

HABITAT25

Une production courante du logement en région PACA

Sous la direction de Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

Ouvrage publié à l'occasion de l'exposition « HABITAT25 – Une production courante du logement en région PACA » produite par l'ensa•m et présentée du 20 novembre 2025 au 16 février 2026 dans le Forum de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT), 2, place Jules Guesde à Marseille



UNE EXPOSITION, UN CATALOGUE

Anne Bourgon

J'ai l'honneur d'introduire le catalogue de l'exposition Habitat25 laquelle s'est tenue du 20 novembre au 16 février 2026, dans le forum de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires, organisée par l'ensa•m en partenariat avec la *Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement* (DREAL PACA), l'*Association régionale HLM* (AR HLM PACA et Corse), la Caisse des dépôts, banque des territoires, l'Action Logement, l'Etablissement public foncier PACA (EPF).

L'exposition et ses manifestations, conférences et tables rondes tenues dans le cadre de cette exposition, dressent un état de la production actuelle de logements dans notre région. Elle croise des travaux et recherches menés dans le cadre de l'Institut Méditerranéen de la ville et des territoires qui rassemble en même lieu, l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille (ensa•m), l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR) et l'école du paysage et la parole d'acteurs du monde de la construction, maîtres d'ouvrages, institutions en charge du logement, techniciens.

Le logement est un enjeu central de la formation des jeunes architectes, ce secteur représentera la majeure partie des commandes qui seront passées à ces futurs professionnels. C'est un enseignement exigeant, patient qui répond à un besoin vital, voire archaïque celui de disposer d'un abri sûr. Les récents épisodes extrêmes, comme les incendies de l'Estaque en juillet 2025, nous rappellent cette valeur cardinale du logement et combien sa perte ou son absence nous rend vulnérables. Mais le logement c'est aussi une représentation de soi-même. Les habitants des quartiers Nord de Marseille pourraient en témoigner. Enfin, le logement c'est un rapport au monde. Ce n'est pas la même chose d'habiter entre quatre murs que d'habiter un site et un paysage, un quartier, un espace bien éclairé, bien proportionné où la fenêtre est bien placée. C'est là que l'architecture entre en jeu.

Or, l'actualité des débats tenus dans la profession sur l'état du logement et sa production semblent faire part d'un appauvrissement continu des formes et expressions bâties, leur banalisation. Les conclusions du rapport « Girometti-Leclercq : référentiel sur la qualité du logement » rédigé à la demande de la ministre déléguée au logement, rendu public le 9 septembre 2021, s'en fait l'écho. Le volet de l'exposition qui rend compte du palmarès régional de l'habitat organisé par L'Association Régionale pour l'Habitat Social Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse, la voix collective des organismes HLM veut apporter un démenti à ces propos. Les réalisations primées et exposées du palmarès, présentent toutes d'indéniables qualités qu'elles ressortissent d'intelligence constructive ou de programmes « [...] favorisant la mixité, l'inclusion et la solidarité » comme le souligne Claude Bertolino de l'EPF. L'ambition de l'AR HLM est de modifier les idées reçues en matière de logement social dont l'image inscrite dans l'inconscient collectif reste celle des tours et barres des années de la reconstruction de l'après seconde guerre mondiale.

Comme le soulignent plusieurs auteurs du catalogue, on assiste depuis la fin des années 90 à une nouvelle phase d'accélération des processus industriels[1], de type fordiste, appliqués au monde de la construction et depuis les années 2000 à la défaisance continue de l'action publique de maîtrise d'ouvrage au profit des acteurs privés. Les nouvelles formes de dévolution des marchés de construction, les logiques économiques qui les sous-tendent et les gains recherchés de productivité dans l'acte de construire tendent à standardiser autant les composants d'un édifice que sa forme générale, volume et enveloppe. En résistance à cette déprise par l'architecte du contrôle des moyens de sa production, à cette distance entre le prescrit et le réel, entre l'usager programmé par les seuls intérêts de l'économie de la construction et l'habitant vrai, des résistances aux modèles imposés, cherchent à réévaluer l'expérience, l'expérience vécue des us et gestes pratiques et la valeur du métier d'architecte maître d'œuvre.

Les travaux montrés ici, œuvres de praticiens, étudiantes et étudiants de l'école d'architecture, des chercheuses et chercheurs des laboratoires de l'ensa•m, apportent un éclairage utile sur la production courante du logement dans notre région, ils engagent un débat nécessaire sur les enjeux et défis auxquels nos métiers et leurs formations doivent aujourd'hui plus qu'hier, répondre.

Je remercie donc les deux commissaires de l'exposition, Gilles Sensini et Jérôme Guéneau, enseignants-chercheurs à l'ensa•m, leur intention était de lier travaux de recherche et expériences d'une pratique, de lier les résultats de travaux menés dans un cadre universitaire à la parole d'acteurs du monde de la construction et surtout de porter une vision du logement de qualité, non standardisé, adressé à des habitants grâce à une architecture située. Ils contribuent ainsi à ce débat qui engage notre avenir et celui de nos étudiants.

1 On se réfère aux années de reconstruction de l'après seconde guerre mondiale comme phase d'accélération de l'industrialisation du secteur de la construction, c'est là affaire de commodité. L'historien discutera et datera d'avant les années d'après-guerre les premières méthodes de l'industrie appliquées à la construction notamment « l'âge du fer » du XIXe siècle.



HABITAT25

Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

L'état de catastrophe qui est celle de notre condition contemporaine bouleverse les pratiques des métiers de la construction et plus généralement les modes de production du logement tels qu'ils avaient prévalus jusqu'alors. Le réemploi, l'adaptation de l'existant sont devenus des priorités pour limiter l'entropie que l'extraction continue des ressources accélère. Un enseignement en écoles d'architecture doit prendre acte tant de l'état du monde que des conditions, dans ce monde, de la production de logements. S'il nous parait nécessaire de porter à la connaissance des étudiantes et étudiants des écoles d'architecture, les grandes œuvres que l'histoire de l'architecture consacre et inscrit dans ses panthéons, il nous parait tout aussi nécessaire que les étudiantes et étudiants aient une connaissance des rapports et conditions de l'actuelle production courante du logement, de ses environnements tant économiques que politiques lesquels président à la forme de nos villes.

L'exposition « Habitat25, une production courante du logement en région PACA » qui s'est tenue du 20 novembre 2025 au 16 février 2026, dans le hall de l'Institut méditerranéen de la ville et des territoires (IMVT) à Marseille, présentait des réalisations primées par le palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur lequel palmarès fête ses dix années d'existence, une rétrospective en guise d'anniversaire auquel s'associait l'IMVT. Le Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur vise à la valorisation de la production du logement social. C'est pour notre région, une priorité en matière de politique publique, un enjeu de son développement et équilibre social, une condition nécessaire à son attractivité. Dans une région où les besoins en nombre de logements sont importants, le Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur s'attache à primer des réalisations soutenues par les élus locaux et plébiscitées par leurs habitants.

L'exposition rendait également compte des travaux menés dans le cadre d'enseignements tenus à l'institut méditerranéen de la ville et des territoires (IMVT) sur le logement. Elle montre des travaux et recherches menés à l'ensa•m dans le cadre de deux séminaires de cycle master, des travaux d'atelier de projet mené en cycle licence, des extraits de projets de diplômes de fin d'études (PFE) soutenus en 2025, enfin une synthèse de travaux de recherche menés au sein de l'Institut d'urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR), institut partenaire de l'IMVT:

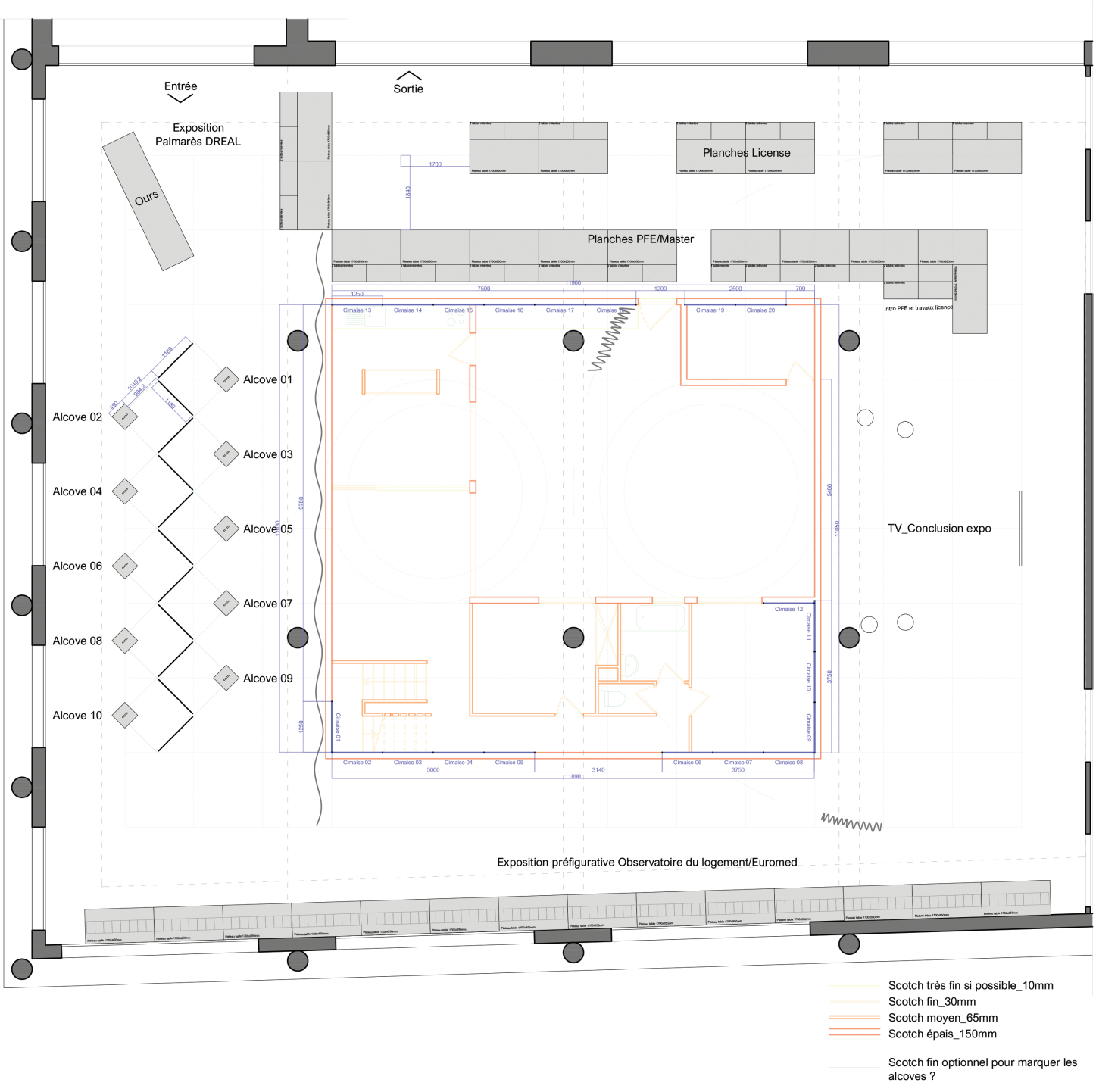
- « Les formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement en région PACA » est l'affiche d'un séminaire de master initié en 2023. L'exposition présente une sélection de dix réalisations, part du corpus analysé dans le cadre d'un travail de constitution d'un atlas des 20 ans de la production de logement dans le périmètre Euroméditerranée. Des captations vidéo rendaient compte d'entretiens menés dans le cadre des séminaires de cet observatoire avec des acteurs du monde de la construction, représentants de collectivités locales, d'institutions d'état, maîtres d'ouvrages, bailleurs et promoteurs, des bureaux d'études, une architecte de sécurité, des maîtres d'œuvre.
  Huit affiches rendaient compte des travaux menés de 2017 à 2019, dans le cadre d'un séminaire de master « Histoire critique du projet », synthèse d'une recherche menée sur « L'habitat intermédiaire, une innovation typologique des années 1960-70 ».
- La reproduction à l'échelle 1 d'un logement de l'opération Les Terrasses à Miramas de l'architecte André Lefèvre était installé au centre de l'exposition.
- L'exposition d'une sélection de travaux d'étudiant(e)s réalisés en 2025 dans le cadre d'un enseignement de Licence à l'ensa•m et travaux de diplômes de fin d'études concluait le parcours.
- L'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR) partenaire de l'IMVT, était associé à l'évènement. Etaient mises à la disposition des visiteurs pour leur consultation, une étude menée dans le cadre des enseignements de l'institut, sur la mixité programmatique et sa réception et pratiques par les habitants et une sélection de mémoires de recherches des étudiant(e)s de l'institut, consultables sur la base DUMAS via un QR Code.

Enfin, dans le cadre de l'exposition, deux conférences ont été tenues, l'une par Clément Vergely le 20 novembre 2025 portant sur : *Les évolutions de la production du logement en France*, la seconde le 11 décembre 2025 par David Mayol Laverde, architecte portant sur : *Housing and Ressources in Baleares Islands* et une table ronde réunie le 12 février 2026, animée et préparée par Carole Lenoble et Kristel Filotico portant sur *Les Coopératives d'Habitation*. Ces conférences et compte-rendu de la table ronde sont consultables sur le site de l'ensa•m (www.marseille.archi.fr).

C'est la volonté des commissaires de l'exposition, enseignants chercheurs et tout autant architectes, de lier travaux de recherche et expériences d'une pratique, lier les résultats de travaux menés dans un cadre universitaire et la monstration des réalisations primées par le palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur. « On ne comprend rien à l'architecture si on ne la fait pas » déclarait Ludovico Quaroni (1911-1987) architecte, professeur et théoricien. L'expérience d'une pratique est seule à même d'instruire des réalités des rapports de force œuvrant au contrôle des moyens de production de notre environnement bâti. Et si l'architecture comme discipline ne peut se satisfaire du seul art du commentaire défait d'une pratique *a contrario* l'enseignement de l'architecture ne peut pas se réduire à la seule formation professionnalisante asservie aux logiques des marchés de l'économie libérale.

Toute pratique des métiers de l'architecture ne peut faire l'économie de sa critique, elle risquerait sa disqualification, symétriquement toute critique ne peut se défaire de la connaissance d'une pratique qui la conditionne.

C'était là l'ambition portée par l'exposition, rendre compte de réalisations portées par les paroles de leurs auteurs, maîtres d'ouvrages, institutions, collectivités et maîtres d'œuvre assortie d'une critique laquelle cherche à



Plan de l'exposition tenue du 20 novembre 2025 au 16 février 2026

caractériser l'ordinaire de la production courante de logements à travers le démontage d'une part de cette production, documentée à l'exemple d'un *vade-mecum* ou revue technique soit l'identification des pièces des édifices du corpus et de leurs assemblages.

Le catalogue de l'exposition reprend les thèmes et chapitrage de l'exposition, sept chapitres pour rendre compte d'un état présent de la production courante de logement en région PACA :

Un bilan des 10 ans du Palmarès Régional de l'Habitat

Les réalisations primées par le palmarès de l'habitat sont introduites par un texte de présentation accompagné de pièces graphiques, une pièce graphique réalisée pour l'exposition par Ferdinand Fert et Samuel Armange pour chacune des réalisations exposées. Un bilan du palmarès et les *verbatims* d'acteurs de ces réalisations primées complètent les présentations, bilan et entretiens réalisés par les journalistes Christiane Wanaverbecq et Michel Couartou. Un texte de Gilles Sensini, « Et l'architecture ? » conclut le chapitre en proposant d'insister à propos de cette production primée, sur les rôles et engagements de leurs concepteurs, architectes maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage en même temps qu'il précise les motivations ayant prévalus à la sélection des réalisations primées et choix de leur monstration au sein de l'exposition.

L'habitat intermédiaire, une innovation typologique des années 1960–70 ? Un enseignement de séminaire de master l'ensa•m.

A travers la présentation et analyse d'opérations réalisées en région PACA, Ihssane Chehab en retraçant l'histoire et la genèse de ces opérations d'habitat dit intermédiaire (entre logement collectif et habitation individuelle) nous dit en quoi les dispositifs et agencements mis en œuvre dans ces opérations constituent des innovations typologiques au regard de la production courante de leur époque. Des enseignements peuvent être tirés de ces réalisations pour leur actualisation et réinterprétation dans la production actuelle et future du logement en région PACA.

L'Observatoire du logement – Un Atlas des 20 ans de la production de logement dans le périmètre Euroméditerranée, un enseignement de séminaire de master de l'ensa•m.

Les arguments critiques et pédagogiques de cet observatoire du logement, affiche d'un enseignement en cycle master tenu à l'ensa•m depuis 2023, sont développés par Jérôme Guéneau lequel avec Gilles Sensini encadre et coordonne ces enseignements. Des premiers résultats des recherches sont présentés, recherches menées à partir d'un corpus d'édifices réalisés dans les périmètres d'aménagement EuroMéditerranée. Deux développements par Jérôme Guéneau, complètent la présentation de cet observatoire, le premier s'attache à la production courante du logement dans ses phases de réalisations, le chantier et des différences entre le prescrit et le réel de la mise en œuvre courante de l'immeuble de logements. Le second interroge les formes retenues d'édifices dans la production courante et notamment l'imposition de la figure du « plot » privilégiée par l'économie de la construction.

« Il y a 20 ans, l'îlot M5 » un article de Gilles Sensini conclut le chapitre. A travers l'histoire du montage de l'opération M5, sa conduite de maîtrise d'ouvrage, le travail des architectes et contexte de sa réalisation, Gilles Sensini nous montre qu'une réalisation de logements atypique, atypique dans sa forme, son projet et sa conduite d'opération, peut rencontrer le succès, un succès plébiscité par ses habitants, sa maîtrise d'ouvrage et ses financeurs tout autant.

L'enseignement de l'habitat en cycle licence à l'ensa•m

Alexandre Chapuis, coordonnateur d'un enseignement de licence à l'ensa•m portant sur le dessin de l'immeuble de logement, détaille les enjeux pédagogiques, les positions critiques à partir desquels se fédèrent les enseignants en charge de l'encadrement des ateliers de projet.

L'enseignement de l'habitat en cycle master à l'ensa•m

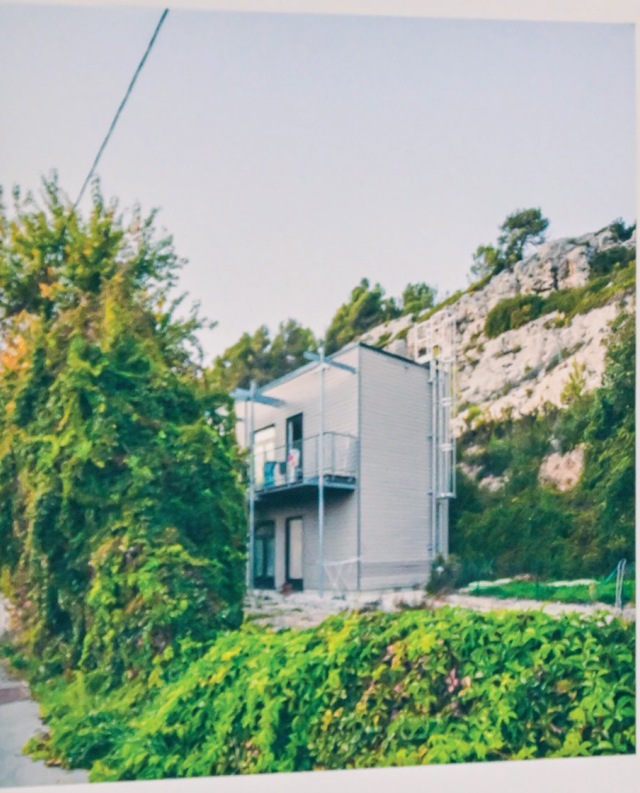
Des extraits de rendu de diplômes de fin d'études (PFE) soutenus à l'ensa•m et qui prennent pour objet le logement rendent compte de la diversité des propositions critiques et pédagogiques des enseignements tenus en cycle master sur ces questions de la production de l'immeuble collectif, des nouveaux enjeux et attentes auxquels cette production doit répondre dans des contextes contraints. L'article signé par Ion Melas, Mohamed Belmaaziz et Gianluca Cadoni, s'empare de cette question de la qualité des logements dans un contexte contraint. Cet article rend compte d'une recherche menée au sein du laboratoire Project(s), unité de recherche de l'ensa•m, étude lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI), « Engagés pour la qualité du logement de demain ».

Martinet & Texereau est un duo d'artistes qui dessine l'ordinaire de nos environnements contemporains, magasins franchisés, parkings, façades anonymes d'immeubles modestes, on dira le moche et sa poésie de nos villes. Elles accompagnent des étudiants de master dans leur maîtrise du dessin et nous offrent ici un aperçu de leur travail et des travaux d'étudiant(e)s encadrés par elles.

