPECTIVE &
PROGRAMMATIQUE
SECTEUR BELLEFONTAINE

Résidences Tourasse / Tintoret

Juin 2018



Le second temps, celui de la programmation repose sur le fait que l'idée d'un projet est bien née, en réponse à un diagnostic. Il est ici question de formuler des hypothèses en solutions et d'en évaluer la faisabilité au regard des divers enjeux, dont économiques, réglementaires, contextuels du maître d'ouvrage et du projet.

Le diagnostic.

Il s'est décomposé comme suit :

- Une approche historique :
traversant des échelles, du quartier à la cellule de logement, elle approche tant les concepts à l'origine de l'immeuble, sa position dans le plan, son rôle, sa qualité urbaine. Les caractéristiques observées dans cette approche « historique », révèle également

l'aspect patrimonial, elles sont mises au service d'une reconnaissance plus globale qui permet de situer la valeur de ce que l'on observe au moment, tout comme cela permet d'observer les phénomènes d'adaptations liées aux habitants, à l'évolution des modes d'habiter à l'usage même du bâtiment.

- Une approche contextuelle à l'échelle urbaine :

Accès aux transports en commun, circulations douces,
Données climatiques,
Accès à l'énergie

- Une lecture à l'échelle de l'immeuble, constats de visite

Trame de lecture :

- Les abords :
Stationnements
Usage des sols relations entre RDC et abords
Traitement des limites définition de la parcelle
Voie pompiers et sécurité incendie
Ordures ménagères points de collecte
- La sécurité : vandalisme
Halls
Contrôle d'accès – éclairages
- Le confort : distribution
Distribution de l'immeuble
Organisation des logements
- Les équipements : chauffage et ventilation
Type de production – distribution
Type d'équipements – distribution
- Le clos couvert : façades, toitures, menuiseries.

A l'aide de cartographie, de plans, de schéma chacune parties est illustrée afin de rendre graphiquement les constats réalisés.

Afin de synthétiser les connaissances acquises, ainsi que les pistes d'amélioration nous avons travaillé avec une maquette numérique. Cet outil s'est avéré être très bien reçu par la maîtrise d'ouvrage dans le sens où le BIM aujourd'hui permet de synthétiser dans les éléments du modèle eux même quantité d'informations. Ainsi la maquette peut indiquer le type de chauffage, sa distribution, la date de son remplacement, la date d'une intervention en réparation. Il s'agit finalement autant d'un carnet d'entretien que d'un plan, en trois dimensions du bâtiment.

Le Diagnostic « en marchant » s'est vu complété de deux analyses complémentaires, énergétique et de charges locatives.

5.1.5.1 L'énergétique.

Une première reposant sur la critique de l'audit énergétique « Grande Entreprise » fournit par le maître d'ouvrage. Ainsi il a été réalisé un nouvel audit, qui tenant compte des qualités réelles de l'enveloppe, des différentes dispositions techniques et architecturales a permis de rendre compte de divergences entre le bilan en possession du maître d'ouvrage et notre modélisation. Il par exemple mis en évidence une étiquette énergétique dont le maître d'ouvrage pensait qu'elle serait meilleure compte tenu des travaux réalisés en 2014 pour l'isolation par l'extérieur et de 2013 à 2017 pour l'individualisation des comptages de chauffage. Il n'a été constaté qu'un faible gain, étiquette D vers étiquette C.

La maquette 3D a permis de rendre compte de la continuité de l'enveloppe en coupe et en plan et de constaté que si une grande partie de l'enveloppe avait bien été traitée, les points singuliers, loggias, coursives, eux ne l'avaient pas été et que le linéaire ainsi que les surfaces non isolées que cela représente pénalisent le bilan. Cela se traduit dans l'étiquette mais également dans les charges, qui demeurent élevées, et plus problématique encore le sentiment d'inconfort souligné par les locataires des appartements exposés à ces situations.

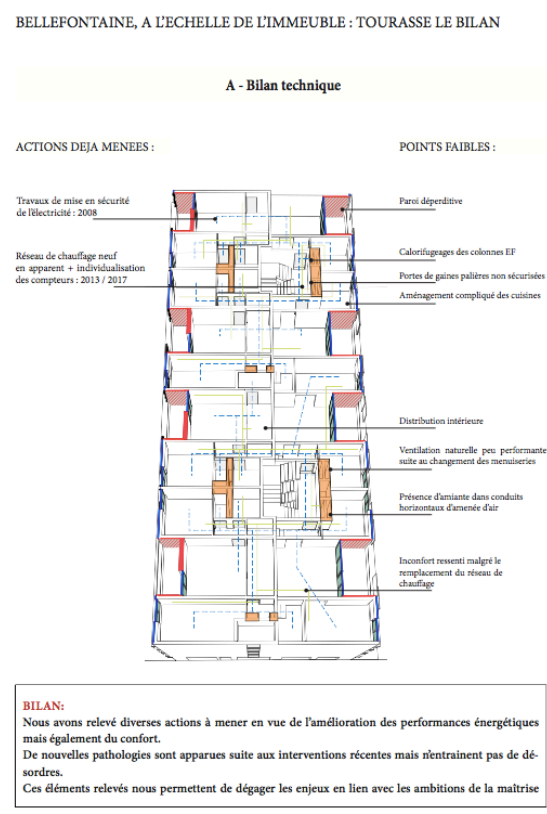
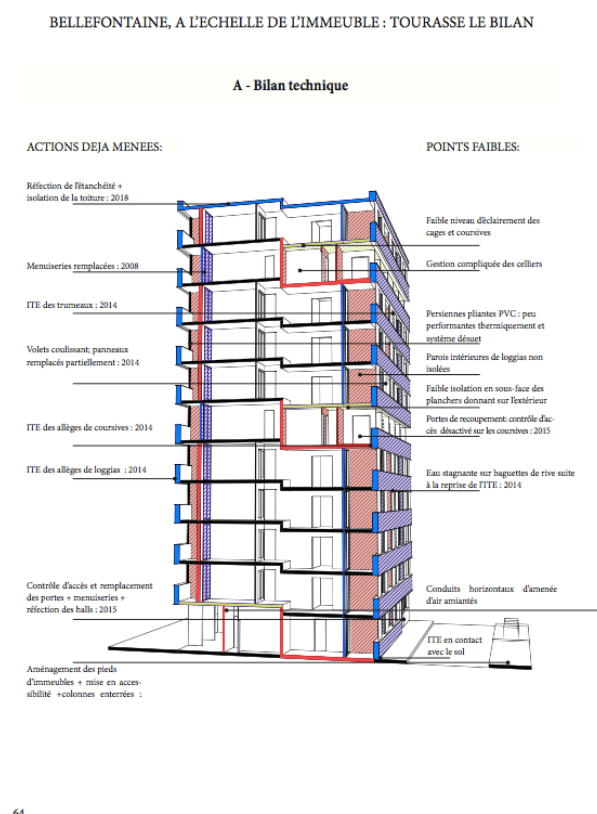


Figure 39 – Bilan technique - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes

Les charges locatives.

5.1.5.2 L'analyse des coûts.

L'analyse des données fournies par le maître de l'ouvrage dans le cadre de cette étude prospective permet de dégager quatre grands postes de dépenses liés au fonctionnement de la résidence.

Trois postes sont prépondérants et représentent plus de 50 % des charges annuelles :

- L'entretien des parties communes, 299 €

Des parties communes généreuses dont l'entretien s'avère très coûteux pour le locataire, sans que ne lui soit imputée la charge liée au vandalisme détaillée ci-après.

- Le chauffage, 213 €

Un chauffage extrêmement bon marché. Le réseau de chaleur disponible, dont l'origine se trouve non loin de là à l'intérieur de l'incinérateur de la déchèterie du Mirail.

- Le contrat multiservice, 170 €

Le vandalisme représente pour le bâtiment en question une charge annuelle de 175 000 € soit près de 625 € par logement à l'année, supportée exclusivement par le maître d'ouvrage.

Un bilan triparti est donc organisé,

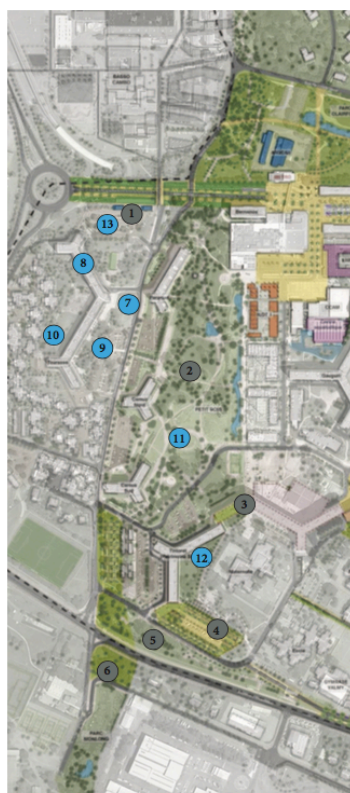
- Un bilan technique
- Un bilan énergétique
- Un bilan de charges

C'est de ces bilans que les scénarii de programmation vont se nourrir.

5.1.5.3 La programmation.

La programmation a été réalisée suite à un préalable reposant sur la lecture critique des éléments de projet urbain communiqués par la maîtrise d'ouvrage.

Une analyse des objectifs traduits en intentions par ce schéma de réorganisation urbaine, des potentialités qu'il recèle, mais aussi des potentialités offertes par le bâtiment et non mobilisées dans le projet.



BELFONTAINE, LECTURE CRITIQUE DU PROJET URBAIN HORIZON 2025

LES OBJECTIFS DU PROJET URBAIN :

- Finaliser la centralité commerciale pour changer l'image du quartier et son attractivité
- Désenclaver le Sud du quartier (démolition de Goya, Tintoret Chalets et une aile de Patrimoine)
- Ouvrir le quartier et le connecter à la trame viaire existante
- Amorcer la reconstruction à l'Est en lien avec Lafourguette
- Diversifier les fonctions

LES POTENTIALITÉS DU PROJET URBAIN :

- 1 - Traitement de l'accès au Nord: nouvelles typologies.
- 2 - Vraie trame verte qui se dessine de l'accès au métro vers le Sud avec une volonté de prolongation au-delà de la limite des futurs aménagements de l'Avenue Eisenhower.
- 3 - Démolition de l'aile Nord de Tintoret appartenant aux Chalets: réduction de l'effet de barre + désenclavement de l'école maternelle Georges Bastide.
- 4 - Valorisation du foncier compliquée en frange de quartier + indétermination du statut de l'Avenue Eisenhower: mise en place de jardins partagés, vecteur de lien social.
- 5 - Ecran végétal pour protéger des nuisances de l'axe routier est un élément stratégique.
- 6 - Continuité du parc en temps que liaison inter-quartiers est un atout en terme de communication et de liaisons.

LES POTENTIALITÉS DE L'EXISTANT :

- 7 - Démolition de liaison avec Pergaud qui amène plus de perspectives dans le paysage et permet de valoriser chaque élément de manière singulière.
- 8 - Pas de vacance sur Tourasse.
- 9 - Topographie mal exploitée au pied de Tourasse mais qui permet de masquer les stationnements.
- 10 - Qualités d'usage à l'arrière de Tourasse avec le jardin des roses et les jeux d'enfants.
- 11 - Qualités d'usage dans le parc.
- 12 - Qualité du traitement en pied d'immeuble de Tintoret.
- 13 - Les garages en tête d'îlots fonctionnent assez bien et une demande est présente pour en rajouter.
- 14 - La topographie permet d'imaginer de nouveaux dispositifs de stationnements mieux intégrés au paysage.

BILAN:

Le projet urbain dessine un parc qui tend à s'étoffer jusqu'aux pieds d'immeubles : ce qui d'une certaine manière fait aussi écho aux prémices du quartier du Mirail dont l'objectif était de profiter de la topographie et de la végétation existante pour que cette extension de ville se développe dans un écrin de verdure. Cependant certains éléments posent question comme le futur statut de l'Avenue Eisenhower en lien avec la démolition et / ou la reconversion de Tintoret.

Quant à Tourasse, cette résidence reste intacte. A l'issue du diagnostic cette conservation nous semble légitime. Cependant elle semble oubliée du projet urbain alors qu'elle matérialise la limite Ouest du quartier Bellefontaine en complément des villas à patio. Lui associer de nouvelles typologies, et repenser les usages aux sols pourraient être des éléments complémentaires voire adjuvants du projet urbain.

70

71

Figure 40 - Projet urbain - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes

5.1.5.4 Le plan d'actions.

Afin d'organiser le plan d'actions nous nous sommes appuyés sur la hiérarchie utilisée par un autre bailleur, Toulouse Métropole Habitat pour la mise au point de ses programmes de travaux. Cette organisation hiérarchique permet au conseil d'administration de composer un bouquet de travaux au regard de sa stratégie patrimoniale en privilégiant les axes qui lui semblent convenir à sa stratégie dans le temps.

- Sécurité des biens et des personnes
- Clos et couvert
- Bon fonctionnement des équipements techniques
- Thermique

- Charges locatives
- Amélioration du confort.

Nous avons croisé ces principes d'actions avec les grandes thématiques de la recherche afin de tester leurs correspondances ainsi que l'écho qu'elle pourraient trouver chez le maître d'ouvrage.

Ainsi nous avons proposé qu'au travers des thèmes Énergies, Nature en partage et Mixités soient convoqués des points d'améliorations que nous aurions identifiés.

Les grandes thématiques :

- Energie

Les objectifs à atteindre :

- Cep ≤ 135 kWhep/m².an :
permettant de satisfaire au label « HPE Rénovation 2009 »
- Cep ≤ 81 kWhep/m².an :
correspondant à l'étiquette énergétique B
- Cep ≤ 72 kWhep/m².an :
permettant de satisfaire au label « BBC Rénovation 2009 »

- Nature

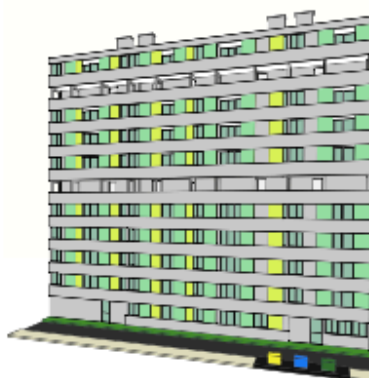
Les objectifs à atteindre :

- Utilisation d'énergie renouvelables :
gain financier, valorisation de l'image de Tourasse
- Cohérence avec la trame verte du projet urbain :
se rattacher au projet urbain
- Favoriser les espaces de partage:
qualité des extérieurs et des parties communes

- Mixité(s)

Les objectifs à atteindre:

- Mixité sociale :
la conserver et l'anticiper
- Mixité typologique & mutations :
évolution des cellules aux standards actuels, varier l'offre
- Maintien d'un faible taux de vacance :
maintien des personnes à domicile, valoriser la fidélisation



78

Figure 41 - Les grandes thématiques - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes

Le travail en scénarii a principalement été utilisé dans le cadre de la mise au point de réponses visant à l'amélioration énergétique, la détermination de niveaux de performance graduels se prêtant bien à cette formulation.

Nous avons proposé des scénarii, non cumulatifs, répondant à la base, puis « embarquant » des travaux d'amélioration répondant là à une demande des habitants.

Par exemple, le premier palier qui correspond un gain de 10 % environ, deux mesures ont été évoquées :

- Remplacement des terminaux de chauffage (radiateurs)
- Création de sas thermiques en rez-de-chaussée.

Des deux solutions la plus économique est la seconde, environ 20 % seulement du coup de la première, elle permet une intervention hors du logement, elle permet de traiter le parcours entre public et privé, en requalifiant ponctuellement les parties communes, permet de qualifier l'adresse dans un contexte où les éléments de repérage sont rares.

Tous les scénarii ont été valorisés du point de vue de leur apport toutes catégories confondues, leur impact possible sur les charges, sur le confort, sentiment de confort.

- L'amélioration des charges locatives.

Le raccordement du bâtiment au réseau de chaleur urbain provenant de l'incinérateur constituant lui-même une énergie considérée renouvelable et permettant de couvrir les besoins tant en chauffage qu'en production d'eau chaude sanitaire il n'a pas été étudié d'autres stratégies en ce qui concerne ces postes de consommation.

Cette partie a donc reposé sur la mesure de la pertinence de l'emploi d'énergies renouvelables, photovoltaïque particulièrement, au-delà des dispositions plus conventionnelles de remplacement des sources lumineuses pour passage vers une technologie LED moins énergivore, comme la gestion progressive de l'éclairage en fonction de la présence.

L'apport photovoltaïque est alors contraint dans son utilisation à deux installations, une en revente totale, l'autre en autoconsommation.

L'analyse de la situation, des surfaces de toiture généreuses a permis de constater que :

- L'installation ne peut être considérée dans une labélisation BBC rénovation, le Ubat⁷¹ du bâtiment étant déjà supérieur à Ubatmax -30% et perd donc de l'intérêt d'un point de vue certificatif et obtention de crédits associés.
- Aucun gain pour le locataire dans le cadre de la revente totale, profit pour le bailleur à relativiser au regard de l'investissement ainsi que de l'entretien nécessaire du parc.
- Le coût de l'installation, avec un retour sur investissement élevé dans le cadre de l'autoconsommation lié au calcul de l'installation, dimensionnée suivant la réglementation pour couvrir un taux de 25% des besoins des parties communes

⁷¹ Ubat est le coefficient utilisé pour l'évaluation du niveau d'isolation globale d'un bâtiment. Remplacé par le BBio dans la RT2012, il est toujours en vigueur dans la réglementation dans la l'existant.

(hors ascenseurs trop consommateurs en pics) correspondant à 50% de la production de l'installation, le reste étant reversé gratuitement au réseau.

Difficile donc de plaider en faveur d'une potentielle autosuffisance énergétique en électricité au regard de telles contraintes.

- L'amélioration du confort.

Le cadrage considéré pour la réflexion concernant le confort d'usage du bâtiment s'est limité à ses abords, proches, dans un contexte manquant de définition, foncier pied de bâti n'ayant jamais été régularisé par la ville au regard d'aménagements domestiques, cheminements, stationnements, collecte des ordures ménagères, améliorations/réparations de réseaux qui pourtant ont été réalisées par le bailleur sur un sol public.

Différents axes ont été explorés, suivant un nouvel axe, celui de la résidentialisation verticale, non abordée dans le PNRU. Au-delà d'aménagements réalisés en ce sens et ayant, au dire des bailleurs comme des autorités en matière de sécurité, généré des nouveaux usages néfastes tout particulièrement concernant le trafic de stupéfiants (effets de « drive »), une réflexion nouvelle est attendue sur le sol.

Dans le rapport au sol de l'immeuble, nous avons réfléchi à une partition de la distribution de l'ensemble, interrompant les coursives en étages, et créant des unités résidentielles, d'une soixantaine de logements, dessinant également de nouvelles unités de voisinage.

L'interruption des rues du cinquième et neuvième étage ont alors été vues comme des lieux potentiel de mutation des typologies de logement existantes. La suppression d'une certaine quantité de celliers liés aux coursives permettant de rendre traversant des logements alors monorientés, d'en varier les usages, mais aussi posant la question de l'accessibilité car le bâtiment dont les logements sont disposés sur des demi niveaux, ne permet pas une accessibilité optimale (réglementairement parlant). Gagner du terrain sur le niveau coursive permet la desserte par ascenseur de logement qui se retrouvent accessible aux personnes à mobilité réduite, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors.

La mutation des cellules de logements, leur adaptation à la réglementation PMR a également été contrôlée. Il en ressort que la structure du bâtiment, la trame de refends porteurs ne permet pas une adaptation optimale à la norme, en revanche, elle en permet une traduction fonctionnelle qui pourrait permettre le maintien à domicile des personnes âgées par exemple, cette dimension de l'habiter devient une préoccupation majeure chez les bailleurs et cette démarche a su trouver un intérêt chez le maître d'ouvrage.

6 - AMELIORATION DU CONFORT

- Vers plus de mixité typologique : hypothèses d'évolution des cellules

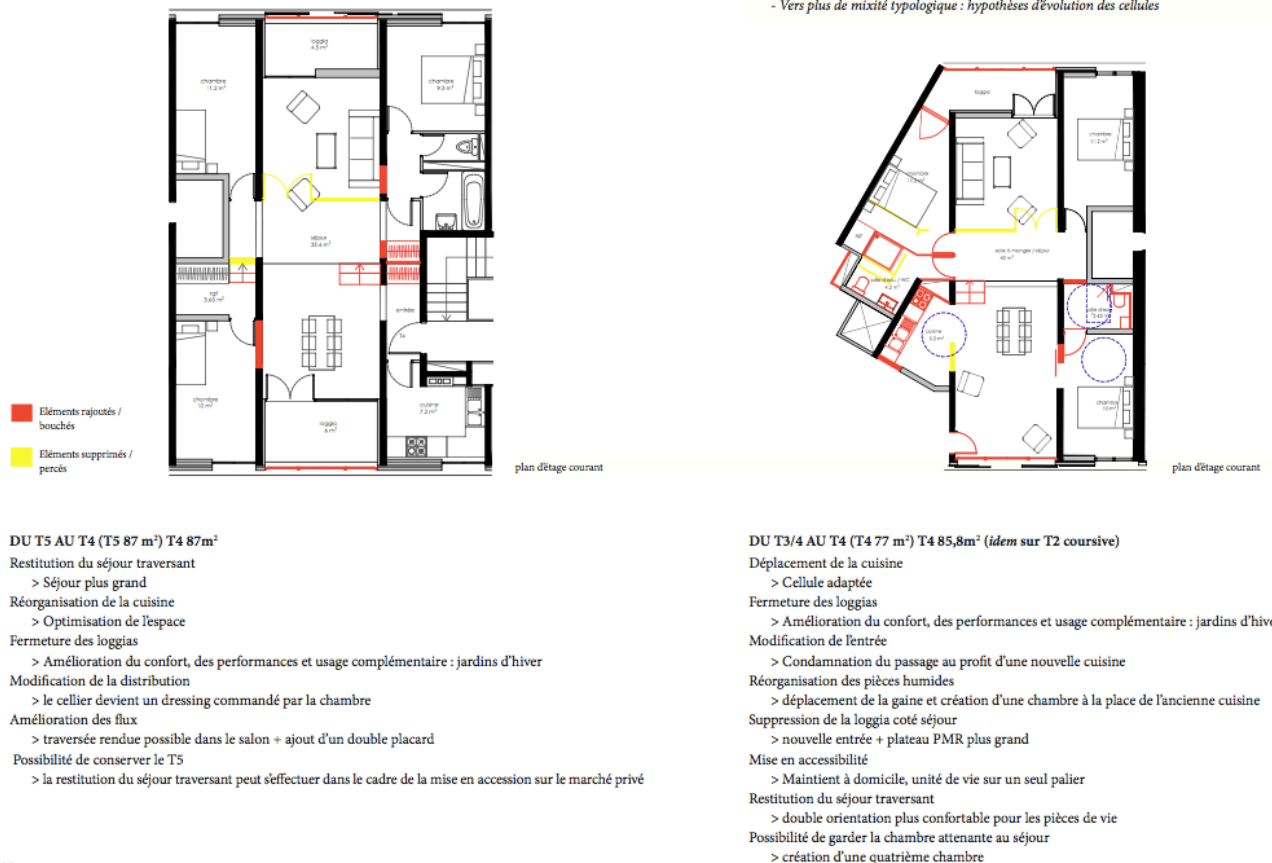


Figure 42 Evolutions typologiques - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes

- Financer l'amélioration du confort.

Nous avons pu démontrer la capacité à faire financer, plutôt généreusement l'amélioration énergétique, mais les travaux de confort ne sont pas subventionnés, à l'exception peut-être de travaux d'accompagnement dans le cas d'une résidentialisation, poste d'intervention cher à l'ANRU.

Afin d'accompagner le maître d'ouvrage nous avons identifié un foncier possible, emprise de garages liés à l'immeuble, comme potentiel d'une construction nouvelle.

La cession de cette opportunité foncière pourrait constituer pour le bailleur un apport pour les travaux d'amélioration de ses logements.

Cette hypothèse n'a que peu convaincu le bailleur, qui ne conçoit le projet d'une plus grande échelle que depuis son patrimoine ne permettant pas d'apprécier l'opportunité d'une telle hypothèse à plus grande échelle ni son inscription dans un projet plus large.

L'étude est conclue par un récapitulatif financier des interventions envisagées sur l'immeuble qui est composé toujours suivant la même hiérarchisation destinée à rendre plus facile l'arbitrage du programme de travaux.

- Sécurité des biens et des personnes

- Clos et couvert
- Bon fonctionnement des équipements techniques
- Thermique
- Charges locatives
- Amélioration du confort.

L'immeuble Tourasse cristallise, de par son appartenance au Grand Mirail une attention toute particulière.

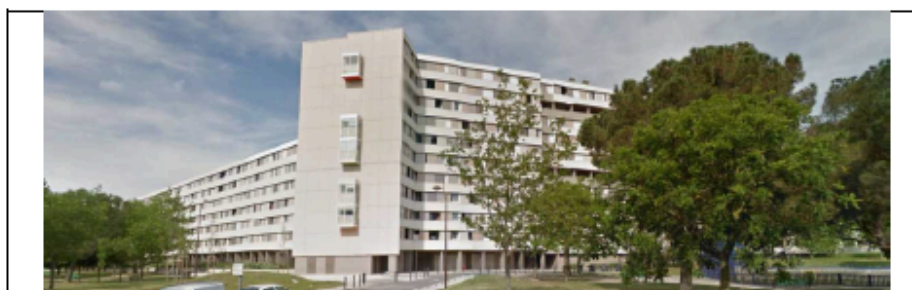
Au-delà des programmes de travaux réalisés par la maître d'ouvrage dans le cadre de sa stratégie patrimoniale, il a également pu bénéficier des crédits de l'ANRU, tant pour les travaux que pour les études, comme cela a été le cas pour l'étude observée précédemment.

5.1.5.5 Un programme de travaux riche.

4 – Les sites

4.1 Quartier Bellefontaine

4.1.1 – Résidence Tourasse



	10 à 22 Passage Louis Pergaud 10 à 29 Passage Georges Duhamel 31100 TOULOUSE
	280 logements (34 boxes + 2 parkings sécurisés)
	Livraison en 1968
	SHAB : 20 420 m²

Principaux travaux répertoriés depuis 2005 :

- 2005 : démolition de 79 logements
- 2008 : remplacement des menuiseries séjour en PVC (ouvrants à la française)
- 2008 : rénovation des installations électriques des logements
- 2009 : isolation pignon suite à démolition et création de loggias
- 2010 : électricité des parties communes
- 2012 : remplacement des portes ascenseurs
- 2012 : installation des containers enterrés
- 2013 : installation de deux ascenseurs supplémentaires
- 2013 : réfection des réseaux de chauffage et ECS
- 2015 : ravalement de façade et isolation thermique par l'extérieur des pignons
- 2016 : aménagement des pieds d'immeuble, rénovation des halls et installation interphonie
- 2016 : remplacement des portes des gaines techniques des nœuds
- 2017 : réfection toiture terrasse

On peut lire dans le programme de travaux les stratégies du PNRU qui ont reposé sur de la démolition, en effet l'immeuble Tourasse était jusqu'en 2005 lié à un autre, Pergaud et enjambé la voie de desserte sous forme d'immeuble porte. Pour des raisons de sécurité, d'insécurité plus précisément les immeubles qui observait des situations similaires ont été démolis. Ces démolitions ont été accompagnées de travaux qui ont permis dans certains cas un gain de confort, par le traitement de loggias en pignons nouvellement créés suite à démolition.

Des travaux d'électricité, de confort avec les éléments de tri en colonne enterrées à proximité, la réfection et individualisation des réseaux de chauffage et distribution d'eau chaude sanitaire.

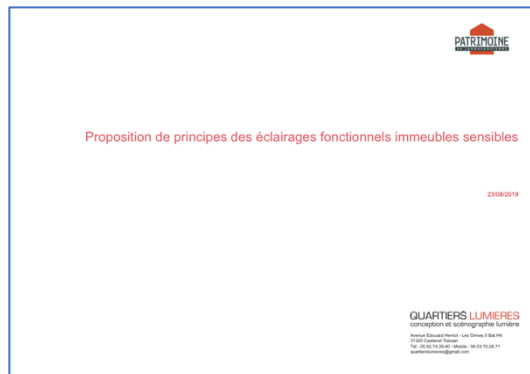
Des travaux d'amélioration énergétique, bénéficiant d'un accompagnement financier ont pu être mis en œuvre. Dernièrement ce sont les ascenseurs, (évolution de la norme) qui ont été remaniés. La toiture a également été entièrement réhabilitée en 2017.

Les pieds d'immeubles ont également été requalifiés, tout comme les halls participant d'un parcours amélioré de l'habitant depuis l'extérieur vers l'intérieur, du public au privé.

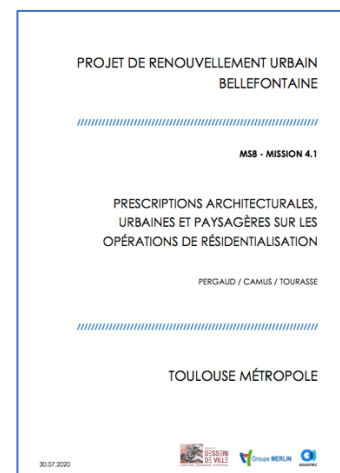
On peut voir que des efforts ont été consentis par le maître d'ouvrage pour le maintien du bâtiment, inscrivant la durabilité de la permanence dans sa stratégie, conscient de tenir avec l'immeuble Tourasse un élément faisant figure d'exception dans le Mirail de par la conception des logements sur demi niveau, initialement destinés à la tranche moyenne de la population attendue sur le quartier à sa conception.

Cette étude a été remise au maître d'ouvrage en juin 2018 au terme de 4 mois d'études. Pour autant le maître d'ouvrage a poursuivi sa réflexion sur le devenir de l'immeuble et les études se sont complétées.

- L'urbaniste en charge du projet urbain concernant la rénovation urbaine du quartier Bellefontaine a adressé l'état du projet au bailleur ainsi que des préconisations pour la diversification des usages en RDC du bâtiment et le traitement des limites en pied d'immeuble.
- Le bailleur a commandité, conjointement à un autre bailleur, une « étude tranquillité » auprès d'un bureau d'étude spécialisé dans le domaine de la sécurisation. L'étude porte sur les immeubles Tourasse et Pergaud historiquement liés.
- Le bailleur a commandité une étude concernant les appareils d'éclairage auprès d'un bureau d'étude en conception d'éclairage.