Ferdinand Fert exemplifie dans son article sur le problème de l'angle rentrant en l'architecture, l'intérêt porté dans le cadre d'un enseignement de master portant sur la production courante du logement, pour le démontage et analyse de ce que nous caractérisons comme figures soit des dispositifs articulant des parties d'un édifice dans un ordre ou une configuration particulière, ordres et configurations jugées suffisamment opérantes et emblématiques pour avoir été répétées ou remarquées dans une histoire, histoire de l'architecture, « des aménagements architecturaux » disait Foucault, à un tout autre propos.

Un état des recherches menées dans le cadre des enseignements de l'IUAR

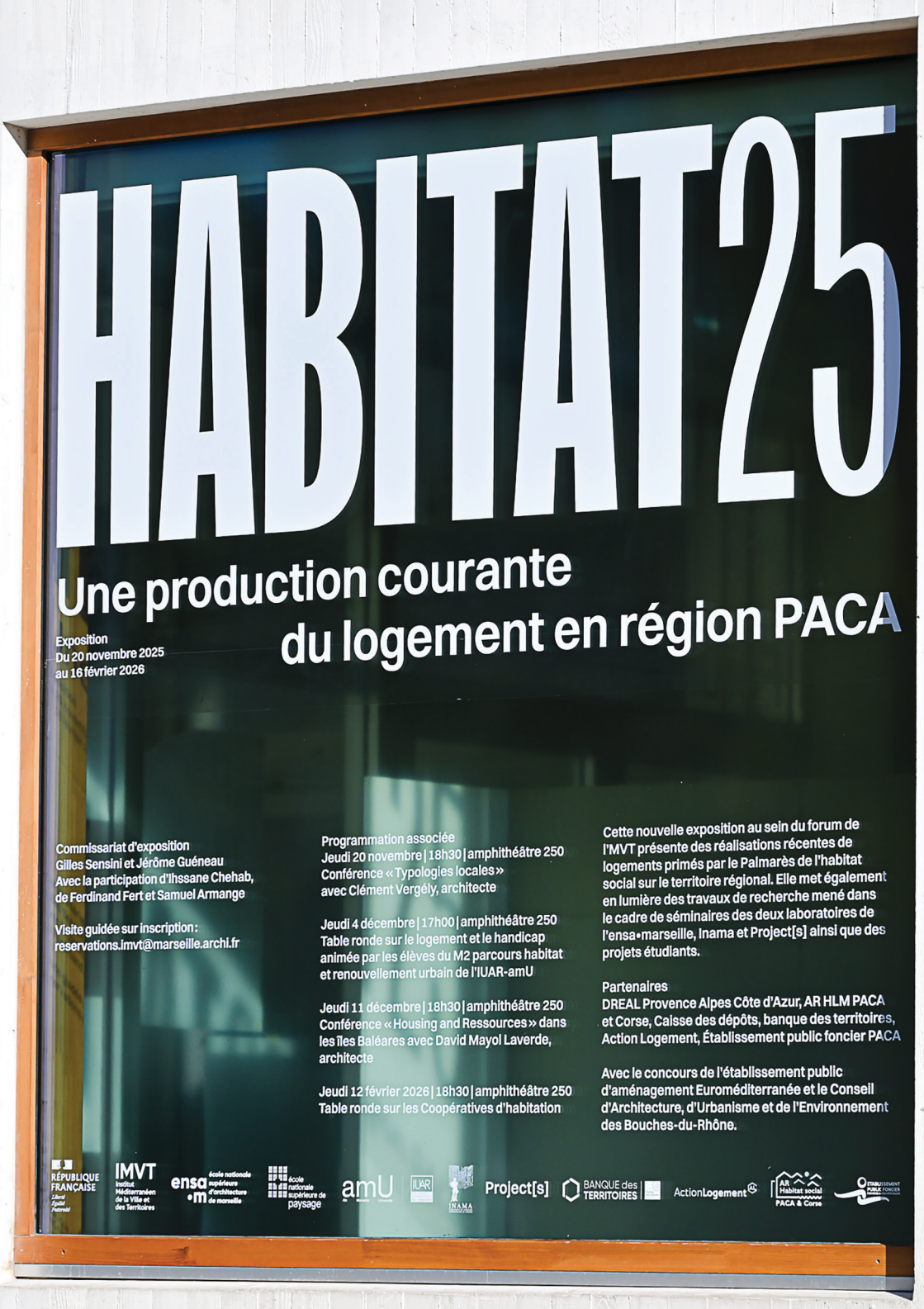
L'Institut Méditerranéen de la ville et des territoires, IMVT est une institution qui regroupe l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille (ensa•m), l'école du paysage et l'institut d'urbanisme et d'aménagement régional (IUAR). Séverine Bonin-Oliveira dresse un état des recherches et travaux menés au sein de l'IUAR. Ce sont les questions de renouvellement urbain des quartiers, un urbanisme transitoire, les enjeux de mixité tant programmatique que sociale, les attentes et offres en matière de logements qui sont abordés dans ce compte rendu des travaux de l'IUAR, travaux et recherches souvent liés à des partenariats et demandes émanant de collectivités locales et autres acteurs de l'aménagement en région PACA. C'est à l'ordinaire de la production de notre environnement bâti, à toutes ses échelles que ces travaux s'adressent.



Les enjeux contemporains de l'habitat dans notre région, un enseignement de séminaire de master l'ensa•m

A partir des premiers résultats des travaux menés dans le cadre des séminaires liés à l'Observatoire du logement notamment son volet 'Les débats de l'observatoire', une série d'entretiens menés avec des acteurs de la production du logement, maitres d'ouvrages, bailleurs et promoteurs, directrices et directeurs de services de l'état, des représentants de collectivités, des ingénieurs et bureaux d'études, des architectes, ce chapitre conclusif voudra dresser un premier état des conditions de la production actuelle de logements en même temps qu'il ouvrira sur des exemples d'une production récente de logements notamment en Espagne (IBAVI) qui démontrent qu'on peut être vertueux en terme de consommation tout en offrant des logements de grande qualité.

p. 2 : Papier peint | Exposition *ph. Rémi Bragard*
p. 4 : Plan ech.1 logement de l'opération Les Terrasses à Miramas, André Lefèvre architecte *ph. Jimmy Benhamou*
p. 6 : Plan de l'exposition, dessin Samuel Armange
p. 8 : Vue de l'exposition | section Palmarès de l'habitat *ph. Jimmy Benhamou*
p. 10 : Vitrophanie de l'exposition Habitat25 *ph. Jimmy Benhamou*


HABITAT25
Une production courante du logement en région PACA
Exposition
Du 20 novembre 2025
au 16 février 2026
Commissariat d'exposition
Gilles Sensini et Jérôme Guéneau
Avec la participation d'Ihssane Chehab, de Ferdinand Fert et Samuel Armange
Visite guidée sur inscription :
reservations.imvt@marseille.archi.fr
Programmation associée
Jeudi 20 novembre | 18h30 | amphithéâtre 250
Conférence « Typologies locales »
avec Clément Vergély, architecte
Jeudi 4 décembre | 17h00 | amphithéâtre 250
Table ronde sur le logement et le handicap animée par les élèves du M2 parcours habitat et renouvellement urbain de l'IUAR-amU
Jeudi 11 décembre | 18h30 | amphithéâtre 250
Conférence « Housing and Ressources » dans les îles Baléares avec David Mayol Laverde, architecte
Jeudi 12 février 2026 | 18h30 | amphithéâtre 250
Table ronde sur les Coopératives d'habitation
Cette nouvelle exposition au sein du forum de l'MVT présente des réalisations récentes de logements primés par le Palmarès de l'habitat social sur le territoire régional. Elle met également en lumière des travaux de recherche mené dans le cadre de séminaires des deux laboratoires de l'ensa•marseille, Inama et Project[s] ainsi que des projets étudiants.
Partenaires
DREAL Provence Alpes Côte d'Azur, AR HLM PACA et Corse, Caisse des dépôts, banque des territoires, Action Logement, Établissement public foncier PACA
Avec le concours de l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône.
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
IMVT
ensa•m
amU
IUAR
INAMA
Project[s]
BANQUE des TERRITOIRES
ActionLogement
AR Habitat social PACA & Corse

Editos

p. 3 **Une exposition, un catalogue**
Anne Bourgon

p. 5 **Habitat25**
Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

Les 10 ans du palmarès de l'habitat

p. 14 **L'engagement pour un Habitat Social d'Excellence en PACA & Corse : Un Rôle Clé de Représentation et d'Animation**
Robin Hamadi

p. 16 **La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage pour le logement social**
Lucile Ayache

p. 17 **L'EPF, acteur de la production de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur**
Claude Bertolino

p. 21 **Présentation du palmarès de l'habitat PACA**
Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

p. 43 **« C'est quoi un bon logement ? » paroles d'acteurs et Bilan du palmarès**
Christiane Wanaverbecq & Michel Couartou

p. 51 **Et l'architecture ?**
Gilles Sensini

L'habitat intermédiaire, une innovation typologique des années 1960–70 ?

Un enseignement de séminaire de master à l'ensam

p. 56 **De l'innovation technique à l'innovation architecturale : l'habitat Intermédiaire comme genre résidentiel émergent**
Ihssane Chehab

L'Observatoire du logement

Un Atlas des 20 ans de la production de logement dans le périmètre Euroméditerranée

p. 71 **Un observatoire du logement en région PACA — Un enseignement de master à l'école nationale d'architecture de Marseille**
Jérôme Guéneau

p. 79 **Figures de la promotion privée, plots et macro-lots**
Jérôme Guéneau

p. 87 **Le chantier de la production courante de l'immeuble de logement**
Jérôme Guéneau

p. 93 **Il y a vingt ans, l'îlot M5**
Gilles Sensini

L'enseignement de l'habitat en cycle licence à l'ensam

p. 107 **Le dessin de l'immeuble collectif**
Alexandre Chapuis

L'enseignement de l'habitat en cycle master à l'ensam

Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

p. 114 **Questionner la qualité du logement dans un contexte contraint**
Ion Melas, Mohamed Belmaaziz, Gianluca Cadoni

p. 123 **Le dessin de l'ordinaire**
Martinet&Texereau

p. 127 **Le problème de l'angle rentrant en architecture**
Ferdinand Fert

Recherches menées dans le cadre des enseignements de l'IUAR amU

p. 140 **12 ans d'atelier de projet Habitat en master urbanisme : Quels éclairages sur les enjeux en matière de logement et d'habitat ?**
Severine Bonin-Oliveira

Les enjeux contemporains de l'habitat dans notre région

Un enseignement de séminaire de master à l'ensam

p. 150 **Les conditions de la production courante de logement, les enjeux contemporains de l'habitat**
Jérôme Guéneau

p. 174 **Glossaire**
p. 180 **Index des auteurs**
p. 182 **Remerciements**
p. 183 **Colophon**


Ilot de la
UN PASSAGE PUBLIC PO
OPPORTUNITÉS RÉGLEM
Le Mon
UN ENCHAÎNEMEN
Hamea
LE RAMEAU SAUN
Les
UN PROJE
Un bilan des 10 ans
du Palmarès Régional
de l'Habitat
Le Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur vise à la valorisation de la production du logement social. Elle prime chaque année des réalisations soutenues par les élus locaux et plébiscitées par leurs habitants.
Cette rétrospective des dix années du Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur expose cinq opérations sélectionnées par le dernier jury en 2024 et un choix de réalisations primées les années précédentes. Cette sélection fait apparaitre des évolutions dans la production de logements et il faut signaler le fait que le dernier jury du palmarès a retenu une majorité d'opérations de réhabilitation dans des quartiers anciens ou de réutilisation et rénovation de bâtiments du patrimoine de différentes époques. Ce qui distingue ces réalisations primées est leur attention aux contextes dans lesquels elles s'implantent, aux détails de leur mise en œuvre ou aux particularités de leur programmation.
Chaque réalisation est illustrée par des documents graphiques tirés des archives des agences d'architecture laureates et des photographies de reportages realisés par Florent Joliot pour le palmarès 2024 et en 2025 par Quentin Besson pour les années précédentes du palmarès. Des notices de présentation informent sur les processus de mise en œuvre des opérations et ce, à partir d'entretiens menés avec les architectes par Gilles Sensini. Enfin, des pièces graphiques réalisées par Samuel Armange et Ferdinand Fert spécialement pour l'exposition, spécifiques dans les choix de leur représentation, dessin, vue axonométrique, maquette etc., soulignant là une particularité du plan, d'ambiances, ailleurs d'agencements singuliers etc., rendant explicite ce qui fait la qualité de ces réalisations.
COORDINATION
GILLES SENSINI

Les dix ans du Palmarès de l'habitat 13

p. 14 **L'engagement pour un Habitat Social d'Excellence en PACA & Corse : Un Rôle Clé de Représentation et d'Animation**
Robin Hamadi

p. 16 **La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage pour le logement social**
Lucile Ayache

p. 17 **L'EPF, acteur de la production de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur**
Claude Bertolino

p. 21 **Présentation du palmarès de l'habitat PACA**
Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

p. 43 **« C'est quoi un bon logement ? » paroles d'acteurs et Bilan du palmarès**
Christiane Wanaverbecq & Michel Couartou

p. 51 **Et l'architecture ?**
Gilles Sensini

p. 12 : Vue de l'exposition | section Palmarès de l'habitat *ph. Jimmy Benhamou*
p. 20 : Section Palmarès de l'habitat. Maquettes Samuel Armange & Ferdinand Fert, *ph. Jimmy Benhamou*
p. 22, 32, 38, 40, 50 : Section Palmarès de l'habitat. Maquette Samuel Armange, *ph. Jimmy Benhamou*
p. 26, 36 : Section Palmarès de l'habitat. Dessin Samuel Armange
p. 28, 30 : Section Palmarès de l'habitat. Dessin Ferdinand Fert
p. 24, 34 : Section Palmarès de l'habitat. Maquette Ferdinand Fert, *ph. Jimmy Benhamou*
p. 42 : Vue de l'exposition | Plan ech.1 logement de l'opération Les Terrasses à Miramas, André Lefèvre architecte *ph. Jimmy Benhamou*

L'engagement pour un Habitat Social d'Excellence en PACA & Corse : Un Rôle Clé de Représentation et d'Animation

Robin Hamadi

L'Association Régionale pour l'Habitat Social Provence-Alpes-Côte d'Azur & Corse (ARHLM PACA & Corse) est la voix collective pour l'ensemble des organismes HLM opérant sur ces deux territoires. Son rôle est double et essentiel au bon fonctionnement et à l'évolution du secteur.

Rôle de Représentation auprès des Pouvoirs Publics

L'ARHLM est l'interlocuteur privilégié des services de l'Etat (Directions Départementales des Territoires, Préfectures), des collectivités territoriales (Régions, Départements, Métropoles, Communes) et des instances nationales. Elle assure la défense des intérêts des bailleurs sociaux régionaux, veille à l'adaptation des politiques publiques du logement aux réalités locales et contribue activement à l'élaboration des stratégies territoriales (Plan Local d'Urbanisme, Programme Local de l'Habitat).

- Plaidoyer stratégique : L'Association œuvre pour garantir un financement adéquat de la production de logements, simplifier les procédures administratives et s'assurer que les contraintes réglementaires (environnementales, thermiques, etc.) sont applicables de manière équilibrée pour maintenir la capacité d'investissement des organismes.
- Aide à la décision : Elle fournit aux décideurs publics des analyses fines sur les besoins en logement, les dynamiques de peuplement et l'état du parc social, s'imposant comme une force de proposition indispensable.

Rôle d'Animation et d'Accompagnement des Organismes HLM

Au-delà de la représentation externe, l'ARHLM est un catalyseur interne de la performance et de la qualité. Elle fédère les organismes autour d'objectifs communs et d'échanges de bonnes pratiques.

- Partage d'expertise : L'Association organise des groupes de travail, des séminaires et des formations sur des thématiques clés comme la transition énergétique, l'innovation architecturale, la gestion de proximité ou la sécurisation financière des opérations.
- Veille et prospective : Elle anticipe les évolutions réglementaires et les tendances sociétales, permettant aux bailleurs de rester à la pointe des enjeux du logement social de demain.
- Garant de la qualité : En animant des initiatives comme le Palmarès Régional de l'Habitat, qui récompense tous les deux ans les opérations HLM les plus qualitatives récemment livrées, l'ARHLM pousse l'ensemble du secteur vers l'excellence. Ce palmarès est un véritable baromètre de l'innovation et de l'intégration architecturale dans la région.

La Stratégie des Bailleurs Sociaux : Produire une Offre Locative Sociale de Qualité

Face à la forte pression démographique et au besoin crucial de logements abordables en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse, les bailleurs sociaux régionaux ont érigé la qualité en pilier de leur stratégie de production. Il ne s'agit plus seulement de « faire du nombre », mais de construire un cadre de vie durable, esthétique et parfaitement intégré à son environnement.

L'Intégration Urbaine et Architecturale : Un Objectif Prioritaire

La qualité du logement social passe d'abord par son insertion réussie dans le tissu local. La stratégie des bailleurs s'articule autour de l'idée que le logement social doit être indiscernable du logement privé, contribuant positivement à l'image et à la mixité du quartier.

- Dialogue avec les architectes : Les organismes HLM font appel à des cabinets d'architecture reconnus pour concevoir des immeubles qui répondent aux standards esthétiques contemporains tout en respectant l'identité et le patrimoine local, qu'il s'agisse des centres anciens réhabilités ou des écoquartiers modernes.
- Exigence de performance : Les opérations sont conçues pour dépasser les normes réglementaires en vigueur (RT 2012, RE 2020), intégrant des matériaux durables, des systèmes d'énergie renouvelable et des aménagements favorisant le bien-être (balcons, espaces verts, luminosité).

Maîtrise d'Ouvrage Directe et Partenariat Stratégique avec les Promoteurs Privés

L'atteinte de cet objectif d'intégration et de qualité est largement devenue possible par la mise en œuvre d'une nouvelle façon de concevoir le logement social via une Maîtrise d'Ouvrage Directe repensée et une collaboration structurée et volontaire avec les promoteurs immobiliers privés.

- Mixité fonctionnelle et sociale : Ces deux modes de production garantissent une véritable mixité sociale à l'échelle de l'immeuble. Les résidents HLM bénéficient des mêmes services, de la même qualité de construction et du même standing architectural que les résidences du secteur libre.
- Densification qualitative : Cette approche permet de répondre aux objectifs de densification urbaine sans créer de rupture dans le paysage. Les immeubles HLM s'intègrent « parfaitement » dans le bâti local, partageant souvent les mêmes façades, les mêmes toitures et les mêmes aménagements extérieurs.
- Cette approche initiée depuis une quinzaine d'année est la garantie que les nouveaux immeubles HLM contribuent à un urbanisme apaisé et harmonieux, mettant fin à la ségrégation urbaine héritée du passé.

Notre Présence à l'Exposition : HABITAT25

Notre association et nos organismes HLM sont fiers de participer à cette exposition rétrospective HABITAT25. Notre démarche n'est pas seulement celle du bilan mais surtout celle de la transformation des mentalités.

Ce qui nous anime, c'est notre volonté inébranlable de montrer la qualité architecturale de notre production récente et de modifier en profondeur les idées reçues en matière de logement social.

Le logement social est injustement associé à l'uniformité, à la précarité et à un urbanisme de rupture. Aujourd'hui, l'heure est à la réhabilitation de l'image du secteur HLM, en exposant des réalisations qui sont de véritables réussites architecturales et urbaines. Ces immeubles, récompensés ou non par le Palmarès Régional de l'Habitat, sont la preuve tangible que l'accessibilité au logement peut et doit rimer avec l'excellence du cadre de vie.

En présentant ces opérations, nous invitons le public, les élus et les professionnels de l'immobilier à voir le logement social pour ce qu'il est devenu : une composante essentielle, esthétique et performante du paysage urbain, un levier d'innovation et un artisan majeur de la cohésion sociale et territoriale de la région PACA. Notre présence est un acte de fierté, de transparence et d'ambition pour l'habitat de demain.

La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage pour le logement social

Lucile Ayache

La région Provence-Alpes-Côte d'Azur traverse une crise du logement sans précédent. L'augmentation continue des coûts de construction, le durcissement des conditions d'accès au crédit et la flambée du prix du foncier fragilisent durablement la production de logements. Dans une région déjà marquée par un déficit de logements, ces facteurs accentuent les tensions, en particulier sur le logement social, alors que la demande progresse année après année atteignant aujourd'hui 250 000 demandes dans la région.

Face à ce constat, la mobilisation de tous les acteurs est indispensable. Produire davantage de logements sociaux est un impératif mais produire mieux est tout aussi crucial. Dans un contexte de changement climatique, de pression foncière et de transition énergétique, il s'agit de concevoir des bâtiments économes, confortables, ancrés dans leur territoire, adaptés à leurs habitants et limitant l'artificialisation des sols.