23/08/19
Etude Eclairages Fonctionnels
Sensibles
Réalisation : Quartiers Lumières
Commanditaire :
Patrimoine SA Languedocienne



23/08/19
Etude Eclairages Fonctionnels
Sensibles
Réalisation : Quartiers Lumières
Commanditaire :
Patrimoine SA Languedocienne



15/05/19
Etude Eclairages Fonctionnels
Sensibles
Réalisation : Cronos Conseil
Commanditaire :
Toulouse Métropole Habitat +
Patrimoine SA Languedocienne

Juin/19
Etude Prospective et
Programmatique
Réalisation : LSD Architectes
Commanditaire :
Patrimoine SA Languedocienne

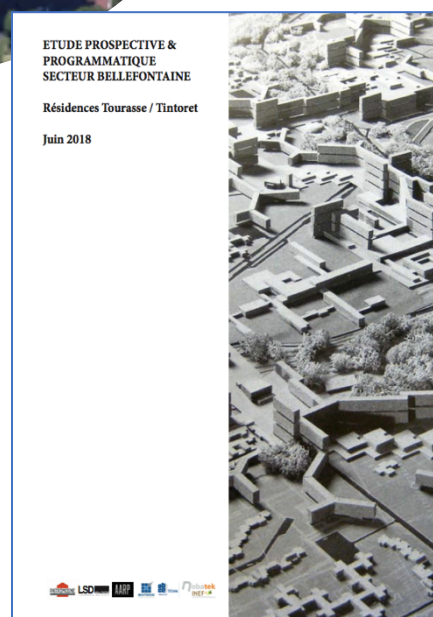


Figure 44 - Synthèse études concernant l'immeuble TOURASSE 2018-2019 ©C.Dupuis

5.1.5.6 Reynerie / Bellefontaine, regards croisés.

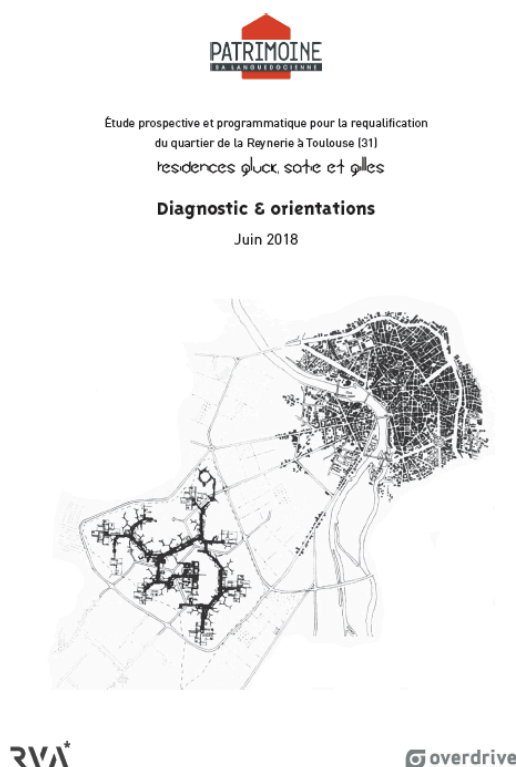


Figure 45 - Etude Réalisée par RVA* sur le quartier Reynerie pour Patrimoine SA

Dans le même temps que l'étude sur les Immeubles Tourasse et Tintoret sur le quartier Bellefontaine, Patrimoine SA Languedocienne a attribué l'étude des bâtiments du quartier Reynerie à l'agence RVA*⁷² associée au bureau d'étude Overdrive.

Sur la base du même cahier des charges ils ont entrepris l'étude sur cet autre secteur comportant d'autres bâtiments de Patrimoine SA.

Il m'a semblé intéressant de croiser les thématiques abordées par leur étude et celle réalisée par notre équipe. Partant de l'hypothèse que, les études étant menées par le même acteur, architecte accompagné d'un prestataire pour les aspects techniques, réunis donc par la même culture, au moins celle de leur formation, les thématiques de l'étude devraient observer une grande similarité.

L'étude bâtie par l'équipe RVA* repose sur trois grandes parties,

- Un diagnostic urbain et architectural
 - Présentation du projet
 - Diagnostic urbain et programmation
 - Diagnostic paysager
 - Diagnostic architectural et technique
- Un audit énergétique et technique
 - Analyse de l'état existant
 - RT applicable
 - Stratégie de rénovation énergétique
 - Valorisation des CEE
 - Subvention FEDER

⁷² L'agence RVA, déjà mentionnée dans cette recherche a notamment travaillé sur le patrimoine bâti d'Emile Aillaud, Tours nuages à Nanterres, Courtilières ...

Label HPE Rénovation

Estimation globale

- Orientations urbaines, architecturales et techniques

Orientations générales

Orientations spécifiques aux bâtiments de l'étude

Il ressort du document mis au point par RVA*, dans son plan comme dans la conception du document que deux grandes parties se dessinent, un diagnostic et des orientations, qui observent la même partition et des thématiques semblables, décomposant architectural urbain et paysager, convoquant le contexte historique.

Cependant le plan du document fait la distinction, tout comme le rédacteur, entre d'un côté le volet architectural et technique et de l'autre un audit énergétique et technique affirmant un peu plus le poids pris par l'amélioration énergétique dans les projets, y compris les projets de renouvellement urbain.

Cela semble traduire au delà de cette contrainte réglementaire forte, le caractère autonome de celle-ci, comme abandonnée au technicien qui se chargera de traduire en dispositions performantielles les résultats des modélisations dont le concepteur, architecte, assurera la traduction en dispositifs architecturaux et techniques.

5.1.5.7 Une étude en vase clos.

Bien que faisant à priori partie d'une approche d'une échelle plus vaste, puisque concernant tout le quartier du Grand Mirail, inscrite au protocole de préfiguration de ce dernier, l'étude que nous avons conduite pour Patrimoine SA a cependant trouvé une limite au dialogue. Ce dialogue n'a pas non plus été possible avec les premiers concernés, les habitants.

Au démarrage de l'étude le bailleur nous a rappelé la prudence avec laquelle il était nécessaire de communiquer avec les habitants, ne pas les alerter d'un « projet » même au stade de la préfiguration par crainte d'un mouvement de réactions auprès des services gestionnaires du parc. La sollicitation d'une certaine culture de la maîtrise d'usage n'a donc pas pu être mobilisée.

Seule la responsable de l'immeuble auprès de l'agence locale a pu nous renseigner sur la « vie » de cet immeuble, dans des proportions minimales. Les recours à certaines données comme sa population, sa vacance, un profil social des locataires permettant de déterminer la place de cet immeuble dans le parcours résidentiel de ses habitants a été exclu.

Autre silence, celui de l'urbaniste en charge des orientations territoriales sur le quartier Bellefontaine, il ne nous a pas été autorisé de prendre attache avec ce dernier, qui, ne répondant pas à la maîtrise d'ouvrage, puisque dépendant directement de la Métropole

porteur du projet auprès de l'ANRU. Aussi la construction de scénarii, favorisant un ancrage urbain n'a pas été possible, seul le pied de bâtiment étant concrètement abordable. Le maître d'ouvrage nous a d'ailleurs invités à stopper rapidement les recherches en ce sens, isolant la conception de l'immeuble.

Cet isolement, le bailleur l'a retrouvé dans les préconisations reçues à l'été 2020 de la part de l'urbaniste. L'immeuble demeure isolé, en frange du quartier, le document qui lui est adressé est plus directement orienté sur les préconisations en matière de résidentialisation, donc d'isolement.

Les autres recommandations concernent l'occupation des pieds d'immeuble et l'installation de locaux associatifs, comme une réponse à la mauvaise fréquentation des halls, mais qui paraît peu réaliste au regard de l'éloignement du bâtiment vis à vis des emprises publiques. Cette distance participe finalement plus d'une dynamique « domestique » qu'urbaine.

5.1.5.8 2020 . Une nouvelle page

L'ANRU a statué sur les stratégies que le bailleur a développées sur la base des études réalisées en 2018, il a été retenu un financement pour travaux au titre de l'ANRU sur un seul des bâtiments de l'étude, Tourasse, pour une opération de résidentialisation verticale. Les autres propositions et stratégies n'ont pas été retenues, le bailleur envisage donc à moyen terme, conformément aux orientations urbaines territoriales la disparition de parties de ces bâtiments (Tintoret par exemple), rares vestiges du plan d'origine.

5.1.6 BELLE PAULE

5.1.6.1 Une assistance à maîtrise d'ouvrage consciente

Dans le cadre d'une convention entre l'école d'architecture et la copropriété, nous avons pu les accompagner dans de multiples dimensions du projet. Depuis la reconnaissance de l'existant, jusque-là définition d'orientations de projet et de programmes de travaux hiérarchisés. Nous avons également pu, dans le cadre de l'appel à projet PUCA REHA 3, inscrire le site comme site support et expérimenter une nouvelle posture, celle de maître d'œuvre de conception dans le cadre d'un appel à projet mais aussi observer la réaction du programme au contexte de la copropriété.

5.1.6.2 La préfiguration. L'accompagnement à maîtrise d'ouvrage.

A l'appui de la reconnaissance conduit par Audrey Courbebaisse, et dans le cadre d'un atelier de projet de Master, ainsi que du séminaire⁷³, nous avons construit une méthode afin de sensibiliser, mobiliser les résidents autour d'un projet conscient des qualités et potentiels de la résidence.

Le document produit se décompose comme suit :

- Une introduction
- Une partie diagnostic comprenant un rappel historique, l'évaluation de son intégration au contexte urbain, une évaluation des valeurs patrimoniales de la résidence, ainsi qu'une approche transcalaire, la résidence ; l'immeuble, le logement ; les thématiques de la recherche, Nature en Partage, Energies et Mixité.
- Une partie programmation qui dessine les contours d'un plan d'action pour la résidence Belle Paule, ainsi que la modélisation d'actions hiérarchisées, une approche financière ventilée en fonction de ces besoins ainsi qu'une reconnaissance des principes de gouvernance de copropriété.
- Une conclusion
- Une annexe opérationnelle, offrant un éventail de perspectives de suite à donner pour le devenir de la résidence.

Dans le cadre de l'accompagnement plusieurs actions ont également été entreprises, et documents mis au point, la mise en place d'un site internet⁷⁴, une opération de communication lors des Journées Nationales de l'Architecture en octobre 2018, un cahier d'accompagnement aux initiatives individuelles.

⁷³ Séminaire patrimoine « théorie et dispositifs » Heritage in progress ». S7-S8 ENSA Toulouse
⁷⁴ <https://bellepaule.wixsite.com/bellepaule/presentation-1>

5.1.6.3 La sensibilisation.

Nous avons testé, par de multiples interventions auprès du conseil syndical lors de réunions en comité restreint et à l'aide de supports variés de favoriser la prise de conscience des habitants des qualités du cadre bâti qu'ils habitent.

Le recours au diagnostic « inventaire » des pathologies et potentiels traduit par la réalisation de planches graphiques exhaustives, à la maquette d'échelles variées, de l'ensemble, de l'immeuble et de la cellule comme autant d'outils de propositions d'études flexibles et de sensibilisation ou d'alerte.

5.1.6.4 Co-construire une vision prospective.

Le travail d'accompagnement de la résidence Belle Paule nous a conduit à expérimenter de nouvelles manières d'associer culture habitante et démarche de projet à vision prospective. Le travail conduit par les étudiants dans le cadre de leurs travaux de projet de master a servi de support dans la démarche, par la catégorisation des interventions esquissées par ses ces derniers et suivant la trame de hiérarchisation des interventions réappropriée du bailleur social TMH. Ainsi se développent une série de propositions, pour la sécurité des biens et des personnes, qui couvrent les pathologies qui méritent une intervention urgente en mesures conservatoires pour éviter une dégradation généralisée ou la ruine de certains ouvrages. Les interventions sur le clos et couverts, qui par leur conception, le choix des matériaux tendent à faire apparaître à la fois les potentiels de certaines situations de projet comme rappeler la valeur patrimoniale, identité matérielle dans le cas des façades de la résidence Belle Paule.

Les travaux garantissant le bon fonctionnement des équipements techniques, interrogeant les dispositions existantes en termes de chauffage par exemple ou de ventilation. Ces aspects sont étudiés non pour leur performance, mais pour leur caractéristiques propres, le bien-fondé ou non de la permanence dans le cadre de la rénovation du cadre de vie. L'intérêt d'une production collective, qui permet une optimisation des charges, les qualités de la distribution qui interroge la pertinence des consommations et de l'utilisation finale de l'énergie produite. Les avantages, inconvénients et risques liés à la ventilation par balayage naturel par shunts centraux, en effet, un regard attentif à ces dispositifs permet de sensibiliser les habitants quant aux limites d'initiatives individuelles. Par exemple le remplacement des menuiseries extérieures entraînant des défauts de ventilation naturelle des logements et la possible apparition d'humidité et de pathologies liées au mauvais renouvellement de l'air dans le logement. Encore le risque de branchement sauvages d'appareils sur les shunts, le

raccordement de chaudières, de hottes ou encore de VMC sur les mêmes conduits conduit à l'exposition des logements à une mauvaise évacuation des fumées brûlées donc au monoxyde de carbone.

La question de la thermique est considérée à part, sous l'angle de l'action à la fois collective et individuelle. Les scénarii défendus repose à la fois sur la proposition du recours à une isolation thermique par l'extérieur comme par l'intérieur ; exposant les potentiels, avantages et inconvénients de chacune des solutions au regard des deux aspects qui s'opposent dans ce cas. L'isolation par l'intérieur, déjà réalisée par certains habitants, permet de répondre à plusieurs enjeux :

- La difficulté de faire voter des travaux collectifs,
- L'amélioration de la condition individuelle du logement suivant sa situation dans l'immeuble.
- La possibilité d'utiliser les doublages pour réaliser une rénovation des installations électriques du logement.

Cependant, elle se heurte à frein majeur :

- La perte de surface dans des logements dont les configurations et surfaces sont souvent plus contraintes que les standards actuels.

Dans le cas de la résidence Belle Paule, le choix de l'ITE, bien que revêtant l'intérêt de ne pas réduire la surface des logements interroge la qualité matérielle des façades et le rapport à l'identité qu'elle a contribué à fabriquer.

D'autres dispositions apparaissent comme des leviers plus facilement mobilisables comme la mise en place de sas dans les halls d'entrée permettant d'améliorer l'effet de paroi froide que représentent les murs donnant sur la cage d'escalier. L'accompagnement au remplacement des menuiseries extérieures, et occultation garantissant une ventilation correcte des logements et possiblement, tel que les occultations d'origine le permettent, la protection à l'ensoleillement avec des volets persiennes à projection.

Le volet amélioration des charges repose majoritairement sur la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques en toitures et la récupération des eaux pluviales. Le recours aux énergies renouvelable est ici aussi timide que le constat posé sur les grands ensembles du corpus. La méconnaissance des potentiels et techniques liées cette thématique semble être une notion à approfondir dans le cadre de la formation initiale, la force de proposition étant assez limitée. Le dernier pan des propositions révélées par les projets, le socle le plus dense de disposition est l'amélioration du confort. Ainsi un grand nombre de dispositions de projets visant à apporter aux habitants de nouvelles sources de confort sont énoncées. Depuis la réorganisation à l'échelle de l'ensemble des espaces communs pour utiliser le potentiel de ces surfaces à meilleur escient. Une gestion par colonnes enterrées des ordures ménagères. Les halls font également l'objet de propositions, recherches, installations de cages d'ascenseur, lumière naturelle, générosité de l'espace du hall comme lieu de rencontre.

Le toit, lieu de possible exploré par les étudiants comme un lieu de vie en commun, certaines propositions en font une terrasse collective, palliant le manque de lieux au niveau du sol et cela à l'échelle de l'immeuble.

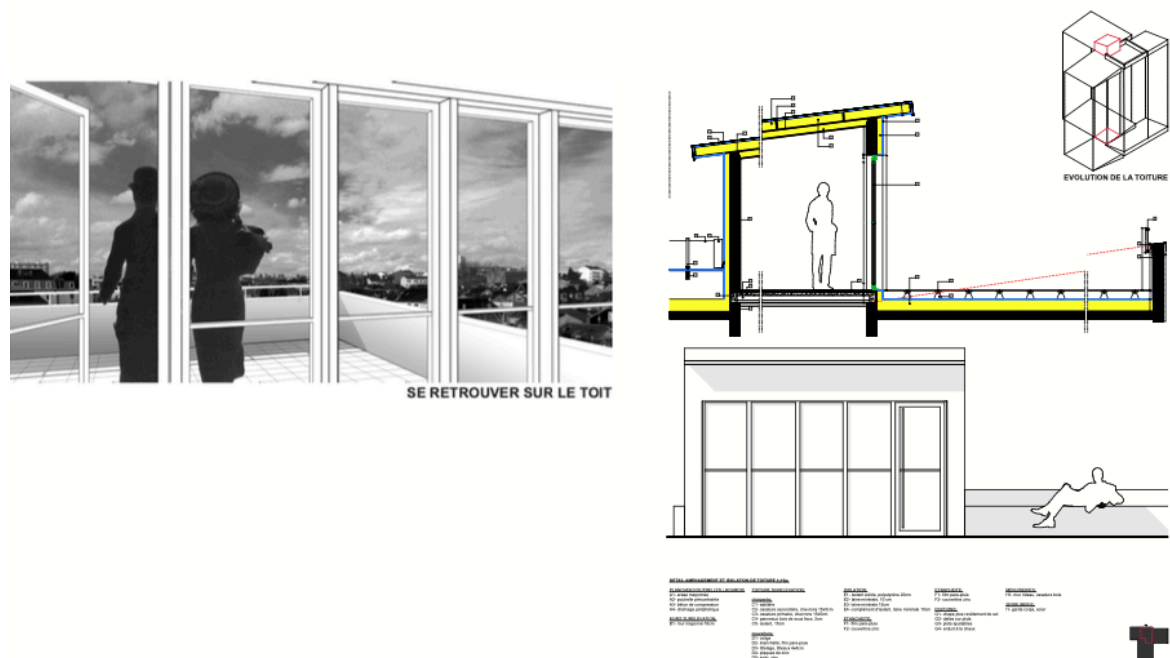


Figure 46 Principe de projet d'espace collectif sur le toit de la résidence (proposition étudiante)

Scénario confort d'usages dans les logements :

- Décloisonnement des appartements
- Fermeture de la loggia
- Isolation acoustique au niveau du plancher et de la porte d'entrée

EXISTANT :

- a1- plancher BA 12cm
- a2- garde-corps maçonné e25cm
- a3- tête de mur
- a4- mignonnelle (enduit projeté puis lavé 50mm)
- a5- revêtement de sol, chape+carrelage
- a6- appui de porte fenêtre
- a7- menuiserie PVC

A Fermeture des loggias :

- A1- isolation par l'intérieur 10cm
- A2- revêtement, panneaux bois trois plis 20mm
- A3- menuiserie PVC

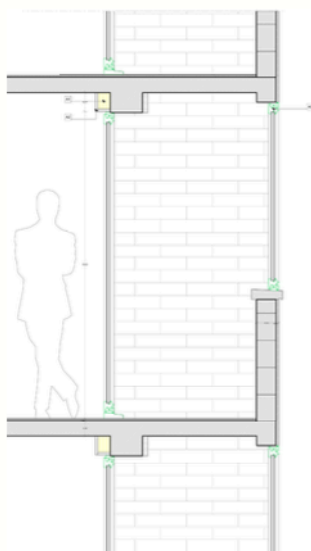


Figure 47 Principe d'amélioration de l'enveloppe sur initiative individuelle (proposition étudiante)

D'autres scénarios s'attardent à l'étude de principes d'amélioration sur initiative individuelle dans une stratégie consciente du vivre ensemble. Par exemple profiter de la rénovation d'un sol pour améliorer l'isolation acoustique inter-logement, ou encore dans le cas d'un remaniement plus lourd des cloisonnements le réaliser en conscience des types de logements voisins, comme ne pas superposer séjour et chambre.

L'objectif d'une co-construction reposait sur la mise en discussion des projets et des propositions précédemment listées, via une plateforme en ligne, de type forum, via le site internet imaginé par les étudiants, une synthèse modérée de ces apports, retours habitants aurait permis l'élaboration d'une préfiguration partagée esquissée par les étudiants et consolidée par l'équipe de recherche.

5.1.6.5 Le volet financier, les limites de l'action collective.

L'exercice de mise en situation d'assistance à maître d'ouvrage sur la résidence nous a conduit à mieux cerner les enjeux financiers qui s'opèrent et peuvent enrayer un processus de préfiguration. Dans ce cadre, nous avons cherché à identifier, considérant les moyens modestes que l'on est amené à rencontrer, quelles ressources économiques pourraient être utilisables pour accompagner durablement et assurer la faisabilité économique d'une intervention globale et d'initiative collective. Les leviers sont peu nombreux.

Dans un temps long, des travaux conduisant à l'amélioration des charges de copropriété (photovoltaïque pour autoconsommation et revente par exemple, remplacement d'appareils consommateurs) permettent de mobiliser un fond travaux à destination de nouvelles améliorations. En revanche le temps de retour et d'amortissement est long et ne permet pas d'envisager d'actions rapides. Dans un temps plus court, un potentiel est peu exploité, dans les cas toulousains, TMH y a recours pour amortir ses investissements de réhabilitation. Il s'agit de la cession d'un foncier pour de la construction neuve. Cette hypothèse a été explorée dans ce cas et présentée aux résidents. Le potentiel de refinancement que cette démarche permet se heurte néanmoins à la réticence des habitants, pour lesquels la densité mal gérée des stationnements, les contraintes urbaines, les infrastructures ne semblent pas compatibles avec la résidence.

7. POTENTIELS ECONOMIQUES

En vue des besoins du quartier de la Côte Pavée et de l'évolution de ses équipements, la conception d'un équipement de petite enfance ou d'une résidence senior serait envisageable.

Ces équipements seraient financés par des investissements extérieurs à la copropriété.

Scénario cession doncier :

- Vente d'une partie de la parcelle à la mairie de quartier pour la création d'une crèche petite enfance ou d'une résidence senior
- Vente d'une partie de la parcelle à une entreprise de promotion immobilière

Echange de foncier avec la mairie de Toulouse pour création d'un parvis au droit de l'école.

- - Points d'ancrage au contexte urbain
- - Les opportunités foncières
- - Valorisation de j'ardins de devant et cours intérieurs
- - Zones de stationnement sur rue
- - Valorisation des toitures pour photovoltaïque



Figure 48 Illustration sur la maquette d'études des potentiels économiques identifiés par l'équipe de recherche sur la base des hypothèses de étudiants.

Cette étude proposait une série de suites, un accompagnement aux travaux, un appartement exemplaire comme expérimentation du dernier appel à projet du programme de recherche, la participation de la résidence au programme PUCA REHA 3.

Les deux premières propositions n'ont pas trouvé de suite, en revanche, dans le cadre du projet de recherche et du partenariat avec le PUCA, nous avons décidé de présenter, au titre du programme PUCA REHA 3 la candidature de la résidence Belle Paule.

5.1.6.6 L'expérimentation PUCA REHA3

Le programme ayant sélectionné la résidence comme site support pour cette troisième édition, ainsi, toujours dans le cadre de la recherche nous constitué une équipe, épaulée par les structures professionnelles étroitement liées à la démarche et formulé un projet réponse.

L'équipe, son organisation.

En réponse à l'appel proposition, nous vous proposons la candidature d'un groupement dont la composition est définie dans l'organigramme joint ci après :

- LSDArchitecte
- SYN Architecture.....Architecte
- SA PATRIMOINE.....Investisseur Social
- OTCEBET TCE
- GBMP:Entreprises générales (mandataire)
- GB IMMO.....Promotion privée
- BULLE CHOLIACPaysagiste
- PALANCABureau d'études et de conseil en développement durable Facilitation et innovation sociale

L'organisation du groupement proposé reposés sur les volets suivants.

Volet Conception :

Pilotage

GBMP (Groupe GB) Entreprise générale indépendante toulousaine, ayant une forte expérience des opérations de réhabilitation de logement en site occupés (Les Saules, résidence Guyenne, Résidence La Vierge, Le Parc, Saouzelong, GR77/78, Les Cèdres et les Lilas, Brocéliande, ...).

Pilote responsable et interlocuteur unique du client du début à la fin du projet animera l'équipe de conception constituée en plus des autres membres du groupement, de différents services internes :

- Service étude de prix
- Service méthode et planning avec dessinateur BIM
- Service structure
- Service QSE (GBMP est certifié ISO 9001 et ISO 14001)
- Service matériel
- Service achat

La maîtrise d'œuvre architecturale, paysagère,

LSD : L'agence LSD Architectes pour la réhabilitation

SYN architecture : pour la conception neuve

Urbalab : compétence en paysage, le bureau toulousain d'une structure d'envergure nationale.

La maîtrise d'œuvre technique,

OTCE (spécialiste de la réhabilitation de logement (La gloire, Noncesse, La vierge, etc...) pour son expérience et son savoir sur la partie technique, plus particulièrement sur la partie Thermique et environnementale,

PATRIMOINE et GB IMMO pour leur expérience sur le volet exploitation et maintenance, ainsi que la gestion locative. Ils sont les investisseurs sur le foncier mis à disposition qui permettra une partie du financement de l'opération de réhabilitation. Patrimoine s'affiche aujourd'hui comme le bailleur référence des solutions à destination des personnes âgées et seniors via des compétences internes et des opérations de référence portée par le programme les « Co-opérants » ou encore Activ'seniors

La SCOP PALANCA pour le volet social et celui des aides financières.

La réussite de ce projet residait avant tout dans la satisfaction des habitants des immeubles et du site, soit par l'adhésion de ces derniers au projet. L'agence PALANCA participe dans ce but avec l'équipe à la communication vers ces habitants pendant les phases de conceptions, mais aussi pendant la phase chantier, afin d'éviter les désagréments et leur amplification éventuelle que peut engendrer une mauvaise communication.

Volet Réalisation :

Les travaux réalisés par GBMP entreprise générale certifiée ISO 9001 et 14001 pour l'environnement et ses filiales spécialisés (étanchéité, bardage, isolation, meubles de cuisine et de salle de bain, électricité : EMP, GB AGENCEMENT, SOFEB, VEEE). Garants du

résultat technico-financier de l'opération tout en l'inscrivant dans une démarche de qualité et de développement durable.

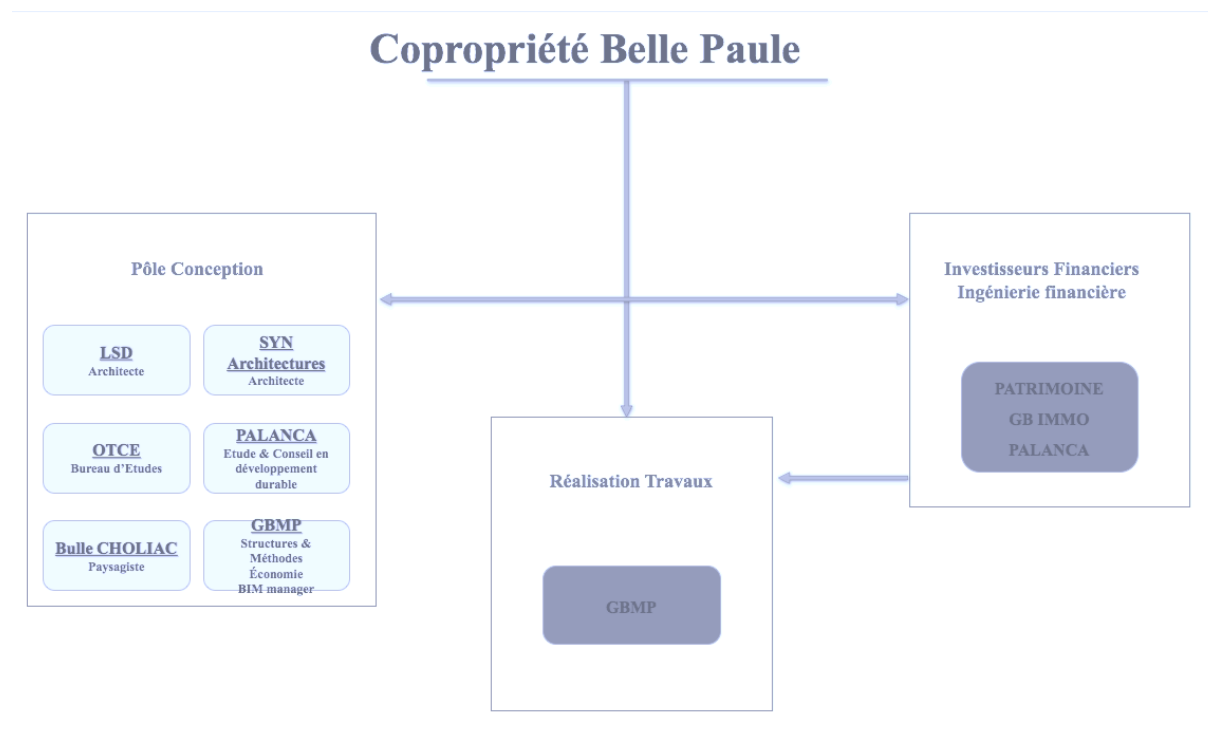


Figure 49 Organigramme de l'équipe proposée dans le cadre de la réponse à l'appel projet. ©LSD Architectes

5.1.6.6.1 La proposition.

Le projet développé dans le cadre de la réponse repose sur les constats issus des travaux de la recherche, et se veulent conscients des qualités notables de la résidence et de la notion d'identité habitante révélée par les démarches précédentes auprès de la copropriété.

Aussi le projet se développe autour de permanences, urbaines, architecturales, matérielles, et la mise en valeur des potentiels qu'offrent les espaces non bâtis de la résidence.

La stratégie initiale de composition de pignons de briques et long pans enduit est déclinée, l'enduit existant purgé pour être remplacé par un ITE.



Figure 50 Extrait du mémoire technique issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes

Les potentiels que sont le parking menaçant ruine, ou le bâtiment commercial valorisés pour la construction d'une nouvelle offre de logements contribuant de la mixité de l'ensemble. Les propositions d'aménagements sont ancrés dans les principes qui ont présidés à la conception de l'ensemble à son origine, les angles ouverts, les cœurs d'ilots libres, la mise en commun de la chaufferie au-delà de la résidence à des projets neufs permettant une meilleure optimisation des charges, collectivement.