La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur s'inscrit pleinement dans cette ambition collective. Aux côtés des collectivités, des bailleurs sociaux, des architectes et de l'ensemble de ses partenaires institutionnels, elle accompagne et encourage toutes les démarches qui permettent d'innover, de valoriser les ressources locales et de repenser les formes de l'urbanité pour limiter l'étalement et favoriser le vivre-ensemble.

Le Palmarès régional de l'habitat, fort de dix années d'existence, illustre la dynamique engagée. Cette initiative montre combien les acteurs régionaux du logement social savent se mobiliser pour mettre en œuvre une politique de l'habitat exigeante, solidaire et durable.

L'événement Habitat 25, organisé par l'Ecole nationale supérieure d'architecture de Marseille à partir des travaux de l'Observatoire du logement et ses partenaires à l'occasion des dix ans du Palmarès régional de l'habitat, rappelle que produire du logement social permet de créer des lieux de vie où s'expriment le lien social, la mixité, l'inclusion et la solidarité.

Les cinq éditions du Palmarès mettent en lumière la qualité architecturale et environnementale des opérations menées dans la région. Elles démontrent que le logement social peut être un formidable exemple d'innovation : réhabilitation plutôt que démolition, réemploi des matériaux, sobriété énergétique, création d'espaces partagés et inclusion dans l'espace urbain.

Les opérations lauréates traduisent un engagement profond en faveur de l'inclusion. Elles rappellent que le logement social n'est pas un secteur à part mais le socle essentiel de la cohésion de nos territoires. En offrant des logements accessibles et de qualité à une grande diversité de publics, il contribue à lutter contre l'isolement, à réduire les inégalités et à renforcer l'attractivité des communes qui s'y engagent avec détermination.

La DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur est fière de soutenir cette dynamique, aux côtés de la Banque des Territoires, d'Action Logement, de l'AR HLM PACA, de l'EPF PACA et d'Euroméditerranée. Ensemble, nous affirmons une conviction forte : la réussite de la politique du logement social repose sur la coopération, la confiance et la capacité collective à inventer des solutions adaptées aux défis de notre région.

En soutenant l'exposition Habitat 25, la DREAL réaffirme un engagement : réinventer le logement social, ensemble. C'est un outil puissant pour bâtir une société plus solidaire, construire une région plus responsable (sobriété, résilience), inventer un avenir plus durable (pour les habitants comme pour la planète). Le défi est immense, mais la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a toutes les cartes en main avec des acteurs mobilisés, des projets inspirants et une conviction partagée : l'habitat social n'est pas un coût mais un investissement pour demain.

L'EPF
Acteur de la production de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Claude Bertolino

Partenaire historique du Palmarès Régional de l'Habitat dès l'origine, en 2014 et de l'écosystème des acteurs de la production de logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur, c'est tout naturellement que l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Provence-Alpes-Côte d'Azur participait à l'exposition HABITAT 25 afin de poursuivre sa contribution à la démarche collective de conviction en faveur de la production courante de logement sur l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Cette production est déterminée quantitativement par le Conseil Régional et l'Etat qui ont convenu d'un besoin annuel de 30 000 logements en offre nouvelle sur le territoire régional, dès 2014. Cette évaluation a ensuite été confirmée dans le cadre du SRADDET fin 2019 puis plus récemment en avril 2025. Or, ce chiffre n'est pas atteint depuis plusieurs années avec 20 000 logements commencés sur les trois dernières années, accentuant la pénurie et la crise actuelle du logement que connaissent bon nombre de territoires infra-régionaux. Ainsi, la tension du marché immobilier s'accroit car il est communément admis que pour un logement livré, un autre est libéré en cascade, voire plus.

De plus, la nature des logements est souvent composée de trois statuts : l'accession à la propriété (dont l'accession sociale), le logement locatif social (LLS) et le logement locatif privé (LLP) souvent le plus à même d'absorber les flux et les mobilités voire l'attractivité, ce faisant, d'un territoire.

Enfin, l'offre de logement d'un territoire se décompose entre des flux et des stocks, certains stocks se réduisant drastiquement du fait de la concurrence avec les meublés touristiques (AirBnB…) aggravant d'autant la pénurie d'offre nouvelle.

Missions de l'EPF

C'est dans ce contexte que l'EPF agit depuis le 20 décembre 2001 sur le territoire régional. Etablissement Public de l'Etat à caractère Industriel et Commercial (EPIC), il est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Depuis 2001, l'établissement met en œuvre des stratégies foncières publiques pour le compte de l'Etat et des collectivités territoriales qui en ont la compétence – sur la base du volontariat de ces dernières et dans un cadre conventionnel validé à son Conseil d'Administration. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets des collectivités locales et les revendre, au prix de revient, en vue de leur réalisation.

L'EPF s'attache à rendre les opérations d'aménagement ou de construction réalisables et économiquement raisonnables.

Fort de son expérience et de sa dimension régionale mutualisante, l'EPF propose une réponse adaptée selon la nature des territoires (grandes opérations d'aménagements, EPA…), des sites : « dents creuses » ou ilots insalubres, qu'il s'agisse de projets urbains fondés sur l'économie d'espace, la mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle des collectivités que de projets structurants pour l'aménagement régional.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur intervient principalement sur des sites dits en « renouvellement urbain ». Son nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), adopté pour la période 2026-2030, lui a permis de confirmer son engagement sur le logement à hauteur de 80% de son intervention et ce, en maintenant comme première priorité, l'action en faveur de la réalisation de logements (abordables et de qualité). Ainsi, sur la période écoulée (2021/2025), il a notamment permis la production courante de 12 830 logements soit plus de 18% ou d'1/6 des logements collectifs produits sur la région et plus d'1/5 des logements locatifs sociaux de la région. Sur la prochaine période quinquennale (PPI 2026/2030), son objectif de production est fixé de 14 000 à 15 000 logements (dont 55% de logements sociaux).

Mais le logement ce n'est pas un bien comme les autres et ne peut se résumer à des chiffres. On y vit et on y élève ses enfants en construisant sa famille et sa place dans la société, en fonction des différentes étapes de sa vie : étudiants, adultes en mobilité, séniors…et pour cela, la fluidité des parcours est essentielle. « Un logement abordable, durable et digne ne doit pas être un idéal. C'est un droit auquel chacun d'entre nous doit pouvoir prétendre. » (Dan Jorgensen, Commissaire européen à l'Energie et au Logement, le 2 décembre 2025). De plus, un logement doit être habité et bien habitable ! C'est dans cet objectif que l'EPF s'est engagé dès l'origine dans le palmarès régional de l'habitat afin de permettre d'avoir le retour des habitants sur les logements livrés et habités.

Depuis 10 ans, nous pouvons ainsi mesurer l'évolution des programmes et la remontée des territoires dans le cadre de ces rendez-vous biennaux qui rencontrent toujours autant d'appétence. Mais en 2025, nous avons souhaité faire plus en travaillant avec l'ensa•m afin de réfléchir à la conception des logements et à l'analyse des programmes tout en initiant un cycle de conférences sur le sujet du logement. La question du modèle économique de certaines opérations y a été évoquée. L'EPF est également amené à soutenir les

opérations bénéficiaires de fonds nationaux (ex : Fonds Vert), et à intervenir dans le cadre de plans d'action et programmes locaux et nationaux dont beaucoup en lien avec le logement (Plan Initiative Copropriétés, Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain, Plan Marseille en Grand, Territoires Engagés pour le Logement, etc.).

Or, sur ces sites, l'équilibre des opérations est très contraint. L'EPF permet donc de sortir ces opérations déficitaires par l'octroi de minorations foncière en faveur du logement.

En effet, grâce à des ressources et fonds dédiés, et selon des modalités spécifiques, l'EPF peut accorder, au moment de la revente, une minoration sur le montant d'une opération portée par l'EPF. Cela consiste en une remise sur le prix « normal » de cession qui est le prix de revient.

Plusieurs fonds de minoration existent, dont certains en faveur de la production courante de logements (notamment sociaux), à l'instar des fonds SRU/EPF (faisant l'objet d'une commission mixte DREAL / Région / EPF) pour lesquels l'EPF reçoit depuis la loi du 18 janvier 2013 les prélèvements versés par les communes concernées par la loi SRU qui n'appartiennent pas à un EPCI délégataire de l'aide à la pierre. 201 opérations bénéficiaires ont ainsi été cédées depuis l'origine, représentant 7500 logements dont 5617 logements sociaux pour 55,9 M€ de fonds SRU/EPF.

Un fond de recyclage foncier de l'EPF, plus récemment créé (2021) par la seule volonté de l'Etablissement, doté de 17,5M€ sur 5 ans (PPI 2021-2025) sur fonds propres et pérennisé pour le PPI 2026-2030, a également permis de produire l'équivalent de 1656 logements en recyclage foncier, plus contraint financièrement.

Lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées

Initiée en 2016 par ses premières interventions sur les copropriétés marseillaises, l'action de l'EPF dans de cadre de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées s'est intensifiée depuis l'effondrement de la Rue d'Aubagne à Marseille en novembre 2018, nécessitant, dès 2019, la création d'un pôle dédié dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement et du Programme Initiative Copropriétés. Plus récemment (fin 2023), l'Etat a également missionné l'EPF pour conduire des études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt général (ORCOD-IN) sur 4 sites identifiés sur le territoire marseillais dans le cadre du Plan Marseille en Grand (2021).



Les dix ans du Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur

Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

Le Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur vise à la valorisation de la production du logement social. C'est pour notre région, une priorité en matière de politique publique, un enjeu de son développement et équilibre social, une condition nécessaire à son attractivité. Dans une région où les besoins en nombre de logements sont importants, le Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur s'attache à primer des réalisations soutenues par les élus locaux et plébiscitées par leurs habitants.

Tous les deux ans, à travers un appel à candidatures, un jury composé des partenaires du programme et des personnalités du monde de la construction, sélectionne des réalisations de logement social jugées exemplaires. En 2025, le Palmarès Régional de l'Habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur fête ses dix années d'existence, l'Institut méditerranéen de la ville et des territoires (IMVT) s'est associé à cet anniversaire en exposant dans ses locaux, dix réalisations primées en guise de rétrospective des dix années d'action du Palmarès. L'exposition présentait cinq réalisations primées en 2024 et une sélection de réalisations primées les années précédentes.

La scénographie de l'évènement privilégiait l'exposition du travail des architectes. Les planches exposées agencent des documents tirés des archives des architectes primés, des photographies des reportages réalisés en 2025 par Florient Joliot et Quentin Besson, photographes mandatés pour l'évènement et d'un texte de présentation pour chacune des réalisations exposées. Le reportage photographique permet une actualité des réalisations, de leur état de conservation et compte rendu des pratiques des lieux. Les textes écrits à partir d'entretiens tenus par Gilles Sensini avec les architectes des réalisations primées, informaient sur le contexte des opérations tant au niveau de leur mise en œuvre que de leur commande.

Enfin, chaque réalisation était illustrée par une pièce graphique qui lui était spécifique, soulignant, là une singularité de situation, ailleurs un agencement ou dispositif construit exemplaire. Ces pièces ont été réalisées par les architectes Samuel Armange et Ferdinand Fert, le choix ayant été de retenir un mode de représentation propre à chaque exposé (maquette, axonométrie, dessin perspective etc.).

Ce sont ces textes de présentation écrits à partir d'entretiens et la pièce graphique particulière produite pour l'exposition pour chacune des réalisations primées exposées qui sont ici repris dans les pages du catalogue.



Couvent de la Providence

Palmarès 2024

Gap (05) 22 avenue Charles de Gaulle	Maître d'ouvrage **3F SUD**	Maître d'œuvre **Battesti & Associés**

Un projet qui met en valeur le préfixe « re »

Le Couvent de la providence à Gap était la maison mère de la congrégation des sœurs de la Providence. Le Couvent a été construit entre 1882 et 1886 à proximité du centre-ville, hors des anciennes enceintes, le long des boulevards. Cette situation hors des enceintes, c'est la disponibilité de réserves foncières pour doter la ville moderne d'équipements, un lycée, une caserne et aujourd'hui l'hôpital qui s'inscrit dans la continuité des anciennes charges et fonctions de la congrégation religieuse.

En 2005, la commune se rend propriétaire du couvent et ce n'est qu'en 2019, après l'obtention d'un permis de construire qu'un bailleur se rend acquéreur du bien. La commune restera propriétaire de l'église et d'une partie des terrains situés sur sa partie Sud pour permettre l'aménagement d'un espace public qui facilite l'accès au couvent. Le couvent est situé sur un promontoire en surplomb de la ville. C'est un bâtiment à cour ouverte, exposé au Sud offrant des vues larges sur Gap. Le couvent est légèrement surélevé par rapport au niveau des sols des jardins, il comprend une galerie en rez-de-chaussée. L'église située dans l'axe de la composition générale est discrètement distinguée dans la composition régulière de la façade de l'ensemble par un pignon surmonté d'un clocher. La chapelle inscrite dans le plan du couvent se prolonge à l'arrière du corps de bâtiment principal. Tant la situation de l'édifice en surplomb des jardins qui le dessert que ses dimensions confèrent à cet ensemble une échelle monumentale.

L'ambition du projet de transformation de cet édifice religieux en logements sociaux locatifs est de tirer parti des qualités de l'existant, de sa structure, des distributions, du respect du dessin et composition des façades pour proposer des logements de qualité. L'édifice construit en maçonnerie de pierre est resté en parfait état et la distribution rationnelle du couvent autorisait une bonne desserte du nouveau programme. Le nombre de logements initialement prévu par le programme du bailleur, maître d'ouvrage, ne pourra pas être atteint au regard des spécificités de l'édifice. Pour répondre aux exigences du programme et réaliser 86 logements, les architectes iront exploiter au mieux les volumes existants et le nombre limité des ouvertures. Ils proposeront la création d'un entresol sur le rez-de-chaussée d'une hauteur initiale de 4,50m pour l'implantation d'appartements organisés sur deux niveaux, des duplex. Ils iront libérer les combles de ses partitions et aménagements initiaux pour palier à la relative petite taille des baies et lucarnes. C'est l'édifice, son organisation, ses distributions et percements qui dicteront les choix de sa réorganisation, la grande hauteur des rez-de-chaussée par exemple, logiquement décidera du choix de l'implantation de duplex à son endroit et ce, sans goût particulier revendiqué par les architectes pour ce type d'appartement.

La réorganisation des lieux pour un nouveau programme sera une opportunité pour proposer une grande variété de formes et de logements, avec plus de 40 types de partitions différentes et près d'une moitié d'appartement en duplex.

A l'origine conçu pour la vie communautaire, le projet devait satisfaire les attentes d'individualisation des logements de l'immeuble collectif. Néanmoins la résilience du plan, à l'origine pensé pour la vie communautaire, est lisible dans le nouveau programme par la création de pièces communes et de grands salons partagés à chaque niveau. Ces lieux partagés nécessitent la mobilisation et implication tant du bailleur que des locataires pour en conforter le bon usage et favoriser un mieux vivre ensemble.

Ces lieux partagés permettent en outre, de répondre aux nouvelles formes d'organisation du travail, le télétravail et tout autant renouer avec les anciennes pratiques du lieu, salle pour les devoirs des enfants, travaux des étudiants, renouant alors avec l'usage traditionnel des salles d'étude religieuse du couvent.

Ce projet est un manifeste de notre époque où le préfixe « re » est paru de vertus nobles ; ré-user, ré-habiliter, ré-utiliser, re-cycler, ré-activer, etc. Pour les architectes il fallait à la fois renouer avec l'esprit du lieu et savoir lire dans l'œuvre existante, l'intelligence rationnelle de sa composition et de ses distributions qui en permettent aujourd'hui l'adaptation à un programme de logements.



Îlot Nègre

Palmarès 2024

Grasse (06), 17 rue Charles Nègre	Maître d'ouvrage **VILOGIA**	Maître d'œuvre **MAES SUD**

Un patrimoine courant oublié à réhabiliter

Le centre historique de la ville de Grasse est remarquable et protégé depuis 1974 par un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur du Patrimoine (PSMV). Pour autant, le bâti n'a cessé de se dégrader depuis le milieu du XIXe siècle. Des années 1980 à 2000, le centre-ville s'est vidé de sa population, de ses commerces et du déplacement des classes moyennes et supérieures vers la périphérie. Depuis plus de vingt ans, la commune tente d'inverser cette tendance en mobilisant les dispositifs financiers du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU puis NPNRU) et le centre-ville est, en 2017, identifié comme Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV). La commune est accompagnée dans sa démarche opérationnelle de revalorisation et rénovation de son centre par l'Etablissement Public Foncier. Cette mobilisation des dispositifs d'aides à la réhabilitation des centres anciens et quartiers de ville a permis la rénovation d'une dizaine d'îlots et la création de plus d'une centaine de logements en réhabilitation.

L'îlot Nègre, en déshérence depuis 1945, particulièrement dégradé, présentait des risques d'effondrement. Les planchers et toitures écroulés d'édifices à l'abandon laissaient la place à une végétation de friche, l'image en était alors celle romantique peut-être mais inquiétante d'une ruine en plein centre. Le site occupe une position urbaine stratégique en mitoyenneté de la nouvelle médiathèque de Grasse, un projet très médiatisé par l'obtention par ses architectes du prix de l'Equerre d'argent en 2022. Le programme de rénovation de l'îlot Nègre visait à réaliser 20 logements étudiants et conforter ainsi l'offre d'enseignement supérieur dans le centre-ville.

L'îlot est composé de 7 corps d'édifices distincts qui seront unifiés dans le projet de réhabilitation notamment par l'implantation d'une distribution verticale commune et la mise à un même niveau de l'ensemble des planchers. Ces dispositions constructives et programmatiques en réponses pragmatiques et fonctionnelles à la contrainte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) nécessiteront des adaptations et re-dessin de l'ensemble des baies des façades des sept corps d'édifices réunis.

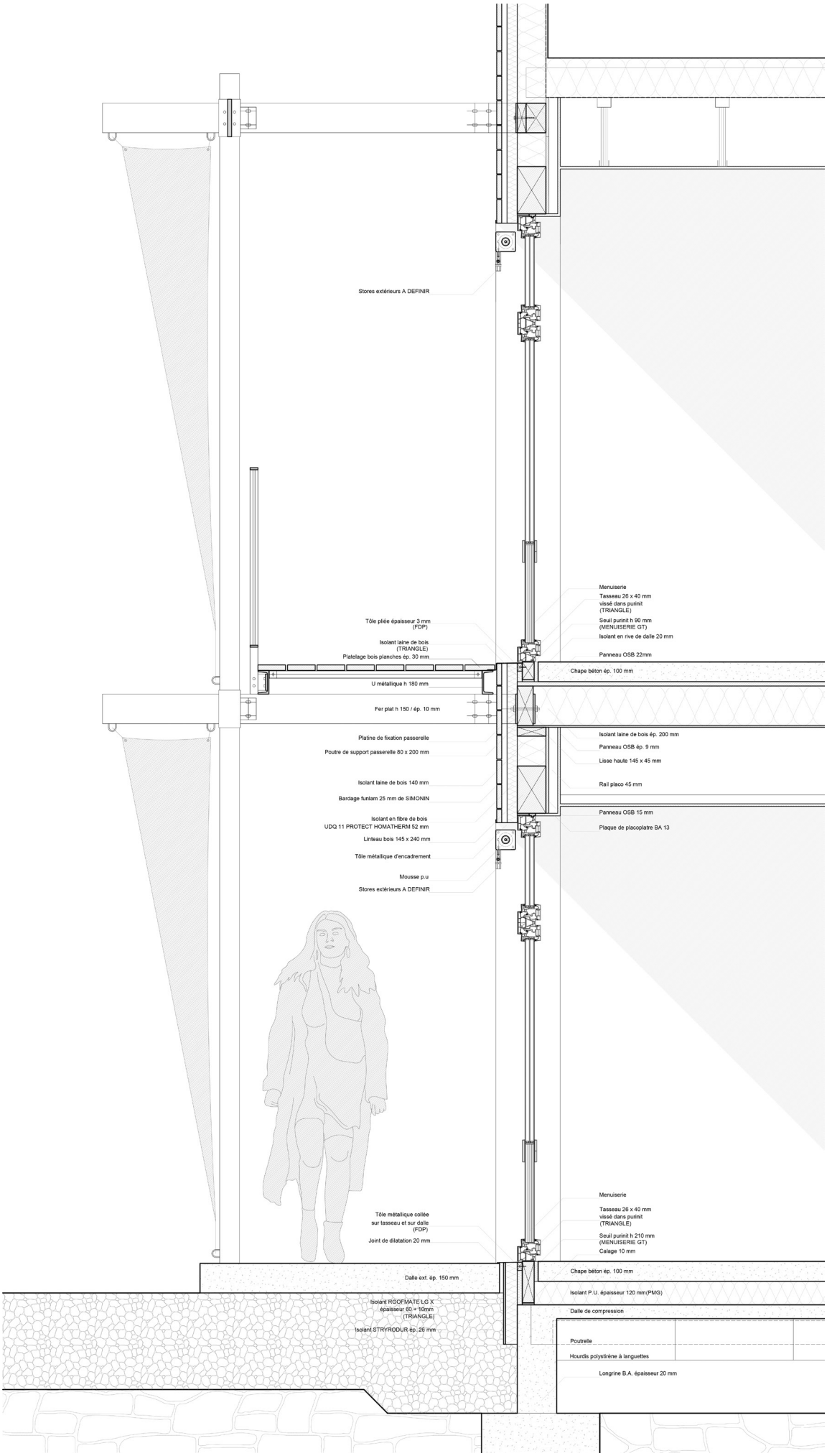
Et si on a cette impression que toutes les fenêtres des bâtiments réhabilités sont d'origine, elles ont pourtant toutes été modifiées moins dans leur proportion et dessin que dans leur position sur les façades. L'Architecte des Bâtiments de France a su composer avec justesse entre préservation et adaptation des constructions aux conditions contemporaines d'habitabilité. Notamment et avec son accord, des dispositifs architecturaux permettent de conjuguer loggias créées hors œuvre protégées de claustras en bois qui permettent les continuités d'alignement des façades sur la place. La contrainte de devoir adapter la partition des logements dans les dimensions et formes des enveloppes conservées de l'édifice, ira nécessiter quelques bricolages dans la disposition des pièces. On trouve ainsi des salons ou des cuisines distributifs, dispositions généralement non admises dans les cahiers des charges des programmes de logements neufs. Ces dispositifs rejoignent pourtant les recherches sur le plan neutre ou à pièces équivalentes, menées tant par des praticiens reconnus par leurs réalisations que dans la recherche théorique des laboratoires et écoles d'architecture en Europe.

Le chantier a été complexe tant sur les plans humain, technique qu'économique. Il aura duré deux fois plus de temps qu'initialement prévu avec une réalisation des ouvrages en temps de crise du COVID.

La réalisation aura été un défi structurel. Le terrain est situé en zone sismique, c'est un sol meuble sujet aux glissements de terrain et le bâti ancien avait été fragilisé par nombre d'interventions hasardeuses et un manque d'entretien. Pour assurer la stabilité de l'édifice, les caves ont été comblées par un coulis de béton de blocage, les angles des immeubles renforcés par des contremurs en béton armé assurant leur chaînage, la cage d'escalier a été pensé comme un noyau en béton qui reprend la poussée des efforts horizontaux.

Couramment lors de l'intervention sur des bâtiments très dégradés, les aléas dépassent de loin la mesure des travaux initialement envisagés. Et si, ici, le foncier a été cédé à l'euro symbolique, que la commune s'est engagée financièrement, l'équilibre économique s'avèrera difficile à atteindre. Le bailleur s'en remettra à un investissement et engagement de partenariats futurs avec la commune pour pallier aux pertes.

L'apparente évidence de cette réalisation masque l'engagement de tous les acteurs pour pérenniser par sa réhabilitation le patrimoine ancien mais dégradé de la ville. L'habitation c'est le commun de la ville, son ordinaire, le cadre qui met en valeur l'extraordinaire d'un monument singulier et remarquable, la médiathèque Charles Nègre.


Stores extérieurs A DEFINIR
Menuiserie
Tasseau 26 x 40 mm vissé dans purinit (TRIANGLE)
Seuil purinit h 90 mm (MENUISERIE GT)
Isolant en rive de dalle 20 mm
Panneau OSB 22mm
Chape béton ép. 100 mm
Tôle pliée épaisseur 3 mm (FDP)
Isolant laine de bois (TRIANGLE)
Platelage bois planches ép. 30 mm
U métallique h 180 mm
Fer plat h 150 / ép. 10 mm
Platine de fixation passerelle
Poutre de support passerelle 80 x 200 mm
Isolant laine de bois 140 mm
Bardage funlam 25 mm de SIMONIN
Isolant en fibre de bois UDQ 11 PROTECT HOMATHERM 52 mm
Linteau bois 145 x 240 mm
Tôle métallique d'encadrement
Mousse p.u
Stores extérieurs A DEFINIR
Isolant laine de bois ép. 200 mm
Panneau OSB ép. 9 mm
Lisse haute 145 x 45 mm
Rail placo 45 mm
Panneau OSB 15 mm
Plaque de placoplatre BA 13
Menuiserie
Tasseau 26 x 40 mm vissé dans purinit (TRIANGLE)
Seuil purinit h 210 mm (MENUISERIE GT)
Calage 10 mm
Tôle métallique collée sur tasseau et sur dalle (FDP)
Joint de dilatation 20 mm
Chape béton ép. 100 mm
Isolant P.U. épaisseur 120 mm(PMG)
Dalle de compression
Dalle ext. ép. 150 mm
Isolant ROOFMATE LG X épaisseur 60 + 10mm (TRIANGLE)
Isolant STRYRODUR ép. 26 mm
Poutrelle
Hourdis polystirène à languettes
Longrine B.A. épaisseur 20 mm

Les Prytanes II

Palmarès 2019

Aix-en-Provence (13), 4 265 route de Gardanne (Luynes)

Maître d'ouvrage
SOLIHA Provence.

Maître d'œuvre
SOLIHA Provence, AVB Architecture (co-traitant) et Concept Bio (mission de conception)

Un programme singulier, une réalisation remarquable

La réalisation de « neuf unités d'hébergement » à destination des « grands errants », personnes vieillissantes désocialisées, se situe à Luynes sur la commune d'Aix-en-Provence. Le terrain de cette opération est étroit, en bordure de la route de Gardanne, une voie départementale au trafic dense et d'une voie de chemin de fer, voie adossée à un massif rocheux. Le terrain est excentré néanmoins une ligne de bus avec un arrêt à proximité dessert le site. Fait notable et peu commun s'agissant d'un programme social de logements, ce sont les riverains qui ont sollicité la maîtrise d'ouvrage, une sollicitation encouragée par une réalisation précédente jugée réussie et en réaction à la situation du terrain mis à la vente, délaissé et devenu lieu d'actes de délinquance.

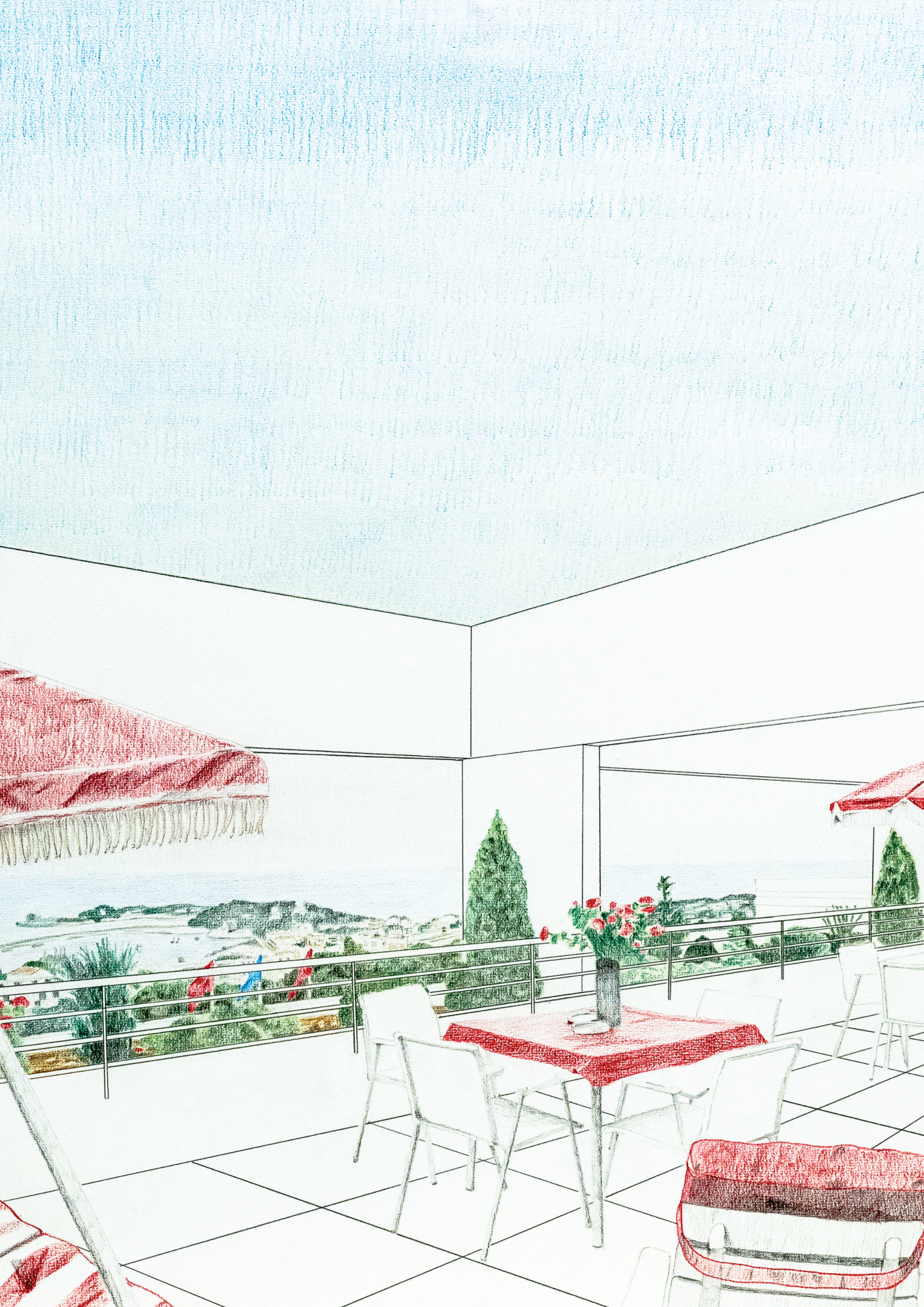
La première particularité de cette réalisation est sa destination, un programme atypique. C'est un programme de neuf unités de vie, de type studio, organisées autour de locaux partagés, à destination de personnes en grande précarité, vieillissantes et en errance. Ici, il est admis qu'on puisse venir avec ses animaux de compagnie, ses addictions, souffler après une grande part de vie passée dans la rue. C'est un havre de paix, propice à une réinsertion sociale et pour finir sa vie quelque peu protégé(e) après des années d'errance. Le programme comprend des lieux communs aux occupants, un jardin potager, une cuisine collective et salle commune, une buanderie-lingerie et un petit bureau pour les membres de l'association Habitat Alternatif Social qui accompagne au jour le jour les habitants. Le projet a bénéficié du soutien politique de la commune d'Aix-en-Provence laquelle a aidé à l'obtention du permis de construire.

Pour conduire ce type de projet, la maîtrise d'ouvrage s'est organisée en intégrant en interne l'équipe de maîtrise d'œuvre. Les spécificités d'intervention sur un bâti ancien et le rythme très erratique des phases de réalisation des opérations auront motivé le choix d'une maîtrise d'œuvre intégrée. Ces réalisations pouvaient accuser des arrêts fréquents tant en phase études que réalisation et sur de longues périodes, des conditions particulières qui ne permettaient pas dans le cadre d'un marché public, un appel d'offres de maîtrise d'œuvre classique. Néanmoins, la maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre intégrée ont pu bénéficier du concours d'architectes et bureaux d'études indépendants quand cela était nécessaire, par passation de marchés à bon de commande à l'exemple des missions commandées à l'agence d'architecture d'Anne Vadon et au bureau d'étude thermique Bio Concept.

La réalisation est exemplaire sur le plan architectural et énergétique. C'est la réalisation d'une réhabilitation du bâti existant et d'une maison de type passive, réalisation labellisée Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) mais sans recherche d'une labélisation *Passivhaus* jugée trop contraignante. La réduction au maximum des dépenses en énergies était une condition nécessaire au regard des capacités financières des bénéficiaires des logements et leur garantir un « reste à vivre » de 95% de leur revenu. Cette ambition aura nécessité d'assurer une très performante étanchéité à l'air de l'enveloppe, la mise en œuvre de châssis à triple vitrage, une isolation en laine de bois naturel, la production d'eau chaude des parties communes par énergie solaire, etc.

Tous les logements sont traversants et desservis par une galerie extérieure pour le premier niveau. Les dispositifs *lowtech* mis en place pour la protection solaire d'été et un bon usage du logement en hiver ont fait l'objet d'un guide d'utilisation à destination des gestionnaires. La construction est à ossature bois, ce qui aura permis une réduction des temps de mise en œuvre sur le chantier. Et si rien n'est parfait, un orage le rappellera. L'orage intervenu immédiatement après la mise en œuvre des panneaux de contreventements OSB ira les rendre poreux ce qui entrainera des fuites et transferts d'humidité qui imposeront la mise en œuvre d'une membrane d'étanchéité sur l'ensemble des enveloppes du bâtiment.

Le prix final relativement élevé des travaux au regard de la production courante du logement social sera équilibré par un financement qui aura mobilisé tous les acteurs institutionnels dont la Fondation Abbé Pierre. Il faut rapporter ce coût de travaux aux performances obtenues et inscrire ces coûts dans une estimation de coût global et une baisse significative des coûts d'exploitation notamment d'énergie à long terme. C'est un bénéfice non seulement pour les occupants mais tout autant pour la collectivité publique, une économie en frais de fonctionnement mais plus encore dans les bénéfices indirects pour la collectivité par cette prise en charge de personnes très fragilisée et donc d'un moindre recours aux services de l'hôpital ou forces de l'ordre généralement mobilisés pour elles.



Les terrasses Blanches

Palmarès 2024

Bandol (83), 121 chemin de l'Escourche	Maître d'ouvrage **UNICIL**	Maître d'œuvre **Baldassari Sibourg architectes**

De l'expérimentation à la gestion à long terme

L'opération de logements Katikias à Bandol de l'architecte Jean Dubuisson est une réalisation tout à la fois iconique et singulière dans le panorama de l'architecture moderne du XXe siècle. Il s'agit d'une série de bâtiments, figures linéaires serpentant le long des courbes topographiques de la colline contre laquelle elles s'implantent. L'opération s'apparente indéniablement aux projets de papier de la Citée Surélevée pour Rio de Janeiro (1929) ou du Plan Obus pour Alger (1930) de Le Corbusier mais sans la radicalité infrastructurelle et théorique de ces projets. Cette réalisation n'accuse pas non plus la monumentalité de la barre courbe du complexe de logements sociaux INA-Casa à Gênes, Forte Quezzi (1956-1968), réalisé sous la direction de l'architecte Luigi Carlo Daneri. On dénote dans la réalisation de Jean Dubuisson des influences vernaculaires des paysages bâtis méditerranéens, des villages perchés des îles grecques, leur inscription dans la pente par des édifices en gradin, des escaliers droits qui cadrent la vue sur la baie de Bandol, de grandes terrasses superposées orientées au sud, les accès individualisés aux logements comme on habite une maison. Construit initialement dans le cadre d'un programme de valorisation du tourisme, une résidence hôtelière, le projet de reconversion de la résidence Le Bosquet prend pour programme *a contrario* de celui d'origine, la maîtrise de la pression touristique avec la réalisation de logements sociaux à destination des jeunes et populations aux revenus modestes de la commune.

Si les études préalables portées par l'Etablissement Public Foncier (EPF) avaient permis de démontrer par une restructuration, la mutation possible d'un hébergement touristique en logements familiaux, la procédure d'appel d'offres du bailleur UNICIL, ne prenait que peu en compte la dimension patrimoniale de la réalisation de Jean Dubuisson. Manifestement le bailleur cherchait une maîtrise d'œuvre d'exécution. Les architectes qui ont remporté l'appel d'offre lancée par le bailleur pour la restructuration de cet ensemble ont démontré toute l'importance de l'histoire et de la dimension patrimoniale de cette réalisation. Soutenus par la commune de Bandol et l'architecte des bâtiments de France, les architectes en charge de cette restructuration ont puisé dans les archives de l'agence Dubuisson conservées à la Cité de l'architecture à Paris, pour retrouver les éléments et la nature du projet initial. Il leur aura fallu tenir l'essentiel et négocier des compromis pour concilier le caractère singulier de l'œuvre avec les contraintes économiques et prescriptives d'un programme de logement social. La réfection des étanchéités des terrasses a notamment nécessité d'opter pour une solution à dalle sur plot et plutôt que de singer la terre cuite par un matériau de remplacement pauvre, les architectes ont opté pour la mise en œuvre d'un carrelage gris neutre tout en conservant les continuités de sols entre intérieur et extérieur. Ils ont retrouvé les couleurs primaires d'origine des revêtements des portes d'entrée, le filet noir d'un bandeau filant, la nature et dessin des châssis des menuiseries d'origine, etc. Ils ont redonné une cohérence et identité architecturale à cet ensemble que les modifications successives non encadrées dans le cadre des rénovations par les propriétaires privés, avaient dégradé ; telles que les extensions des logements sur les terrasses, les changements des menuiseries, l'installation de petits auvents bricolés rapportés au-dessus des portes palières, la modification des couleurs et des portes de garage, etc. La commune de Bandol et la DRAC ont confié aux architectes une extension de mission pour la réalisation d'un cahier de prescriptions afin d'aider et encadrer les aménagements et modifications futures des ouvrages qui seraient engagés par la copropriété.

La reconnaissance par une labélisation patrimoine du XXe siècle, bien que non prescriptive, aura permis néanmoins pour l'ensemble des partenaires, d'établir sur le long terme et à partir d'une expérimentation concrète, un projet de gestion de cet ensemble architectural remarquable.



Hameau Saint-François

Palmarès 2022 – Grand Prix du jury

Draguignan (83), 13 avenue de Grasse	Maître d'ouvrage **Foncière d'habitat et humanisme**	Maître d'œuvre **Atelier Pirollet**

Le hameau Saint François à Draguignan, exemple d'un « bien vivre ensemble »

Le terrain cédé pour la réalisation du hameau Saint-François à Draguignan, résulte d'une division foncière d'une partie du jardin d'une grande demeure. A travers une donation de la propriétaire de cette demeure au diocèse du Var, le vœu était de réaliser un programme d'habitation pour les plus démunis. Le terrain est magnifiquement bien situé en belvédère sur la ville de Draguignan. Mais la situation escarpée du terrain, implanté au-dessus d'une ancienne carrière, fait qu'il est mal desservi. Les premières études soulignaient l'impossibilité de réaliser les stationnements réglementairement exigibles. Le projet de ce programme de logements va être mis à l'arrêt pendant un long moment avant qu'une issue à cette impasse réglementaire soit trouvée. Un terrain en contrebas du jardin, propriété d'un promoteur, sera cédé en raison notamment des difficultés tant techniques que financières à sa charge et liées à la consolidation du fond de carrière et réalisation des fondations. *In fine*, pour permettre la réalisation du projet de logements, la propriétaire du jardin de la grande demeure se rendra acquéreuse de ce terrain en contre bas. Le projet de la réalisation de logements initialement prévu sur la seule emprise d'une partie du jardin cédé, pour 39 logements constructibles soit une forte densité bâtie, va trouver avec l'opportunité de ce terrain en contrebas acquis, une faisabilité nouvelle. Les stationnements exigibles pourront dès lors être implantés sur ce terrain au rez-de-chaussée, ce qui facilitera par ailleurs la mise en œuvre des fondations de l'ensemble bâti.

Le programme comprend pour partie des habitations pour la réinsertion de personnes fortement désocialisées qui ont connu la rue, dite Maison relais. Le programme comprend à parts égales, une Maison de famille soit du logement social à destination des personnes à très bas revenus et en grande difficulté dans leur accès au logement. Les architectes de cette opération vont faire le choix de panacher ces deux programmes dans les différents corps de bâtiment. Il y a la volonté affichée de mixer les bénéficiaires de ces programmes sociaux. Cette mixité souhaitée est mise en œuvre par une générosité des communs, des extérieurs et des services attenants aux habitations.

Le projet s'organise sur la partie haute à partir d'une venelle autour de laquelle se distribuent plusieurs petits corps de bâtiment. L'accès aux logements profite de la déclivité du terrain pour une distribution par galeries extérieures. La disposition des constructions ménage une place haute bénéficiant d'une superbe vue sur le grand paysage tout en ménageant une vue sur la demeure de la donatrice. C'est autour de cette petite place que s'implantent les locaux communs ; salle polyvalente, cuisine partagée, buanderie, etc. La faible épaisseur des constructions retrouve les proportions des pignons des constructions traditionnelles, elle autorise des logements traversants avec pour certains des salles de bains éclairées et ventilées naturellement. L'image recherchée est celle du hameau tout autant dans l'échelle des bâtiments que dans la qualité d'un vivre ensemble que le hameau suppose. Dans la partie basse de l'opération, on trouve un petit immeuble collectif de deux niveaux sur rez-de-chaussée, distribué par une galerie extérieure et là encore, les logements sont traversants.