Figure 51 Extrait du mémoire technique issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes

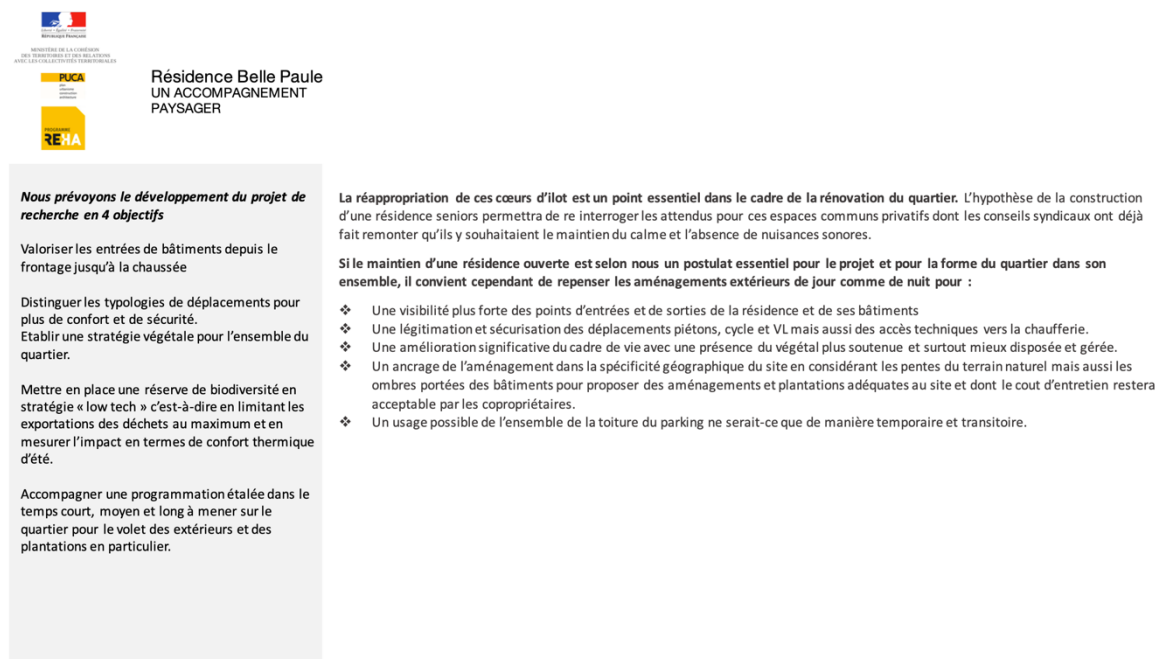


Figure 52 Extrait du mémoire technique, partie paysage, issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes

5.1.6.6.2 L'amélioration énergétique bâtiment.

L'accent est mis sur l'amélioration de qualité de l'enveloppe, en particulier les surfaces largement déperditives et dégradées que sont les toitures, leur potentiel est exploité pour la mise en œuvre de centrales photovoltaïques, les planchers bas sont isolés et les façades revêtues d'enduit de mignonette isolés par l'extérieur. Ce scénario permet un gain de 39% du Cep bâtiment.

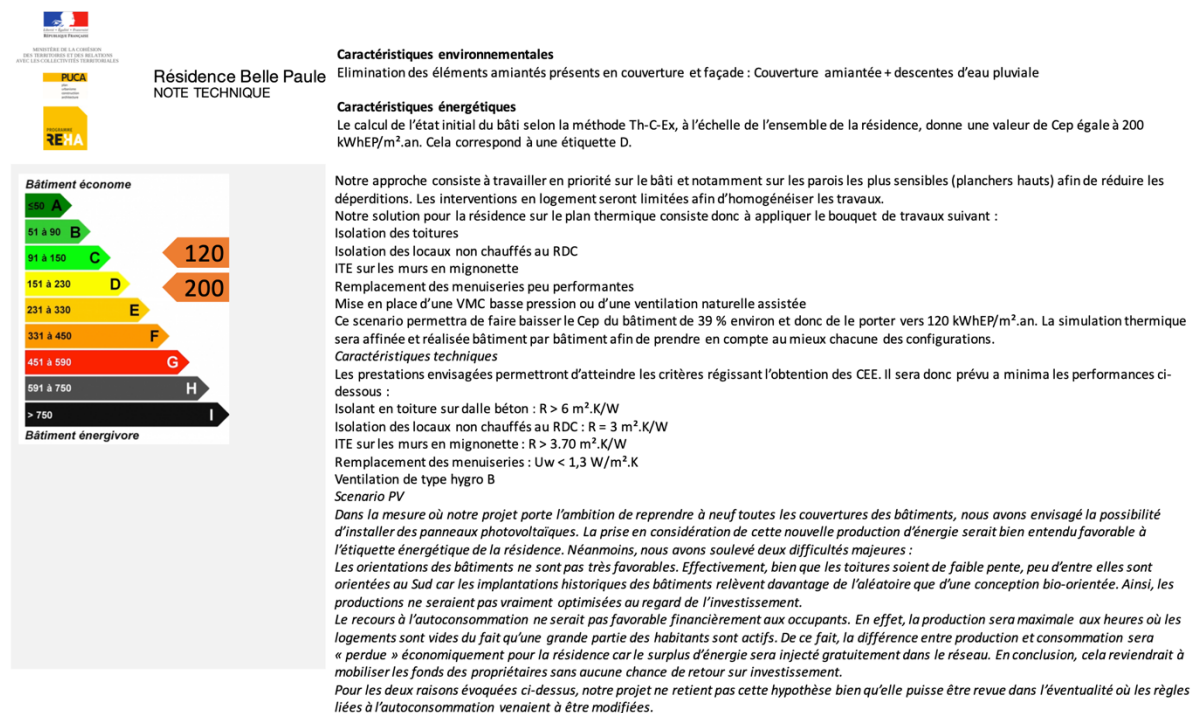


Figure 53 Scénario thermique du projet PUCA REHA 3 ©LSD architectes

La valorisation de deux fonciers, au sein de la résidence visait à équilibrer le bilan de l'opération. Nous avons proposé des principes architecturaux inspirés des gabarits fragmentés des immeubles en « T » et de la forme urbaine existante pour la parcelle de l'ancien centre commercial. Afin de permettre une adhésion plus forte au projet, nous avons proposé la construction d'une résidence services seniors, dont une salle commune pourrait être mutualisée à usage de la résidence Belle Paule et plus largement du quartier.

Le bénéfice tiré de cette hypothèse éprouvée dans un cadre opérationnel concret permet de mesurer l'intérêt, lorsque le potentiel existe du recours à la vente d'un foncier, réduisant considérablement le reste à charge pour les résidents. En contrepartie, cette hypothèse pour pouvoir être menée à son terme nécessite un accompagnement sérieux en ingénierie juridique et financière en ce qu'elle impacte les cadres structurels de la copropriété.

Résidence Belle Paule HYBRIDER AVEC LE NEUF

Cession de foncier

Besoin identifié dans le quartier et valorisé par la mairie de quartier – Appui politique

Résidence Services Seniors

Mixités:

Stationnements sous sol à la vente
Salle commune Résidence / Copro / Assos.

Energie:

Mutualisation chaufferie
Collecte des OM par apport volontaire

Nature:

Aménagements extérieurs mutualisés
/ lot de chaleur



- Résidence logement locatif social à destination des seniors (40 logements).
- Salle commune en rez de chaussée elle est ouverte aux associations de quartier et aux habitants de la copropriété
- 2300 m² sdp
- 900 m² sdp
- Logements intermédiaires
- Accession libre (16 logements)
- Reconstitution de l'offre stationnement existante

Figure 54 Extrait du mémoire technique, hybrider avec le neuf, issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes

Résidence Belle Paule NOTE ECONOMIQUE

Mutualisant les efforts consentis par ailleurs par la copropriété, réflexion en cours sur les toitures et leur isolation; scénario proposé permet d'attendre le minima pour l'obtention des aides ANAH Habiter mieux en copro (sous réserve de l'éligibilité de la copropriété) avec 39% de diminution des consommations.

En combinant cette démarche au programme proposé, notre scénario de base dégage donc un bilan dont le reste à charge moyen serait autour de 1800 €/Logement (estimé en fonction de notre approche de coût des toitures et leur isolation)

Proposition de travaux complémentaires

- Réfection des cages d'escaliers : 30 000€ HT / Cage d'escalier (soit 1000 €/logement)
- Aménagement des extérieurs : 275 000 € HT (soit 785€/logement)

Note sur la stratégie économique – Estimation du coût de la prestation – SCENARIO DE BASE

Estimation du coût de la prestation :

Comme le précise notre note technique, nous avons fait le choix de retenir le bouquet de travaux ci-dessous, dont nous avons fait l'estimation sur la base de nos visites du site ainsi que sur nos expériences dans les opérations de réhabilitation de logements en site occupé

Isolation des toitures et remplacement des complexes de couvertures : 845 000€ HT PM A titre indicatif car hors objectifs programme

- Isolation des locaux non chauffés au RDC : 144 000€ HT
- ITE sur les murs en mignonette : 1 825 000€ HT
- Remplacement des menuiseries peu performantes : 438 000€ HT
- Mise en place d'une VMC basse pression ou d'une ventilation naturelle assistée 525 000 € HT

Soit un total de 2 932 000 € HT, 3 777 000 € HT avec les toitures

Nous avons pu constater que de nombreuses menuiseries avaient déjà été remplacées et présentent sans doute des performances suffisantes pour atteindre les performances prises en hypothèse dans notre calcul.

Ce scénario couplé aux travaux déjà engagés par la copro permettra de faire baisser le Cep du bâtiment de 39 % environ et donc de le porter vers 120 kWhEP/m².an. La simulation thermique sera affinée et réalisée bâtiment par bâtiment afin de prendre en compte au mieux chacune des configurations.

Aides financières mobilisables :

Selon notre étude, cette opération serait éligible aux aides de l'ANAH pour le collectif. Il faudra toutefois vérifier la fourchette des impayés sur les locations. Le montant des aides attendus est de 3 750€ (+ prime de 1 500 à 2000 € par logement), soit entre 5 250 et 5 750 / logement. Soit une enveloppe entre **1 837 500 et 2 012 500 €**.

Dans le cas contraire, nous pourrions étudier d'autres schémas comme les aides individuelles, les CEE, les chèques énergie, les exonérations de taxes foncière. Il faudrait pour cela étudier les sources de revenus des occupants.

Recettes foncières :

La valorisation foncière faite par nos partenaires Patrimoine et GB IMMO, suite à la vente des deux terrains s'élève à **1 130 000 €**.

Bilan :

Sur la base de ces hypothèses, le reste à charge s'élèverait donc autour de **650 000 €** (soit 1800 €/logement).

Figure 55 Extrait du mémoire technique, notice économique, issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes

5.1.7 ANCELY

5.1.7.1 La concertation, action politique, dimension locale, enjeu durable, mais quelle place pour les acteurs ?

Enjeu majeur de la conception de la ville durable, troisième pilier selon la définition de C. Emelianoff rencontrée prédominamment, la concertation apparaît comme incontournable y compris à l'échelle de la transformation des grands ensembles. L'outil concertation est de fait, au regard des différentes du nombre de parties prenantes du projet, incontournable dans la conception qui dans la perspective d'une approche globale doit pouvoir mobiliser l'ensemble de ces acteurs.

Il s'avère également d'une grande utilité dans la production de connaissances sur le grand ensemble dans sa dimension collective, il permet le partage de valeurs, qu'elles soient révélées par la vision de l'expert, ou vécue, promue et appropriée par les habitants eux-mêmes comme nous l'avons vu se produire très concrètement pour la copropriété Ancely, labélisée Architecture Contemporaine Remarquable sur le temps de notre étude.

Le processus apparaît, comme nous l'avons vu plus tôt, dans le déroulement de projet comme un impondérable du protocole en particulier lorsqu'il est question de rénovation urbaine au titre de la politique de la ville. La durabilité se rencontre alors dans la capacité de la ville, ou plus précisément du quartier à se réapproprier un projet politique collectif.

Les moyens développés au titre de la concertation sont récurrents, et l'objet de la concertation apparaît « limité » dans les cas observés sur le corpus.

Il est en réalité plus volontiers question d'une sorte de prévention des conflits, nuisances, que vont nécessairement occasionner les travaux, sinon la conception en elle-même révélant les enjeux divergents de certaines parties prenantes quant à la résolution de problématiques ou de moyens, économiques notamment.

Au regard des résultats que notre recherche a permis de mettre à jour, nous avons tenté de construire un outil de concertation qui au-delà de la prévention du conflit, de la recherche de l'adhésion à un projet, ait une dimension plus prospective, proposant au travers d'une parole libre, la mise en évidence des lieux qui font consensus.

Le développement de cet outil, comme son expérimentation ont été inscrit dans la quatrième session de l'appel à projet « Architecture du XX^e siècle comme matière à projet pour la ville durable du XX^e ».

« Les pratiques d'expérimentation architecturale des années 1970-1990 ont fait l'objet de nombreux dispositifs institutionnels (Plan construction/programme architecture nouvelle-

PAN). Ceux-ci ont été remis en cause progressivement notamment en raison du retrait de la commande publique d'Etat, du développement normatif et réglementaire et de la financiarisation des opérations de construction. La Stratégie nationale pour l'architecture (axe F) en 2015, puis le « permis de faire » de la loi LCAP mettent en évidence la nécessité de renouer avec ces pratiques permettant de soutenir l'innovation. La loi ESSOC, avec l'ordonnance 2018-937 du 30 octobre 2018 autorisant des dérogations aux règles de construction, pose les enjeux et conditions de l'expérimentation en d'autres termes. Redonner des « marges de manœuvres » à la conception architecturale, notamment pour ce qui concerne les process de projet et les modes d'intervention sur le bâti existant, est au cœur des préoccupations du ministère de la Culture. »⁷⁵

⁷⁵ Extrait du règlement du 4eme appel du programme, Volt 2 session 1 expérimentation. Octobre 2019.



MINISTÈRE DE LA CULTURE
Direction générale des Patrimoines
Service de l'architecture
Sous-direction de l'enseignement supérieur et de la recherche en architecture
Bureau de la recherche architecturale, urbaine et paysagère

PROGRAMME PLURIANNUEL DE RECHERCHE
2016-2020

**ARCHITECTURE DU XX^e SIÈCLE,
MATIÈRE À PROJET POUR LA VILLE DURABLE
DU XXI^e SIÈCLE**

*Outils conceptuels et techniques pour l'adaptation,
la transformation, la restauration et la valorisation des architectures récentes*

Appel à projets de recherche 2019-2020

4^e session

**VOLET 2
EXPÉRIMENTATION**

RÈGLEMENT

A l'intention des responsables scientifiques des huit équipes de recherche
dont le projet est financé par le ministère de la Culture
au titre des sessions 2016 et 2017 du programme

Ouverture de l'appel à projets : 21 octobre 2019
Date limite de dépôt des propositions : 16 décembre 2019

Figure 56- Appel a projet "Architecture du XXe siecle, matière à projet pour la ville durable du XXIe siecle"
Otobre 2019

5.1.7.2 Construction d'un outil.

La partie suivante a été produite en très grande partie dans la cadre de la proposition de projet de recherche en expérimentation et dans le mémoire de rapport « Pour une vision collective de la transformation des grands ensembles. Ancely 2050 (31). L'habitant au cœur du projet. Recherche en vidéo-concertation » et est le fruit d'un travail collectif.

5.1.7.2.1 Un bilan de recherche.

A la fin de trois années de recherche et dans le cadre de la rédaction du rapport final, nous souhaitons mettre en évidence cinq résultats particulièrement importants qui débouchent sur des préconisations à la base de la candidature au quatrième appel :

- La transformation de la matière n'engage pas forcément le sens du projet

En 2016, lors de la candidature au premier appel à projet du programme, 7 des 17 grands ensembles toulousains avaient déjà fait l'objet de transformations lourdes et 2 étaient en cours de réhabilitation. Depuis, d'autres modifications ont été opérées et ce, sur deux de nos trois sites d'étude, sans que les partenariats mis en place, ni que les préconisations faites, ni que la labellisation ACR n'infléchissent les décisions des différents acteurs impliqués. En revanche, si toute intervention sur le bâti a une incidence sur l'intégrité de la matière, elle ne détruit pas forcément l'authenticité du projet ; ce qui permet, dans certains cas, de relativiser la transformation matérielle. La perte de l'authenticité est engendrée par la destruction du *sens* du projet dont la connaissance et le maintien doivent être des prérequis à tout projet de réhabilitation d'où l'enjeu capital de la transmission de ce sens auprès des différents acteurs ;

- L'identité patrimoniale pour faire consensus

Le sens du projet, ce qui fait son identité dans la durée, joue un rôle capital dans les partenariats avec les bailleurs sociaux, les élus et les habitants. Il permet de fédérer et d'impulser les dynamiques collectives autour d'un projet se voulant le plus juste et le plus durable possible. L'identité patrimoniale de l'ensemble agit alors comme catalyseur et non plus comme limitation des possibles dans le projet de réhabilitation ; nous relevons néanmoins la difficulté de trouver des supports de communication aptes à restituer une identité de sens autant qu'à cristalliser une volonté commune autour d'un projet de transformation ;

- Des outils plus ouverts au service d'une transformation mesurée

Face aux différentes mutations démographiques, environnementales, à la complexité des jeux d'acteurs, aux instabilités politiques et aux exigences de la transition écologique, la réhabilitation des grands ensembles doit s'inscrire dans le temps long, être respectueuse d'une économie de moyens et d'une diversité de situations. C'est pourquoi nous avons développé une série d'outils ouverts : projets multiples, plans guides avec projections à court, moyen et

long termes, carnet des possibles remis aux propriétaires, appartement réhabilité témoin. Il s'agit, à travers eux, de soutenir l'auto-réhabilitation et avec elle, la reconnexion des habitants à leur logement et l'impulsion de dynamiques collectives (opération Kallisté Marseille avec les compagnons bâtisseurs) ;

- La co-construction plutôt que la concertation

Depuis la loi SRU de 2003, les projets de renouvellement urbain ont pour obligation d'avoir recours à la concertation habitante (enquête publiques, ateliers de concertation...). Or, une littérature de plus en plus critique sur ces exercices mais aussi l'observation dans le cadre de la recherche et de cette thèse nous montrent combien cette concertation a davantage pour but de favoriser l'adhésion des populations à un projet urbain déjà établi et à légitimer une intervention publique plutôt que de mettre en œuvre une réelle co-construction du projet. Ce constat nous amène à préconiser l'intégration des habitants aux différentes phases du projet de réhabilitation : préfiguration, diagnostic, programmation et projet.

- Pour un enseignement de la réhabilitation

Suite aux expériences pédagogiques développées, nous avons pu constater diverses difficultés dans l'exercice de l'analyse et du projet de réhabilitation d'un grand ensemble.

Nous retenons la difficulté d'appréhender les sites, étendus spatialement (17 ha pour Papus et Ancely) et distendu architecturalement, l'hétérogénéité des vides et des immeubles, provoquée ou accentuée par des vagues de réhabilitation qui rendent illisibles la cohérence d'ensemble ; d'où la difficulté à identifier ce qui fait qualité, « la valeur patrimoniale » ; nous remarquons également la difficulté d'identifier et de hiérarchiser des enjeux spécifiques au site ; la difficulté à accepter, pour les étudiants comme pour les enseignants que la réhabilitation est projet, qu'elle n'engage ni n'oblige à construction neuve, ajout, création. Le grand ensemble n'est pas prétexte au projet, il est le projet.

Une autre tendance consiste à forcer l'intervention sur le bâti. Or nous avons constaté que les enjeux ne sont pas forcément à l'échelle architecturale, soit que la réhabilitation a déjà été engagée, soit que les bâtiments ne présentent pas un intérêt suffisant pour faire débat. En résultent des analyses urbaines et paysagères insuffisamment poussées et contextualisées amenant des contresens graves dans les projets et un manque de lien, d'interaction entre les échelles spatiales.

Ces constats nous amènent à penser qu'il faut réinventer les outils pédagogiques et les *mediums* pour aborder la réhabilitation des grands ensembles. C'est pourquoi, la présente expérimentation implique les étudiants de manière forte ... Nous proposons la vidéo pour réinvestir le rapport corporel au site, pour aller au-devant des institutionnels et des gestionnaires, pour hiérarchiser les éléments de connaissance amassés.

5.1.7.2.2 Une problématique ouvrant lieu à l'expérimentation.

Au regard des résultats exposés, ont été identifiées les spécificités de notre projet de recherche dont découlent la proposition d'expérimentation. Le travail sur les jeux d'acteurs, objet de cette thèse, la recherche constante de valorisation de la place des habitants dans les différentes étapes de la recherche, l'exigence d'un ancrage des orientations générales et des politiques, en termes de réhabilitation, à un contexte local situé nous amènent à vouloir réinterroger la place de chacun dans la définition du projet de réhabilitation d'un grand ensemble.

En parallèle, nos constats sur l'impuissance des outils de diagnostic et de concertation existants à pouvoir construire un récit collectif nous poussent à interroger le médium même de ce récit. Pour cela, nous avons proposé la vidéo.

Ainsi, comment peut-on par la vidéo, repenser l'ordre et la place des habitants, collectivités, gestionnaires et même de l'enseignant chercheur dans le but de la co-construction du projet de réhabilitation d'un grand ensemble ?

Les différents constats réalisés amènent à reconsidérer le rôle et la place de l'architecte dans le projet de réhabilitation. D'autres possibles s'ouvrent pour la discipline : architecte médiateur, architecte-historien. L'architecte est force d'écoute. L'architecte est le passeur du sens du projet auprès des différents acteurs.

Ceci implique de former l'architecte qui souhaite s'engager dans de tels projets.

Ceci en appelle à l'humilité de l'architecte qui considère la réparation comme la création.

A ce titre, la démarche donne une place particulière à l'enseignant chercheur dans le projet de réhabilitation. L'enseignant chercheur pouvant jouer ce rôle de médiateur.

Seule condition à la généralisation d'un nouveau métier pour l'architecte, la définition d'une nouvelle éthique de l'entre-deux être, entre posture de recherche et posture de maîtrise d'œuvre.

5.1.7.2.3 Mise en œuvre du protocole d'expérimentation.

Le projet consiste à questionner la place et le rôle des différents acteurs dans le projet de transformation des grands ensembles. Il implique la recherche de nouveaux outils et vecteurs au service de la co-construction de ce projet, ce que nous avons proposé de tester à travers la vidéo.

Au regard de la complexité à fédérer, à construire le consensus, au sein même de la copropriété, mais au-delà avec les acteurs parties prenantes du devenir d'Ancely, nous avons pour idée de co-construire un projet pour « Ancely 2050 » grâce au médium vidéo.

Ancely se retrouve au centre d'une dynamique engagée autour de sa transformation. Elle fédère plusieurs acteurs travaillant en parallèle à la définition d'une vision prospective.

L'ambition est de les aider à co-construire leur propre vision autour de ces initiatives.

Parmi ces acteurs :

Les acteurs traditionnels de la transformation :

⇒ **Conseil syndical / Copro / Chalets / Ville Toulouse**

La Vidéo Diagnostic. Il s'agit d'opérer un travail de diagnostic et de concertation participative au service de la construction d'une vision commune de projet pour le devenir du grand ensemble Ancely.

Déployé au temps de la **préfiguration, plus précisément lors du temps qui voit le projet se définir sous une forme imparfaite, dont les contours sont flous mais dont on sait qu'il est nécessaire.**

Face caméra, dans leur exercice propre, ils dressent un diagnostic, une évaluation, une vision prospective sur le grand ensemble questionnant son ambition pour « Ancely 2050 » sous trois thématiques, Energies, Mixités, et Nature en partage.

- Copropriétaires
- Conseil Syndical – Martin Gestion
- Coopérative des Chalets (Propriétaire des lots piscine, des commerces, de boxes de garage)
- Grégoire Aced (Architecte de la copropriété)
- AARP (Repérage Labélisation)
- DRAC (Labélisation ACR)
- STAP (Architecte Bâtiments de France)
- Maison de la jeunesse et de la culture – Ville de Toulouse
- Mairie de quartier – Ville de Toulouse
- Musée Saint Raymond – Responsable du site archéologique

Les observateurs / médiateurs :

L'ENSA

Attentes : Enjeux pédagogiques liés aux outils de la réhabilitation, en phases diagnostic et projet. Confrontation au terrain, aux acteurs,

Implication : campagne d'entretiens auprès des acteurs, montage de la vidéo 1. Ateliers de projet S10 en PFE, et séminaire avec les mémoires de master.

PUCA

Attentes : Accepte de mettre à la critique sa méthodologie basée sur une approche hors sol et mesurer les limites auprès des acteurs traditionnels de la transformation.

Implication : remise de tous les projets reçus sur Ancely à l'équipe de recherche avec accord pour diffusion anticipée.

VILLE DE TOULOUSE

Attentes : MJC : médiation culturelle sur la mémoire de la résidence / MSR : médiation culturelle et valorisation des vestiges archéologiques du site / Territoire : Grand parc Garonne mobilités douces

Implication : MJC : Collaboration sur l'organisation d'évènements in situ.

C BARANI

Attentes : Regard du vidéaste et artiste sur le grand ensemble au travers des thématiques identifiées d'Energies, Mixités et Nature en Partage.

Implication : Participation aux ateliers du workshop et assistance auprès des étudiants, immersion sur site durant 1 mois

Les grands objectifs de la concertation peuvent se traduire suivant les trois points suivants :

- 1 Enrichir le processus de la transformation du quartier au moyen du recours au savoir de la maîtrise d'usage et en écoutant ses besoins réels et ses projections.
- 2 Permettre une implication citoyenne dans la transformation du cadre de vie et favoriser le respect des aménagements dans le temps long.
- 3 Inscrire dans le projet comme un levier d'intégration et de cohésion sociale en articulation avec des intentions de politique territoriales.

La notion de participation habitante, est essentielle, et il est nécessaire d'y accorder une attention particulière spécifiquement dans la temporalité. Il est en effet fréquemment constaté un phénomène d'usure dans le temps de la part des usagers amenés à participer à un grand nombre de réunions⁷⁶.

Sortir de la concertation conventionnelle, dépasser les actions d'informations, pour décroïsonner le dialogue, remettre l'acteur au centre de la démarche qu'il devienne aussi le réalisateur. S'il ne peut écrire une intention, il peut contribuer à la définir, c'est en cela que le travail autour de la vidéo participative nous semble être novateur.

La vidéo revêt dans ce projet plusieurs objectifs faisant pour deux d'entre eux échos aux niveaux d'attentes précédemment énoncés.

L'équipe TGE souhaite associer les ambitions des deux appels à projet au sein d'une approche commune.

Pour cela, nous proposons d'utiliser l'outil-médium de la vidéo.

La démarche recourrait à la vidéo participative dans deux de ces typologies⁷⁷:

⁷⁶ Soizic Martineau. Quels sont les apports de la concertation dans les projets d'aménagements urbains ?. Sciences agricoles. 2013. dumas

⁷⁷ Vincent Petit et Loïc Colin, « La Vidéo Participative : essai de cadrage du concept », *SociologieS* [En ligne], La recherche en actes, Expériences de recherche, mis en ligne le 02 juin 2009, consulté le 25 novembre 2019. URL : <http://journals.openedition.org/sociologies/2924>

- La vidéo participative, dont le but premier est la valorisation de la mise en place ou de la reprise du dialogue entre groupes d'acteurs aux intérêts divergents.

Le rôle de la vidéo, produit fini, est mémoriel.

Le rôle de l'intervenant est alors celui du médiateur impliqué assumant son statut au sein du système d'acteurs.

- Le projet vidéo de diagnostic-planification-évaluation, qui utilise la vidéo pour donner la parole aux acteurs locaux dans leurs exercices propres.

L'intérêt est que le résultat repose sur le produit fini mais également sur le processus.

Le rôle de l'intervenant est alors celui du chercheur, enquêteur en position d'observateur averti.

Le premier étant la production de connaissance du grand ensemble, depuis le vécu des acteurs. Il s'agit de contribuer à la constitution d'un diagnostic, à la fois état des lieux, mais aussi sur la base d'une évaluation de porter un regard prospectif.

Les éléments rassemblés constituent une matière première pour la mise au point d'une définition de projet par un programmiste ou une équipe de maîtrise d'œuvre. Au delà des acteurs de l'acte de construire peut aussi participer de la mise en œuvre de politiques urbaines conscientes du territoire sur lequel elles opèrent.

Le second objectif est celui de la co-construction d'une vision prospective bâtie sur le diagnostic pour le devenir du grand ensemble. L'hypothèse formulée est que l'outil vidéo sous sa forme, concertation participative, permettra la mise en œuvre d'une intelligence collective dans la préfiguration d'un projet.

La concertation a alors pour but de créer le débat autour des éléments issus du diagnostic et tenter autour de la dimension prospective de fédérer les acteurs sur les enjeux communs, qui sont accueillis favorablement par l'assemblée. Ce levier doit pouvoir permettre une reprise du dialogue sur des points qui eux ne font pas consensus et favoriser l'émergence de solutions pouvant satisfaire les parties.

Tout comme le second objectif le troisième se veut fédérateur, cette fois autour de la critique des propositions recueillies par le programme PUCA REHA 3 sur la co-propriété, formulant l'hypothèse que par le projet se révèlent de nouveaux lieux pour le projet, pour la mémoire.

Au même titre que les outils traditionnels de la concertation, la vidéo participative, ayant recours à des techniques devenues accessibles à tous, semble être valorisable au travers d'actions de sensibilisation, de reconnaissance, de co-construction. Les thématiques mises en avant sont liées à leur pertinence à l'objectif prospectif opérationnel, mais cela pourrait également revêtir des caractères plus sociaux ou mémoriels.

Ainsi le processus pourrait être mis à l'œuvre dans des opérations de renouvellement urbain, par des bailleurs sociaux, lors de missions d'études urbaines qui ont l'obligation de recourir à

la concertation dans la fabrication du projet, des CAUE dans le cadre d'évaluations et définitions d'orientations de programmation.



Figure 57 Illustration conçue pour la recherche d'un outil en video concertation sur la résidence Ancely ©CDupuis

5.1.7.2.4 Eléments de contexte, Ancely, une transition à l'œuvre.

Ancely s'est vue décerné le label « Architecture Contemporaine Remarquable » à l'été 2019. Cette décision survient au moment même où un chantier de rénovation de quelques bâtiments s'ouvre dans la résidence.

En effet, les décisions d'accord de permis de construire et celle de la reconnaissance patrimoniale sont concomitantes. Ainsi les dispositions retenues par l'équipe de maîtrise d'œuvre échappent au regard de l'instance culturelle.

La résidence Ancely a donc lancé des opérations de rénovation sur certains de ses bâtiments. Le programme de travaux repose sur une ambition d'amélioration énergétique avec un objectif de -25 % sur l'étiquette du Cep nécessitant l'intervention sur quelques postes comme :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Le procédé consiste en l'installation d'un bardage en applique sur la façade, il est constitué d'une lame d'air, d'un isolant, et d'une finition de type carreaux de grès cérame fixés sur une ossature supportant le tout.

- La mise en œuvre de ventilations collectives mécanisées.

Installation de tourelles de ventilation en toiture reliées à un groupe collectif. Ce type d'installation devra permettre de dynamiser le renouvellement de l'air via les shunts initiaux, l'installation de bouches d'aspiration, et la pose de nouvelles entrées d'air liées aux volets roulants.

- Installation de volets roulants à des fins de contrôle solaire et de limitation des déperditions liées aux châssis vitrés.

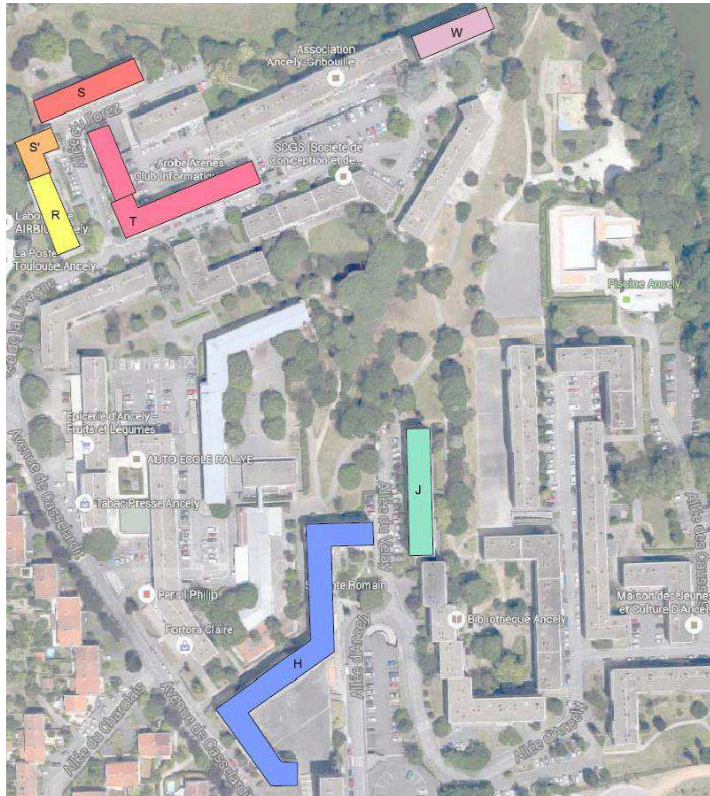


Figure 59 Repérage des batiments faisant l'objet du plan de rénovation énergétique.
Source : Anton GHIVASKY – *La réhabilitation énergétique de la cité d'ANCELY, TOULOUSE* .
Mémoire de Master, Dir. R Papillault, A Courbebaiss



Figure 58 Photographies du chantier. Source : C Dupuis



5.1.7.2.5 La reconnaissance des acteurs

Forts d'une connaissance de la copropriété liée aux travaux de recherches précédemment entrepris nous avons également profité du projet de réhabilitation en cours pour identifier le processus et acteurs en présence.

Cette reconnaissance présente également l'intérêt de révéler les interactions, les liens, qui fabriquent le projet. Le diagramme ci-après schématise les rôles, interactions et liens les inscrivant dans les temps identifiés du projet depuis la préfiguration jusqu'à l'opérationnel. On y constate le recours tardif à l'architecte processus puisqu'il n'intervient qu'à l'articulation entre le temps de la programmation et de l'opérationnel.

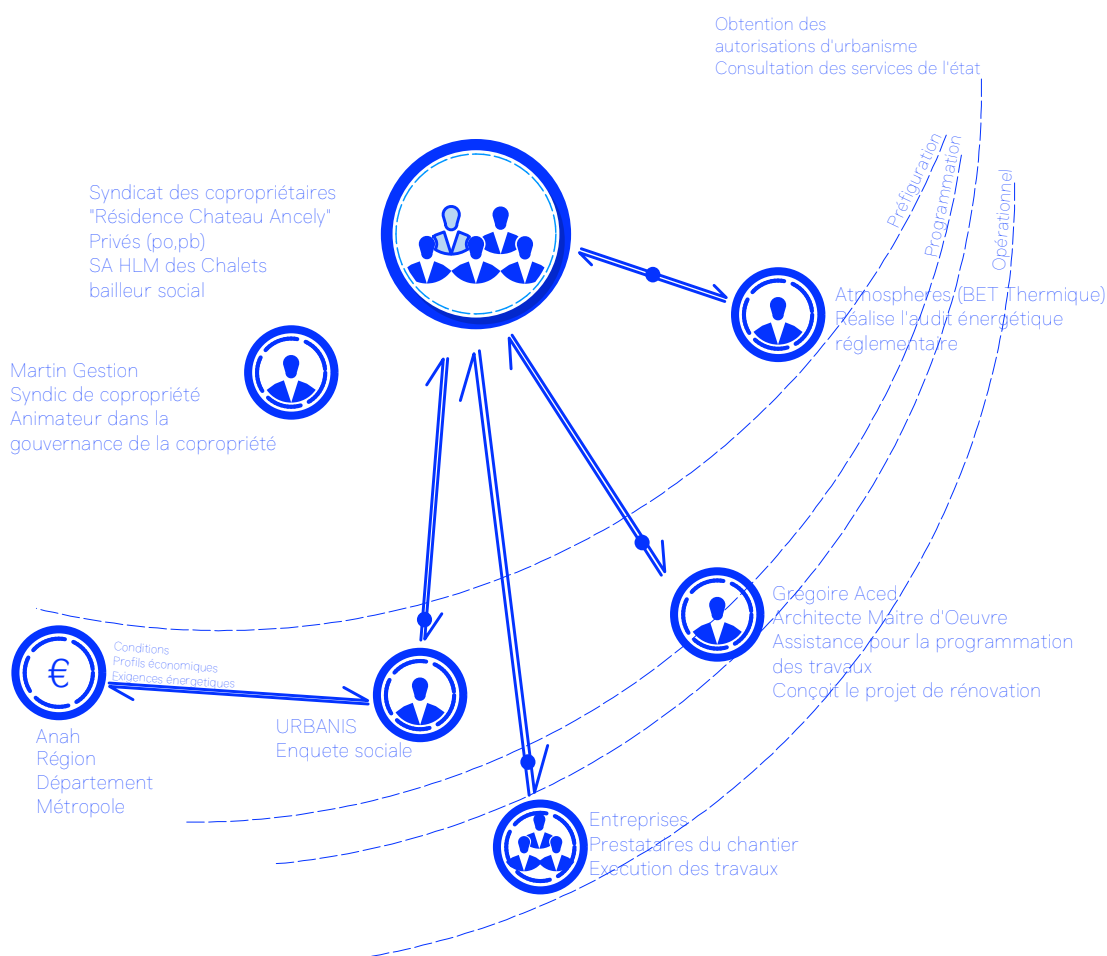


Figure 60 Organigramme acteur et temporalités du projet sur la résidence Ancely @CDupuis

5.1.7.2.6 La production

Du double niveau de travail initialement imaginé, diagnostic et concertation participative pour le premier, construction d'un outil pour le second. Le premier a aujourd'hui pu être avancé, le second a été revu au regard des possibilités offertes dans un contexte compliqué.

L'expérimentation s'est déroulée suivant le calendrier ci après selon deux grands temps.

- Le temps la collecte. Entretiens avec captations audio ou vidéo réalisés par les étudiants en Mars 2020 puis la résidence de Christian Barani en Juin 2020 pour la réalisation des prises de vue et entretiens du film.
- L'exploitation. La rentrée de Septembre 2020 a permis la diffusion aux étudiants de master dont le projet d'étude portait sur Ancely, puis la restitution finale auprès des habitants autour d'une table ronde puis visite commentée organisées à l'occasion des Journées Nationales de l'Architecture en Octobre 2021.

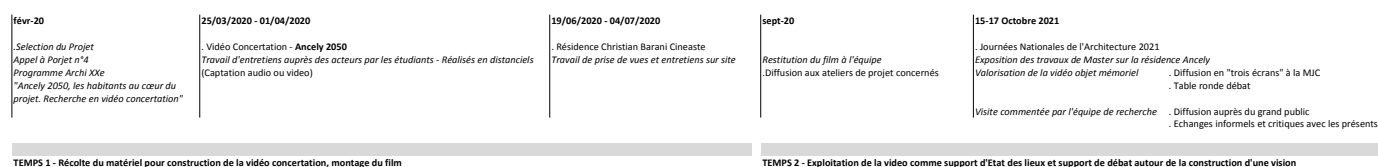


Figure 61 Déroulement de l'expérimentation sur la résidence Ancely ©CDupuis

5.1.7.2.7 Les partenaires acteurs.

- Copropriétaires (MmeVitorge, M Sibertin Blanc, M Bacabe)
- Conseil Syndical
- Coopérative des Chalets (Propriétaire des lots piscine)
- Grégoire Aced (Architecte de la copropriété)
- AARP (Repérage Labélisation)
- DRAC (Labélisation ACR) *
- STAP (Architecte Bâtiments de France) *
- Maison de la jeunesse et de la culture – Ville de Toulouse
- Mairie de quartier – Ville de Toulouse *
- Musée Saint Raymond – Responsable du site archéologique

(* les partenaires qui n'ont pas donné suite à nos demandes, pour la mairie de Toulouse, le silence s'est justifié par le contexte électoral au moment de l'étude)

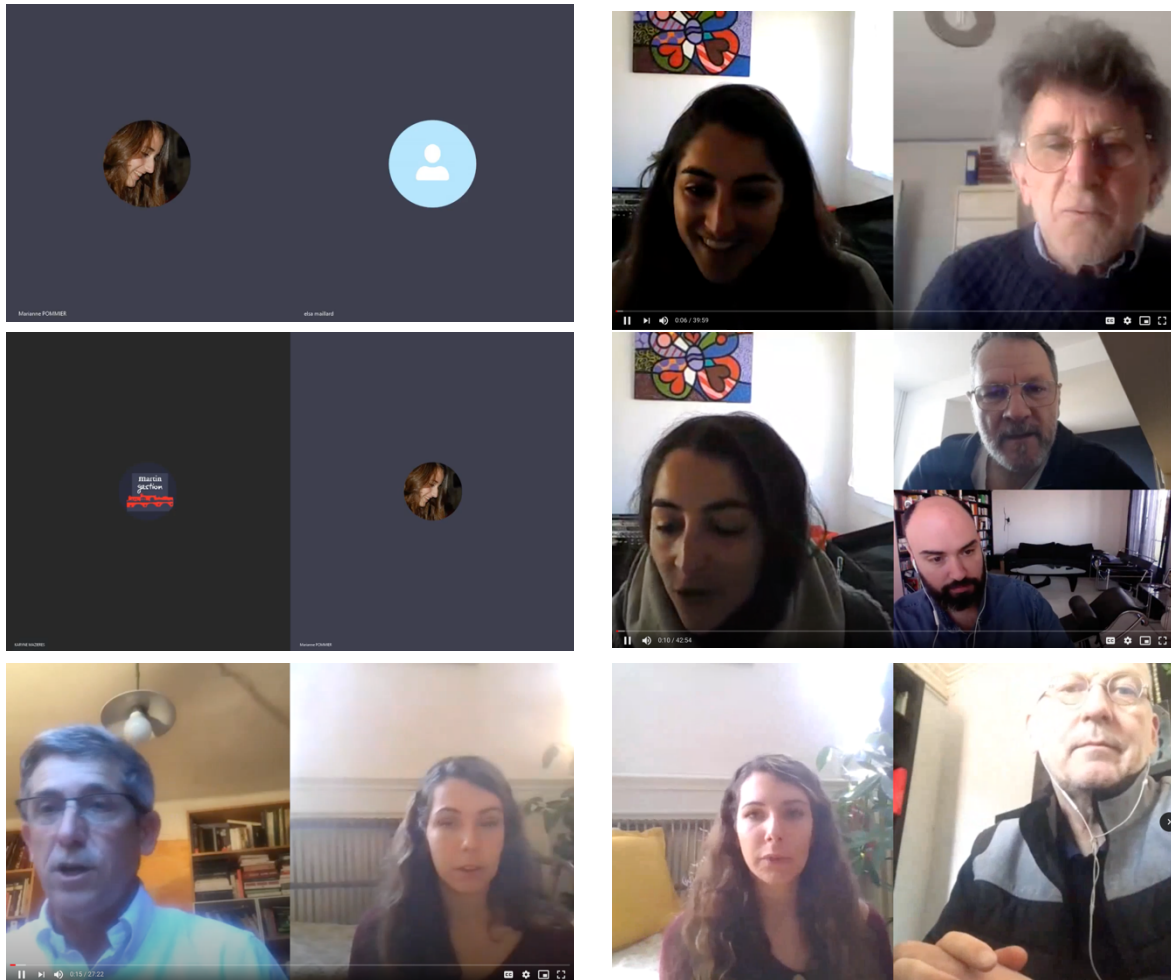


Figure 62 Captures d'écrans des différents entretiens avec les acteurs

5.1.7.2.8 La vidéo participative.

Il a été impossible de poursuivre ce travail dans les conditions imaginées, il devait permettre la valorisation de la mise en place ou de la reprise d'un dialogue entre les groupes d'acteurs. En revanche, les entretiens réalisés dans le temps du confinement participent du rôle mémoriel de l'expérimentation même si le travail de médiation par le montage de ces enregistrements par l'étudiant n'a pas été permis.

L'outil reposait, dans notre projet, sur un travail conjoint des étudiants et des acteurs et partenaires du projet. Il était attendu la production d'un film de 3 à 5 minutes par intervenant. Imaginé au temps de la préfiguration, cet outil se voulait complémentaire aux pratiques courantes du diagnostic mis en œuvre par les étudiants dans le cadre de leur atelier de projet.

Les étudiants observant une posture de médiateur dans la construction d'un diagnostic participatif autour d'une prise de conscience collective des éléments de convergence et de divergence posant les intervenants à un même niveau de parole.

Cette restitution modérée devait permettre une parole équilibrée tendant à faire émerger les problématiques, enjeux, priorités propres à chacune des typologies d'acteurs rencontrés.

Les entretiens, tenus en période de confinement, via dispositif de visioconférence ou enregistrement audio ont malgré tout été exploités pour le déroulé du projet, servant de ressource à la vision propre de chacun des intervenants, puis dans le cadre de la recherche.

Afin de pallier à l'impossibilité de la médiation participative en atelier, nous avons formulé une transcription modérée des propos des différents entretiens qui nous ont été accordés. Ces transcriptions sont illustrées de nuages de mots qui traduisent graphiquement la récurrence du vocabulaire employé, les thématiques abordées et les qualificatifs qui s'y rapportent. Les entretiens, conduits par les étudiants sous forme d'une discussion ouverte, ont pour vocation de révéler la dimension prospective de leur vision de la résidence Ancely à horizon 2050.

La dimension prospective abordée via la question « Ancely 2050 » ; rapportée aux thématiques mixités, énergies et nature en partage ; permet de révéler les thématiques auxquelles les acteurs interrogés sont sensibles. Cela permet également de mesurer les capacités de critique et de projection quant aux trajectoires patrimoniales de la résidence. Le vocabulaire se précise et devient plus technique dès lors qu'il s'agit d'évoquer ces différents aspects avec les acteurs professionnels et relève plus d'une ambition ouverte pour les acteurs « non sachants ».

La conscience de la complexité de la gouvernance existe bien, et questionne, la volonté d'une action coordonnée est aussi bien présente au travers des entretiens, cependant la forme qu'elle pourrait prendre et les modalités de son opérationnalité.

Des pistes de projet s'affirment comme faisant consensus entre les acteurs et pour lesquels un accompagnement spécifique semble nécessaire. Les qualités paysagères de la résidence, l'inscription de cet environnement dans un schéma territorial plus large est une ambition qui mérite une réflexion impliquant les instances qui gèrent la résidence et la politique urbaine. Dans un même esprit le passé et les vestiges archéologiques sont considérés comme un potentiel de valorisation et d'ancrage peu mobilisé et semble rassembler les envies d'en faire un sujet de projet. L'héritage que constitue la piscine romaine résonne de manière contemporaine avec le pôle nautique du projet initial dont persistent les bassins désaffectés de la piscine et le bâtiment qui y est associé qui abrite la MJC.

La question des énergies est abordée assez facilement sous l'angle des déplacements et de la place de la voiture au sein de la résidence qui fait écho rapidement aux qualités paysagères et de nature, comme elle fait écho à l'inscription dans un plus vaste territoire convoquant les cheminements doux et les transports en commun. Le second point lié à l'actualité de la résidence porte sur la thermique des bâtiments et les travaux d'amélioration en cours. Ces travaux, bien que perçus comme nécessaires face aux problématiques contemporaines,

interrogent sur leur efficacité et leur impact sur les qualités bâties de la résidence. Ce sujet serait volontiers complété par l'opportunité du recours aux énergies renouvelables qui demeure un pan non exploité et visiblement peu investigué dans la stratégie mise au point. L'architecte de la copropriété évacue ce possible argumentant les capacités structurelles sans que ne soient avancées d'études relatives à cette thématique. Les capacités de projection dans le temps, de vision, qu'il partage sont d'ailleurs plutôt limitées et semblent « censurées » par la conscience de la gouvernance, des obligations réglementaires et la dimension financière des hypothèses les thématiques abordées le sont par le biais de son intervention en cours, peu par la prospective et la recherche de potentialités.

La mixité est globalement perçue comme une des forces de la résidence, malgré les inquiétudes qui se révèlent face aux capacités des propriétaires à contribuer au bon entretien du patrimoine bâti et en assurer la pérennité dans le temps. Le profil, reposant sur les origines populaires des premiers contributeurs à la coopérative, participe d'une ambition de mixité sociale associant locataires sociaux et propriétaires habitants et bailleurs. Quelques réserves sont émises cependant quant à l'implication des propriétaires bailleurs qui peuvent voir dans la résidence la possibilité d'un achat d'investissement et ne pas jouer le jeu de la maintenance du bâti avec comme seule préoccupation le rendement du bien.

5.1.7.2.9 La vidéo de diagnostic-planification-évaluation.

Le travail de diagnostic reposait sur un médiateur complémentaire, l'intervention de Christian Barani artiste vidéaste par la réalisation d'un film, synthèse des différents regards portés sur les thématiques de la recherche, Energie, Mixité et Nature en Partage.

Ce travail a pu être réalisé dans de bonnes conditions dans le courant de l'été, et nous avons pu travailler avec lui à la construction de ce film palliant les échanges initialement prévus avec les étudiants, l'équipe de recherche prenant alors véritablement la posture d'un acteur de la médiation dans cette construction.

Le film de 54 minutes a été conçu pour être projeté sur trois écrans simultanément, avec une installation dans l'espace. Il était prévu que ce film soit projeté dans le cadre des journées de l'architecture au sein de la MJC d'Ancely, ce qui a finalement pu être réalisé à l'occasion des journées de l'architecture en octobre 2021. Il a également été diffusé dans le cadre de l'atelier de projet aux étudiants qui ont travaillé sur ce site durant l'année universitaire 2020/2021. Il a permis de remplir une partie des objectifs de la production de cette vidéo, à savoir donner la parole aux acteurs locaux dans leurs exercices propres, depuis leur place. L'artiste s'est positionné, via la médiation de l'équipe de recherche, comme observateur averti. S'il ne permet pas de comprendre toutes les dimensions du processus, il permet d'en saisir quelques-unes, notamment les positions des intervenants dans le projet, particulièrement au

regard des problématiques énergétiques, mais aussi des dynamiques collectives de la résidence.

Ce film de 66 minutes illustre les différentes ambiances de la résidence, ses qualités paysagères, ses abords, il démarre en plantant le décor et contexte de la création de l'ensemble. Les trois grandes thématiques, de mixité, nature en partage et énergie y sont tour à tour abordées par le prisme des différents acteurs ou des habitants dessinant ainsi le contour, à la fois de la conscience individuelle et collective qui leur sont propres, mais également les enjeux qui les mobilisent.

Les habitants, acteurs du film, sont les conteurs de leur propre histoire, récente comme plus ancienne, ils en sont les témoins vivants et détenteurs d'un savoir mémoriel et d'usage. Leur esprit est lui vu depuis la voix du bailleurs, proposant une certaine prise de hauteur dans la lecture du patrimoine que représente ce grand ensemble, au travers de la question coopérative du logement, ancrant les origines de la résidence dans un mouvement qui trouve un nouveau souffle dans la production contemporaine de la ville et du logement plus particulièrement. Ces valeurs humaines sont portées au titre du patrimoine comme le sont déjà reconnues les qualités architecturales ou paysagères de l'ensemble. Il est un fil rouge dans le film, qui demeure, la place de l'habitant au centre du débat, en effet c'est aussi de leurs mots ou maux que se dessine à la fois l'histoire matérielle, humaine de la résidence comme s'esquisse les supports d'un projet de réhabilitation conscient de leurs besoins, de leur réalité.



Figure 63 Extrait du film réalisé par Christian Barani



Vendredi 16 octobre 2020

ANCELY 2050, LA PAROLE AUX HABITANTS, ESSAI DE VIDÉO CONCERTATION

Expositions présentées par
l'**Ecole Nationale Supérieure
d'Architecture de Toulouse**
pour les **Journées Nationales
de l'Architecture 2020**

Du 16 au 19 oct.
2020

À la M.J.C. Ancely,
Toulouse

Projection de la **vidéo concertation** réalisée par **Christian Barani**
Exposition des projets étudiants réalisés dans l'atelier de master de Nathalie Prat

Vernissage de l'exposition le vendredi 16 octobre à 17h, à la M.J.C d'Ancely

En présence, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie
La Directrice du CAUE,
Le directeur de l'E.N.S.A Toulouse,
Le directeur du Laboratoire de Recherche en Architecture,
Le Président du Syndic

*Remerciements aux personnes impliquées dans ce projet
Le Syndic de copropriété Martin Geston, les membres du Conseil Syndical d'Ancely, les associations
convoquées, la MJC Ancely ainsi que les personnes interrogées.*

Responsables de la recherche «Toulouse, du grand ensemble à la ville durable, Prospectives et
actions», Rémi Papillault, Audrey Courbebaïsse, Cédric Dupuis



M.J.C. Ancely,
7 allées des Causses, 31300 Toulouse
Ouverture de 9h à 20h

Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse
83 rue Aristide Maillet | BP 1062931106 Toulouse
05 62 11 50 50 | www.toulouse.archi.fr



Figure 64 Dépliant d'invitation aux journées nationales d'architecture 2021 – Ancely 2050 - ©ENSA Toulouse

5.1.7.2.10 La vidéo outil de reconnaissance et outil de diagnostic.

Auprès des étudiants, futurs professionnels de l'acte de bâtir, il s'est révélé être un outil de diagnostic performant. La vidéo à cette qualité de pouvoir, au-delà de l'image, restituer l'atmosphère sonore d'un lieu. L'arpentage permet cette reconnaissance mais sa restitution n'est pas des plus faciles pour l'architecte ou le professionnel qui réalise le diagnostic. La réalisation de ce diagnostic par un intervenant sensibilisé aux enjeux et problématiques de la transformation autorise un regard plus détaché de l'opérationnel dans lequel l'identification des facteurs qui doivent être pris en compte ne présuppose pas de réponse immédiate mais suggère des leviers d'approche pour les professionnels qui seront amenés à intervenir dans le cadre d'un projet de maîtrise d'œuvre et ce depuis la préfiguration. Il est un support

permettant le débat et la mise en œuvre d'un consensus autour de la détermination du programme et également un guide d'arbitrage et d'orientation concernant les choix des dispositions architecturales, urbaines et paysagères.

5.1.7.2.11 Une production, un objet, différents niveaux de lecture.

La vidéo produite, diffusée à plusieurs publics, les habitants et acteurs de la résidence, les gestionnaires, les élus, les techniciens et les étudiants de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse en atelier de projet, s'inscrit dans plusieurs niveaux de lecture. En effet, nous avons pu constater l'intérêt soulevé par la vidéo auprès des habitants comme révélateur des grandes qualités de la résidence, la prise de conscience son histoire, de son patrimoine paysager, de son identité architecturale spécifique, et des éléments qui contribuent au confort de vie dans le grand ensemble. Il intègre également une forte dimension mémorielle, d'une part par le recueil de la parole de certains habitants de longue date, l'origine même. D'autre part pour les interrogations successives que ces derniers ont traversé, en particulier les problématiques liées aux évolutions urbaines, au vieillissement du bâti et aux nécessaires adaptations énergétiques des lieux pour les plus contemporaines. Elle participe pleinement d'un enjeu de médiation et de sensibilisation quant aux problématiques que véhicule le projet de transformation des grands ensembles, ou ensembles résidentiels. La parole habitante par le truchement du montage et de la distanciation devient une parole experte. L'engagement des habitants et des acteurs dans la gouvernance de la résidence pourrait se trouver augmenté de par la mise en œuvre de ce type d'initiative permettant la reprise d'un dialogue souvent rompu par les tensions liées aux oppositions et enjeux propres à chacune des parties. Le temps de l'expérimentation s'est trouvé bouleversé par les périodes de confinement. Les dispositions retenues initialement pour mener le travail, reposant majoritairement sur des échanges avec les acteurs de la résidence, ont de fait été adaptées à ce contexte et les objectifs de départ. Malgré ces adaptations le protocole mis en place pour aboutir la construction d'un outil de co-construction s'est révélé porteur de pistes d'intérêt.

Cet outil d'expérimentation que nous avons tenté de développer et le produit qui en résulte visent à reconnaître et inscrire durablement l'apport que représente le recours à la maîtrise d'usage et son savoir dans la mise au point d'un projet de transformation du grand ensemble qui en engage son sens. A l'heure où cette transformation doit observer les évolutions réglementaires en matière de performance environnementale, pour le cadre bâti, et les politiques de la ville pour d'autres aspects. Elle doit également s'adapter aux usages et évolutions des modes d'habiter, comme elle doit tenir compte des nouvelles pratiques qu'induisent les mobilités contemporaines. Mais cette expérimentation permet avant tout de

révéler ce que l'habitant, les acteurs, les partenaires voient de « patrimoine » dans leur grand ensemble. Il permet d'apprécier à quel point il existe une conscience collective qui permet de poser les fondations d'un projet, co-construit, ancré dans le savoir, la mémoire, de ses différentes sources.

5.1.7.2.11.1 L'intérêt de la résidence.

Le travail en résidence de Christian Barani, en immersion dans la copropriété sur une période prolongée, a autorisé la récolte de données précieuses tant d'un point de vue social que technique et sensible. La parole de certains acteurs, chez les habitants en particulier a ainsi pu être entendue, tout comme des questions d'usage souvent peu ou mal repérés par les outils classiques du diagnostic. La présence immersive de la caméra, même si elle peut susciter des questionnements, une sorte de pudeur voire une sorte de méfiance semble permettre l'accès à des données que les méthodes de diagnostic ne permettent pas, le médiateur-observateur n'est plus hors sol, il devient lui aussi d'une certaine manière acteur, il vit la « cité » et partage donc tous les aspects qui caractérise le quotidien dans un grand ensemble. L'immersion favorise également la proximité avec les habitants, et a tendance à réduire l'effet de marginalisation des habitants qui ne sentent pas entendus ou pas représentatifs. Il peut permettre une parole qui ne trahit pas l'instrumentalisation du propos dans la mesure où la neutralité du médiateur est observée et que son intervention n'est pas liée à un intérêt propre à une des parties.

L'intelligence et la sensibilité du montage vient donner à l'ensemble une dimension qui dépasse l'action, qui dépasse ce qui fut dit. Ici ce dépassement n'a pas entraîné chez les habitants une critique « sur un détournement de la parole », une instrumentalisation du propos. La vidéo a été considérée comme au plus près de la parole habitante.

5.1.7.2.11.2 L'interdisciplinarité, un regard sensible.

La singularité de l'artiste comme médiateur dans la construction d'une vision issue de la collecte de différentes vues, depuis les typologies d'acteurs rencontrées, nous semble également être un point intéressant dans la démarche, il autorise une mise à distance de l'objet. Le projet n'est plus une expression de besoins, mais se construit de la projection modérée de l'ensemble des parties. Le résultat produit, par le biais du regard de l'artiste, modérateur, fabrique une histoire, en cours, ancrée dans son passé et ouverte au présent par la restitution sensible de la marche du temps.

Il permet aussi un recours contre la déqualification de l'image de ces ensembles, au travers de l'objectif du vidéaste, de la mise en scène, des choix graphiques, artistique du médiateur, la dynamique de valorisation de l'image est optimale.

5.1.7.2.12 Un support à débat concertation.

L'intérêt de la mise en œuvre de cet outil, déconnecter en apparence du projet, bien que très lié dans ce qu'il esquisse de potentialités, ce qu'il révèle de caractères, repose sur la qualité de débat qu'il a généré lors de sa diffusion auprès des habitants à l'occasion des JNA 2021.

Le résultat, film diffusé, a permis de confronter une vision modérée, celle du vidéaste et de l'équipe de recherche, à la lecture des habitants, acteurs présents lors de cette projection.

La richesse de ces échanges permet la fabrication d'une vision collective, des lieux de projet, de patrimoine, qui font consensus, comme il permet de révéler les points plus problématiques, de gouvernance notamment, de révéler également le besoin d'accompagnement, d'ingénierie de conseil.

5.1.7.2.13 La visite guidée de la résidence, lieu privilégié d'échange.

Nous avons à l'occasion des JNA 2021, proposé en complément de la diffusion du film, l'exposition des travaux d'étudiants concernant la résidence, aussi bien les travaux concernant les potentialités des logements que les lieux communs, tout particulièrement la piscine. Cette visite conduite par l'équipe de recherche, en l'absence des acteurs institutionnels et professionnels a autorisé une parole plus libérée des habitants révélant des interrogations sévères sur la bonne gestion de la copropriété, dans son mode de gouvernance, dans son accompagnement, dans les choix qu'elle formule pour son devenir. Les besoins et inquiétudes se font plus précis, les questions plus circonstanciées et techniques, et traduisent elles aussi le besoin grandissant de conseil, de vision extérieure, objective et désintéressée (car portée par l'école d'architecture).