Pour une lecture de ces deux programmes en une même entité, une tour comme un pigeonnier, édifice singulier, articule le point haut du site à son point bas, un dénivelé de 17 mètres. Cette tour à l'intérieur de laquelle se loge un ascenseur et un escalier permet de gravir la pente et offre des vues sur le fond de carrière et en son haut, sur un large panorama. Cette réalisation est exemplaire de l'engagement de l'ensemble de ses acteurs, portés par un élan altruiste.



Îlot de la gare

Palmarès 2017

Solliès-Pont (83),
Place de la Libération,
rue Faubourg Notre-Dame

Maître d'ouvrage
Logis Familial Varois

Maître d'œuvre
Polyptyque & Mambo Architectures

Un passage public pour un programme immobilier, opportunités réglementaires et programmatiques

L'îlot de la gare à Solliès-Pont est situé en limite du centre historique proche de la gare. Ce grand îlot de faubourg était occupé par nombre d'édifices d'allures et destinations hétérogènes ; anciens hangars de conditionnement de figues, spécialité de la région, un vieux moulin exhumé des fondations d'un entrepôt, un canal d'irrigation qui traverse le site, de vastes demeures de négociants décaties, des traces résilientes de l'ancien tissu médiéval fait de petites constructions bricolées disposées autour d'une courée etc. Porte d'entrée depuis la gare au centre-ville, cet îlot délaissé était l'opportunité d'une valorisation du caractère et ambiances du centre ancien et opportunité pour la programmation d'une opération de logement social pour une commune qui en manque cruellement. Le tissu, voirie, foncier et bâtiments du centre historique s'est constitué à partir d'un parcellaire étroit disposé le long de ruelles au profil très vertical. Le long linéaire de façade du terrain retenu pour cette réalisation de logements sociaux est singulier pour ce tissu du centre ancien.

Un promoteur avait engagé des études de faisabilité sur ce site en cherchant à optimiser le long linéaire de façade du terrain sur la rue pour y projeter un ensemble immobilier, hors d'échelle avec son environnement. La commune se rapprochera de l'Etablissement Public Foncier(EPF) pour l'accompagner dans sa maîtrise du foncier afin de proposer des configurations d'occupation du site plus cohérentes et adaptées aux morphologies du centre historique. A été engagé une collaboration entre la commune et l'EPF pour de nouvelles études de faisabilité lesquelles proposeront un redécoupage de l'îlot par la réalisation d'une traversée piétonne. Les études de faisabilité projetaient la réalisation d'un programme de 40 logements. Lors de l'appel d'offres de maîtrise d'œuvre, le programme se voyait augmenté de 20 logements supplémentaires à l'initiative du bailleur, maître d'ouvrage. Cette augmentation du nombre de logements, difficile à négocier lors des études de faisabilité, va s'avérer une opportunité pour la forme générale de la réalisation laquelle se rapprochera des volumétries et silhouettes du tissu ancien.

Pour répondre au programme de 60 logements au lieu des 40 inscrits dans les études de faisabilité, les architectes retenus iront opérer quelques tours de passe-passe réglementaires et planifier un phasage de rétrocession, sous les auspices de la mairie. Ils vont opportunément utiliser les possibilités offertes par les règles de gabarit d'enveloppe sur le passage, pour élever les constructions en cœur d'îlot. Par ailleurs, un jeu administratif subtil aura permis une superposition de domanialité pour un programme privé lequel pour des raisons de rationalité de son parc de stationnement, devait s'implanter en dessous de l'espace public.

La forme singulière du passage offre, sur une courte distance, des perceptions visuelles changeantes. En cœur d'îlot, l'ouverture du passage autorise l'amenée de lumière et ses évasements aux extrémités offrent des cadrages sur un beau platane conservé.

Le pliage de l'enveloppe bâtie dessinée par les architectes permet de rompre l'impact du long linéaire de façade sur un des côtés du passage. De l'autre côté, une petite maison placard s'adosse à un mur mitoyen existant pour en maîtriser l'enveloppe. Les constructions neuves inscrites dans le volume des maisons de négociants existantes organisées autour d'une cour, autorisent l'implantation de logements traversants et d'angles bénéficiant d'une double orientation. L'impossibilité d'acquérir une dernière ancienne maison, ce qui semblait de prime abord préjudiciable au projet, s'avérera opportune pour une ouverture de la cour sur le paysage lointain.

Ce projet très articulé à l'existant en réponse à la prise en compte tant de l'échelle urbaine qu'architecturale, obtient une densité de près de 230 logements à l'hectare, une densité mesurée très différente de la densité sensible perçue par le promeneur ou l'habitant de cette réalisation.



Le Monticole

Palmarès 2022

Marseille (13),
rue des Frégates

Maître d'ouvrage
ERILIA.

Maître d'œuvre
Nicolas Masson Architecte & BAG Architecte, MIRA architecture & paysage et Justine Gaxotte.

Un enchaînement heureux de décisions

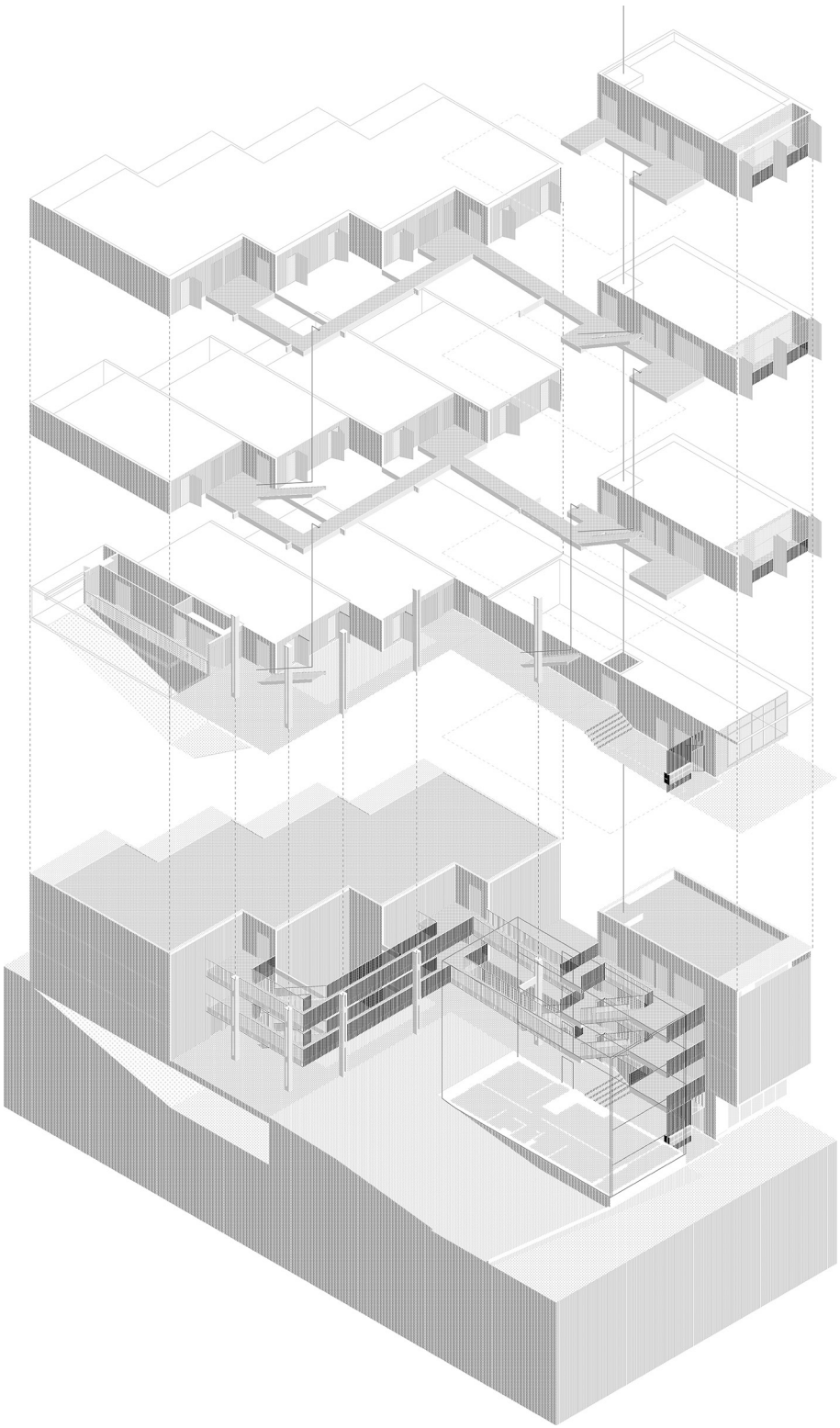
La réalisation de l'opération Le Monticole a bénéficié d'un enchainement heureux de décisions. Il y a tout d'abord la volonté du maître d'ouvrage, ERILLA, de réaliser un beau bâtiment afin de valoriser l'engagement public dans la rénovation urbaine de la cité du Plan d'Aou, située dans le 15e arrondissement de Marseille. La programmation est diverse avec la volonté de proposer une centralité pour ce quartier éloigné. Le programme prévoit une médiathèque ou une très agréable bibliothèque, une cuisine collective faisant office de restaurant, affiché comme tiers-lieu culinaire pour la consommation de produits frais préparés avec simplicité et un pôle médical toujours inoccupé mais il le sera une fois quelques imbroglios administratifs réglés. Etait prévu un petit programme de bureaux, abandonné en phase d'appel d'offres travaux.

Les architectes auront à reconfigurer ces locaux dans l'urgence et projeter un programme de logement, une forme de reconversion avant travaux. Le programme de logements sociaux est pluriel avec une offre d'habitat collectif implanté dans des plots reliés par des distributions extérieures et des logements individuels en bande. L'îlot dans lequel se situent les opérations, sur une place destinée au stationnement, est pratique pour l'installation d'activités même si elle reste encombrée.

La procédure de sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre sur appel d'offres négocié avait la particularité, en fin de parcours, de soumettre les candidats à un oral lors duquel ils devaient préciser leurs intentions de projet et ce, sans présenter de dessins. Les architectes lauréats défendront deux positions décisives. La première assez triviale mais pertinente, est de proposer un beau bâtiment construit dans un beau matériau, la pierre de Beaulieu. La deuxième est leur volonté de préserver les arbres existants. Une proposition qui visait la conservation des traces de l'ancienne école primaire, école sur l'emprise de laquelle est prévu de s'implanter les futures réalisations, un lieu chargé des souvenirs des habitants du quartier. Cette proposition va entrainer une série de décisions lesquelles s'enchaîneront en cascade. Le projet des constructions va être pensé à partir de la qualification des vides, souvent gage de réussite. Il y a là une cour ouverte sur la place de la bibliothèque avec un arbre majestueux à port libre sous la frondaison duquel on pourra se tenir pour la lecture. Un peu cachée, une cour des grands pins fait office d'entrée à la résidence. Un lieu qui fut vital pour les enfants lors de la période de confinement lié à la crise de la Covid 19. Et une petite cour, au cœur de l'opération, autorise un éclairage en second jour des pièces de la bibliothèque.

La difficulté d'accès à cette cour aura favorisé une plantation luxuriante en remplacement de l'arbre qui s'y trouvait. Cette cour aura ménagé une place nécessaire pour l'implantation d'une grue pour la réalisation des ouvrages, un vide tactique. Pour ne pas endommager les systèmes racinaires des arbres, les architectes auront fait le choix de ne pas creuser et d'implanter le stationnement des véhicules en superstructure, au premier étage de l'édifice. Cette économie en infrastructure permettra de financer le surcoût lié au recours à la pierre pour la construction en même temps qu'elle propose un lieu de stationnement des véhicules moins anxiogène qu'une installation courante en sous-sol aveugle.

Cette réalisation a bénéficié dès sa livraison, du fait des propositions des maîtres d'œuvre, de la présence des grands et vieux arbres de l'ancienne école. La maçonnerie en pierres confère par ailleurs à cette réalisation le caractère pérenne d'une construction faite pour durer.



Les Passantes

Palmarès 2015

Mouans-Sartoux (06)	Maître d'ouvrage **Logis Familial**	Maître d'œuvre **Comte & Vollenweider**

Un projet à rebondissements

La commune de Mouans-Sartoux a pendant longtemps fait figure d'exception dans le panorama de la maîtrise d'ouvrage publique des collectivités du département des Alpes-Maritimes, en promouvant la qualité architecturale. Cet engagement est particulièrement lisible dans les réalisations d'équipements publics commandés par elle. On peut citer le Musée d'Art Concret dont les deux extensions ont été réalisées par les agences d'architecture Marc Barani et Gigon Guyer, la médiathèque réalisée par l'architecte Philippe Gazeau, la cité artisanale réalisée par l'agence d'architecture Comte et Wollenweider et d'autres. Cette exigence de qualité se retrouve peu dans la production courante de l'habitat et la commune, disposant de peu de foncier disponible en propriété, a engagé une procédure de consultation de bailleurs sociaux associés à des architectes pour améliorer la qualité de l'habitat.

Les architectes consultés pour l'opération de 77 logements sociaux des résidences « Les Passantes, Le Centifolia et La Tubéreuse » ont proposé pour répondre aux attentes de la collectivité, une échelle d'intervention large à travers un schéma directeur intégrant les 900m qui séparent le site d'implantation de l'opération de logements programmée, du centre historique du village, le long d'une voie ferrée. Que pourraient être des opérations de logements allant contre les logiques des constructions éparses, un urbanisme diffus résultant des opportunités spéculatives si courant dans les territoires de l'arrière-pays de la côte azuréenne ? La commune engagée dans la concertation publique, son maire André Aschieri, avait prévenu les architectes qu'ils devaient s'engager dans un dialogue avec la population et convaincre de l'intérêt de la proposition. L'hostilité de la population s'est manifestée avec véhémence contre le schéma directeur proposé par les architectes et contre l'opération de logements programmée. La collectivité locale et son maire ont néanmoins fait confiance aux architectes et défendu face à aux administrés le bien-fondé des propositions.

La réalisation de 17 logements, la résidence Les Passantes, une opération de taille modeste, constructions de deux étages sur rez-de-chaussée, aura pour autant commandé une modification du règlement d'urbanisme, exigeant une année de délai supplémentaire et le renvoi d'une consultation des habitants de la commune. Il aura fallu deux années pour l'obtention du permis de construire. Le permis de construire obtenu, un changement de direction chez le bailleur remettra en cause le projet. Le bailleur, maitre d'ouvrage, pour des raisons d'équilibre financier, demandera une augmentation du nombre de logements à 25 contre les 17 initialement prévus. L'opération, une nouvelle fois, est à l'arrêt. Cette demande d'augmentation du nombre de logements ne sera finalement pas retenue, le maître d'ouvrage aura l'intelligence de rassembler les appels d'offres des entrepreneurs sur trois opérations, réduisant alors les montants de travaux par opération. Par-delà les aléas de sa programmation, cette réalisation de 17 logements sociaux locatifs est de qualité, qualité des logements réalisés, tous traversants bénéficiant de loggias occultées par des volets ajourés en bois mis en œuvre de plancher à plancher. L'accès aux logements via des galeries suspendues permet de distribuer avec une seule cage l'ensemble de l'opération, ces galeries outre les promenades qu'elles autorisent, offrent des vues cadrées sur le paysage de coteaux de l'arrière-pays.

Cette densification mesurée d'un tissu pavillonnaire qui semble l'évidence par la pertinence des propositions, n'aura pas été de prime abord, sollicitée. C'est là sans doute le signe d'un effort nécessaire contre le faux bon sens des logiques spéculatives qui commandent l'aménagement ordinaire de nos territoires.



Les Andrônes

Palmarès 2024 – Grand Prix du jury

Sisteron (04), 17, 23 et 27 de la rue de la Mercerie	Maître d'ouvrage **Habitation Haute-Provence**	Maître d'œuvre **Agence TDSO**

Les surprises de la réhabilitation

Le centre ancien de Sisteron pendant toute la fin du siècle dernier s'est progressivement paupérisé et vidé de sa population. Il s'ensuivra un abandon des commerces et la dégradation du bâti. Le charme des rues anciennes et des anciennes habitations du centre historique n'est plus suffisamment attractif, sa population lui préférant le confort moderne et l'accessibilité par la voiture de sa périphérie. La commune a depuis 25 ans engagé une politique de réinvestissement de son centre ancien pour le rendre de nouveau attractif et renverser la tendance à sa désaffection. C'est un travail long et patient qui engage tous les acteurs publics et en particulier les services de l'Etat et la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) notamment, un effort qui doit mobiliser des ressources en financements et un accompagnement administratif et technique des services municipaux.

La commune a acquis entre 2016 et 2018 les deux immeubles Mailliard et Clares, aux 17, 23 et 27 de la rue de la Mercerie. Ces bâtiments inoccupés étaient placés sous arrêté de péril, ils ont bénéficié d'un projet de restauration immobilière (THIRORI). Un programme est confié au bailleur social Habitation Haute Provence pour la réalisation de douze petits logements (dix T1 et deux T2) à destination d'une population jeune en formation dans les établissements scolaires de la commune notamment une formation en hôtellerie (BTS), pharmacie (CAP) et à destination des stagiaires en entreprise notamment chez SANOFI. Le programme inclut également un local commun pour les résidents et la création d'un commerce pour cette rue anciennement très achalandée. Ce projet de réhabilitation s'inscrit dans la continuité de trois opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) qui ont permis de réaliser 25 logements sociaux, la réactivation deux commerces et la création d'un musée et d'une galerie d'exposition.

Si les études préalables de programmation de cette opération de logements intégraient des relevés des existants, ils durent être complétés de relevés plus complets et précis, relevés complémentaires menés par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour cette réhabilitation. L'intervention sur un bâti ancien engage une enquête, à la façon de celle du détective pour la découverte d'évènements ou faits constructifs et leur compréhension, ici la mise à jour de caves des XIV ou XV^{e} siècle, de planchers bois à caisson qui n'ont pu être malheureusement conservés, de moulures en gypserie d'un escalier, autant d'ouvrages anciens qui conditionneront l'implantation des distributions verticales pour leur conservation. Il y aura aussi de mauvaises surprises, la découverte lors du chantier d'une cavité dans un mur mitoyen qui aura causé quelques nuits blanches aux architectes… La réhabilitation aura été lourde ne permettant de conserver des bâtiments anciens essentiellement que l'enveloppe. Il aura fallu réinvestir le vide de l'enveloppe, conserver les baies des façades et les hauteurs sous plancher du bâti ancien.

Le programme de petits logements a contraint une distribution particulière d'accès aux logements en proposant notamment une distribution horizontale des étages en contradiction avec le type de distribution de ce bâti ancien et ce, afin de ne pas multiplier les distributions verticales. Ce choix de dessin des distributions permettra la disposition d'un atrium au cœur de l'édifice en remplacement d'un ancien escalier. L'atrium apporte une lumière naturelle dans les dessertes des logements et des salles de bains.

Si la façade existante a été restaurée dans le respect de son dessin original avec notamment la mise en œuvre de châssis et volets à persiennes en bois, les façades de l'atrium, d'un dessin plus libre, disposent des miroirs, expression d'un goût contemporain avec des effets de réverbération des rais de lumière quelque peu énigmatiques.

Une telle réalisation n'aurait pu être menée à son terme sans un engagement et une volonté jamais démentie tant de la commune, de ses partenaires publics que de la maîtrise d'ouvrage de l'opération et des architectes. La conduite du chantier de cette réhabilitation complexe, menée par des architectes maîtres d'œuvre dont l'agence est localisée à plus de 130 kilomètres de Sisteron, ne s'explique que par la passion investie par eux dans cette réalisation.



Maison André

Palmarès 2024 – Grand Prix du jury

Coudoux (13)	Maître d'ouvrage **Famille & Provence**	Maître d'œuvre **Baldassari Sibourg architectes**

Ecriture moderne et vernaculaire villageois

La commune de Coudoux est idéalement localisée entre les bassins d'emplois d'Aix-en-Provence et de l'étang de Berre, à l'intersection des autoroutes A7 et A8. Elle connaît une importante croissance démographique, lisible dans la multiplication des lotissements de maisons individuelles. Les deux hameaux, centres historiques de la commune, n'assurent plus une centralité repérable dans le tissu urbain peu dense et monofonctionnel des zones pavillonnaires. C'est le long de la rue principale, l'avenue de la République laquelle relie les deux hameaux que la commune tente de retrouver une centralité laquelle doit favoriser les aménités d'une communauté urbaine, l'essor du commerce de détail et des services. La commune a associé à son projet le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du département des Bouches du Rhône (CAUE) afin que ce dernier l'aide à programmer les projets et la conseille sur les choix architecturaux et la réalisation des opérations programmées. L'Etablissement Public Foncier (EPF) s'est aussi engagé pour soutenir la réalisation de logements sociaux et de logements en locatif de petite taille afin de diversifier l'offre d'habitat et répondre aux attentes sociales.