5.1.7.3 La tentative PUCA REHA. Un outil national à l'épreuve de la copropriété.

Dans le cadre du programme PUCA REHA l'équipe de recherche a produit le dossier de candidature du site à l'appel à projet en son nom

Sur la base du contexte urbain, historique, de l'analyse du fonctionnement du site, et conformément à la charte du document de candidature a été établie une liste de dysfonctionnements et d'atouts et potentiels. Cet inventaire permet de pointer des lieux de projet, les conditions de sa réalisation au regard des diverses qualités de la copropriété tant mémoriels, qu'architecturaux et paysagers ou de gouvernance.

La candidature caractérise les volets constructifs, sur la base d'un descriptif circonstancier de tous les éléments composants du lieu, d'un recueil de documents graphiques (plans, photographies, ...) l'historique de travaux ainsi qu'une approche sociale de l'ensemble. La section objectifs et orientations programmatique permet de clarifier la définition d'un projet, intégrant les dimensions urbaines, ses objectifs généraux et une part de programmation. L'équipe de recherche y figure comme acteur du projet sous la forme d'accompagnateur programmatique lié par la convention de recherche du présent appel à projet.

5.1.7.3.1 Le choix des thématiques de projet.

La sélection des lieux et thèmes du projet s'est construite sur les travaux des étudiants en master, et les connaissances acquises sur le site au long des recherches successives qui s'y sont intéressées.

La motivation générée par l'attribution du label ACR en juin 2019, sa place au sein de la veille métropolitaine consacrée aux copropriétés et ancien QPV (Quarter Prioritaire de la Ville) ainsi que la campagne de travaux initiés par la copropriété renforce son intérêt à intégrer l'appel à projet.

Les objectifs généraux définis sont les suivants :

Réfection des façades avec amélioration énergétique et maintien d'une unité, recherche d'économies d'énergie, exploitation des potentiels sportifs.

Ces objectifs ont été traduits en orientations programmatiques :

Améliorer l'impact énergétique de la copropriété.

Isolation des façades.

Installation photovoltaïque en toiture pour couverture des besoins en auto-consommation.

Isoler un foncier pour vente à la mairie de Toulouse en vue de l'extension et restructuration du groupe scolaire.

Valorisation d'un projet d'exploitation et maintenance des équipements sportifs.



MARTIN GESTION TOULOUSE (31) RÉSIDENTE ANCELY



FICHE 01 / SITE-SUPPORT REHA 3



IDENTITÉ

Parcelles cadastrales : 846 AM 186 (5434 m²), 846 AM 14 (3224 m²), 846 AM 224 (6577 m²), 846 AM 246 (101 520 m²), 846 AM 182 (7835 m²), 846 AM 181 (1790 m²)

Date de construction : 1967

Nb de bâtiments : 23 bâtiments collectifs, 90 maisons, 1 piscine

Nb de niveaux : R+3 à R+6

Nb de logts : 856 (756 + 90)

Types de logts : T1 à T6 avec loggia pour la moitié des logements, celliers d'étage

Autres locaux : locaux communs, salles de réunions, restaurant communautaire, groupe scolaire, terrains de sports, mairie de quartier, bibliothèque...

Accessibilité : aucune

Orientations : multiples

Système structurel : refends et façades porteuses avec panneaux préfabriqués « Costamagna » et finition extérieure en émaux de Briare

Energie : individuel gaz / électrique

Performances :

Cep : 190 kWh/m.an, classe D

GES : 38 kgeqCO/m².an, classe E

PRÉSENTATION DU SITE

La résidence Ancely est située dans un environnement calme à proximité de la Garonne. Elle s'inscrit dans un tissu mixte, pavillonnaire et de petits collectifs à R+2 ou R+3, à proximité des transports (tram, bus, rocade...), dans un quartier en pleine mutation avec une densification importante. Elle est située à proximité des Arènes Romaines et dispose d'une petite centralité commerciale et d'équipements de quartier. Un groupe scolaire est également implanté en cœur de résidence.

L'ensemble comprend 525 propriétaires résidents, 250 locataires dont 57 logements sociaux gérés par Les Chalets. Depuis juin 2019, elle fait l'objet d'une labellisation « Architecture Contemporaine Remarquable ». Elle bénéficie d'une convention d'accompagnement programmatique avec L'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Toulouse.

Architecte de l'opération : Henri Brunerie

Figure 65 Document de synthèse fiche site – Toulouse Ancely - ©PUCA REHA

■ ATOUTS

Un site comprenant des espaces verts avec des sujets remarquables et un traitement paysager soigné.

Du foncier non exploité et non valorisé.

Des habitants mobilisés.

Des bâtiments avec des qualités constructives et de grands appartements traversants, lumineux avec balcons et vues.



■ OBJECTIFS ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

- Améliorer l'impact énergétique en agissant sur l'enveloppe en cohérence avec les travaux déjà engagés, proposer un travail sur les autres points de l'enveloppe, toitures et planchers bas sur vide sanitaires.
- Améliorer l'impact énergétique, en particulier charges et consommations, propositions autour d'une production collective de chauffage et ECS, production en autoconsommation photovoltaïque pour les besoins des parties communes.
- Valoriser les qualités paysagères comme levier d'amélioration de la qualité d'usage, et la diminution de l'effet d'îlot de chaleur et contribuer à une meilleure thermique urbaine.
- Valoriser un projet d'exploitation et de maintenance des équipements sportifs, en lien avec le contexte historique et archéologique du site.
- Réflexions autour de la transformation du groupe scolaire Château d'Ancely en cohérence avec l'organisation de la résidence.



FICHE 01 / SITE-SUPPORT REHA3

Figure 66 Document de synthèse fiche site – TOULOUSE Ancely - ©PUCA REHA

La candidature a fait l'objet d'une présentation au conseil syndical de la copropriété et reçu un accueil mitigé. En effet, les orientations programmatiques retenues sont des questions sensibles pour les habitants, les rapports tendus avec la mairie de Toulouse, et ce sur plusieurs sujets, n'ont pas pour effet de faciliter les réflexions communes sur des enjeux majeurs pour le fonctionnement du site⁷⁸. D'autre part, la procédure de l'appel à projet, est profondément abstraite, l'accès aux modalités du déroulement, à la question juridique, financière sont autant de freins à la compréhension et l'adoption d'une telle démarche par des non sachant, si les bailleurs sociaux comprennent pleinement et maîtrisent ce type de procédures, il n'en est pas de même pour les acteurs de la copropriété, qu'il s'agisse du syndic de gestion bien conscient de l'intérêt qu'elles représentent, ou encore des habitants pour lesquels la question est très éloignée de leur environnement. La SA HLM des Chalets, copropriétaire, demeure minoritaire et son implication n'a pas été rendue possible, elle aurait pu, dans un autre équilibre, devenir moteur pour mobiliser autour de cette initiative.

La candidature ainsi formalisée et déposée a été retenue parmi la sélection opérée par la direction du programme comme site support⁷⁹. Les éléments ont donc été largement (au niveau national) diffusés auprès des acteurs de la construction susceptibles d'offrir les moyens et compétences nécessaires dans la mise au point d'une réponse à l'appel à projet.

5.1.7.3.2 Un appel à projet infructueux.

Au terme de la consultation organisée aucun projet n'a été remis sur le site support que constituait la résidence Ancely.

Bien que mobilisée autour de ces appels à projet, l'équipe de recherche n'est pas parvenue à organiser de groupement permettant de formaliser un projet cohérent, circonstancié et construit d'un point de vue juridique et financier.

Nous avons identifié plusieurs freins malgré les potentialités offertes par le site et les besoins liés aux problématiques réelles.

La question de l'amélioration thermique de la copropriété, les solutions permettant de remédier aux désordres et exigences n'est pas la problématique la plus dissuasive dans la réponse. En effet, les travaux réalisés par les étudiants, dans les différentes voies

⁷⁸ La mairie de Toulouse et la copropriété entretiennent des rapports conflictuels qui se sont cristallisés autour l'exploitation de la piscine dans un premier temps, avec l'abandon de la convention par la mairie et l'arrêt du fonctionnement de la piscine. Les habitants y ont vu un abandon associé à la perte de jouissance d'un bien commun qui leur est cher. Se sont agglomérés les problématiques liées à l'arrivée du tramway et le statut des stationnements installés à l'ouest au pied de la « dalle » commerciale qui sont sous gestion de la mairie alors qu'ils appartiennent à la copropriété. Les questions de stationnement d'une manière générale depuis la rétrocession des voiries pour desserte des véhicules d'enlèvement des ordures, la cession récente d'un terrain en limite sud du foncier de la copropriété qui voit se développer la construction d'environ 180 logements et dont les conditions d'accès n'étaient pas claires et pour lesquelles la mairie a envisagé un temps le passage par les voiries internes de la cité Ancely. La densification des tissus environnants qui produit une augmentation de la population de l'école qui est à saturation et pour laquelle la mairie a tenté de proposer l'acquisition de terrain à la copropriété sur le plateau privilégié de la résidence, projet qui a été rejeté avec force par les résidents par crainte des nuisances qui y sont associées.

⁷⁹ Seules deux copropriétés ont été retenues au titre du programme PUCA REHA 3, La résidence Ancely ainsi que la résidence Belle Paule, sur les dossiers montés par l'équipe de recherche.

pédagogiques, par le projet ou dans leurs mémoires de recherche ont démontré qu'il existe de nombreuses voies. En revanche, la difficulté de proposer un projet qui conduise à un certain équilibre et présentant une acceptabilité favorable par la copropriété s'est avérée insurmontable dans ce temps. La diversité des acteurs impliqués dans la gouvernance du site pose d'entrée de jeu un contexte dans lequel la mise au point d'un projet se profile difficilement.

Le potentiel foncier est un levier que nous ne sommes pas parvenus à mettre au point, malgré plusieurs hypothèses pourtant formulées comme : la cession d'une partie du terrain de football très peu pratiqué au nord, pouvant accueillir un parc de stationnement relais pour la future station de métro de la nouvelle ligne à proximité immédiate. Ce projet développé en infrastructure, profitant de la topographie du site, en contrebas de la voie, aurait pu être accompagné en superstructure d'un immeuble de bureau formant écran avec la voie pour en améliorer le bilan financier et l'offre d'achat de foncier. Le contexte nous paraissait favorable, en tant que concepteurs, à ce type d'installation compte tenu de la densité déjà importante en logements. Cependant les partenaires de la promotion immobilière consultés dans le cadre de cette réponse ne se sont pas montrés convaincus par cette option, là encore c'est l'acceptabilité du projet par les habitants qui a scellé l'abandon de cette hypothèse. L'opportunité foncière d'implantation d'un immeuble de logement en proue, sur le promontoire a été formalisée mais écartée pour des raisons de stratégie patrimoniale et de respect du site, car si le projet pouvait être porteur d'un point de vue financier il ne nous semblait pas satisfaisant d'un point de vue éthique au regard des qualités du contexte paysager. Aucun autre foncier n'ayant été identifié comme potentiel de ressource financière pour le projet global, cela a compromis la faisabilité d'une réponse solide et équilibrée nous contraignant à ne pas poursuivre. De fait les autres pistes que représentaient l'exploitation des lots sportifs, dont la piscine par un tiers n'a pas été poursuivies car elles n'avaient aucune incidence sur le bilan financier permettant d'asseoir sa crédibilité.

Nous avons initialement proposé que la table ronde visant à la co-construction d'un projet collectif puisse être alimentée par les propositions de projet conçus « hors sol » par des équipes pluridisciplinaires dans le cadre du programme REHA 3.

Nous avons tenté de proposer une équipe, composée au regard des différentes thématiques pointées par la fiche de site, rencontré des entreprises et bureaux d'études, en vain. Le réalisme que convoque la réponse à un tel programme a été difficile à concilier avec un bilan déséquilibré reposant sur de l'investissement sans retour immédiat.

Aucune autre équipe ne s'étant aventurée sur le sujet nous avons dû nous résoudre à abandonner ce support dans le cadre de la table ronde. Les projets des étudiants de l'atelier de projet ont été utilisés à cette fin.

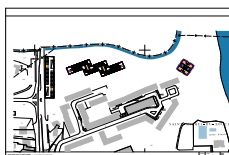
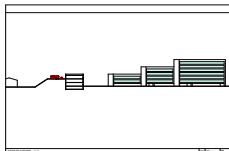
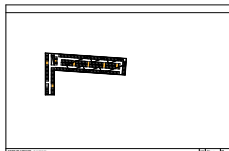
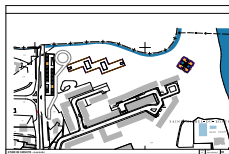


Figure 67 Planches Etude capacitaire Ancely.
Source : LSD Architectes SYN Architectes –
Programme PUCA REHA Document de travail

Figure 68 Planche programmatique.
Source : LSD Architectes – Programme PUCA REHA
Document de travail

PROGRAMME PUCA REHA

SITE ANCELY

Equipe	Fonctions supports
- LSD ARCHITECTES_ Cédric Dupuis - SYN Architecture_ Adrien Calas - URBALAB Paysage (VRD)_ Bulle Chauliac - GBMP_ Romain Bull - OTCE MP_ Dominique Chabbal	- Promotion immo ? Bureaux / Logements - Parc relais ? - Exploitation équipements sportifs

Enjeux identifiés

- Améliorer l'impact énergétique en agissant sur l'enveloppe en cohérence avec les travaux déjà engagés, proposer dans le cadre de l'amélioration de la performance énergétique un travail sur les autres points de l'enveloppe, toitures et planchers bas sur vide sanitaires notamment.
 - En complément des travaux déjà entrepris concernant les façades, (ITE : bardage finition en carreau de grès céram).
 - Studier l'amélioration par la mise en œuvre d'isolations sur les planchers bas, les toitures terrasse, à compléter par l'étude de gain si mise en œuvre de sas en RDC.**OTCE + GBMP chiffrage + LSD principe de dispositif sas**
- Améliorer l'impact énergétique, en particulier charges et consommations, propositions autour d'une production collective de chauffage et ECS, production en autoconsommation photovoltaïque pour les besoins des parties communes.
 - En fonction de l'étude thermique fournie, étudier l'opportunité/faisabilité technique d'une production collective en chaufferie bois.
 - Potential des toitures pour l'installation d'une ferme photovoltaïque.**OTCE + GBMP chiffrage + LSD Implantation de la chaufferie**
- Valoriser les qualités paysagères comme levier d'amélioration de la qualité d'usage, et la diminution de l'effet d'îlot de chaleur et contribuer à une meilleure thermique urbaine.
 - Dans l'inscription Grand Parc Garonne qui chemine en bord de la résidence au niveau de la ripisylve penser un aménagement qui installe un ancrage territorial plus fort. Il pourra être en lien avec le point suivant concernant la valorisation des vestiges archéologiques.
 - Proposition sur les dalles des parcs de stationnement ainsi que sur l'échelle des « poches » de stationnement.
 - Hierarchie des sols et seuils d'intimité, « sens » des entrées vis à vis des halls traversants.**Urbalab + LSD**
- Valoriser un projet d'exploitation et de maintenance des équipements sportifs, en lien avec le contexte historique et archéologique du site, anciens bains romains.
 - Dans un projet d'ensemble, qui associe équipements sportifs et grand territoire ; réflexion autour de la MUC ainsi que les vestiges archéologiques.**LSD**
- Réflexions autour de la transformation du groupe scolaire Château d'Ancely en cohérence avec l'organisation de la résidence.

- Recherche autour du désenclavement de l'école et de ses extérieurs, clarification des rapports entretenus avec le domaine public et privé.

LSD

Potentiels apport identifiés :

Fonciers :

- Stade foot bord rocade pour de la SDP bureaux
- Ados sur infrastructure pour parc relais future station de métro
- Immeuble logements sur belvédère Garonne à détacher du sol avec pilotes car vestiges archéo potentiel évocation du site archéo // Musée st-Raymond

SYN Architecture + LSD



Le travail de fond et dans la durée établie auprès de la copropriété ainsi que l'intérêt manifesté durant le déroulement des différentes phases de projet de recherche trouve des développements concrets. Au-delà d'avoir permis l'obtention du label Architecture Contemporaine Remarquable officialisé et célébré lors des Journées Nationales de l'Architecture en présence de la DRAC Midi Pyrénées, les instances politiques comme la copropriété semblent favorables à la mise en œuvre d'une mission visant à étudier les outils adaptés à une protection ouverte des différents patrimoines que recèle la copropriété. Un accompagnement devrait en effet être mis en place pour travailler autour de la construction d'une protection de type Site Patrimonial Remarquable, ou d'un outil autre à inventer, capitalisant les connaissances et le savoir accumulé durant ce travail tout en autorisant la critique des orientations retenues par la copropriété dans ses choix d'intervention sur les patrimoines qui la composent et proposer une vision, permettant d'inscrire dans le temps des stratégies d'interventions cohérentes, sensibles et en cohérence avec les ambitions et le caractère patrimonial reconnu de la résidence. Pour ce faire, des travaux de thèse en cours, celui de Natacha Issot, sur la patrimonialisation par le recours à la mémoire habitante, et la thèse de Cédric Dupuis sur la culture de projet et le jeu des acteurs dans la transformation des grands ensembles et portants tous deux pour partie important sur le site d'Ancely (cette expérimentation étant au croisement des deux travaux) pourront constituer un socle solide. La mise au point d'une stratégie de diffusion du film auprès des publics concernés sera étudiée afin de sensibiliser, non seulement les habitants sur l'intérêt d'un investissement efficace dans la gouvernance de leur cadre de vie, mais également les acteurs de la transformation aux enjeux qui façonnent la prise de décision ainsi que les leviers qui permettraient d'en faciliter la mise en œuvre.

Dans un cadre plus large la diffusion du film auprès des CAUE et autres structures de conseil dans la mise en œuvre de projets de transformation pourrait favoriser le recours à ce type de démarche dans l'élaboration de co-construction de stratégies et cela aussi bien dans le cadre de résidence privées que d'ensembles publics. Cette diffusion participant également de la reconnaissance nécessaire des qualités variées souvent oubliées de ces grands ensembles, et plus largement de ce que l'architecture du logement du XXe siècle souvent déconsidérée peut receler de support comme matière à projet pour la ville durable que nous ambitionnons.

5.1.8 LES QMF Pessac – Site Le Corbusier. Tentative de recherche en outils méthodologiques.

Deuxième projet d'habitat social réalisé par Le Corbusier, la cité jardin de Pessac, fruit de la commande du chef d'entreprise éclairé que fut Henri Frugès a traversé les années livrant comme témoignage un laboratoire de l'habité toujours à l'œuvre. Fidèles, transformées, les cinquante maisons de la cité se sont autorisé le droit à évoluer, l'architecture de ce fragment de pensée de l'architecte porte aujourd'hui les stigmates de la vie, de ses raisons, de ses luttes comme de ses victoires.

La méthodologie ci-après est le fruit d'une recherche collective formulée dans le cadre de la réponse à un appel à candidature lancé par la ville de Pessac, il s'agit 'une proposition à « plusieurs mains » et de plusieurs disciplines.

Nous avons cherché à mettre au service de cette étude des profils complémentaires, qui se connaissent dans leurs pratiques professionnelles au travers de projets d'architecture et d'urbanisme développés conjointement comme dans leurs pratiques universitaires et de recherches dont les thématiques sont étroitement liées.

L'équipe se compose donc de quatre personnalités,

- Cédric Dupuis, Architecte de l'habitat, doctorant et praticien, enseignant et chercheur sur les thématiques composantes de la notion durabilité et son application au patrimoine XXe ; enseignant et chercheur

- Rémi Papillault, Architecte DPLG, architecte du patrimoine, Docteur en Histoire de l'architecture, membre honoraire de la Fondation Le Corbusier ; enseignant et chercheur, sa thèse porte sur la question de la patrimonialisation « ouverte » pour la ville de Chandigarh ;

- Audrey Courbebaisse, Architecte de l'habitat, docteure en architecture, enseignant et chercheur, sa thèse interrogeait le rôle et les conséquences de la répétition dans le projet de l'habitation collective, une question qu'elle a su prolonger au travers d'une campagne d'entretiens semi-directifs avec les habitants des grands ensembles toulousains pour la publication de sa thèse

Tous trois sont membres actifs et œuvrent au sein du Laboratoire de Recherche en Architecture de l'Ecole Nationale d'architecture de Toulouse

_ Daniel Pinson est architecte DPLG (1970, ENSBA : Ecole Nationale Supérieure des Beaux Arts de Paris, Section Architecture) et Docteur ès Lettres et Sciences Humaines (1990, Université de Paris X–Nanterre, spécialité Sociologie de l'Urbain).

Il a montré, dans sa thèse d'Etat, comment l'usage, comme forme moderne de l'« utilitas » de la trilogie vitruvienne (*firmitas, utilitas, venustas*), s'est substitué à la "fonction" du Mouvement moderne, interprétation réductrice de la dimension sociale de l'architecture, à l'époque de

l'industrialisation des sociétés. Il a par ailleurs théorisé cette méthode qualitative d'analyse socio-spatiale dans un article d'un numéro récent de la revue *Espaces et Sociétés* (2016) consacré à l'observation.

Il est aujourd'hui membre de l'UMR TELEMME de la MMSH (CNRS-AMU).

5.1.8.1 Proposition de méthodologie

En quoi les différentes pratiques et appropriations habitantes nourrissent-elles une perspective durable pour les quartiers modernes Frugès qui soit à la fois respectueuse de l'oeuvre de Le Corbusier et ouvertes aux nouveaux modes d'habiter ?

5.1.8.2 Une démarche pour les QMF

Nous proposons d'interroger les permanences et les transformations des dispositifs architecturaux, des équipements, des distributions, des dispositions dans le quartier moderne Frugès de Pessac au regard de l'évolution des modes d'habiter et des cinq maisons types imaginées par Le Corbusier. L'analyse et la valorisation de ces évolutions - faisant partie intégrante du Quartier Moderne Frugès- permettront de « réévaluer » la cité, non plus uniquement au travers des valeurs d'art et d'histoire mais en y intégrant aussi les valeurs mémorielle, d'usage et de *capacité de transformation*.

Afin de relever les permanences et transformations et d'identifier les éléments précieux supports de durabilité, nous proposons d'appréhender cette étude anthropologique et architecturale de la cité Frugès selon un double regard :

- Temporalité de l'habiter : comment ont évolué les maisons et les manières de les habiter ? À partir des archives, des témoignages des habitants et des relevés habités, il s'agira de restituer les « multiples vies⁸⁰ » de chaque maison au vu des différentes familles qui y ont pu habiter et des transformations successives effectuées. Cette approche nous permettra d'inscrire les maisons dans l'histoire plus large de l'évolution des modes d'habiter jusqu'aux tendances actuelles, de comprendre les logiques de passage, d'une « génération » à l'autre, les motivations des habitants à transformer leur maison ;

- Espace/usages : quelle capacité des maisons à évoluer et à se diversifier à partir des transformations et des appropriations habitantes ? Comment les cinq plans types de départ (maisons de type Zig-Zag, quinconce, gratte-ciel, jumelle, arcade) se sont-ils déclinés en autant d'occurrences qu'il y a de maisons ? Quelle capacité d'évolution et de diversification de chaque type ? Par ce travail nous proposons de déterminer, pour chaque type, les invariants (ce que les habitants ont conservé), révélateurs d'une certaine qualité, intelligence des projets et les variations (ce que les habitants ont transformé), témoignant des lieux propices à l'appropriation habitante et donc garants d'un éternel présent de l'habiter.

⁸⁰

En référence à la récente étude de Franz Graf et Giulia Marino, *Les multiples vies de l'appartement-atelier de Le Corbusier*, PPUR, 2017, 195 P.

Ces deux approches seront développées dans une traversée des échelles (dans la mesure de la documentation disponible pour l'approche diachronique) :

- la cité frugée dans son ensemble incluant les dimensions paysagères, d'aménagement de l'espace public, de confrontation/liaison avec le quartier élargi ;
- les groupements définis par les séries de maisons types (groupements des maisons Zig-Zag, quinconce, gratte-ciel, jumelle, arcade) questionnant la matérialité des limites, les orientations, le traitement des « pieds de maisons », des clôtures, les entrées, dans leurs continuités bâties et paysagères ;
- les maisons dans leur jardin comprenant aussi bien l'espace privé extérieur (jardin, façades, terrasses, couverts) que l'espace privé intérieur (distribution, disposition, boucles, partitions, mobilier, etc.).

5.1.8.3 L'analyse ethno-architecturale

Notre méthodologie s'inscrit dans la tradition du relevé ethno-architectural qui associant l'entretien, le relevé habité et la prise de vue photographique, croise la connaissance ethnographique et la connaissance architecturale du lieu habité. Il permet ainsi d'apporter des informations sur « *le mode de vie des occupants, son niveau de confort, son appartenance à des cultures domestiques et des catégories sociales bien précises, une relation, inconnue, largement cachée, à une histoire de la fratrie, à son rapport au monde* »⁸¹.

Cette démarche qualitative se décline en plusieurs points :

-l'entretien semi-directif qui s'appuie sur un guide d'entretien et qui précise les objectifs thématiques. L'intérêt de ce type d'enquête est de permettre une analyse comparative des productions discursives et ainsi de légitimer l'enquête collective. Plus souple que l'entretien directif, il laisse assez de liberté à l'interviewé, le but n'étant pas d'enfermer le dialogue dans un jeu de questions réponses préformatées. Ce guide d'entretien s'organisera autour des trois échelles déjà citées (quartier/groupement ou rue/maison) et des questions thématiques relatives à l'étude : sur la maison dans la trajectoire résidentielle de l'interviewé (provenance et perspectives), sur le confort du logement, les transformations et aménagements opérés et projetés, la satisfaction générale (accès aux services, stationnement, facilités diverses), le sentiment d'appartenance à une « communauté » et l'implication dans la vie collective », les modes de sociabilité et les habitudes de consommation, les modes de déplacement. S'ajoutera à cela les données personnelles : composition du ménage, statut d'occupation, âge, activité professionnelle, etc. Ces informations étant soumises au règlement général sur la protection des données⁸², il conviendra d'en établir les modalités de traitement et surtout de diffusion auprès des habitants et du comité de pilotage.

⁸¹ PINSON D., « L'habitat, relevé et révélé par le dessin : observer l'espace et son appropriation », *Espaces et Sociétés* « L'observation dans tous ses états », n°164-165, Paris, 2016

⁸² RGPD ou GDPR pour General data protection regulation. Texte adopté par les 28 états membres de l'Union Européenne le 14 avril 2016 impliquant de demander l'autorisation aux personnes concernées et de leur expliquer la légitimité de l'utilisation de ces données.

Ces entretiens feront ensuite l'objet d'une analyse thématique transversale en vue de la synthèse finale ;

- le relevé habité qui est la transcription dessinée de l'espace vécu. Sur la base des documents d'origine (dernières archives disponibles avant la construction), le relevé des transformations suivant un code couleur (rouge pour les ajouts ; jaunes pour les démolitions) et la transcription du mobilier de la famille. Nous nous appuyons sur la méthode de Daniel Pinson utilisée sur l'unité d'habitations de Nantes-Rezé (cf. équipe) et que nous avons déjà éprouvée dans trois grands ensembles d'habitations toulousains (**annexe 1**) ;

- la prise de vues photographique qui a deux ambitions : illustrer d'éventuelles pathologies du bâti, les transformations opérées par les habitants et révéler les variations possibles dans l'aménagement des maisons d'un même type, dans l'appropriation de leurs prolongements et de leurs abords (jardins, limites, entrée, couverts, terrasses) en systématisant les prises de vues. Ceci étant conditionné par le consentement des habitants bien entendu (**annexe 2**) ;

- la cartographie anthropologique et sociologique : elle permet d'identifier les constantes et les variables en termes d'appropriation/transformation. Deux types d'hypothèses de variables peuvent être dorénavant posées : les variables d'ordre urbaine ou architecturale comme le type de maison, le mode de « groupement », l'orientation, la disposition dans l'ensemble, la distance par rapport à l'espace public ; les variables socio-anthropologiques comme la stratégie résidentielle, le statut d'occupation, les conditions d'accès à la maison, la situation socio-professionnelle du résident. La transcription cartographique de cette analyse s'inspirera des méthodes de l'ethnologie urbaine telles que développée par Gaston Bardet⁸³ (topographie sociale – **annexe 3**), Colette Pétonnet sur les grands ensembles de logements⁸⁴ ou encore Nicole Haumont et Henri Raymond sur l'habitat pavillonnaire⁸⁵ et Jean-Pierre Frey sur les cités patronales du Creusot⁸⁶. Notre démarche s'affranchira de ces références en donnant aux maisons le premier rôle : il s'agira bien d'identifier les types de transformations opérées et leurs variables en fonction des hypothèses citées, ce qui pourra donner lieu à une cartographie des transformations des maisons, sorte de taxinomie située des variables de l'appropriation habitante.

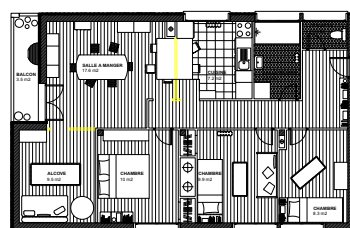
⁸³ Gaston Bardet, *Principes inédits d'enquêtes et d'analyses urbaines*, Editions Colma, 1943

⁸⁴ Colette Pétonnet, *Espaces habités, ethnologie des banlieues*, Editions Galilée, 1982, 174 p. et *On est tous dans le brouillard. Essai d'ethnologie urbaine*, Editions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 1971, 540 p.

⁸⁵ Henri Raymond, Nicole Haumont, Marie-geneviève Dezès, Antoine Haumont, *L'habitat pavillonnaire*, Paris : Centre de recherche d'urbanisme, 1965, 150 p.

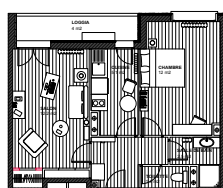
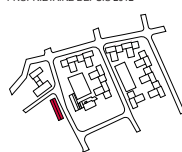
⁸⁶ Jean-Pierre Frey, *Le Creusot, Urbanistique Patronale*, 4 tomes, Centre de recherche sur l'habitat, 1984-1989

RELEVÉS HABITÉS



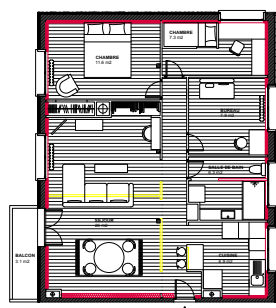
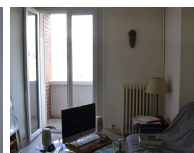
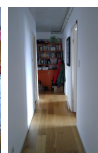
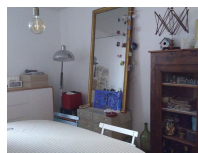
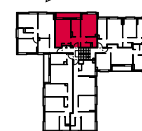
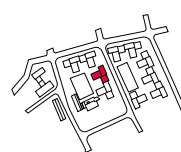
«On est obligé d'étendre le linge dans la chambre c'est pas pratique.»
«Dans l'immeuble on se réunit souvent et on s'entraide.»

APPARTEMENT T5 TRANSFORMÉ EN T4
AVEC LOGGIA, BAT A
PROPRIÉTAIRE DEPUIS 2012



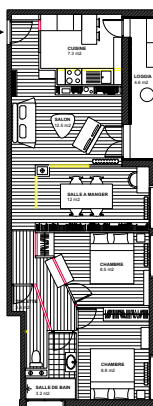
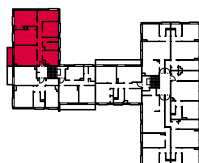
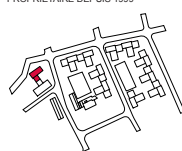
«J'ai refait toute l'électricité, les sols, la salle de bain, les toilettes et les menuiseries.»
«J'ai un box parce qu'il n'y a pas assez de rangement.»
«Je n'ai pas foncé la cloison entre la cuisine et le salon parce qu'il y avait la gaine.»

APPARTEMENT T2 AVEC LOGGIA, BAT C9
PROPRIÉTAIRE DEPUIS 2013



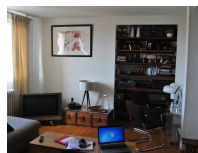
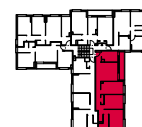
«J'ai agrandi le salon en enlevant une chambre, refait l'électricité, isolé par l'intérieur et changé la porte d'entrée.»
«Quand il y a beaucoup de vent la toiture se soulève et j'ai beaucoup d'infiltration, surtout dans les placards.»

APPARTEMENT T5 TRANSFORMÉ EN T4
AVEC BALCON, BAT B2
PROPRIÉTAIRE DEPUIS 1999



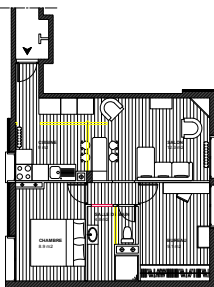
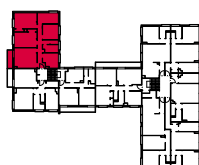
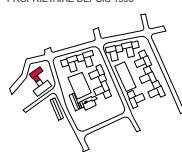
«Nous avons agrandi le salon en enlevant une chambre.»
«L'hiver ça manque d'ensoleillement l'après-midi.»
«Il y a des enfants qui jouent en pied des immeubles mais pas dans le parc.»

APPARTEMENT T4 TRANSFORMÉ EN T3
AVEC LOGGIA, BAT C7
PROPRIÉTAIRE DEPUIS 1993



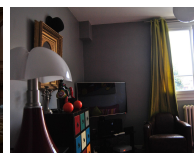
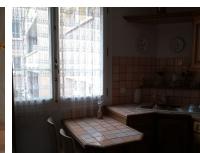
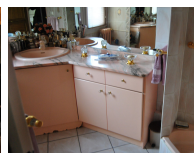
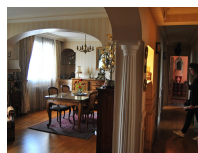
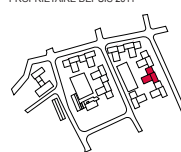
«J'habite avec ma mère, c'est difficile avec les escaliers.»
«Je connais tout le monde ici, chacun a fait ses modifications dans les appartements.»

APPARTEMENT T5 TRANSFORMÉ EN T4
AVEC BALCON, BAT B2
PROPRIÉTAIRE DEPUIS 1996



«C'est pratique de pouvoir se garer en bas de chez soi.»
«Nous avons modifié la salle de bain, ouvert la cuisine sur le salon et transformé une chambre en bureau.»
«L'appartement est bien placé dans Toulouse.»

APPARTEMENT T3 TRANSFORMÉ EN T2,
BAT C2
PROPRIÉTAIRE DEPUIS 2011



0 0.5 1 1.5 2 2.5



Figure 69 annexe 1 à la méthodologie pour les QMF à Pessac

Fig. 50 : Balcons et loggias, hauts lieux de l'appropriation habitante, quelque soit le ménage.
 Les derniers étages ouverts sur l'extérieur de la résidence sont préférés pour la vue et le dégagement
 © Audrey Courbebaisse, Théo Henriel



78

Figure 70 annexe 2 à la méthodologie pour les QMF de Pessac

5.1.8.4 Co-construction de la méthodologie avec les habitants

Nous envisageons cette étude anthropologique et architecturale des quartiers modernes Frugès en étroite collaboration avec les habitants sollicités à différentes étapes de la recherche et sous divers formats. La démarche et nos actions ayant vocation à être les plus transparentes

possibles afin d'établir un climat de confiance entre les membres de l'équipe et les habitants et de faciliter la « cohabitation » sur le terrain.

Nous prévoyons une première réunion d'information pour la présentation de l'équipe, des conditions et des ambitions de l'étude, du calendrier avec les dates des échanges et des restitutions. Un appel à souvenirs matériels et immatériels (photographies, articles de presse, récits) sera lancé dès ce moment-là.

Tout au long de l'année, une permanence nous proposera d'assurer sur place au sein de la maison témoin, à raison d'une journée par semaine, pour accueillir et enregistrer des témoignages, des récits, des documents et répondre aux questions ; les habitants pourront également reverser leurs archives *via* le blog en ligne que nous construirons dès le début de l'étude. Ce blog agirait comme un activateur de mémoire auprès des habitants. A la fin de l'année, il pourra prendre la forme définitive d'un musée virtuel sur l'histoire sociale et architecturale du quartier.

Nous suggérons aussi qu'un résident soit élu ou nommé comme représentant des habitants au sein du comité de pilotage avec lequel nous ferons des points d'étape.

Une deuxième réunion fera suite à la première dizaine d'entretiens-relevés habités réalisés. La restitution et l'échange avec les habitants autour de ces premiers résultats permettront entre autres d'ajuster la méthode -compléter si nécessaire le guide d'entretien et orienter la prise de vue photographique- et d'activer des aspects qui auraient été oubliés lors des entretiens.

Nous envisageons deux autres réunions de restitution des résultats dont celle de clôture qui pourra être l'occasion d'un moment festif pour le quartier (cf. Calendrier).

5.1.8.5 Attendus et enjeux

Cette étude anthropologique et architecturale du quartier moderne Frugès à Pessac s'inscrit dans des enjeux larges et un débat théorique qu'il conviendra de valoriser :

- L'intégration des éléments immatériels (mémoire habitante, valeur d'usage et de capacité d'évolution des maisons) dans une démarche de patrimonialisation aux côtés du patrimoine matériel. Ce sujet a d'ailleurs fait l'objet d'un colloque à Grenoble : « Patrimonialisation de l'habiter : quand les usages deviennent patrimoine »⁸⁷. La labellisation de la cité Castor de Pessac en 2015 témoigne d'une évolution de la pensée sur la patrimonialisation et ses objets avec l'intégration de la valeur d'usage. La question de la transmission de ces valeurs matérielles et immatérielles sera envisagée *via* le musée virtuel en ligne dont la construction

⁸⁷

<https://www.reseau-lieu.archi.fr/+Patrimonialiser-l-habiter-quels-usages-deviennent-ils-patrimoine>

tirera parti des différents exemples existants comme la « Clinique de la mémoire » à Montréal sur les habitations de Jeanne Mance⁸⁸ et le musée de la personne créé par le Centre d'Histoire de Montréal, le musée virtuel du logement social⁸⁹, le musée d'histoire urbaine et sociale de la cité-jardin de Suresnes.

- L'évaluation de ce qui *peut* changer (pour s'adapter aux modes de vie contemporains) et de ce qui *doit* être maintenu voire être restaurer (respectueux de l'œuvre de Le Corbusier) impliquant une série de préconisations pour les aménagements futurs aux trois échelles étudiées. A l'échelle des maisons, ces préconisations pourront prendre la forme de « carnets des possibles » donnés aux habitants et futurs habitants. A l'échelle de l'ensemble, cette évaluation devra être intégrée aux documents d'urbanisme existants (actualisation du règlement de la ZPPAUP des QMF au vu des particularités et des besoins inhérents au site) ; en cela, une réflexion sur la spécificité des outils de protection et de préconisation dans le cas des ensembles d'habitations du XXe siècle de type cité-jardin.

Mémoires et archives

Gaston Bardet, théoricien de l'urbanisme « culturaliste »

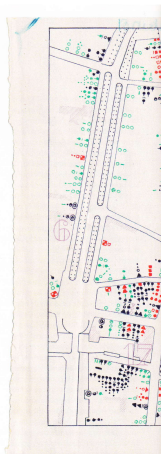


Gaston Bardet (Vichy, 1907-1989) architecte-urbaniste et principal théoricien de l'urbanisme dit « culturaliste », partage avec d'autres penseurs de la ville comme Maurice Halbwachs, René Maunier, Édouard Fuster ou Augustin Rey - pour ne citer que quelques-uns des initiateurs de l'urbanisme - le triste privilège non seulement d'être tombé dans l'oubli, mais surtout d'avoir pâti du discrédit que la technocratie triomphante des Trente Glorieuses et les doctrines du mouvement moderne ont jeté sur ses œuvres, faute de les avoir comprises et même souvent de les avoir lues. Par Jean-Pierre Frey, architecte-sociologue, professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris, Université de Paris-12 Val-de-Marne, chercheur à l'UMR-CNRS 7544 : LOUEST

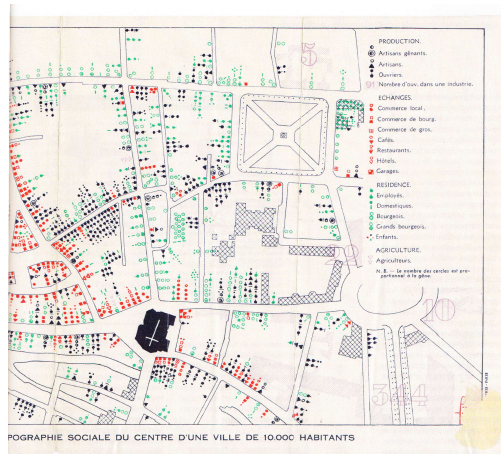
P

lutôt que Polytechnique, que son père, architecte à Vichy, lui suggérât après son arrivée de mathspé, Bardet fit de brillantes études d'architecture à l'École nationale des beaux-arts (atelier Pontremoli), jusqu'à l'obtention de médailles et deux prix américains. C'est en cheminant des Buttes-Chaumont - où il habitait - vers le quai Malaquais, qu'il découvre en 1928 une affiche présentant les programmes de l'Institut d'urbanisme de l'université de Paris, alors en Sonbonne. Insauf des enseignements de Pontremoli et considérant que l'ENBA manquait singulièrement de culture, il décide de suivre les cours d'urbanisme offerts par l'université. Il y soutient le 25 juin 1932, devant un jury composé de Marcel Poète, son directeur de recherche, William Quail, Édouard Fuster et Louis Bonnier, une thèse remarquable sur la Rome de Mussolini qu'il lui vaut d'être premier lauréat de

l'Institut de France et de l'Institut d'urbanisme. En 1935, il devient chef de l'agence d'architecture de l'exposition internationale des arts et techniques de 1937, organisée sous les auspices de Jacques Gréber, dont il a suivi les enseignements à l'UOUP. Sollicité à l'issue de ce travail par des étudiants comme Auzelle, Millet et Dufoin pour contrebalancer les cours théoriques par des activités pratiques, l'engagement dans l'enseignement en fondant en 1937 l'Atelier supérieur d'urbanisme appliqué, dont la guerre interrompra les activités. Il pensait cependant dans l'enseignement en contribuant à la création de l'Institut d'urbanisme de l'université d'Alger, dont il fit la leçon inaugurale à la rentrée 1962. Retenu à l'enseignement jusqu'en 1968, puis en fondant, en 1947, l'Institut supérieur d'urbanisme appliqué de Bruxelles (devenu l'ISURB), qu'il quitta en 1974. Rendant au souhait de Marcel Poète désirant faire de



lui son héritier spirituel - après en avoir fait son genre - Bardet présente le 23 mars 1947 un travail sur l'histoire urbaine de Paris qui lui vaut d'être diplômé de l'École pratique. Théoricien de l'urbanisme, sa production littéraire fut abondante. Praticien, il n'eut que peu la possibilité de donner toute la mesure de son talent, sauf à l'occasion de ses contributions à la planification des villes de Constantine, Philippeville et Oran en Algérie, Louvain et surtout Le Rheu en France. Engagé dans de nombreuses tournées de conférences, notamment au Brésil et surtout en Argentine, à l'appel de son camarade de promotion à l'UOUP Carlos Della Paolera, il n'eut de cesse



de dénoncer les méfaits d'une modernité architecturale extrapolée à la planification urbaine selon des schémas fonctionnalistes, et il se disait plus volontiers urbaniste qu'architecte. Parmi les aspects qui caractérisent sa pensée sur la ville, rebutant et fascinant à la fois le lecteur attentif, il y a tout d'abord une érudition dont on peut regretter la disparition chez les urbanistes, en tout cas selon les sources mises alors à profit pour restituer l'urbanisme à la dimension tant sociale qu'historique. Il y a aussi une reconsidération permanente de l'objet même, de ce que l'on pouvait entendre par « urbanisme » qu'il renonce à l'innocent de ses

certitudes rassurantes au profit de savoirs urbains conçus comme une sorte d'héritage des multiples expériences capitalisées d'un champ interdisciplinaire de recherche. Bardet offre une vision constamment renouvelée de l'urbanisation, et donc de l'urbanisme, qui procède par approfondissements et réajustements successifs plutôt qu'en le sacrifiant à l'acquis de l'histoire et des sciences sociales aux exigences ravageuses des modes esthétiques ou procéduriers. Mentionnons enfin un progressif mais tenace penchant pour une spiritualité d'autant plus suspecte qu'elle finit par sombrer dans le mysticisme au soir de sa vie. Il n'empêche que ses derniers écrits ne doivent pas être considérés comme délirants par rap-

port à ses écrits antérieurs, mais plutôt comme une actualisation des idées qui l'ont toujours plus ou moins sourdement animé, en espérant s'émanciper des ruses de la raison matérialiste du monde urbanistique auxquelles il s'est sacrifié toute sa vie professionnelle durant. C'est que pour lui, nos villes n'ont plus d'âme et que « la véritable tâche de l'urbanisme - sociologue et artiste à la fois - doit être de redonner une âme aux agglomérations afin qu'elles redeviennent des cités ». L'âme et les formes C'est sans doute pour avoir été l'élève, le fervent disciple et le collègue de Marcel Poète que Gaston Bardet ré-

88 Récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

récompense mentionnée dans les bulletins d'inscriptions à la faculté des lettres de l'UOUP.

89 Concerne tout ce qui

88 Catherine Charlebois, « Leçons de la clinique de mémoire des habitations Jeanne-Mance à Montréal », in *La sauvegarde de l'architecture moderne*, Presses universitaires du Québec, 2014, p. 73-81

89 <http://musee-hlm.fr>

5.1.8.6 Organisation de l'équipe au service de l'étude

L'agence LSD architectes sera la « cheville ouvrière » de l'étude, en la personne de Cedric Dupuis, interlocuteur privilégié, il assurera la coordination au sein de l'équipe, Adrien Bardou assurera la production au sein de la plupart des missions, participera aux campagnes de relevés sur place.

L'agence Rémi Papillault coordonnera la partie « histoire » de l'étude, et orientera les campagnes de recherches archives et bibliographiques.

Dans la présente étude, Daniel Pinson aura un rôle de conseil au niveau méthodologique notamment (sa présence à une campagne d'entretiens-relevés permettra d'ajuster la méthodologie). Il participera à la constitution de l'état de l'art (consultation des archives à la fondation LC, lectures, etc.). Il sera un interlocuteur privilégié pour les membres de l'équipe dans la lecture du travail en cours à différentes étapes de l'étude. Le réseau international qu'il a su tisser, autour de la question de l'architecture des CIAM notamment (*La modernité critique*, 2005), sera un atout pour la valorisation de l'étude à une échelle plus large.

Audrey Courbebaisse assurera la construction et la coordination méthodologique (mise en place du guide d'entretien, du code graphique de relevés habités, élaboration des hypothèses de recherche, etc.) de cette étude anthropologique et architecturale des QMF. Elle participera à l'analyse des entretiens-relevés et à la transcription écrite et graphique des résultats. Elle sera présente à la première campagne d'entretiens-relevés et à toutes les restitutions sur site.

5.1.8.7 Déroulement de l'étude

L'étude se déroulera en quatre temps dont certaines actions vont se chevaucher :

- L'état de l'art (4 mois) : consultation et regroupement des archives (notamment à la fondation Le Corbusier à Paris), de la littérature et de la documentation produite sur les QMF. Ce premier temps sera aussi celui de la préparation méthodologique : construction du guide d'entretien, préparation des fonds de plans pour les relevés habités, mise en place du blog et de la permanence, premières prises de rendez-vous ;
- Le terrain (4,5 mois) : avec l'application du relevé ethno-architectural incluant un entretien *individuel* et un relevé habité par maison, les prises de vue photographiques, la retranscription de l'entretien, la mise au propre des relevés habités associés aux photographies ;
- L'analyse (3 mois) : il s'agira d'analyser de manière thématique et transversale les entretiens et les relevés pour faire ressortir les usages, besoins, les lieux de la transformation. Cette analyse sera retranscrite sous la forme écrite de rapports de synthèse et de documents graphiques réalisés aux trois échelles du quartier, des groupements et des maisons ;

Nous proposons un rythme de rencontres avec le copil calé sur une fréquence bimestrielle, équipé d'un dispositif de visioconférence nous serons en mesure d'augmenter la fréquence au besoin par de entrevues à distance en comité restreint au besoin.



Co-construire est une ambition forte aussi nous vous proposons plusieurs « mesures » qui nous semblent pouvoir favoriser au mieux cette démarche.

1- Communiquer.

Nous vous proposons de mettre en œuvre des plateformes d'échange qui permettrait d'entretenir un lieu virtuel d'échange avec les habitants.

2- Être présents.

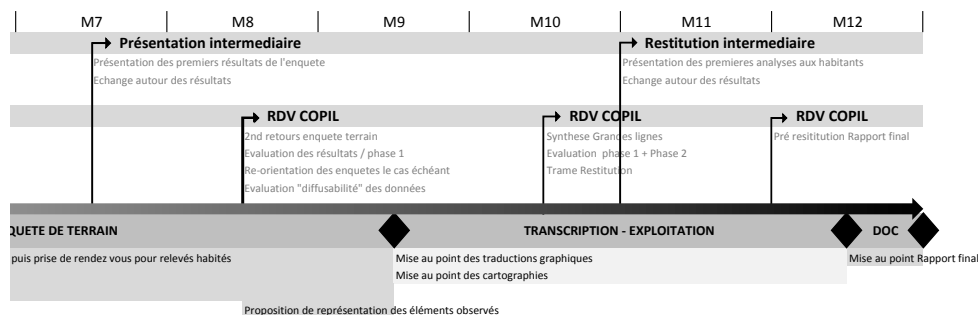
Nous serions heureux de pouvoir intégrer la maison du quartier, si bien sur cela peut être rendu possible afin d'y assurer une permanence hebdomadaire, facilitant le contact et offrant une écoute un lieu de rencontre une disponibilité nécessaire.

3- Valoriser.

Au travers des rencontres avec les habitants valoriser la dynamique du quartier, les aspects valeureux de cette cité jardin dans un contexte de grande préoccupation environnementale, et ce à différentes échelles et à portées, pour eux, au sein du quartier et de l'agglomération, mais aussi au-delà, il existe un réseau des cités jardins qui serait, nous le pensons bien, disposé à accueillir les QMF. Puis à l'appui des laboratoires de recherche diffuser les encours de cette étude ainsi que ses résultats par les partenariats nationaux mais aussi internationaux qui nous sont accessibles.

Références bibliographiques pour la réalisation de cette note méthodologique :

- BARDET G., *Principes inédits d'enquêtes et d'analyses urbaines*, Editions Colma, 1943
 CHARLEBOIS Catherine, « Leçons de la clinique de mémoire des habitations Jeanne-Mance à Montréal », in *La sauvegarde de l'architecture moderne*, Presses universitaires du Québec, 2014, p. 73-81
 CHOMBART DE LAUWE, *Familles et habitations. Tome 2 : Un essai d'observation expérimentale*, centre national de la recherche scientifique, 1960, 394 p.
 FREY J.-P., *Le Creusot, Urbanistique Patronale*, 4 tomes, Centre de recherche sur l'habitat, 1984-1989
 GRAF F., MARINO G., *Les dispositifs du confort dans l'architecture du XXe siècle : connaissance et stratégie de sauvegarde*, PPUR, 2016, 535 p.
 GRAF F., MARINO G., *Les multiples vie de l'appartement-atelier de Le Corbusier*, PPUR, 2017, 195 p.
 MAUSS M., (1926), *Manuel d'ethnographie*, Paris : éditions sociales, 1967, 264 p.
 PETONNET C., *Espaces habités, Ethnologie des banlieues*, Editions Galilée, Paris, 1982, 174 p.
 PETONNET C., *On est tous dans le brouillard. Essai d'ethnologie urbaine*, Editions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 1971, 540 p.
 PINSON D., « L'habitat, relevé et révélé par le dessin : observer l'espace et son appropriation », *Espaces et Sociétés : L'observation dans tous ses états*, n°164-165, Paris, 2016
 PINSON D., « Dans l'architecture, des gens... ou les enjeux d'une pensée ethno-architecturale des espaces construits », in BAUHAIN Claude, actes du séminaire « Logiques sociales et architecture », Ecole d'architecture Paris la Défense, 19 mai 1995
 RAYMOND H., HAUMONT N., DEZES M.-G., HAUMONT A., *L'habitat pavillonnaire*, Paris : Centre de recherche d'urbanisme, 1965, 150 p.
 TAPIE G., « Sociologie de l'habitat contemporain. Vivre l'architecture », Editions Parenthèses, 2014, 237 p.



5.2 Outils d'aide à la reconnaissance et à la conception.

Force est de constater que les interventions en cours sur les grands ensembles, qu'ils soient toulousains ou non, s'opèrent suivant des stratégies qui laissent peu de place à la mobilisation du « sens » d'origine du grand ensemble à quelques exceptions près. La mise en œuvre d'un projet s'insérant dans une logique d'ensemble, comprenons dont la posture fait sens avec le projet d'origine, l'idée d'une forme urbaine, architecturale, composée, formant un tout est absente dans les cas Toulousains observés. Aucun, à deux cas près, l'immeuble C de la Cité Roguet, labellisée « Patrimoine du XXe siècle » ainsi qu'une grande part de la cité Ancely labélisée plus récemment Architecture Contemporaine Remarquable, n'a fait l'objet d'un labélisation au titre du patrimoine qui permette d'alerter et renseigner, si on prend le temps de s'y intéresser, sur les qualités de l'objet urbain. Il existe pourtant des outils, mis en œuvre peu à peu ces dernières années qui permettraient de renseigner, en préalable à toute intervention, les intervenants de l'acte de construire, pouvant ainsi faire ainsi écho aux fiches de l'UDAP 93 ou au Plan de Stratégie Patrimoniale des bailleurs sociaux. Ces outils, étendus au territoire national, accessibles en ligne et ouverts, pour parties, à tous semblent revêtent de ce point de vu un grand intérêt dans la reconnaissance de l'objet bâti qui s'apprête à recevoir une quelconque intervention. Le potentiel premier consisterait à intégrer dans le déroulé du projet une mobilisation plus précise, et précoce, des acteurs dont la culture permet un regard attentif à l'existant, pensons aux services déconcentrés de l'état (UDAP), saisis aujourd'hui très tardivement dans le projet (autorisation d'urbanisme) lorsqu'il s'agit d'un projet dont le caractère n'est pas reconnu de ses concepteurs ou de ses porteurs.

5.2.1 Les outils numériques.

5.2.1.1 Le Registre National des Copropriétés.

Depuis 2014, la loi Alur a instauré un registre national d'immatriculation des copropriétés. Il en permet la connaissance de l'état, social principalement, et à vocation à concentrer les informations essentielles comme le nombre de lots, le montant du budget prévisionnel, celui des impayés ou l'existence d'éventuelles procédures. Depuis 2016, l'Anah est le teneur du registre. Aussi les copropriétés de plus de 200 lots devaient être immatriculées avant fin 2016, depuis l'obligation s'est étendue aux copropriétés de plus de 50 lots à fin 2017 et tous depuis fin 2018. Le spectre que représente ces critères permettent donc de placer de faits les grands ensembles dans ce registre. Ce registre, reste néanmoins confidentiel, en effet, en raison de la sensibilité de certaines informations recueillies, l'accès y est restreint. L'État, les collectivités territoriales, les syndics et administrateurs, les notaires y ont un accès total en revanche les données en accès libre, depuis 2017, sont extrêmement limités, puisqu'il

l'on ne peut y trouver que le nom, l'adresse, le nom du syndic, la date de création, la nature et le nombre de lots, le statut juridique.

Plusieurs tentatives d'interrogation du site internet dédié (registre-coproprietes.gouv.fr) n'ont

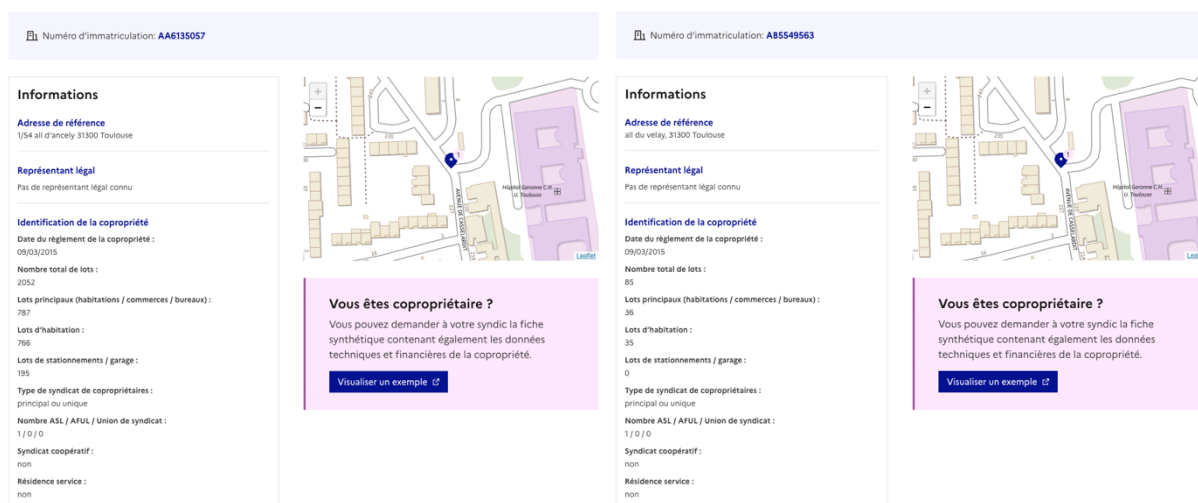


Figure 72. Fiche Château d'Ancely 1-54 Allée d'Ancely ©registre-copropriétés.gouv.fr

Figure 73-Fiche Château d'Ancely 3 Allée du Velay ©registre-copropriétés.gouv.fr

pu aboutir de manière systématique à l'obtention d'informations, y compris les informations publiques.

Exemple de fiches concernant la Cité Ancely, nommée « Château d'Ancely », on y comprend qu'il y est enregistré deux copropriétés, alors que dans les faits, il s'agit d'un seul et même ensemble. On pourrait donc croire à deux ensembles de logements distincts alors qu'il sont issus d'une seule et même opération et aujourd'hui administrés par le même syndic de gestion. Ce type de registre, la manière dont il est bâti, permet cependant d'appréhender la possible complexité d'un ensemble, le nombre de lots, leur destination (précisée uniquement pour les garages/habitations), la présence d'une ASL, la date du règlement de copropriété sans pourtant sans le niveau de précision suffisant pour en cerner complètement la composition, le fonctionnement. Il renseigne néanmoins sur certaines évolutions de l'ensemble, sur le plan structurel comme une possible volonté momentanée, de réviser le fonctionnement de ce dernier, une recherche d'indépendance.

5.2.1.2 La plateforme du programme « Profeel ».

Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) a inauguré en février 2023 une banque de données nationale, cartographiée, fonctionnant comme un outil permettant de mener des stratégies de rénovation énergétique efficaces et à large échelle, s'inscrivant ainsi dans l'objectif affiché de massification de la rénovation énergétique.

La plateforme crée entend ainsi proposer des outils, au-delà du numérique, des outils conceptuels, méthodologiques, centralisant de nombreuses contributions des acteurs de la rénovation énergétique disponibles via le lien vers le site proreno.fr, AQC (Agence Qualité

Construction), Programme PROFEEL, Programme PACT (Programme d'Action pour la Qualité de la Construction et la Transition Energetique), l'ADEME, OSCAR, le programme ACTEE (Action des Collectivités Territoriales pour l'Efficacité Energetique) ou encore le CEREMA. Elle propose également des données statistiques concernant les caractéristiques des différentes typologies de batis, région par région qui offre une vision du territorial au national au prisme des critères suivants : Répartition des typologies de bâti en Occitanie (la maison individuelle représente près de 58 % du bati, le collectif environ 38 %) , les consommations moyens par typologies de bâti (on y constate que le logement collectif consomme régionalement en moyenne l'équivalent du logement individuel, et nationalement, globalement moins que la moyenne).