Le projet de logements conduit par le bailleur Famille & Provence s'inscrit dans la continuité de cette démarche. Les architectes mandatés par le bailleur ont pris la mesure des échelles d'intervention, échelle urbaine et échelle de l'édifice. Ils ont ainsi multiplié les propositions d'implantation afin d'anticiper la cohérence future des bâtiments au regard des mutations probables à moyen terme, du foncier voisin. Ils ont également pensé l'implantation du bâti pour parer à la dangerosité d'un carrefour proche et proposé un espace public, une place qui articule l'opération et un des deux hameaux du centre ancien. Cette place sera pour partie dédiée au stationnement des voitures, dans cette partie du territoire de la commune qui en manque.

Une déclivité de la rue le long de laquelle s'implante l'opération de logements, a permis de cantonner le stationnement des voitures en sous-sol de l'édifice, un mur en soubassement masque la visibilité des voitures arrêtées et marque clairement les limites entre propriété et voie publique. La volumétrie de plusieurs corps d'édifice assemblés, très articulée, autorise l'implantation de logements tous traversants, y compris le hall à rez-de-chaussée. La silhouette de l'ensemble bâti est singulière, fractionnée et défaite de toute monumentalité. Des pignons des corps bâtis sur rue et jardin trouvent des similitudes d'avec les constructions du tissu vernaculaire riverain. Un pignon figure une silhouette dissymétrique liée à un étonnant faitage désaxé. La composition hétérogène des façades est le résultat d'un jeu de baies aux formats divers, disposées dans le plan de la façade, sans régularité. En résulte un caractère familier des enveloppes et volumes, en dialogue avec le contexte bâti environnant. Pour autant le style de l'ensemble est de facture contemporaine. Les échanges avec l'architecte-conseil du CAUE 13 ont favorisé peut-être, cette écriture architecturale respectueuse du contexte villageois dans lequel s'insère cette réalisation.

Cette réalisation sans mimétisme ni pastiche des constructions vernaculaires villageoises, à l'écriture néanmoins singulière et contemporaine, s'insère sans ruptures en continuité du tissu existant.



« C'est quoi un bon logement ? »

Paroles d'acteurs

Christiane Wanaverbecq & Michel Couartou

Un logement décent, sobre et inclusif

Lucile Ayache — **Cheffe d'unité Logement et Habitat à la DREAL Paca**

« Du point de vue de l'Etat, un bon logement répond à trois exigences fondamentales : la décence, la sobriété énergétique et foncière, l'inclusion sociale et territoriale. Le respect de ces trois principes, encadrés par la loi SRU, doit garantir un habitat digne, durable et accessible à tous. Il doit protéger la santé et la sécurité des occupants et offrir un confort minimal en termes de surface habitable, de hauteur sous plafond, d'équipements sanitaires, de chauffage. Cela conduit à éradiquer les passoires thermiques, à s'adapter au changement climatique notamment aux canicules. La question de l'isolation, de la ventilation naturelle, du confort d'été est donc très importante.
Par ailleurs, l'Etat privilégie les opérations d'acquisition-amélioration qui évitent de consommer des espaces nouveaux. Cette orientation s'est traduite, en région Provence Alpes Côte d'Azur, par la mise en place en 2025 d'un bonus « recyclage foncier ». Si je résume, un bon logement est un espace sûr, sobre, intégré dans son environnement et qui participe à la cohésion sociale. Dans notre région, tout particulièrement, l'enjeu est de dynamiser la production de logements sociaux pour répondre aux plus de 250 000 demandeurs, sachant qu'un seul logement est attribué pour 10,5 demandes ».

Un logement qui satisfait le besoin du moment où il apparaît

Claude Bertolino — **Directrice de l'Etablissement public foncier Paca**

« Un bon logement, c'est celui qui répond aux besoins des habitants là où il est réalisé et qui s'adapte à toutes les étapes de la vie d'un ménage, selon la situation familiale et financière de la famille. C'est un logement bien situé dans la ville, proche de toutes les commodités (commerces, transports et emplois). Cela peut être un logement social ou une location privée ou une accession à la propriété, l'essentiel est qu'il réponde à un besoin existant qui sera donc satisfait grâce à la réalisation de ce logement. Cela veut dire qu'un bon logement est celui qui comble un besoin dans les meilleures conditions et idéalement au moment même où ce besoin s'exprime ».

A chacun son "bon" logement !

Cyrille Fauvel — **Directeur de territoire Grand sud chez Villogia**

« Un bon logement c'est un logement dans lequel on a envie de vivre, dans lequel on se sent bien. Je pense qu'il n'y a donc pas de définition universelle. Cela dépend, bien sûr, de qui va y vivre, avec qui, à quel moment de sa vie. Il n'y a pas de "bon" logement en tant que tel. Je crois qu'il faut rester pragmatique. Le "prix" du logement doit pouvoir permettre à celui qui l'achète ou qui le loue de se sentir au bon endroit dans de bonnes conditions au regard de sa vie personnelle, de son travail et de sa famille. Autant de choses qui changent et varient d'un individu à l'autre et au fil du temps pour un même individu. En miroir, un "mauvais" logement est celui qui ne répond pas à ces critères dont le prix est trop cher pour l'habitant et qui ne se trouve pas au bon endroit, compte tenu de ses obligations familiales et de travail ».

Un bon logement participe à la qualité de l'espace public

Frédéric Einaudi — **Architecte, associé de l'agence EGR à Marseille**

« Les logements représentent 90% de la matière construite de la ville. Cela implique de les penser en tenant compte de toutes les échelles et de se mettre au service de l'espace public. En tant qu'architecte, cela nous oblige à une certaine retenue dans l'expression et aussi à accepter la répétition de la trame. Nous fabriquons toujours un parcours, ponctué d'une série de séquences, temps de décompression qui amènent doucement depuis la sphère publique à l'appartement. Cela peut débuter par un long porche couvert, se poursuivre par une cour collective dans laquelle on peut se retrouver avec ses voisins puis des espaces communs généreux conduisant au palier. La standardisation du logement est une véritable catastrophe. Mais, malgré les contraintes et les normes, il reste encore au concepteur beaucoup de liberté notamment dans la manipulation des types. Par la déformation du plan, on peut donner le sentiment que le logement est plus grand qu'il ne l'est en réalité. Le logement peut faire entrer l'extérieur à l'intérieur ou bien s'en préserver. Quand la rue est très bruyante, passante, sans grande qualité, nous préconisons de créer un type qui fabrique son propre paysage intérieur ».

Une vraie adéquation entre prix, qualité, emplacement, produit

Hervé Gatineau — **Directeur des grands projets chez Eiffage Immobilier Méditerranée**

« Un bon logement est un logement qui se vend, qui rencontre sa clientèle et est attractif. Cela signifie qu'il y a une vraie adéquation entre prix, qualité, emplacement, produit. En région Méditerranée, nous sommes particulièrement attentifs aux espaces extérieurs. Ils doivent être généreux et utiles. Plus que la surface, la profondeur est importante afin de pouvoir y placer une table et quatre chaises. Les balcons parisiens de 30 cm de large n'ont ici aucun intérêt. Le logement doit ensuite répondre aux dernières normes en matière acoustique et thermique sans forcément chercher la surperformance au détriment du prix. Il vaut mieux travailler sur la qualité des matériaux et leur durabilité pour garantir la pérennité des prestations. Même si je multiplie par deux l'épaisseur de l'isolation, cela ne garantira pas une réduction conséquente de la consommation. De plus, en Méditerranée, l'eau chaude sanitaire représente ¾ de la dépense énergétique. Je ne suis pas sûr, non plus, que le respect strict des normes PMR, en l'occurrence construire des sanitaires de 4 m2, apporte de la qualité. Travailler sur la réversibilité du logement pour s'adapter me semble plus intéressant.Enfin, en site urbain, la question des usages et des services est déterminante ».

Du quartier à la porte d'entrée, penser les transitions

Jean-Michel Battesti — **Architecte**

« Un bon logement, c'est un logement qui protège, qui sépare de l'extérieur, qui instaure donc une forme de sacralité de l'espace domestique. C'est le lieu du retrait de l'individu. Mais en même temps qu'il sépare, il relie. C'est dans cette tension entre retrait et altérité qu'il convient de rechercher ce qui fonde le bon logement. Au même titre que la séparation entre un dedans et un dehors nécessite un échange au plan des facteurs d'ambiance, il en est de même des échanges sociaux. Cette double altérité, climatologique et sociale, caractérise le bon logement. Concernant la première, le traitement des ouvertures et des prolongements extérieurs est primordial, avec le souci de maîtriser ce rapport intérieur / extérieur : protection solaire, préservation de l'intimité, contrôle des vues, maîtrise de la ventilation et de l'apport lumineux, etc. En ce sens, l'équipement des baies participe à la qualité d'un logement au-delà, bien évidemment, de l'exigence du type traversant pour les logements familiaux. Quant à l'altérité sociale, la séquence "ville / quartier / îlot / rue / trottoir / hall d'entrée / palier / accès au logement" est essentielle. Dans cette séquence d'accès, il est bien évidemment nécessaire de favoriser une altérité de voisinage apaisée. Cela passe par un nombre limité de logements par palier. L'éclairage naturel est fondamental, aussi bien sur chacun des paliers que dans les escaliers, qu'on imagine forcément à volées droites ou dans le hall d'entrée traversant qui doit nécessairement dégager un point de vue vers le cœur d'îlot. Le nombre limité de logements desservis par un hall et une cage d'escalier est tout aussi fondamental ».

Un bon logement correspond aux usages et aux besoins de son occupant

Nicolas Gex — **Promoteur associé chez Villenova**

« Un bon logement doit correspondre aux attentes des habitants et répondre à leur mode de vie. Il doit répondre aux usages de l'époque. On ne peut pas imposer un mode de vie à un acquéreur. Des expériences furent menées dans ce sens et n'ont jamais rencontré le succès. Le plus bel exemple pour moi est cet immeuble des années 50 à Casablanca où l'architecte avait prévu de nombreux espaces vides, pour répondre à un mode de vie à l'européenne. Ils ont tous été fermés dans l'année suivante par les habitants pour remodeler les logements et les adapter à leur mode de vie. C'est la raison pour laquelle nous réalisons des études auprès de nos acquéreurs pour avoir leur retour sur le logement qu'ils occupent et connaitre leur notion de bien être dans leur logement.
A ce jour il en ressort cinq thématiques fortes : avoir une pièce à vivre où l'on se retrouve (espace séjour cuisine), les autres pièces gravitant autour, être protégé et avoir de l'intimité, bénéficier de la climatisation, avoir un espace extérieur nécessitant le minimum d'entretien et un minimum de frais et enfin, avoir un logement économe, aussi bien pour ce qui est de la consommation énergétique privative qu'en termes de charge de copropriété. C'est là toute la difficulté de notre profession aujourd'hui car ces attentes sont souvent en contradiction avec les cahiers des charges qu'on nous impose. On nous demande du rafraichissement naturel qui va permettre au mieux de garantir une température dans le logement autour de 25 à 26 °C, alors que nos clients attendent une température de 21°C pour leur confort d'été.
On nous encourage à ouvrir nos résidences sur l'extérieur et proposer des espaces partagés. On nous impose de la pleine terre, alors que nos acquéreurs ne sont plus prêts à payer l'entretien qui en découle. Un logement vertueux, écologiquement parlant, deviendra un bon logement pour nos acquéreurs lorsqu'ils auront modifié leur mode de vie ! »

L'expérience de rentrer chez soi

Lionel Séropian — **Directeur régional de Nexity**

« Un logement n'est bon que du point de vue de celui qui l'habite. Et pas forcément de celui qui le conçoit même si ceux qui conçoivent, maîtres d'ouvrage ou architectes, en règle générale, se mettent à la place de celui qui l'habite. Je dirais que c'est un logement confortable où on a plaisir à aller et à vivre. Je crois qu'il ne faut pas raisonner uniquement sur la partie logement, il faut envisager aussi l'environnement du logement. Dans un habitat collectif en ville, il y a les parties communes, il y a les espaces verts, il y a le fait d'entrer dans le lieu où on vit, il faut que ce soit une expérience. C'est aussi ça, un bon logement pour moi : l'expérience de rentrer chez soi, le passage dans les parties communes qui séparent de l'espace public.
Ensuite, bien évidemment, il y a ce que tout le monde revendique, avoir de la place pour ranger ses affaires, avoir de l'espace, un espace extérieur pour profiter de la lumière, des ouvertures qui puissent permettre de ventiler de façon naturelle, des logements traversants… Mais en fonction des gens qui l'habitent, en fonction de l'époque

de leur vie, les choses peuvent être différentes. On n'a pas les mêmes besoins quand on est étudiant ou quand on est senior. Un bon logement, c'est celui qui remplit les besoins de ceux qui l'occupent, à l'instant « T ». C'est ça ma perception du logement. Quand on conçoit, on pense évidemment à tout ça. Chez Nexity, en fonction du logement qu'on fabrique, on a des cahiers des charges spécifiques. On se pose chaque fois la question de savoir pour qui on construit. Si c'est pour des étudiants, les cellules vont être plus compactes parce que c'est une question de budget. A chaque fois, on se pose la question du marché et on construit un immeuble qui correspond aux besoins. Il nous est arrivé d'imaginer et de fabriquer des logements avec les propriétaires eux-mêmes, les futurs propriétaires, ce qu'on appelle la co-conception. Mais c'est assez complexe, difficile de mettre tout le monde d'accord. On n'imagine pas Renault concevoir les voitures avec ses clients. Ça peut se faire pour des logements mais à petite échelle ».

Le logement idéal s'adapte facilement

Pascal Friquet — **Président du directoire de Logis Familial Varois, filiale de 1001 Vies Habitat**

« La qualité du logement se mesure à l'aune de plusieurs critères : la qualité technique et sa durabilité, comment il répond aux attentes des résidents, une programmation suffisante et adaptée aux besoins de toute la population : des familles, des jeunes, des séniors… Chez Logis Familial Varois, les opérations sont labellisées habitat senior service. Cela implique de rédiger un cahier des charges permettant de maintenir les personnes âgées le plus longtemps à domicile. Pour un bailleur social qui garde son patrimoine en gestion, la question de la durabilité nous impose de réfléchir au bon choix des matériaux. Plus il investira au départ, moins il interviendra par la suite. Ensuite, un bon logement est un élément d'une opération. Fruit d'un consensus, celle-ci doit répondre aux attentes des élus et de nos partenaires d'un point de vue programmatique et architectural. Le logement idéal est un objet, non figé dans le temps qui s'adapte au fur et à mesure du changement des besoins de celui qui y habite. De manière générale, c'est celui qui est économe en énergie, bénéficie d'un niveau d'éclairement important et bien évidemment offre un confort d'été ».

Un logement proche du lieu de travail

Sandrine Bordin — **Directrice régionale Paca&Corse, Action logement**

« Nous rendons des services aux entreprises en facilitant le logement de leurs salariés. Il doit donc correspondre aux besoins. Alors que le recrutement reste au centre des préoccupations des dirigeants d'entreprise, la crise de l'immobilier vient compliquer la donne. Au sein de la région Paca, troisième région la plus tendue pour accéder à un logement abordable, nous avons, en tant que logeur, la responsabilité de proposer des logements bien placés et sobres énergétiquement, pour limiter les charges. Rapprocher lieu de vie et lieu de travail implique des temps moins longs de déplacement et a donc un impact positif sur le pouvoir d'achat. Un bon logement doit donc correspondre aux besoins des salariés. S'il n'y répond pas, Action logement ne réussira pas à le louer et devra rendre le bien aux bailleurs alors qu'elle l'a acheté ».

Il y a plusieurs "bons" logements au cours d'une vie

Eric Pinatel — **Président de l'AR Hlm Paca&Corse**

« Un bon logement doit correspondre au profil de chacun, en termes de types, de loyer, de capacités financières, d'emplacement par rapport au lieu de travail, aux services de proximité… Sur le plan technique, il est évident qu'il doit être de qualité mais le vrai critère de mon point de vue est la capacité de l'habitant à pouvoir y vivre correctement. La capacité financière à pouvoir payer les charges locatives tout autant que l'adaptation à la composition familiale sont deux critères essentiels pour un bon logement.
Comme les besoins varient au cours d'une vie en fonction de l'âge, il est primordial que tout le mécanisme du parcours résidentiel fonctionne correctement. Les gens doivent avoir le choix, aussi bien dans le privé que dans le social. Aujourd'hui, les parcours de vie ne sont plus linéaires. On est étudiant, seul et puis on fonde une famille, on a des enfants, on divorce, on recompose une nouvelle famille souvent avec des gardes alternées et puis on peut encore divorcer, les enfants sont grands, on se retrouve seul et puis on se met à nouveau en couple… Le problème aujourd'hui est que le système n'est plus capable d'offrir toute la diversité des logements qui permettrait aux gens de choisir sereinement. Comme je le disais, les besoins en logement sont générés maintenant par les recompositions familiales et non plus par l'augmentation de la démographie. Nous, acteurs de la construction, devons être capables de proposer une large gamme de logements différents pour que chacun puisse y trouver le « bon » logement qui lui convient ».

Apporter des usages complémentaires

Muriel Sattler — **Architecte associé de l'agence MSA**

« Notre agence est spécialisée dans la réhabilitation. Cela implique de bien comprendre l'existant, de réfléchir à comment réutiliser les volumes et les surfaces disponibles pour recomposer les plateaux. Généralement, le bâtiment va nous guider. Nous faisons le tri entre cloisons porteuses, non porteuses, éléments patrimoniaux à conserver car ils peuvent apporter de la qualité à l'occupant. A partir de cette trame, nous construisons notre projet. Un bon logement est un lieu dans lequel l'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire, va se sentir bien, à l'intérieur tout comme à l'extérieur. Nous portons ainsi beaucoup de soin au hall d'entrée, aux cages d'escalier, aux façades, … Le résident doit être fier de son immeuble. Nous pouvons améliorer le confort d'usage en rapportant des balcons sur les façades. Cela est bien sûr plus compliqué à réaliser sur des bâtiments patrimoniaux. Mais cela peut se faire en cœur d'îlot. Les attentes en matière de confort ont évolué même si des pièces bien distribuées, naturellement éclairées et bien ventilées demeurent des critères de qualité. Apporter des usages complémentaires dans les parties communes sous forme d'une buanderie ou d'une salle polyvalente,

participent également à la qualité d'un logement. Un bon logement est aussi accessible aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de loger la famille nucléaire, il faut au minimum une pièce en plus pour recevoir famille et ami ».

Une certaine capacité à valoriser l'habitant

Sophie Baldassari **Architecte**

« Pour qu'il soit bon, un logement doit répondre à quelques fondamentaux. Je mettrais en premier lieu sa capacité à valoriser l'estime de soi pour celui qui y habite. C'est-à-dire qu'il devra satisfaire les besoins essentiels d'intimité, d'hygiène et de confort (lumière, taille, ventilation...). Il devra répondre également au besoin de sécurité, j'entends par là non pas uniquement physique mais surtout morale, ne pas mettre en danger l'équilibre financier du budget de la famille, avec des charges énergétiques maîtrisées et qui soit capable d'évoluer en fonction de la vie du ménage. Il doit aussi valoriser ses occupants socialement, leur permettre de recevoir chez eux sans honte. Cela concerne l'intérieur du logement comme les parties communes, les halls d'accueil ou les escaliers. Les communs et leurs relations à l'espace public encouragent l'altérité, la bienveillance et la rencontre de l'Autre. Enfin, un véritable « bon » logement doit permettre à son occupant de renforcer sa capacité à être confiant, à pouvoir se projeter sereinement dans son avenir. Cela passe par une vraie ouverture sur l'extérieur, à se projeter dans le « dehors » de manière confiante, ce que j'appelle un « droit à la vue », une possibilité de voir l'horizon, le dehors, les saisons qui passent, le jour et la nuit... »

Un logement est performant à moins de 100 euros de charges par mois

Sophie Gentil **Co-gérante du bureau d'études environnemental Sowatt**

« Un bon logement doit apporter du confort d'usage d'un point de vue thermique, acoustique, visuel. Il doit aussi proposer une bonne qualité d'air intérieur. Cela ne doit pas conduire à des coûts de consommation, toutes charges comprises, non supportables pour l'usager. Selon les critères de la certification HQE, un logement est performant à moins de 100 euros de charges par mois pour les locataires, soit 1200€ par an. Cela comprend l'énergie, l'eau et les charges communes liées à l'entretien de l'ascenseur, le nettoyage, les espaces verts. Ensuite, en région Paca, en termes de performances énergétiques, nous avons comme cible des besoins de chauffage autour de 20 kWh/m2/an. Puis, entrent en ligne de compte le critère de la mobilité et la proximité des services. Le logement doit être bien placé, proche des transports en commun ou d'une piste cyclable. L'immeuble devra donc comprendre un local vélo. Enfin, depuis la crise sanitaire du COVID, la présence de l'espace extérieur est devenue un critère déterminant de qualité. Les appartements qui ont une vue dégagée sur un arbre ou sur un espace vert sont plus valorisés que ceux qui donnent sur une rue ou un bâtiment ».