Les principales typologies bâties inventoriées, comptent 6 typologies de maisons individuelles sur une période de production très large, la très grande majorité étant construite à partir du milieu du XXe siècle. Concernant les immeubles collectifs, les typologies de bâtis repérés obèrent la période de production de logement de masse, qui nous occupe tout particulièrement dans cette recherche. Principalement les jalons temporels observent la production depuis 1969 (résidences balnéaires) jusqu'à la production contemporaine, après 2005. La seconde partie repose sur les immeubles produits avant 1915⁹⁰.

5.2.1.2.1 La plateforme PROFEEL et les Grands Ensembles. Généralités.

Comme évoqué précédemment, les logements produits en masse, dont font partie les grands ensembles, ne font pas singularité au point que la typologie ne figure pas parmi les cas inventoriés dans l'observation régionale. L'inventaire a cependant repéré cette typologie considérant les périodes de production 1948-1969 et 1969-1974, au titre des moyens (10 à 50 logements par bâtiment) et grands collectifs (plus de 50 logements par bâtiment) issus des opérations MRU par exemple. Les fiches constituées par l'étude statistique renseignent de nombreux points d'une vision très factuelle, résultant d'analyses chiffrées rationalisées, sur quatre pages sont ainsi abordées les thématiques suivantes :

- La représentativité de la typologie au niveau national (9,5 % du parc de logements collectifs national pour les collectifs moyens contre 3,5 % pour les immeubles grands collectifs)
- Les niveaux de performance moyens pour les collectifs moyens, étiquette E en consommation énergétique, étiquette D en émission de CO₂ , là où les grands affichent des moyennes plus acceptables, étiquette E en consommations, soit environ 50Kwh/an/m² de moins et une étiquette C en émission de CO₂ environ moitié moins que la typologie de collectifs moyens (les petits collectifs représentent 14% du poids

⁹⁰ Données issues de la Fiche de synthèse régionale, Editée par l'AQC et disponible via le site proreno.fr dans la librairie accessible publiée le 10/01/2024.

energetique national des logements collectifs tous usages confondus, contre 3% pour les grands collectifs) Le cout moyen de la facture énergétique au logement y est également indiqué.

- Les caractéristiques urbaines et architecturales (Éléments remarquables, caractéristiques urbaines, caractéristiques architecturales, volumétrie)
- Les caractéristiques constructives
- Le bâtiment type avant travaux (aspects performanciels)
- Les potentiels et risques (contraintes techniques, pathologies, potentiels énergétiques comme le recours aux énergies renouvelable)
- Les équipements techniques actuels (ventilation, mix énergétique et type de production)
- La stratégie de rénovation.

Des typologies d'actions consensuelles, génériques y sont proposées, dans une approche « globale », installation d'une Isolation thermique par l'extérieur, Isolation du plancher haut et bas (toiture/ vide sanitaire ou locaux non chauffés), Remplacement des menuiseries, Ventilation (ventilation mécanique) et création d'un sas pour limiter les déperditions liées aux parties communes.

5.2.1.2.2 Des données cartographiées.

L'outil propose un lien vers une cartographie interactive permettant de donner accès à l'ensemble du parc bâti, bâtiment par bâtiment ; via le site territoires.gorenov.fr, qui effectue un croisement de données d'origines multiples, ainsi, les bases de données de l'ADEME, des impôts y sont par exemple mobilisées.

Une fiche est générée par bâtiment ; celle-ci compile des données, toutes ne sont pas nécessairement renseignées, on y retrouve les items suivants :

- Caractéristiques principales (adresse, type bâtiment, année de construction, nombre de logements, présence de bureaux ou commerces, étages, hauteur, emprise au sol, présence de balcons ou loggias, caractère traversant des logements et orientations)
- Consommations du bâtiment (toutes énergies)
- Le DPE logements (nombre de logements par étiquette)
- Le DPE Bâtiment (date de réalisation, identifiant du document, méthodologie de calcul, type de DPE, l'étiquette énergétique et GES)
- L'identification (identifiant du bâtiment, numéro d'immatriculation au registre des copropriétés, l'adresse postale principale)
- La localisation (commune, code IRIS, périmètre bâtiment historique, et bâtiment classé le plus proche, l'altitude, code EPCI INSEE)

- Les caractéristiques constructives (natures des murs extérieurs, toiture, et classe d'inertie)
- Les risques (Argile, Radon)
- La simulation de rénovation énergétique (avant après une rénovation globale dont les critères ne sont pas précisés)
- Les systèmes techniques en place (chauffage ventilation climatisation, Energie principale, générateur, type d'installation collective ou individuelle, solaire, génération ECS, type d'installation ECS, type de ventilation)
- La qualité des vitrages (type de vitrage, de menuiseries, occultation, coefficient de transmission du vitrage, orientation du vitrage, surface vitrée globale, pourcentage du vitrage sur extérieur)

Il est intéressant de noter que les critères sont précisés dans certains cas, ainsi l'outil est aussi en capacité de préciser la situation en QPV du projet et lequel par exemple (vérification faite pour l'immeuble La Tourasse, le QPV Mirail apparaît ainsi dans l'onglet localisation)

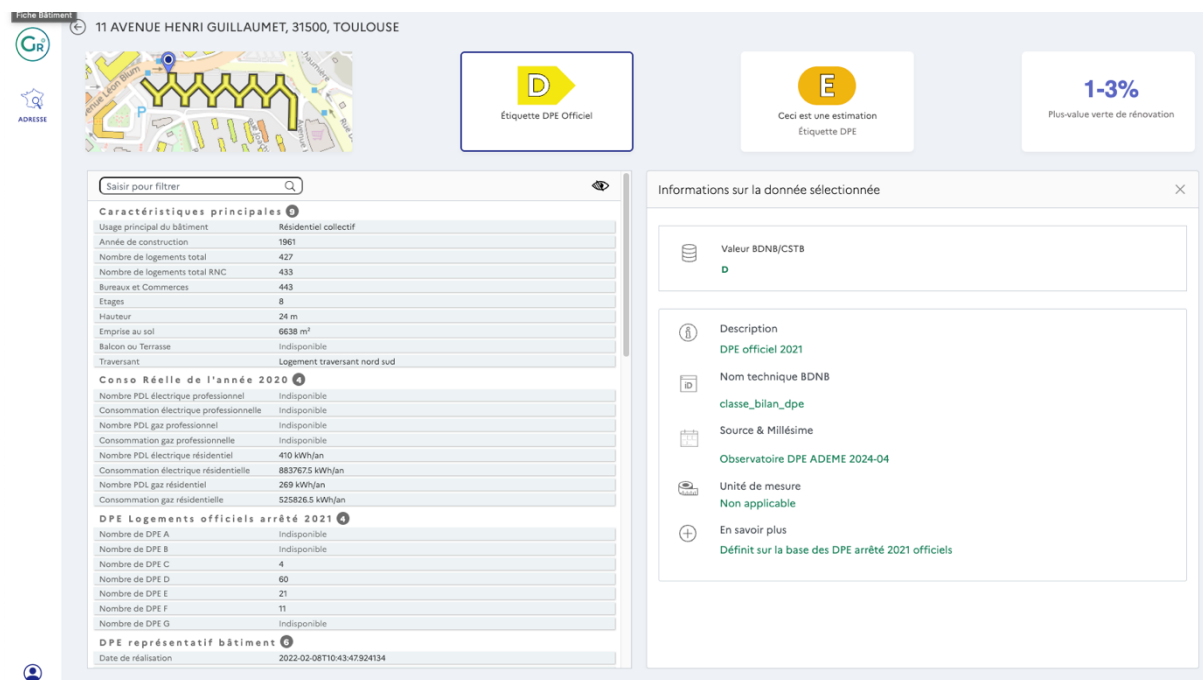


Figure 74- Capture d'écran fiche de la résidence les Y de jolimon ©territoires.gorenove.fr

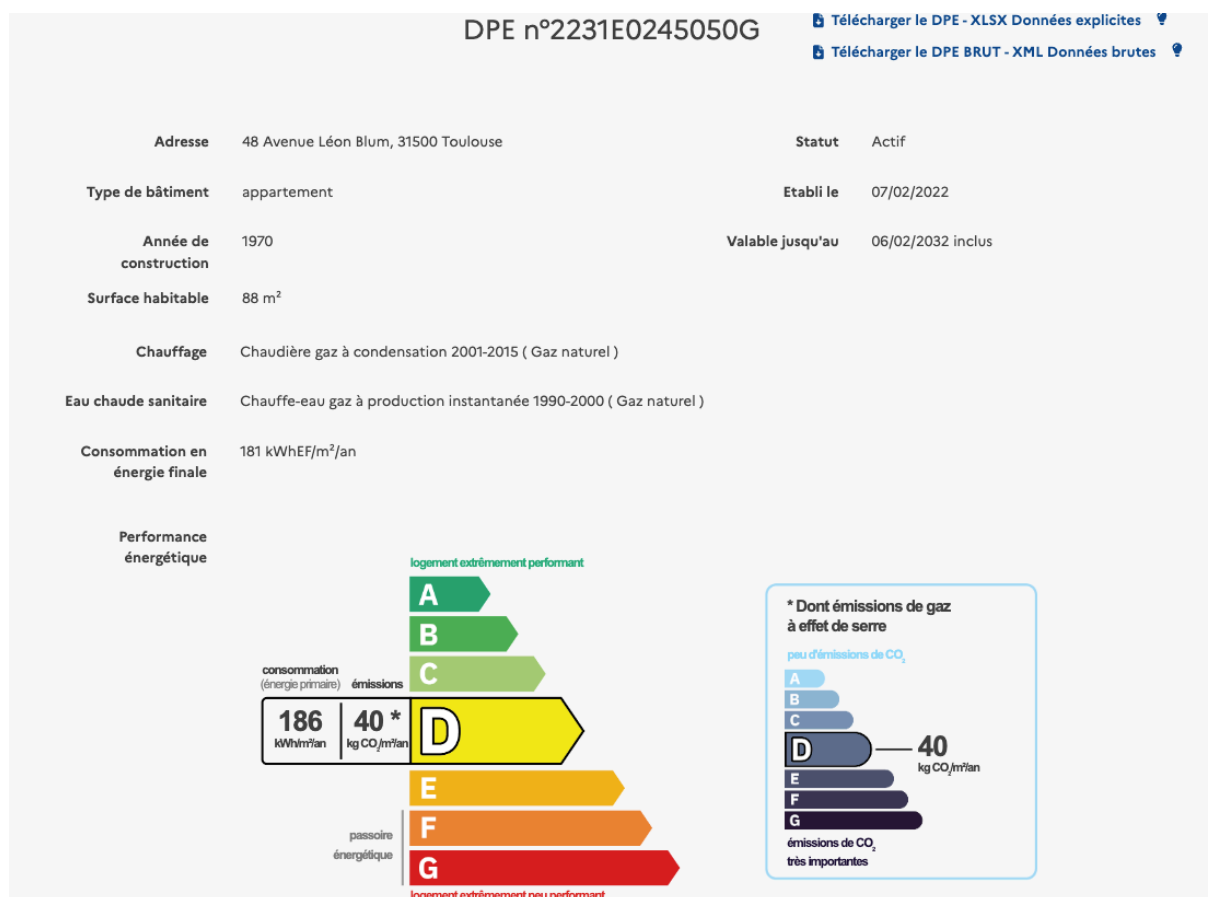


Figure 75 Capture d'écran fiche de la résidence les Y de jolimon ©observatoire-dpe-audit.ademe.fr.fr

5.2.1.2.3 Une vision prospective intégrée.

La dimension prospective est intégrée, peu détaillée, elle propose tout de même un état de situation énergétique dans le cas d'une intervention globale.

La performance d'une telle plateforme, pourrait être mise à profit pour incrémenter les critères de reconnaissance du bâtiment.

Il serait imaginable d'associer, via le registre national des copropriétés, une fiche patrimoine, qui, regroupant les informations essentielles concernant en particulier les détails de conception originales, le nom des concepteurs en particulier, permettrait d'établir, croisant la base de données Mérimée⁹¹, de générer une constellation d'édifices liée au concepteur et ainsi, pour ceux dont un projet est reconnu, faire apparaître l'ensemble de la production. Cette cartographie permettrait, à tous, concepteurs, administration, une sensibilisation à l'« œuvre » et le cas échéant, la mise en œuvre d'un parcours de reconnaissance, ou encore d'éclairer une mise au point de projet ou une décision d'urbanisme.

5.2.1.2.4 Un process itératif.

La multiplication de la saisie des informations, telles que le nom du concepteur d'origine, en particulier lors du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme, conduirait inévitablement à accroître la diffusion de l'information ainsi que le poids de l'alerte. Ainsi on peut imaginer sur Toulouse par exemple que la saisie de noms tels que Brunerie Architecte, la cité Ancely, puisse lors d'une demande concernant un autre bâtiment de sa production alerter les instances décisionnelles du caractère remarquable d'une partie identifiée de sa production et de l'intérêt à reconnaître le bâti concerné par la demande avant de délivrer une décision qui pourrait conduire à sa dégradation, voire dans certains cas sa démolition. Cette alerte, pourrait intervenir également très tôt, si effectivement obligation est faite au propriétaire du bâti de renseigner cette information à l'immatriculation du bâtiment, alors il sera lui aussi informé à la saisie de l'étendue de la production et le cas échéant de l'intérêt de la production de tel ou tel architecte.

⁹¹ La base données Mérimée créée en 1978 et mise en ligne en 1995 inventorie le patrimoine monumental et architectural français reconnu, comprenons classé, inscrit ou labélisé ACR, données croisées avec data.culture.gouv.fr.

« Toute œuvre d'art alors même qu'elle est une forme achevée et clos dans sa perfection d'organisme exactement calibré, est ouverte au moins en ce qu'elle peut être interprétée de différentes façons, sans que son irréductible singularité ne soit altérée. Jouir d'une œuvre d'art revient à en donner une interprétation, une exécution, à la faire revivre dans une perspective originale. »

Umberto Eco, l'œuvre ouverte, 1965



6 CONCLUSION – LES GRANDS ENSEMBLES, UNE TRANSFORMATION COMPLEXE A LA RECHERCHE D’EFFICACITE

La question initiale de cette thèse au sein de la recherche plus large « Toulouse du grand ensemble à la ville durable » ambitionnait de mieux cerner les jeux d'acteurs à l'œuvre dans la transformation des grands ensembles Toulousains ainsi que la diversité des cultures de projet pour cette transformation.

Le jalon temporel, premier caractère de la durabilité.

La mue des grands ensembles toulousains témoigne d'une forme de permanence. Les formes urbaines sont, dans la majorité des cas rencontrés, conservées à l'exception de cas comme les ensembles de Negreneys, Papus et Bourbaki, qui ont subi ou vont subir des modifications radicales avec la démolition de bâtiments. Il ne peut en être dit autant du caractère architectural des bâtiments pour lesquels nous pouvons constater, pour les ensembles sociaux de lourdes réhabilitations entraînant notamment un changement d'image, alors que pour les copropriétés, il s'agit de modifications ou ajouts, la plus part du temps beaucoup moins visibles, les changements anarchiques des menuiseries et occultations, les interventions de sécurisation (clôtures, portails, grilles aux fenêtres) le manque de moyens dédiés à l'entretien (tant des façades que des espaces extérieurs) sont autant d'interventions nuisant à l'intégrité physique du bâti, la cohérence et l'image renvoyée par l'ensemble.

De l'individuel au collectif, du privé au public.

Deux contextes se détachent clairement dans la caractérisation du projet, de ses temporalités et des acteurs qui y prennent part. Le cadre de la copropriété et celui du bailleur social.

Si rien ne semble nouveau en affirmant que la transformation peut observer différentes vitesses que l'on imagine fonction de l'échelle du grand ensemble, de sa gouvernance, on imagine moins bien la pluralité des enjeux qui impactent cette transformation et tout particulièrement du point de vue énergétique.

Alors que la RT 2012 fait aujourd'hui, plus pour longtemps, référence en termes d'objectif il n'en demeure pas moins que son application révèle une géométrie variable selon les cas. Qu'elle s'applique depuis l'initiative individuelle, collective dans le cas des copropriétés, ou bien d'ensemble dans le cas du bailleur social, elle épouse des contours et objectifs différents. Les critères de performances, les seuils de déclenchements d'aides, individuelles ou collectives, poste à poste ou d'ensemble, les seuils aux leviers fiscaux, tous se révèlent différents. Le particulier qu'il agisse de manière individuelle ou au titre de la copropriété ne fait pas face au même degré d'exigences et ne peut prétendre au même niveau d'aides. Cet état de fait révèle en premier lieu la complexité de la définition et mise en œuvre d'un projet, plaçant le particulier, comme le professionnel auquel il pourrait avoir recours dans un flou obligeant à déployer une ingénierie financière complexe et chronophage. En second lieu, le caractère rétroactif des dispositions fiscales les plus favorables obligent à l'avance de la

dépense, qui plus est dans un investissement souvent supérieur aux exigences de la réglementation thermique qui peut décourager les ménages les plus modestes.

L'action collective, vue au travers des cas toulousains reste très discrète. La visite des différents grands ensembles de statut privé fait percevoir une situation assez figée. Les changements les plus visibles concernent le traitement des espaces partagés dont la quasi majorité fait l'objet d'une intervention de résidentialisation, de mise à distance du public, de contrôle d'accès des pieds d'immeubles, de changement des portes de hall et de leur contrôle. Un autre lieu d'intervention visible, si l'on y prête attention, le remplacement des menuiseries extérieures et de leurs occultations. Cet indicateur apparaît, dans nos constats, comme révélateur de deux points.

- . Le premier est la dynamique individuelle liée au remplacement de ces éléments, perçus comme les points noirs de l'isolation par les habitants et qui semble également échapper au contrôle de la copropriété (du moins dans sa mise en œuvre). La diversité des types de menuiseries, éléments relevant de la sphère privative, en est le reflet. Cet état de fait comporte également un impact négatif sur l'intégrité patrimoniale du grand ensemble.

- . Le second point est la difficulté pour la copropriété, qui dans le cas des grands ensembles se caractérise par des profils de ménages modestes, à mobiliser financièrement les copropriétaires sur de forts montants financiers. Le poids de cette donnée structurelle sur la gouvernance nous avons pu le constater en particulier les cas des résidences Belle Paule et Ancely.

Certaines copropriétés cependant ont initiée une timide mue, les ensembles d'Ancely, les Mazades et Cité de l'Hers de façon plus significative. Le contexte dans lequel interviennent ces campagnes de travaux traduit une grande fragilité financière, en effet les trois ont fait l'objet d'une, voire plusieurs OPAH (Ancely), ce qui a permis le passage à l'opérationnel.

Les ensembles publics toulousains observés dans cette étude, La Gloire, Negreneys, Papus, Bourbaki, La Juncasse et la cité Daste ont subi ou subissent de lourdes transformations accompagnées pour quelques-uns de démolitions. Ces ensembles relèvent d'opérations menées dans le cadre de la politique de la ville. Opérations de renouvellement urbain, PNRU ou NPNRU, dans les cas de la cité Daste ou de Papus, et de QPV (Quartiers prioritaires de la ville) pour La Gloire, Negreneys, Bourbaki et la Juncasse. Instaurés par le contrat de ville, les quartiers prioritaires sont une disposition issue de la Ville et cohésion urbaine du 21 février 2014 et repose sur trois piliers, qui ne sont pas sans rappeler la triade du développement durable.

- . Premier pilier. Améliorer le cadre de vie et notamment le renouvellement urbain : amélioration de l'habitat composé principalement de grands ensembles hérités des années 1960, espaces publics repensés...

- . Deuxième pilier : la cohésion sociale, avec des actions en matière d'éducation, de sport, de

culture de vie de quartier...

. Troisième volet : le développement économique et l'emploi, par l'accompagnement des entreprises, l'insertion des jeunes...

Ces dispositifs, s'ils facilitent la mise en œuvre d'un projet d'ensemble, regroupant un large éventail d'acteurs de la fabrication de la ville, révèlent aux aussi la fragilité de ces grands ensembles et notamment dans leur profil social.

Les acteurs du projet, une culture individuelle.

Là encore les deux cadres sont clairement identifiables et n'obéissent pas aux mêmes règles, les priorités comme les leviers diffèrent. Le maître d'ouvrage bailleur social, professionnel régit son parc au regard d'obligations comme le Plan de Stratégie Patrimoniale. La mise en œuvre de cet outil de gestion contraint règlementairement l'opérateur à construire une vision de l'évolution de son parc, au regard d'une dynamique temporelle et financière lui permettant d'arbitrer sa stratégie opérationnelle qu'il s'agisse d'entretien, de réhabilitation, de démolition ou encore de vente dans un contexte de pression foncière extrêmement lourde comme c'est le cas de Toulouse.

Les politiques de la rénovation urbaine convoyant ingénierie, acteurs spécialisés, études multiples au service de la (re)connaissance des pathologies de cet héritage sont donc principalement orientés vers le logement social.

Les acteurs mobilisés développent de manière générale des expertises isolées, qu'elles soient urbaines, architecturales, sociales, sécuritaires qu'il appartient au porteur de projet assisté par les services décentralisés de l'Etat, DREAL notamment, d'analyser, recoller, arbitrer, au sein d'une structure de pilotage en concertation avec les acteurs de terrain. Le fonctionnement en parachute de ces études, nous en avons fait le constat sur l'immeuble Tourrasse, sont menées individuellement. Nous y avons trouvé de nombreuses limites, dans le cadre de la préfiguration par exemple l'accès limité voire refusé à la parole des habitants, l'absence de communication entre parties dans la définition d'une stratégie pour l'ensemble et le territoire. Autant de freins à la dimension prospective que nous semble pourtant devoir revêtir le diagnostic préfiguratif. Aucun des cas publics toulousains ne va à l'encontre de ce constat, inscrivant l'action publique dans un continuum de réflexions posées constitutivement, depuis l'échelle urbaine, orientant le projet, le contraignant, le définissant petit à petit à tel point que lors de l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre, quasi systématiquement scindée entre aménagements extérieurs et bâtiments il est écrit et ne reste qu'à traduire en dispositifs techniques ou dispositions architecturales en plus de scinder l'approche. Le cas du « petit » grand ensemble de Graulhet s'inscrit lui comme un contre-exemple, il relève d'une commande commune, associant maîtrise d'ouvrage espaces publics et bâtiment cette disposition singulière permet d'appréhender le projet, du moins la missions de maîtrise d'œuvre dans réelle une vision transcalaire.

Les trajectoires que suivent les ensembles en copropriétés toulousaines sont loin de ces préoccupations. Hormis les cas cités précédemment, que sont Ancely, les Mazades et la cité de l'Hers qui entrent dans le cadre d'OPAH qui mobilise un éventail plus large d'acteurs (bien que limité au regard de l'expertise mobilisée dans le cadres des politiques de la ville). Le recours au financement de l'ANAH oblige à une organisation de maîtrise d'œuvre plus exigeante que le simple cadre de l'action en copropriété notamment avec l'injonction de réaliser une enquête sociale, profil socio-économique des ménages, qui permettra de définir le montant de prise en charge au titre du programme « habiter mieux en copropriété ».

Une pression financière à l'amélioration énergétique.

L'observation faite ici des cas toulousains, tend à démontrer l'entrée privilégiée que représente l'amélioration énergétique au regard d'autres leviers de projets. La convergence de moyens financiers d'abord orientés sur la qualité de l'enveloppe, sa performance thermique, mais aussi comme constaté sur la résidence Belle Paule, une action locale au service de la filière bois énergie. La qualité de l'enveloppe concentre donc l'action d'amélioration énergétique, s'en suit l'amélioration des systèmes techniques, de la ventilation et la production et terminaux de chauffage. La maîtrise de la ventilation est rendue indispensable pour compenser les risques liés à une mauvaise ventilation jusqu'alors peu contrôlée, le renouvellement des appareils de production ECS et des réseaux est quant à lui justifié par la vétusté des installations et la chasse à la perte calorifique liée à des réseaux non isolés. En termes de production les moyens restent là aussi conventionnels et sont intrinsèquement liés aux habitudes des bailleurs, de leur service de maintenance, cela permet de faciliter la gestion locative. La maîtrise des coûts, du fonctionnement et de la prise en main par l'utilisateur final, au regard de l'investissement préside au choix du maître d'ouvrage.

Il est intéressant de constater le peu de recours aux énergies renouvelables, l'utilisation du photovoltaïque par exemple se limite à la couverture de besoins limités (consommations des parties communes), participe cependant à l'amélioration des charges locatives ou de copropriété. Ce dispositif n'est présent que sur deux des ensembles de l'étude, La Gloire, l'obtention du Label Habitat et Environnement a contribué à son recours, la résidence Amoureux, copropriété a aussi fait ce choix sur un de ses bâtiments.

Si l'amélioration énergétique participe de la durabilité recherchée, aucun des cas observés n'est appréhendé avec distance considérant la thermie urbaine, les phénomènes d'ilots de chaleur, les potentiels que représentent la gestion des énergies dans un acception plus large, la gestion des eaux pluviales pour être réutilisées, la question de la mobilité sont absentes des réflexions. De nombreux projets neufs portent à nouveaux une préoccupation concernant l'amélioration du profil carboné du bâtiment neuf, elle n'est pas non plus abordée dans les cas observés, alors que le territoire de la réhabilitation demeure un gisement important d'économies à ce titre. D'autre part, la notion de cycle de vie du bâtiment n'est pas abordée dans la conception de la réhabilitation, celle-ci n'apparaît finalement que dans les

arbitrages relatifs au niveau d'investissement que va réaliser le maître d'ouvrage public dans son Plan de Stratégie Patrimoniale.

L'habitant, levier mal mobilisé.

La concertation, pilier de la ville durable, qui vise à l'appropriation d'un projet politique et collectif s'apparente en réalité plus à une consultation publique. Les retours habitants pointent les écarts entre la production des ateliers organisés dans le cadre de la concertation, et les orientations prises par la préfiguration ou le projet lui-même. Le constat, au-delà de provoquer l'incompréhension et lassitude dans la durée, jette le discrédit sur les acteurs de la conception du projet accusés de ne pas tenir compte de leur parole. Nous avons en revanche constaté que la communication du diagnostic patrimonial auprès des habitants permet une prise de conscience autour de l'histoire de lieu qu'ils habitent mais aussi de la valeur de certaines dispositions comme des pathologies et de la nécessité d'intervenir à leur résolution. Ce temps peut assez largement contribuer au déploiement du projet avec l'assentiment général facilitant l'intervention et l'acceptation des nuisances et coûts liés.

L'habitant acteur majeur dans le cas de la copropriété ne peut être mobilisé sans un accompagnement, une sensibilisation accrue de sa culture du projet. L'initiative individuelle, premier vecteur de transformation du grand ensemble privé, même si de petite échelle, peut avoir une incidence conséquente dans la trajectoire du cadre bâti. La mise au point d'un guide, rappelant les enjeux, à la fois techniques, de confort, énergétiques dans une vision d'ensemble, devrait être développé afin de mieux sensibiliser quant aux incidences, répercussions collectives de la démarche individuelle.

Le projet d'architecture, lieu d'une vision partagée.

Le projet d'architecture, au sens du processus de « projetation », observe une segmentation dans le temps comme dans les enjeux. Cette segmentation permet, progressivement de rentrer dans le projet au sens matériel du terme, dans l'ouvrage.

Nous avons pu constater, auprès des habitants dans les quartiers sous politique de la ville un certain essoufflement à la concertation, voire l'agacement de certains d'entre eux, Empalot notamment, avec le sentiment d'avoir participé à dessiner un projet mais que la définition finale n'en a rien gardé. La préfiguration du projet est un temps majeur dans le processus, en cela qu'il fonde la faisabilité financière de l'opération, dans le cas de la politique de la ville, un coût est demandé, alors que les études de maîtrise d'œuvre, voire les études de programmation et de diagnostics ne sont pas engagées.

On peut considérer que l'architecte maîtrise les outils supports de la concertation, la représentation, la capacité à figurer, cependant il lui appartient de maintenir une distance entre la programmation / diagnostic et le projet de conception, confié à une équipe de maîtrise d'œuvre.

Les cas Emile Aillaud démontrent, que bien que le patrimoine soit reconnu, le projet peut se définir très en avant, jusqu'au permis de construire, autorisation d'urbanisme, qui lui alertera les instances culturelles de l'opération en cours, voire, pour la cité de l'Etoile une réaction du préfet alors que les engins sont à pied d'œuvre. Les conséquences de ces situations sont d'autant plus désastreuses qu'elles semblent incompréhensibles pour les habitants qui attendent depuis longtemps que leurs logements soient améliorés.

Une approche très segmentée dans le temps, dans la re-connaissance.

Il est observé, constaté, localement comme sur plan national, une forme de latence dans la reconnaissance des ensembles de logements comme les grands ensembles. Le processus de projet n'est pas étranger à ce fait. Le temps du diagnostic apparaît souvent comme peu ou mal approfondi dans le temps de la préfiguration du projet, temps dans lequel finalement les dispositifs commencent à s'écrire. Les investigations conduites sur le cadre bâti ou urbain composé par les grands ensembles ne permettent pas d'en révéler les qualités sensibles comme les singularités constructives qui participent pourtant de l'attachement de certains habitants à leur patrimoine ou lieu de vie. Le cas de la cité de l'Etoile est une illustration concrète du temps majeur qu'est l'obtention de l'autorisation d'urbanisme, permis de construire, dans l'approche de la reconnaissance. En effet, dans le développement du projet de transformation intervient au temps de l'opérationnel, ce qui le place en bout du processus, alors que les études sont en phase finale, et que les contours de l'intervention sont cernés, financés, concertés. Une avancée considérable dans l'amélioration de la re-connaissance, processus itératif, cumulant les connaissances du maître d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre, puisse aboutir à un état des lieux précis dès le temps de la préfiguration. Il serait alors possible, en intégrant et valorisant la dimension prospective de consulter les services déconcentrés de l'état sur la question patrimoniale. Cela permettrait également de poser les bases du temps pré-opérationnel conscientes des valeurs, qualités, leviers dont disposent le cadre bâti et urbain.

La valeur patrimoniale, entre levier dynamique et frein administratif.

La reconnaissance patrimoniale apparaît dans cette recherche comme à la fois un levier permettant d'activer un certain dynamisme, encourageant des comportements plus respectueux ainsi qu'une revalorisation d'un cadre de vie souvent perçu comme très dégradé obérant les qualités intrinsèques de l'ensemble. Le travail initié par A Courbebaisse auprès des copropriétés Ancely et Belle Paule ont par exemple permis une prise de conscience au niveau de la gouvernance de la copropriété, qu'il s'agisse du conseil syndical ou du syndic de gestion lui-même quant à la nécessité de prendre en main ce patrimoine et de mobiliser les propriétaires autour de son devenir. La copropriété Ancely s'est vu obtenir le label ACR, avec l'enthousiasme des copropriétaires, quant à la copropriété Belle Paule elle a entrepris une campagne de travaux visant à parer au plus urgent, le sujet des toitures, dans un premier

temps, puis la chaufferie dans un second. La reconnaissance délivrée par les instances culturelles ne va pas au-delà de la labélisation ACR pour les cas de la métropole comme de la grande région. La labélisation n'a pas non plus été délivrée à un ensemble public, l'entretien réalisé avec l'architecte des bâtiments de France de l'Hérault ainsi qu'avec la personne en charge de l'architecture XXe à la direction régionale des affaires culturelles ont fait apparaître un frein réel auprès des maîtres d'ouvrages au prétexte de contraintes plus lourdes en cas de travaux. Le cas du quartier de l'Irranget, ensemble de logements en pierre de taille à Béziers en traduit les effets : voisin d'un lycée inscrit au titre des monuments historiques, circonscrit au lycée, le périmètre n'alerte pas les services, quant à la D.R.A.C. qui a repéré depuis longtemps le travail des architectes Badani et Roux Dorlut sur la région et se heurte au refus systématique de propriétaires. Ainsi le projet prévoit démolitions, modifications, sans qu'aucune instance culturelle n'en soit informée et ne puisse infléchir la conception vers une quelconque démarche intégrant la notion patrimoniale.

La transformation, vers une architecture du palimpseste.

Le bâti se transforme, plus souvent et plus visiblement pour le logement social que pour le privé. Le lieu privilégié de cette transformation reste la façade, offrant à elle seule la possibilité de répondre à deux enjeux majeurs, énergétique et d'« image ». Ainsi, les logiques de composition initialement mises au point par les concepteurs se voient littéralement réécrites, selon de nouvelles règles. Ces règles traduisent néanmoins généralement la volonté de rompre avec l'origine, ou les transformations passées. Quelques rares cas, Ancely, la cité Rose, la cité Daste, la cité de l'Hers, proposent une recherche inscrivant l'intervention dans une interprétation de l'origine, petites céramiques d'empeaux, les carreaux de grès cérame tramés pour Ancely, la composition de panneaux variantes de rose pour la cité Rose. La cité Daste dans une lecture internationale, voire moderne, de l'origine dans sa composition, des couleurs primaires viennent ponctuer une écriture faite de volume purs, pilotis, cylindres. La cité de l'Hers quant à elle revêtue d'un manteau d'isolation, ne bouleverse pas la modestie du traitement d'origine, mais peut-être plus par contrainte budgétaire que par réelle volonté. Les cas comme la cité de la Gloire, la cité Negreneys et ce dès la première réhabilitation, la cité Papus, la tour des Mazades, Bourbaki affichent un dessin complètement repensé. Les parements sont affirmés, la composition clairement en rupture, ainsi les postures varient, alternant la volonté d'altérer la rigueur de la composition, la répétition, dans un dessin de variations factices ou encore de recomposition d'un immeuble de la ville plus classique, socle, corps et attique. La tour des Mazades elle est en rupture complète avec son contexte, les bardeaux de panneaux compacts, tentant l'« effacement » de son gabarit dans une pixellisation du plus sombre au plus clair. Il semble dès lors nécessaire de rappeler, à la vision des cycles répétés de réhabilitation, l'intérêt d'une vision dans le long terme de ces transformations, permettant à la fois de ne pas les inscrire dans une période donnée, effet de mode, mais aussi permettant une transformation cohérente au long cours, et ce qu'il s'agisse

du cadre opérationnel en copropriété comme en logement social. Cette notion interroge donc également la posture du maître d'œuvre, et sa capacité à inscrire durablement une intervention, laissant à l'image d'une œuvre ouverte, la capacité à un autre intervenant d'écrire une suite cohérente.

L'enseignement de la réhabilitation.

Les futurs praticiens formés dans les ENSA, devraient rencontrer un enseignement plus solide de la transformation du cadre bâti existant. Ainsi, les enjeux techniques, théoriques, autour de la fabrication d'un projet d'architecture sur le déjà-là doivent y trouver une place majeure. Le diagnostic, partie vue comme un passage obligé, un préalable contraint, pourrait se révéler aux étudiants dans la conception d'un projet « blanc ». La déconstruction de ce projet permettant d'interroger plus sensiblement les contraintes, et enrichissant son développement. C'est ici par la dimension prospective que l'intérêt d'une reconnaissance approfondie de l'existant prend tout son sens et restitue une partie du sien à ce dernier. Le diagnostic devient projet. Les potentialités sont recherchées par le projet et traduites en dispositions ou dispositifs architecturaux, et questionnent leur éventuelle permanence, leur pertinence, leur intérêt dans la fabrication d'un projet inscrit dans le temps long.

Les acteurs observés, rencontrés, accompagnés au long de ce travail de recherche, qu'ils soient professionnels ou non, disposent bel et bien d'une culture de projet qui leur est propre, et qui dans leur grande disparité, ne permet pas toujours la rencontre heureuse de la durabilité et du cadre urbain et bâti que sont les grands ensembles. Les qualités latentes, peu mobilisées dans le cadre des transformations qui jalonnent leurs existences, sont réelles, tout autant que les pathologies ou écueils de la construction, loin des standards de qualité contemporains les en éloignent. Cependant, la construction d'une culture commune du processus de projet, fort d'une reconnaissance pointue de l'existant, deviendrait un levier majeur, non seulement dans la constitution d'une vision de long terme riche des qualités de l'existant, comme consciente des besoins de réparations et attentions particulières qui doivent être mobilisées au juste moment. Cela constitue également le socle d'une co-construction réussie d'un projet presque continuellement à l'œuvre et dont les acteurs se renouvellent, de manière cyclique.

7 BIBLIOGRAPHIE

Patrimoine :

_Patrimoine Architectural du XXe Siecle : stratégies de conservation et mise en valeur. Actes Colloque organisé par le conseil de l'europe avec le ministère Autrichien des sciences et de la recherche et le bundesdenkmalant. Vienne, 11-13 Dec. 1989. Patrimoine culturel n°29, Les Editions du conseil de l'Europe, 1994.

_AMOUGOU (Emmanuel), Les Grands ensembles un patrimoine paradoxal, Editions L'Harmattan, Collection « Logiques Sociales », 2007

_BAUDIN (Gérard), GENESTIER (Philippe), « Faut-il vraiment démolir les grands ensembles ? », Espaces et sociétés 2006/1 (n°124-125), p.207-222

_BEDARIDA (Marc) sous la direction de , Fondation Le corbusier, Le Corbusier à l'épreuve de sa restauration, Editions de la Villette, 2017.

_DE GASPERIN(Axelle), Rénovation et réhabilitation des grands ensembles dans les nouveaux Länder : Quel avenir pour la ville socialiste ? Revue Géographique de l'EST (Vol.46/ 3-4) 2006

_CARRIE B et MASSE S, La cité du Wiesberg, ISBN: 978-2-11-151130-9 Ministère de la culture et de la communication

_CARRIE B et MASSE S, La résidence du Point-du-Jour à Boulogne-Billancourt ISBN : 978-2-11-151132-3 Ministère de la culture et de la communication

_CARRIE B et MASSE S, La cité des Étoiles, ISBN: 978-2-11-151131-6, Ministère de la culture et de la communication

_GRAF (Franz), dir., La cité du Lignon 1963-71, étude architecturale et stratégies d'intervention, patrimoine et architecture, Hors série, janvier 2012, 160 p.

_GRAF (Franz), DELEMONTEY (Yvan), Architecture industrialisée et préfabriquée : connaissance et sauvegarde, PPUR, 2012, Lausanne, 435 pages et > notamment la dernière partie « sauvegarder l'architecture domestique des Trente Glorieuses » p. 321-425

_GRAF (Franz) dir., Honnegger frères, architectes constructeurs, 1930-1969, de la production au patrimoine, Infolio, 2010, Gollion, 261 p.

notamment Recommandations pour une sauvegarde, Diversité du patrimoine Honnegger Frères et interventions nuancées, p.214

_LEHMANN L., Un Prototype d'Architecture Industrialisée, La société Civile d'Architectes Lods-Depondt-Beauclair, le procédé GEAI et l'opération de la Grand'Mare à Rouen (1968-1969), Mémoire de 3e cycle sous la direction de DUMONT M.J, ENSA Paris Belleville, 2002 p.107

_KLEIN (Richard), dir., La Cité de l'Etoile à Bobigny, Créaphis, 2014, Paris, p. 156

_MERLIN (Pierre), Les grands ensembles Des discours utopiques aux « quartiers sensibles », La Documentation Française, 2010

_MERLIN (Pierre), Des grands ensembles aux cités L'avenir d'une utopie, Editions Ellipses, 2012

- _ NORBERG SCHULZ (Christian), *Genius Loci*, Mardaga, 1997
- _ THOMAS (François), BLANC (Jean Noel), BONILLA (Mario), *Les grands ensembles une histoire qui continue...*, Publications de l'Université de Saint Etienne, 2003.
- Réhabilitation :
- _ VANLAETHEM (France), THERRIEN (Marie-Josée), *la sauvegarde de l'architecture moderne*, Presses de l'Université du Québec, 2014, Québec, 366p.
- _ CASCIATO (Maristella), D'ORGEIX (Emilie), *Architectures modernes, l'émergence d'un patrimoine*, Mardaga, 2012, sl., 195p.
- _ CHOAY (Françoise). , *L'allégorie du patrimoine*, La couleur des idées, Seuil, 1992
- _ HAMON (Françoise), « Grands ensembles, demande de patrimonialisation et base Mérimée », *Histoire urbaine* 3/2007 (n° 20) , p. 125-132
- URL : www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2007-3-page-125.htm.
- DOI : 10.3917/rhu.020.0125.
- _ *Faut-il protéger les grands ensembles ?* / Editeur : Direction de l'architecture et du patrimoine ; Editeur : Comité des grands prix nationaux de l'architecture. 2008. 125 p. ISBN - ISSN : 978-2-11-097799-1
- _ MASBOUNGI (Ariella), *Régénérer les grands ensembles*, Grands Ensembles, Editions de la Villette 2005.
- _ ALLEN (Barbara), BONETTI (Michel), *Des quartiers comme les autres ? La banalisation urbaine des grands ensembles en question*, Etude du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, La Documentation Française, 2013
- _ MOLLEY (Christian), *(Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat*, Editions Le Moniteur, 2017
- Prospective :
- _ *Les nouveaux territoires de la prospective*, *Espaces temps et sociétés* 1994 (n°74-75), Editions de L'Harmattan, 1994.
- _ *Ecole du renouvellement urbain*, LANDAUER (Paul), *L'urbanisme des possibles*, cycle de conférences, 2013
- _ DUFAUX (Frédéric), Thèse de doctorat, *Comparer les grands ensembles : une tâche impossible et nécessaire*. Frédéric Dufaux ; Annie Fourcalt. *Le monde des grands ensembles*, Editions Créaphis, 2004.
- _ MATTHYS (Anke), in Mouvements.info/articles ; *Ecoquartiers : quand les politiques d'avenir nous ramènent au passé*. 27 Mai 2015
- _ TERRIN JJ. *Le projet du projet. Concevoir la ville contemporaine*, Editions parenthèses, 2014
- _ *Le booster de la rénovation*, ADEME, Cahier d'idées Février 2017
- _ *Nouvelles dynamiques de rénovation des logements*, Plan Batiment Durable, Rapport de synthèse et propositions, Décembre 2016

Question Urbaine – Ville durable

_ADAM, Matthieu. *De grand ensemble à quartier durable: discours et perceptions autour de l'évolution de la densité du quartier de La Duchère*. Édité par Christophe Demazière et Laura Verdelli (dir), Formes urbaines et développement durable Extrait de: Symvie Servain Courant. Paris: Editions du Comité des travaux historiques et scientifiques, 2013

_EMELIANOFF , Cyria . «"Qu'est-ce qu'une ville durable? ".» Progress In La ville durable, perspectives françaises et européennes, Problèmes politiques et sociaux 933 (2007): 27-28.

_EMELIANOFF, Cyria . «Urbanisme durable et L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ? .» *Progress In Ecologie&Politique* 29 (2004): pp15-19 et pp21-36 .

_Quelle Ville Durable?, Espaces et sociétés, n°147, Editions Eres, 2013

_CHARLOT-VALDIEU Catherine, OUTREQUIN Philippe. «"Qu'est-ce qu'une ville durable ?"» *Le Moniteur.fr*, 01 2010

_BENSALMA (Amar); MUSY (Marjorie), SIMONNOT (Nathalie). *"Les grands ensembles: de la ville moderne à la ville durable. Quelle transformation? Pour quelle durabilité? "*. Édité par UMR CNRS/MCC 1563 Laboratoire CERMA. Nantes: ENSA Nantes, s.d

_D'ARIENZO (Roberto), YOUNES (Chris), Pour une écologie des milieux habités Recycler l'Urbain, Metis Presses, 2014

_D'ARIENZO (Roberto), YOUNES (Chris), LAPENNA (Annarita), ROLLOT (Mathias), Pour un renouveau écologique des territoires ressources urbaines latentes, Metis Presses, 2016

_HAGEL, Zoé. "Ville durable : Des concepts aux réalisations, les coulisses d'une fabrique urbaine. Marseille ou l'exemple d'une ville méditerranéenne ". Aix-Marseille : cole Doctorale 355 « Espaces, Cultures, Sociétés » Laboratoire Interdisciplinaire En Urbanisme EA 889 - Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional Laboratoire Population Environnement Développement UMR 151 AMU - IRD , 2013

_GRUDET (Isabelle), MACAIRE (Elise), ROUDIL (Nadine), Concevoir la ville durable Un enjeu de gestion?, Cahiers Ramau 8, Editions de la Vilette, 2017

_MANTZIARAS (Panos), MILBERT (Isabelle), VIGANO (Paola), Du projet utopique au développement durable Inégalités Urbaines, Metis Presses, 2017

Question sécuritaire :

_GERMES Melina, SCHIRMEL Henning, BRAILICH Adam, GLASZEI Georg, PUTZ Robert, « Les grands ensembles de banlieue comme menaces urbaines ? Discours comparés – Allemagne, France, Pologne.», *Annales de géographie* 5/2010 (n° 675) , p. 515-535

URL : www.cairn.info/revue-annales-de-geographie-2010-5-page-515.htm.

DOI : 10.3917/ag.675.0515.

_BENBOUZID (Bilel), « Urbanisme et prévention situationnelle : le cas de la dispute

des professionnels à Lyon », Métropoles [En ligne], 8 | 2010, mis en ligne le 17 décembre 2010, consulté le 13 septembre 2016. URL :

<http://metropoles.revues.org/4391>

_TAPIE (Guy), Residentialiser les ensembles de logements sociaux, POPSU 2007

_BELMESSOUS. Opération banlieues. Comment l'État prépare la guerre urbaine dans les cités françaises, Paris : La Découverte. 2010

_GOSSELIN, C. . Quel traitement des enjeux de sécurité par la rénovation urbaine ?, février 2015, Paris : IAU-ÎdF.

_CLARKE, R. V. « Les technologies de la prévention situationnelle », Les Cahiers de la sécurité intérieure, n° 21, 3e trimestre, p. 101-113. 1995

_LEFRANCOIS (Dominique), Le parking dans le grand ensemble, Thèse de doctorat,

_PUCA Qualité et sureté des espaces urbains. Onze expériences novatrices.

_PICON (Antoine), Espaces publics : Espaces dangereux, in Géocarrefour (Vol.76, n°1) 2001, L'espace public. pp.23-26

Corpus et acteurs :

_COURBEBAILLON Audrey, La répétition dans le projet de l'habitation collective, les grands ensembles de Toulouse ; sous la direction de Rémi Papillault, Thèse soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse

_COURBEBAILLON Audrey, Toulouse : le sens caché des grands ensembles. – PUM, collection architecture. 2017

soutenue le 16/10/2015 TESC-ENSA_Toulouse

_CAUE 31, collectif, sous la direction de Jean-Loup Marfaing, Toulouse 45-75, la ville mise à jour –Nouvelles Éditions Loubatières, 2009

_JAILLET Marie-Christine, ZENDJEBIL Mohammed, « Le Mirail : un projet de « quasi-ville nouvelle » au destin de grand ensemble », Histoire urbaine 3/2006 (n° 17) , p. 85-98

_DRIANT (Jean Claude), MIOT (Yoann), La gouvernance de la rénovation urbaine à l'épreuve des territoires, Etude du comité d'évaluation et de suivi de l'ANRU, La Documentation Française, 2014

_SIMON (Eva), Thèse de doctorat, L'action publique locale sur les copropriété dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble ; Science Politique, Université de Grenoble –Alpes 2017

_SORIGNET (Anaëlle), WEISBEIN (Julien) Mémoire sous la direction de, Des écoquartiers à la ville durable appropriation et diffusion des principes de l'urbanisme durable à Toulouse Metropole, 2013.

URL : www.cairn.info/revue-histoire-urbaine-2006-3-page-85.htm.

DOI : 10.3917/rhu.017.0085.

_<http://www.anru.fr/index.php/fre>

_PROTOCOLE DE PREFIGURATION DES PROJETS DE RENOUVELLEMENT
URBAIN DE TOULOUSE METROPOLE – mai 2016

_<http://www.toulouse.fr/documents/6022456/10642426/20160+13ProtocoleDePrefigurationVFSansAnnexes.pdf/c77085bf-ef56-4833-a5a0-ee204bf6696>

_Urbanisme hors-série n°40 « Grand Toulouse, métropole en projets »

8 TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 Photographie Notre Saint Jean de Rayssac –© Vincent Boutin Photographe..	15
Figure 2 D’après le tableau d’Audrey Courbebaisse Toulouse : le sens caché des grands ensembles., PUM, 2017, p.26.....	25
Figure 3. Schémas de réhabilitation des grands ensembles Réalisation d’une nouvelle enveloppe des bâtiments, insertion de nouveaux équipements et activités par une légère densification du tissu urbain et transformation de la distribution interne des logements.	35
Figure 4- Réaménagement des RDC du Serpentine de Pantin par RVA Architectes © RVA Architectes.....	41
Figure 5- Capture communication NL Architects, évolution des nœuds articulant les « barres » création de nouveaux usages renforcement de la domesticité ©NL Architectes.....	42
Figure 6 Fonds Dubuisson, Jean (1914-2011) 1964-1972. Ensemble d'habitation, ZUP Borny, Metz-Borny : vue de la maquette, n.d. (cliché G. Martin).....	45
Figure 7 - 20 engagements de l'EcoQuartier – Source EcoQuartiers.logement.gouv.fr	60
Figure 8 - Illustration des 20 engagements de l’EcoQuartier. Source : Référentiel EcoQuartiers – Ministère de la transition écologique et solidaire	61
Figure 9 - Document issu du site du de P Gontier Architecte en charge du master plan du quartier de la Duchere.	62
Figure 10 - 19 points du référentiel HQE Aménagement™ source: Certivéa	66
Figure 11 - Synthèse des points de reconnaissance en pré-opérationnel ©CDupuis	83
Figure 12 - Les temps du projet, croisement copro et bailleur social, Etapes et Objectifs ©Cedric Dupuis	85
Figure 13 - Dossiers bilans Label.....	87
Figure 14- Extrait diaporama cession CRPA Nov 2018 Source : Site internet DRAC Occitanie	90
Figure 15 Photo Jean-Bernard Vialles – Département de la Seine-Saint-Denis.....	92
Figure 16 Photo Stéphane Asseline – Région Île-de-France, Département de la Seine-Saint-Denis.....	92
Figure 17 Photo Benoît Pouvreau	92
Figure 18 Fiche Diganostic patrimonial – Source UDAP 93.....	95
Figure 19 Cité Gaston Rouleau à Drancy, © Nicolas Oran	98
Figure 20 Extrait de la plaquette de communication du projet Source AUA Paul Chemetov	101
Figure 21 Extrait de l'étude Patrimoniale Abreuvoir – 2017 JB Cremnitzer	107
Figure 22 - Repérage des grands ensembles du corpus la transformation ©CDupuis	121
Figure 23 État de la transformation du corpus ©CDupuis.....	122
Figure 24 Organigramme projet OPAH CD résidence Belle Paule ©CDupuis source Projet OPAH Toulouse Métropole.....	159
Figure 25 Catégorisation des projets toulousains de la transformation des grands ensembles. ©CDupuis	272
Figure 26 Les mécanismes de la transformation ©CDupuis.....	275
Figure 27 La tour des Mazades livraison 2019 – Negreneys depuis programme Palulos années 1990	289
Figure 28 Niveau d’investissement financier rapporté au logement ©CDupuis.....	290

Figure 29 Fiche de référence de l'architecte concernant le projet de la Gloire, maître d'ouvrage TMH,.....	291
Figure 30 Article R134-Créé par Décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 - art. 1.....	294
Figure 31 Synthèse des situations énergétiques et productions ©CDupuis.....	295
Figure 32 Simulation de trajet transports en communs depuis les Mazades.....	300
Figure 33 Carte des stations de Vél'o Toulouse et station des Mazades.....	301
Figure 34 - Organigramme Equipe Pluridisciplinaire ©C.Dupuis.....	312
Figure 35 Extrait de panneau de rendu du concours sur les halls du bâtiment Normandie ©LSD Architectes.....	317
Figure 36 Extrait de la perspective du cœur de l'ensemble mettant en scène la réhabilitation des façades ©LSD architectes.....	319
Figure 37 - Organigramme Equipe Pluridisciplinaire ©C.Dupuis.....	328
Figure 38 - Page de garde Etude Bellefontaine Tourrasse Patrimoine SA.....	329
Figure 39 - Bilan technique - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes.....	331
Figure 40 - Projet urbain - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes.....	333
Figure 41 - Les grandes thématiques - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes.....	335
Figure 42 Evolutions typologiques - Extrait du document de synthèse de l'étude réalisée pour Patrimoine SA ©LSD architectes.....	338
Figure 43 - Extrait du document de synthèse confié par Patrimoine SA pour le contexte de l'étude ©Patrimoine SA.....	340
Figure 44 - Synthèse études concernant l'immeuble TOURASSE 2018-2019 ©C.Dupuis.....	342
Figure 45 - Etude Réalisée par RVA* sur le quartier Reynerie pour Patrimoine SA.....	343
Figure 1 Principe de projet d'espace collectif sur le toit de la résidence (proposition étudiante).....	350
Figure 2 Principe d'amélioration de l'enveloppe sur initiative individuelle (proposition étudiante).....	350
Figure 3 Illustration sur la maquette d'études des potentiels économiques identifiés par l'équipe de recherche sur la base des hypothèses de étudiants.....	352
Figure 4 Organigramme de l'équipe proposée dans le cadre de la réponse à l'appel projet. ©LSD Architectes.....	355
Figure 6 Extrait du mémoire technique issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes.....	357
Figure 7 Extrait du mémoire technique, partie paysage, issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes.....	357
Figure 8 Scénario thermique du projet PUCA REHA 3 ©LSD architectes.....	358
Figure 9 Extrait du mémoire technique, hybrider avec le neuf, issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes.....	359
Figure 10 Extrait du mémoire technique, notice économique, issu de la proposition de projet. ©LSD Architectes.....	359
Figure 46- Appel a projet "Architecture du XXe siècle, matière à projet pour la ville durable du XXIe siècle" Octobre 2019.....	363
Figure 47 Illustration conçue pour la recherche d'un outil en vidéo concertation sur la résidence Ancely ©CDupuis.....	371
Figure 48 Photographies du chantier. Source : C Dupuis.....	373

Figure 49 Repérage des batiments faisant l'objet du plan de rénovation énergétique.	373
Figure 50 Organigramme acteur et temporalités du projet sur la résidence Ancely @CDupuis	374
Figure 51 Déroulement de l'expérimentation sur la résidence Ancely ©CDupuis	375
Figure 52 Captures d'écrans des différents entretiens avec les acteurs	376
Figure 53 Extrait du film réalisé par Christian Barani	379
Figure 54 Dépliant d'invitation aux journées nationales d'architecture 2021 - Ancely 2050 - ©ENSA Toulouse	380
Figure 55 Document de synthèse fiche site - Toulouse Ancely - ©PUCA REHA	385
Figure 56 Document de synthèse fiche site - TOULOUSE Ancely - ©PUCA REHA	386
Figure 57 Planches Etude capacitaire Ancely.	389
Figure 58 Planche programmatique.	389
Figure 59 annexe 1 à la méthodologie pour les QMF à Pessac	397
Figure 60 annexe 2 à la méthodologie pour les QMF de Pessac	398
Figure 61 annexe 3 à la méthodologie pour les QMF de Pessac	400
Figure 62. Fiche Chateau d'Ancely 1-54 Allée d'Ancely ©registre-copropriétés.gouv.fr	406
Figure 63-Fiche Chateau d'Ancely 3 Allée du Velay ©registre-copropriétés.gouv.fr	406
Figure 64- Capture d'écran fiche de la résidence les Y de jolimont ©territoires.gorenove.fr	410
Figure 65 Capture d'écran fiche de la résidence les Y de jolimont ©observatoire-dpe-audit.ademe.fr.fr	410

Titre : Toulouse et la transformation de ses grands ensembles, acteurs et culture de projet

Mots clés : grands ensembles refection, logement réhabilitation, rénovation urbaine, acteurs réhabilitation, Patrimoine XXe

Résumé : Le devenir des grands ensembles questionne, et ce depuis la fin même de leur production. A peine achevés, nombre d'entre eux pâtissaient déjà d'une réputation de construction hâtive et éloignée de toute préoccupation énergétique. Ils apparaissent aujourd'hui comme les traces d'une pensée pour la ville bien révolue. Pourtant leur permanence témoigne, au delà d'une forme d'identité, bien des caractères patrimoniaux et interroge la fabrication de la ville sur elle-même dans sa capacité à les intégrer durablement.

La question est ici de révéler la forme de durabilité que revêt la vision des acteurs au sein du processus de la transformation des grands ensembles toulousains. La durabilité d'abord prise ici au sens d'une persistance, posant la question d'un patrimoine au regard des ambitions sociales, économiques et écologiques qui concourent à la rendre opérante.

L'hypothèse générale de cette thèse est que les projets de transformation imaginés pour ces grands ensembles sont une réponse à une série d'injonctions, un temps sociales, aujourd'hui énergétiques pour leurs majorités. Des projets qui, bousculés par l'actualité et les politiques de la ville locales ou nationales, obèrent leurs caractères patrimoniaux.

« Patrimoine en devenir » pour certains, voués à la démolition pour d'autres, les grands ensembles divisent sur l'intégration de leurs formes urbaines comme sociales quand bien même de nombreux travaux pointent l'attachement des habitants et leur caractère « identitaire ». Au prisme de la ville durable, il apparaît néanmoins que l'échelle du collectif, la mixité (typologique, d'usage, sociale...), la place de la nature, se révèlent des leviers favorables à une transformation des grands ensembles.

A l'appui de l'analyse des projets à l'œuvre, de réponses à des commandes concrètes, d'entretiens réalisés auprès d'acteurs de cette transformation, d'observations in situ, ce travail propose de caractériser, au regard de démarches reconnues comme vertueuses, la forme de durabilité à laquelle se voient convoquées ces formes urbaines. Il s'agit d'identifier les leviers qui concourent à fédérer des acteurs aux enjeux pourtant différents autour d'une vision durable co-construite. Interroger la réelle place de la maîtrise d'usage, l'habitant, pourtant premier concerné, dont l'implication est encouragée dans tous les stades de la conception du projet de transformation, et qui semble pourtant apparaître comme l'acteur ayant le plus faible impact sur les stratégies patrimoniales.

Nous cherchons à observer à quel point l'architecte, intervenant pourtant réputé pour disposer d'une « vision » globale, peut intégrer la question de la durabilité ? De quels outils dispose-t-il ? Comment permettre un meilleur accompagnement des maîtres d'ouvrage ? La reconnaissance fine de ce patrimoine bâti, sa valorisation, suffit-elle à en assurer la sauvegarde ? Comment rendre efficiente l'ambition de co-construction du projet au terme d'un processus de concertation durable ?

Title: Toulouse and the transformation of

Key words: mass housing renewal, Housing réhabilitation, Urban renovation, renewal actors, XXth century heritage

Abstract: The future of large housing developments poses a challenge since the very end of their production. From the beginning, many of them were already suffering from a reputation of hurried construction, far removed from any energy concern. Today they appear as the traces of a thought for the city well past. However, their permanence illustrates, beyond a form of identity, many heritage characters and questions the construction of an urban area on itself in its ability to integrate them durably.

The question here is to reveal the form of sustainability carried by the vision of the people involved in the process of transforming large housing developments in Toulouse. Sustainability is here first taken in the sense of persistence, raising the question of a heritage in terms of social, economic and ecological ambitions which contribute to making it effective.

The general hypothesis of this thesis is that the transformation projects imagined for these large housing developments are a response to a series of injunctions, which were at one point social, but are now mainly about energy. Projects that, shaken up by current events and national or local policies, encumber their heritage characters.

"Heritage in the making" for some, doomed to demolition for others, the large housing developments divide on the integration of their urban and social forms even though many works point to the attachment of the inhabitants and their "identity" character. Through the prism of the sustainable city, it nevertheless appears that the scale of the collective, the diversity (typological, of use, social ...), and the place of nature turn out to be effective levers to a transformation of the large housing developments.

In support of the analysis of projects at work, of responses to concrete orders, of interviews with actors of this transformation, of observations in situ, this work proposes to characterize, in light of approaches recognized as virtuous, the form of sustainability to which these urban forms are summoned. It is a matter of identifying the levers that contribute to federate actors with different stakes around a co-built sustainable vision. To question the real place of user's acknowledgement, the inhabitant, however first concerned, whose involvement is encouraged in all stages of the conception of the transformation project, and yet appears to be the actor with the least impact on heritage strategies.

We want to see how the architect, who is well known for having a global "vision", can integrate the issue of sustainability? What tools does he have? How can we provide better support for project managers? Is the fine recognition of this built heritage, its valorization, enough to ensure its preservation? How to make the ambition of co-construction of the project efficient at the end of a sustainable consultation process?