Ne pas oublier les espaces annexes

Stéphane Vollenweider **Architecte associé de l'agence Comte&Vollenweider**

« Concevoir un logement est l'un des exercices les plus compliqués en raison des contraintes économiques, de surface et réglementaires extrêmement lourdes. Nous militons pour des appartements généreux. Un T3 devrait faire au minimum 65 m2. Or, le prix du m2 est indexé à la surface. Il faudrait réfléchir à optimiser les coûts de construction pour offrir plus de surface. Cela pousse à être moins dispendieux et à optimiser par exemple la structure ou à superposer les gaines. La financiarisation du logement a fait disparaître les celliers et caves pourtant nécessaires à la qualité et au confort. Offrir un espace habitable extérieur, avec des proportions qui permettent d'y vivre six mois de l'année, d'y faire jouer les enfants, me paraît essentiel pour apporter du bien-être. Evidemment, cela renvoie à la problématique de la co-visibilité et de ce qu'on donne à voir depuis la rue. L'espace extérieur est devenu le lieu où on accumule ses affaires faute de caves ou lieu de rangement. Il faut donc des espaces annexes mais aussi des espaces communs tels le local-vélo, un atelier de réparation, une salle pour fêter l'anniversaire des enfants... Une coursive surdimensionnée ou une terrasse partagée peuvent être les lieux où il est possible de mettre des fleurs ou une table pour y déjeuner avec les voisins. Cela crée du lien social et contribue à valoriser l'habitat collectif. Pour nous, ce sont des « espaces joker ».

Intégrer l'évolution des usages dès la conception

Thomas Metge **Ingénieur bio climaticien, directeur technique chez Eléments Ingénierie**

« Un bon logement, c'est celui « où il fait bon y être », comme dit Jacques Brel. Mais au-delà de ça, quoi dire ? On a tous une représentation assez claire de ce que serait un mauvais logement, vieux, délabré, insalubre, mal chauffé, trop petit... Est-ce qu'un « bon » logement, c'est tout le contraire ? Pas forcément. Le piège à éviter absolument serait de faire une liste, type Livre blanc. Bien sûr qu'un logement doit être spacieux, aéré, ventilé, bien chauffé... évidemment ! Ce genre de liste est toujours déconnecté du réel. A la base, un bon logement est un endroit où on souhaite vivre, où on peut s'épanouir, où on a envie d'inviter des gens, c'est le lieu, mais c'est aussi la résonnance, la relation qu'on entretient avec ce lieu qui doit être positive, au fil du temps et des saisons. Un concepteur qui souhaite atteindre cette résonnance devra intégrer l'évolution des usages et des climats dans sa réflexion de base. Un des grands défauts des concepteurs est de verrouiller les usages : la chambre doit rester une chambre, le salon est uniquement un salon... Les habitants feront de toute façon ce qu'ils veulent. Le concepteur doit permettre toutes les évolutions possibles. Je vois deux choses à travailler particulièrement. D'abord, les passages : intérieur/extérieur, soleil/ombre, ensolleillable / ombrageable, chaud/froid, ouvert/fermé... Travailler les transitions. Un bon logement est un lieu où on peut se réfugier en toute sécurité mais c'est aussi un lieu où on est dans la ville. Ensuite, les contrastes. Il faut offrir des vues, savoir qu'on peut voir depuis le logement que le bâtiment où on vit est lui aussi visible

par les autres. C'est une responsabilité du concepteur. Qu'est-ce qu'on offre à la vue ? A l'extérieur comme à l'intérieur. Qu'est-ce que voit l'habitant ? Du plâtre, du béton, du bois, des peintures délavées… ? Pour finir, je parlerais du coût. C'est aussi la responsabilité sociale du concepteur de proposer des logements qui soient abordables. Si l'occupant s'endette pendant 30 ans à un niveau insupportable, ce n'est pas un bon logement ».

Des coûts énergétiques maîtrisés

Christian Grenet — **Responsable du développement du bureau d'études Adret**

« Un bon logement est celui que l'habitant peut payer. Non pas tant sur le plan du loyer que plutôt celui des charges. Trop souvent, le montant de ces charges notamment le prix de l'énergie, est bien trop élevé. En tant que professionnels, c'est un objectif constant que nous avons quand nous participons à la conception de logements : faire en sorte que les coûts de l'énergie (chauffage et eau chaude) soient les plus maîtrisés possibles. C'est pour moi essentiel. L'habitant doit pouvoir être capable de maîtriser les coûts engendrés par son logement ».

Un bon logement est robuste, capable d'amortir les chocs futurs

Karine Lapray — **Gérante associée au bureau d'études Tribu**

« Un bon logement est évidemment bien situé dans le sens adapté au micro-climat qui l'entoure. Il faut donc prendre en compte toutes les ressources disponibles sur son site d'implantation : l'air, le soleil, l'eau, le vent… C'est une évidence, mais un logement construit à Lille, Marseille ou Paris ne peut pas être le même puisque le contexte climatique, le contexte urbain, le savoir-faire constructif et les ressources sont différents. Cette prise en compte permet de faire mieux avec moins de technologie. Cela amène à se questionner sur la matière, le type de matériaux qu'on va employer notamment leur impact sur l'environnement. On a tout intérêt à remobiliser le savoir-faire vernaculaire. Ensuite, le logement doit être adapté aux gens qui y habitent. Ces deux données cumulées garantissent les conditions de confort aujourd'hui et demain afin d'anticiper le changement climatique. La question se pose différemment selon la situation du logement : au centre-ville, au bord de la mer, près d'une gare. Les réponses seront différentes dans un bâtiment neuf ou ancien. En résumé, un bon logement est robuste et capable d'amortir les chocs futurs ».

Un bon logement est celui qui répond à la demande

Thierry Bazin — **Banque des territoires**

« En tant que financeur du logement social, nous encourageons tout ce qui favorise la mixité et l'intégration urbaine avec des taux bonifiés pour les logements très sociaux. Pour rappel, la banque des territoires est universelle. Nous nous inscrivons dans la stratégie de l'Etat en région PACA qui met notamment l'accent sur l'acquisition-amélioration. Nous participons à l'effort en proposant des taux attractifs à des opérations coûteuses. En plus des critères de qualité que sont l'accessibilité, la durabilité et l'adaptation aux besoins des habitants, je compte la localisation du logement. Il doit se situer à proximité des transports en commun, des services publics, des commerces. Son impact carbone est un autre critère. On ne peut pas aménager un champ. De même, nous encourageons le recours aux matériaux biosourcés, regardons le rapport entre charges locatives et confort du locataire. Mais, dans le contexte de déficit que connaît la région Paca, le bon logement est celui qui répond à la demande ».

Bilan

Christiane Wanaverbecq & Michel Couartou

Né en 2015 à l'initiative de Michel Cadot, alors préfet de région, le palmarès régional de l'habitat et l'exposition itinérante qui l'a suivi, avaient pour but de changer le regard, en premier lieu des maires et des élus, sur le logement social en Provence Alpes Côte d'Azur. Partenaires de l'événement, l'association régionale HLM Paca & Corse, la Dreal Paca, l'EPF Paca, la Banque des territoires et Action Logement avaient tous le même objectif: lever les barrières à la production de logements sociaux dans une région caractérisée par un fort déficit et le plus grand nombre d'arrêtés de carence.

Depuis lors, le palmarès régional Provence-Alpes-Côte d'Azur est resté unique en France, tout comme l'est l'exposition Habitat 25 qui met aujourd'hui en avant les lauréats.

En 2017, cet effort de communication et de sensibilisation s'est traduit par 10 000 logements agréés. A cette époque, la Région Paca était la seule à avoir atteint ses objectifs. Dix ans après la création du palmarès et une chute importante à un peu plus de 6 000 agréments en 2024, la cinquième édition organisée à l'automne 2025, a vu une reprise significative des agréments (au final, on devrait approcher les 9 000 dossiers acceptés sur l'année 2025).

Récompenser des opérations livrées et habitées

Bien intégrées dans le tissu urbain, la centaine d'opérations d'habitat social primées depuis 2015 illustrent toutes une véritable attention portée à la qualité de vie, l'engagement des professionnels, architectes et entreprises, qui les ont réalisées ainsi que celui des élus locaux. Pour un effet démonstrateur encore plus fort, les porteurs du palmarès n'ont pas voulu récompenser des projets mais des réalisations livrées et occupées par les habitants. Depuis le début, les candidatures doivent même comporter une lettre de l'élu expliquant son engagement en faveur de cette réalisation.

Cette obligation a évolué au fil du temps, explique Claude Bertolino, directrice générale de l'EPF Paca. « Au fil des éditions, on s'est aperçu que ce sont surtout les bailleurs et même les architectes qui sont les plus impliqués pour porter les projets et participer au palmarès ».

Dès sa première édition, le palmarès a décidé de distinguer la construction neuve et l'acquisition-amélioration, en prenant en compte les lieux d'implantation des projets (bord de mer, grand centre urbain, arrière-pays, montagne) dans une volonté de développement équilibré du territoire.

En 2015, le palmarès avait distingué le sauvetage par le bailleur social H2P de l'Hôtel d'Ornano à Sisteron (Alpes de Haute-Provence). Dans le bâtiment du XII^e^ siècle à la façade classée "Monument Historique", le bailleur a réussi à aménager neuf logements locatifs sociaux. Dix ans plus tard, une opération similaire dans la même commune a été récompensée du Grand Prix. H2P a réhabilité trois immeubles insalubres pour les transformer en douze logements (6 PLUS et 6 PLAI) mis à disposition d'étudiants ou de jeunes actifs. A ainsi été requalifié un îlot dégradé dans le cadre du plan de résorption de l'habitat insalubre (RHI) mis en place par la commune depuis vingt ans dans son centre ancien. Parmi les lauréats de l'édition de 2018, l'opération "L'îlot de la gare", à Solliès-Pont (Var), a particulièrement attiré l'attention car elle illustre une approche de qualité en termes d'insertion urbaine et de conception. Réalisée par l'ESH Logis familial varois, qui a vendu en Vefa la moitié des 60 logements à l'office public de l'habitat Var Habitat, elle a permis à la commune soumise à la loi SRU de requalifier ce quartier composé de hangars vides, de terrains nus et de maisons. La décision de percer l'îlot et d'y créer un mail piéton a eu l'autre vertu de le mettre en connexion directe avec la gare et le tissu urbain existant.

Cette même année, le jury a attribué le Grand prix à Logirem pour le "Carré Saint Lazare" dans le quartier de la gare Saint-Charles. Il a tenu à saluer la conduite d'un projet calculé à l'euro prêt ainsi que la qualité architecturale de la dizaine de bâtiments construits sur une parcelle étroite pour abriter près de 500 logements sociaux ou libres, à côté de résidences étudiants et seniors.

Mettre en avant de la réelle qualité des opérations

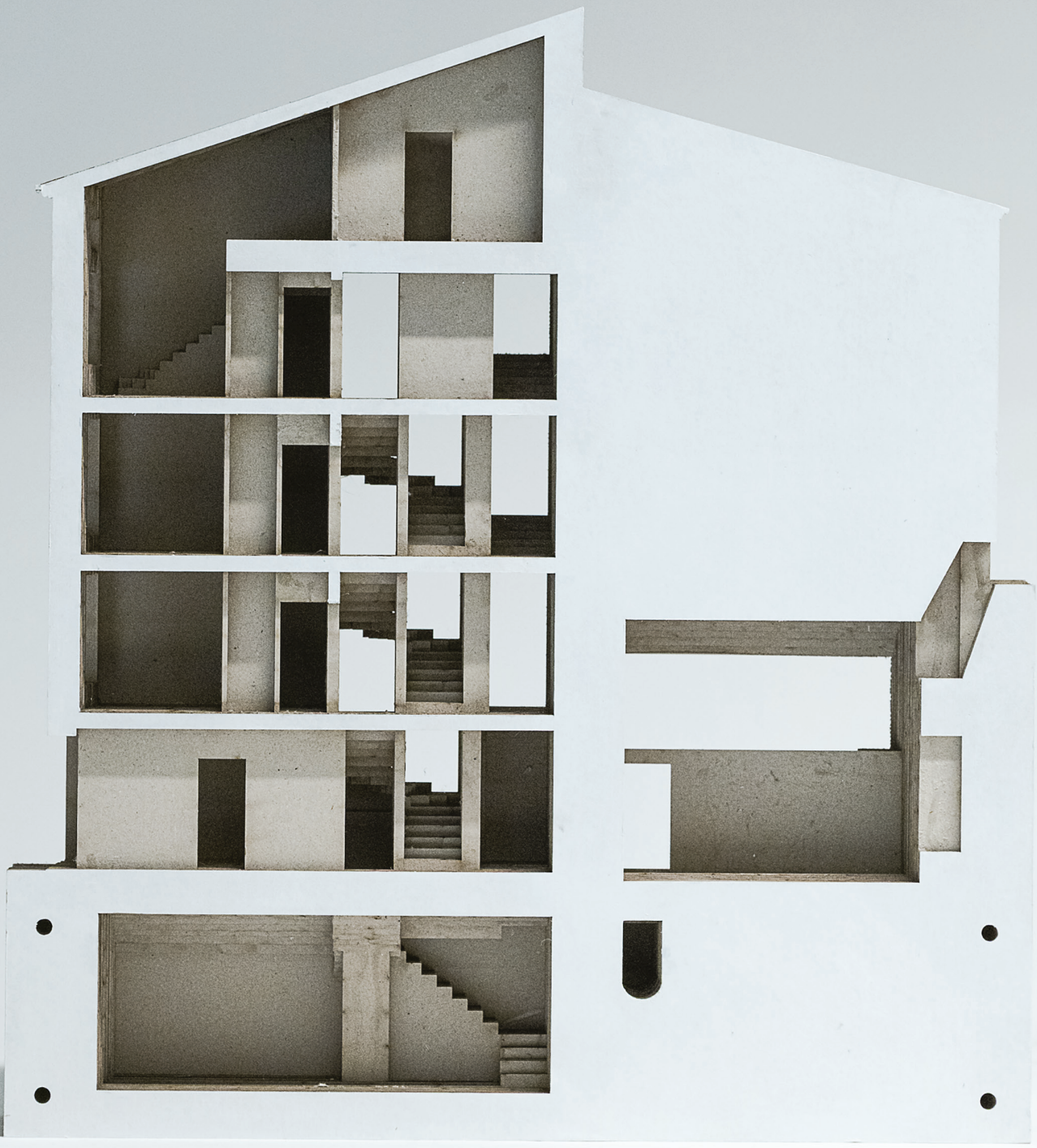
« Notre but est de convaincre que logement social rime avec qualité, insiste Brigitte Vautrin, à l'époque chargée de mission foncier pour le logement à la Dreal Paca. Cela participe au développement du territoire. C'est notamment un moyen de fixer les actifs dont les revenus ne sont pas toujours adaptés aux prix du loyer ou de l'accession là où ils travaillent. »

Cette mise en avant de la qualité est une des grandes réussites du palmarès selon Eric Pinatel, président de l'AR Hlm Paca & Corse. « Cette opération a permis non seulement de promouvoir la qualité architecturale mais aussi le nombre, la diversité de la production et l'adéquation aux besoins du territoire ». En effet, précise-t-il, construire du logement social, ce n'est pas simplement technique. « Quand on livre un immeuble, c'est un package global, il y a le logement mais il y a aussi l'accompagnement social, l'innovation technique, la qualité durable.... Produire un immeuble, c'est mettre en place un dispositif social global avec des solutions concrètes par rapport au territoire et à ses habitants ».

Toucher un public plus large

Après cinq éditions, il est indéniable que le palmarès régional de l'habitat a permis de montrer la qualité des réalisations mais « le message a encore du mal à passer », se désole Eric Pinatel. « Vis-à-vis des élus ou des décideurs, nous n'arrivons pas à connecter les opérations présentées dans le palmarès avec la réalité opérationnelle. Ce sont pourtant de vraies opérations, exemplaires, qui peuvent être répliquées. Comment faire pour toucher un public plus large et convaincre ceux qui ont peur du logement social ? »

Pour autant, « symboliquement, pour l'écosystème des acteurs de la construction, le palmarès est essentiel. Il permet de valoriser ces acteurs auprès de leurs pairs et auprès de leurs habitants. Ce qui n'est pas la moindre des choses », estime Claude Bertolino. On peut raisonnablement faire le pari que la manifestation arrive dans les prochaines éditions à susciter l'intérêt et la réflexion auprès d'un public plus large. En investissant peut-être d'autres domaines, réseaux sociaux, films vidéo, podcasts...



Et l'architecture ?

Gilles Sensini

L'organisation au sein de l'IMVT de la rétrospective des dix ans du Palmarès Régional de l'Habitat a été l'occasion de porter un regard sur les réalisations primées, habituellement peu exposées. En effet la communication faite de cette manifestation privilégie davantage la parole des habitants et parole des élus que la monstration des réalisations, leur architecture. Si cette communication est évidemment légitime et prioritaire, l'exposition des bâtiments et aménagements primés, dans le cadre de l'exposition Habitat25, était l'occasion de valoriser les travaux des architectes et techniciens ayant œuvré à leur édification, l'engagement des maîtres ouvrages et préciser les contextes et aléas de leur production. Le comité de pilotage de l'exposition a choisi de limiter la sélection à dix réalisations, en mettant en avant les primés du dernier jury 2024 qui représentent la moitié des projets exposés. Ce prix 2024 a comme particularité de mettre en avant la production de logements sociaux en réhabilitation, un enjeu important dans notre région et un signe fort à envoyer aux étudiants des écoles d'architecture, sur les nouveaux modes d'exercice du métier. Deux autres catégorisations ont permis de faire une sélection pour cette rétrospective. La première a été d'attirer le regard sur des réalisations neuves en limite des centres anciens là où leurs architectes ont recherché une forme de couture urbaine avec l'existant. La deuxième concerne des réalisations implantées dans le périurbain, là où les opérations sont moins contraintes par leur contexte et pour lesquelles leurs architectes ont pu mener une recherche sur les types de logements et les modes constructifs.

La production du logement social en réhabilitation

Cette sélection des lauréats de ce palmarès de l'habitat porte une attention particulière sur la production du logement social par des réhabilitations lourdes du bâti ancien dans les centres historiques. Ce sont des réalisations complexes qui nécessitent la mobilisation de tous les acteurs publics et qui s'inscrivent dans une démarche plus large de requalification urbaine. Ce sont des opérations qui mobilisent des investissements financiers importants, un engagement des architectes et beaucoup de patience. Les projets de l'îlot Nègre à Grasse de l'agence d'architecture MAES SUD et Les Andrônes à Sisteron de l'agence d'architecture TDSO illustrent cet effort. Les projets, au vu de l'état extrêmement dégradé du bâti, imposeront une reprise presque complète de la structure, ne permettant de conserver que l'enveloppe dans le cas de l'opération à Grasse et quelques éléments de distribution à Sisteron. Les contraintes d'accessibilités des centres anciens ne permettent pas de réaliser du stationnement et l'habitabilité des enveloppes bâties existantes, nécessite dans ces deux cas de privilégier une programmation à destination de jeunes travailleurs et des étudiants. Ces programmes imposent de repenser la distribution pour desservir des petits appartements.

Le recueil attire aussi l'attention sur des édifices à forte valeur patrimoniale qui ne sont pas, pour autant protégés au titre des Monuments Historiques. Il s'agit de bâtiments remarquables du XIX^e^ siècle, à l'exemple du Couvent de la Providence à Gap transformé par l'agence d'architecture Battesti & Associés mais aussi des édifices du XX^e^ siècle comme la remarquable réalisation de l'architecte Jean Dubuisson, Les terrasses Blanches à Bandol reconvertie par l'agence Baldassari Sibourg architectes. Il s'agit dans ce dernier cas, plutôt d'une reconfiguration du bâti existant qui conserve la structure et la distribution pour adapter des résidences de tourisme ou ecclésiastique en logements familiaux. Ces deux réalisations tirent avantage des spécificités de l'édifice et des situations paysagères remarquables pour offrir des habitations de grande qualité qui n'auraient certainement pas pu être réalisées dans le cadre d'une opération de logements neufs.

Couture urbaine en limite de centre ancien

Des réalisations situées en limite des centres anciens s'implantent souvent sur des fonciers sous occupés. Pour la réalisation de la Maison André à Coudoux de l'agence Baldassari Sibourg architectes, le foncier était occupé par une maison individuelle implantée sur un grand terrain et pour l'opération de l'îlot de la gare à Solliès-Pont, des architectes Gilles Sensini et José Morales, leur réalisation s'implante sur des terrains anciennement occupés par des entrepôts abandonnés. L'opération du Hameau Saint-François à Draguignan, de l'Atelier Pirollet, s'implante dans le jardin d'une grande maison et un fond de carrière. Pour ces trois réalisations, le projet proposé par les architectes outre la réalisation de l'opération immobilière, est de recomposer les espaces publics. A Solliès-Pont, il s'agissait de réaliser un passage public situé entre la gare et le centre-ville, à Coudoux il fallait reconfigurer un carrefour dangereux et aménager une petite place et à Draguignan aménager une liaison verticale, un espace commun, une venelle, entre fond de la carrière et haut des habitations pour permettre la distribution du programme. Les contraintes de ces terrains imposent de chercher des manières de faire originales pour, par exemple, le stationnement. A Solliès-Pont le parc de stationnement est situé en sous-sol, sous un passage public, il imposera une division en volume des propriétés, à Coudoux le parc de stationnement est réalisé dans un socle, ce qui est une opportunité pour assurer une continuité des murs de soubassements et à Draguignan, le parc de stationnement s'implante dans un ancien fond de carrière, à rez-de-chaussée des bâtiments et ainsi permet de libérer la partie haute du site de cette contrainte de stationnement. Ces nouveaux aménagements urbains proposés par ces opérations sont toujours issus d'une prise en compte du contexte et tous leurs édifices proposent des logements traversants et une écriture architecturale contemporaine pourtant sans rupture avec leur environnement bâti.

Intensifier le périurbain

Tout en étant situées dans des aires urbaines déjà construites, ces réalisations s'implantent en périphérie des centres-villes, dans le périurbain. Ces territoires recèlent un

foncier peu dense à valoriser, sans consommation de nouvelles terres agricoles pour l'urbanisation. La situation de l'opération Le Monticole à Marseille, des agences Nicolas Masson Architecte et BAG Architecte est singulière. Cette réalisation s'inscrit dans un vaste programme de rénovation urbaine de la cité du Plan d'Aou dans le 13e arrondissement. L'enjeu était de créer une centralité pour ce quartier éloigné des centres, par une programmation d'équipements publics et de services. L'opération Les Prytanes II à Aix-en-Provence, située dans le quartier de Luynes, par SOLIHA Provence et l'opération Les Passantes à Mouans-Sartoux, de l'agence Comte & Vollenweider, proposent de densifier des terrains déjà bâtis dans des territoires faiblement urbanisé. Les formes architecturales sont peu contraintes par l'environnement, ce qui permet alors aux architectes des proposer des morphologies bâties plus autonomes. C'est une opportunité pour une recherche sur les formes et types bâtis. Il faut noter que toutes ces réalisations adoptent une distribution par l'extérieur aux volumes construits, des galeries. Ces galeries facilitent l'accès aux appartements, autorisent des logements traversants, minimisent le nombre de cages de distributions verticales et offrent des vues sur les paysages. Ces réalisations s'inscrivent dans une démarche constructive responsable, rarement atteinte dans la production courante du logement. La réalisation de logements à Mouans-Sartoux par l'agence Comte & Vollenweider, propose en vêture des façades, un lattage en bois garantissant l'intimité en filtrant les vues et assure une protection solaire pour les vastes loggias et des ambiances lumineuses changeantes. La réalisation des agences Nicolas Masson Architecte et BAG Architecte, est parvenue, dans une économie du logement social contrainte, à réaliser un bâtiment en pierre structurelle et l'agence SOLIHA Provence à Luynes, réalise un bâtiment passif réduisant très notablement la dépense en consommation d'énergie, pour le bénéfice d'une population économiquement et socialement très fragile.

L'exposition

Pour l'exposition, le choix a été fait de présenter ces réalisations à partir des documents graphiques issus des agences les ayant conçus. La visée était de présenter au public et notamment aux étudiantes et étudiants des écoles d'architecture, les modes de représentation courants requis dans l'exercice professionnel, habituellement ce public a accès à des documents retravaillés pour leur publication dans les revues et les ouvrages de promotion des notoriétés. Le choix des documents exposés permet d'illustrer certaines des spécificités des projets, ici un croquis d'ambiances, là un atlas de types de plan, ailleurs un plan d'exécution, une petite maquette d'étude, un cahier de détails techniques ou un croquis à destination du chantier, etc.

Les notices qui accompagnent l'exposition de ces réalisations primées veulent se défaire du style des commentaires de type hagiographique trop souvent usités dans les revues. Les textes ont une visée descriptive, révélant des pratiques et façons des d'agences, établissant un compte rendu des contraintes auxquelles ont dû faire face ces opérations ainsi que les opportunités saisies au bon moment, c'est donner à voir donc, les coulisses du travail, les conditions et contexte de son exécution. Chacun des textes de ces notices de présentations a été élaboré à partir d'entretiens tenus entre les architectes et Gilles Sensini, co-commissaire de l'exposition.

Une campagne photographique confiée à Quentin Besson permet un relevé de l'état de ces opérations, dix années après leur réalisation. Ces photographies sont exposées associées à la présentation des réalisations primées du palmarès. Certains et certaines pourront constater le « noble vieillissement » des bois de vêture, là l'ajout d'un garde-corps de sécurité sur une toiture etc. Pour l'exposition des réalisations primées lors du dernier palmarès 2024, fraichement livrées, ce sont les photographies réalisées par Florent Joliot, mandaté par l'AR-HLM qui sont présentées.

Enfin, les commissaires ont confié à deux jeunes architectes Samuel Armange et Ferdinand Fert, une carte blanche pour la production d'une pièce graphique spécifique qui met en valeur un des caractères singuliers des réalisations.

LES PIGNES André Lefèvre

Vitrolles, 1982 LOGIREM

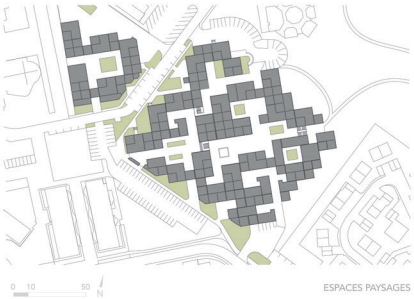
Valentin Casadesus



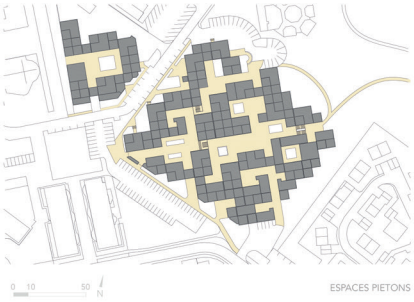
PLAN DE SITUATION DE L'OPERATION AU SEIN DE LA ZAC DU GRIFFON



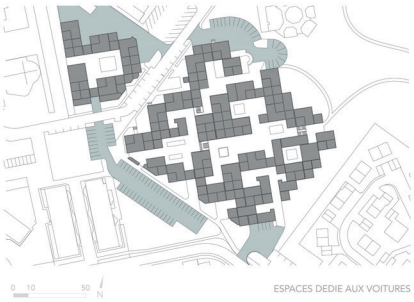
SCHEMA D'ASSEMBLAGE



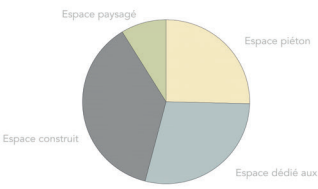
ESPACES PAYSAGES

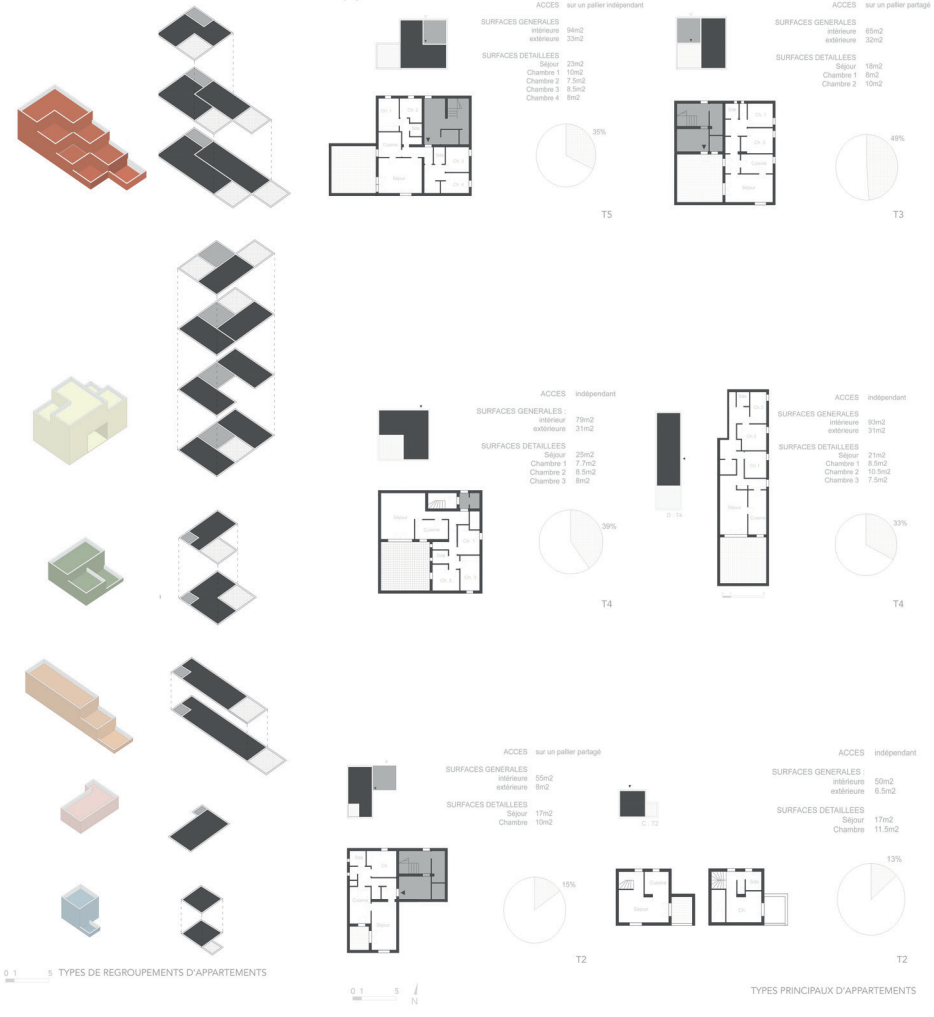


ESPACES PIETONS



ESPACES DEDIE AUX VOITURES





TYPES DE REGROUPEMENTS D'APPARTEMENTS

TYPES PRINCIPAUX D'APPARTEMENTS



COUPE PAYSAGERE

L'habitat intermédiaire, une innovation typologique des années 1960-70 ? Un enseignement de séminaire de master l'ensa•m

55

p. 56 **De l'innovation technique à l'innovation architecturale : l'habitat Intermédiaire comme genre résidentiel émergent**
Ihssane Chehab

p. 54 : Extrait planches d'études séminaire master Ensa.m « Repenser l'innovation : Connaître et gérer le legs du logement social expérimentant et innovant de la décennie 1968-1978 » encadré par Ana Bela de Araujo. Opération Les Pignes, 1982, Vitrolles, Lefevre – Casadesus architectes
p. 60 : Extrait planches d'études séminaire master Ensa.m « Repenser l'innovation : Connaître et gérer le legs du logement social expérimentant et innovant de la décennie 1968-1978 » encadré par Ana Bela de Araujo. Opération Notre-Dame-de-la-Garde,1967, La Ciotat, Vienne – Benielli architectes
p. 62 : Extrait planches d'études séminaire master Ensa.m « Repenser l'innovation : Connaître et gérer le legs du logement social expérimentant et innovant de la décennie 1968-1978 » encadré par Ana Bela de Araujo. Opération le LezardVert, 1976, Vitrolles, Fabre – Vogel architectes
p. 64 : Extrait planches d'études séminaire master Ensa.m « Repenser l'innovation : Connaître et gérer le legs du logement social expérimentant et innovant de la décennie 1968-1978 » encadré par Ana Bela de Araujo. Opération Le Collet des Comtes, 1971-1973, Marseille, Chrysocheris – Beaumeyer architectes
p.66 : Extrait planches d'études séminaire master Ensa.m « Repenser l'innovation : Connaître et gérer le legs du logement social expérimentant et innovant de la décennie 1968-1978 » encadré par Ana Bela de Araujo. Opération Architerre, 1978-1980, Nice, Ollier-Bayard architectes

De l'innovation technique à l'innovation architecturale l'habitat intermédiaire comme genre résidentiel émergent

Ihssane Chehab

L'émergence de l'habitat intermédiaire en France s'inscrit dans le contexte large de renouvellement des modes de production du logement amorcé à la fin des années 1960, puis institutionnalisé avec le lancement du Plan Construction en 1971. Ce plan visait à articuler innovation, qualité architecturale et maîtrise des coûts, à l'heure où les grands ensembles faisaient l'objet de critiques croissantes. L'habitat intermédiaire procède d'une reconfiguration des relations entre logement, sol et espaces partagés. Il expérimente des dispositifs spatiaux entre individuel et collectif, proposant accès individualisés, relation au sol, continuités de parcours, espaces intermédiaires et structures de voisinage, tout en intégrant les enjeux de densité et d'économie foncière. L'habitat intermédiaire s'enracine en partie dans les remises en question formulées dès l'après-guerre par une nouvelle génération d'architectes réunis autour du Team 10, héritiers hétérodoxes des CIAM. Les architectes du Team 10 insistent, pour le logement collectif, sur la question des relations de voisinage, des seuils et des continuités comme principes d'organisation spatiale.

Cette réflexion trouve un écho au niveau institutionnel et ce dès les années 1960 notamment à travers l'action de Pierre Sudreau. Pierre Sudreau, ministre de la Construction de 1958 à 1962, souligne les limites d'une innovation réduite à sa seule dimension technique. Conscient du malaise dans les grands ensembles, il appelle à un renouvellement de la qualité pour le logement et à une prise en compte des conditions d'habiter, au-delà des seules performances constructives. C'est au croisement de ces critiques du fonctionnalisme, de transformation des politiques publiques et recherche de nouvelles formes de densité habitée que se constitue l'habitat intermédiaire, non comme un type figé mais comme une configuration émergente du logement, légitimée par l'expérimentation des relations entre sol, bâti, usages et voisinage.

Le cheminement vers la qualité architecturale au sein de l'appareil étatique des années 1950 aux années 1970 (de Sudreau à Delouvrier)

Pierre Sudreau, ministre de la Construction des gouvernements De Gaulle, fervent défenseur d'un renouveau architectural et urbain, demeure une figure emblématique de cette volonté de rompre avec les modèles urbanistiques hérités de l'immédiat après seconde guerre mondiale. D'abord investi du rôle de commissaire à la construction et à l'urbanisme pour la région parisienne puis élevé au poste de ministre de la Construction, il engage une réflexion sur l'organisation urbaine et les défis liés à la densité. La période allant de 1955 à 1958 que l'on pourrait désigner comme « le temps des hésitations », est caractérisée par une politique tâtonnante et une recherche de solutions pour une réorganisation du territoire. L'ensemble des acteurs impliqués, institutions régionales, ministères, aménageurs et grands maîtres d'ouvrage, œuvraient sur de multiples fronts, chacun s'efforçant de faire prévaloir sa propre vision et intérêts. Dès 1959, un an après le lancement de la politique des ZUP[1], laquelle malgré ses insuffisances aura permis de limiter la spéculation foncière, Pierre Sudreau, confronté aux limites inhérentes à la forme non-urbaine des grands ensembles, commence à poser les problèmes. Il s'appuie notamment sur les travaux de la Commission de la vie dans les grands ensembles et le manque manifeste des équipements dans ces grands ensembles.

Pierre Sudreau amorce dès la fin des années 1950, une réflexion sur la « qualité architecturale » et la préservation des paysages français. Cette réflexion se traduit notamment par la publication d'une instruction générale en date du 8 avril 1960, complétée par une série de directives particulières exprimant des principes généraux et dénonçant le gigantisme des tours et barres. Le ministre y souligne qu'il est impératif de se libérer « du complexe médiéval du mur d'enceinte, accorder la ville, l'automobile et le piéton, organiser le quartier, donner sa place à la végétation, ne pas faire succéder à la routine de l'îlot fermé le néoconformisme de l'ordre ouvert, éviter à tout prix le zonage social[2] ». Cette instruction souligne l'impératif d'impliquer le public dans le processus d'élaboration des plans, tout en repensant la composition urbaine de manière à offrir une structure plus cohérente en matière de lotissements ; s'exprime la volonté de Sudreau de préserver une harmonie formelle et sociale au sein des ensembles urbains.

Cette exigence de renouveau est poursuivie en 1963 par le lancement du concours « Villages urbains », initié par le District de la région de Paris sous la direction de Paul Delouvrier, nommé Délégué général seulement deux ans après la création de l'organisme par décret le 2 août 1961, alors que Sudreau est encore ministre. Envisagé comme un laboratoire d'idées destiné à expérimenter de nouvelles formes d'habitat et de développement urbain, ce concours, ouvert aux jeunes architectes de moins de 35 ans, prévoyait le groupement de résidences individuelles dans le cadre d'une région urbaine combinant habitat individuel et collectif en ensembles de 200 à 1000 unités, invitant ainsi les maîtres d'ouvrage à conceptualiser la notion de zones urbaines[3] ;

« L'opération revêt la forme d'un salon d'architecture domestique à ciel ouvert, innovant tant sur le plan architectural et urbanistique que commercial[4] ».

1 Zone à Urbaniser en Priorité. Procédure administrative d'urbanisme opérationnel utilisée en France entre 1959 et 1967.

2 Pierre Sudreau dans « Bilan 'Construction-Urbanisme' 1958-1962 », p. 7. Archives nationales. Cote 91AJ 18.

3 Voir à ce sujet Loïc Vadelorge dans François Leimdorfer (dir.), *Dire les villes nouvelles*, La Maison des sciences de l'homme, 2014, p. 148.

4 Jean-François Cabestan, « Un salon de maisons dans l'Essonne en 1966 » dans *AMC*, n°269, Mai 2018.

Cette expérimentation théorique autour des « Villages urbains » trouve une issue pratique en 1965 avec l'opération « Villagexpo » à Saint-Michel-sur-Orge dont le plan masse, au tracé organique et irrégulier, est réalisé par l'agence Anpar (Andrault & Parat). Ce plan emprunte les structures et tracés de la ville traditionnelle[5]. Cette opération avait pour ambition la réalisation de « programmes groupés de maisons individuelles », avec une densité de 25 logements par hectare, considéré alors comme un « facteur de paix sociale[6] ». Ces « opérations urbanisées de groupements de maisons individuelles » visaient non seulement à produire un logement de qualité via des procédés de construction industrialisés assurant « l'isolement de la vie familiale » mais visaient également à répondre aux besoins de la vie collective des habitants par l'aménagement d'espaces intermédiaires, communs et équipés. Le but était de pallier à l'isolement ressenti tant dans les quartiers d'habitat individuel que dans les grands ensembles. Ces programmes s'inscrivaient dans une politique en faveur du logement social individuel, favorisant l'accession à la propriété tout en tirant parti des avancées de la normalisation et de la préfabrication lourde et cherchaient à « équilibrer harmonieusement le développement périphérique » des villes[7].

L'ambition de ces initiatives programmées dès le début des années 1960, est de relever les défis d'une planification urbaine à une échelle nationale et d'enrichir l'offre en matière d'habitat. Ces opérations programmées en revenant à la logique préindustrielle de l'îlot[8], rompaient avec la logique du zoning et les seules figures des barres et des tours qui auront marqué les années 1950. L'avènement du Plan Construction en 1971 et avant lui le lancement du projet étatique des villes nouvelles à partir de 1965, s'inscrit dans un mouvement que Géréard Monnier qualifie de période de « croissance innovante » (1967-1973). Il s'agit alors, pour les architectes, les maîtres d'ouvrage et l'Etat, d'échapper au modèle décrié des grands ensembles des années 1960 et amorcer une nouvelle ère au sein de laquelle les jeunes architectes, bénéficiant d'un accès élargi à la commande, pouvaient véritablement expérimenter. C'est dans ce contexte que s'esquissent les premières configurations spatiales qui, quelques années plus tard, formaliseront l'habitat intermédiaire.

De l'innovation architecturale à l'habitat intermédiaire : cadres institutionnels et références théoriques

De ce renouvellement de la commande publique et des cadres de production, l'innovation architecturale des années 1960 et du début des années 1970 se présente comme un processus complexe, impliquant des prises de position à la fois théoriques et pratiques, porté par une pluralité d'acteurs aux motivations diverses et inscrit dans des conditions institutionnelles, économiques et culturelles spécifiques[9].

Il faut rappeler que les années 1950 furent riches en expérimentations et en innovations techniques notamment à la suite des premiers chantiers expérimentaux (CEX) et des différents programmes de construction à grande échelle lancés par l'Etat, à l'instar du programme du « Secteur Industrialisé » initié par Eugène Claudius-Petit. Ces dispositifs ont permis à de nombreuses entreprises de rentabiliser leurs investissements et de parfaire la mise au point de multiples procédés constructifs industrialisés, tels que les procédés « Beaupère », « Camus », « Coignet » ou encore « Foulquier[10] » . Toutefois, l'uniformité induite par cette production de masse, conjuguée à la généralisation de la préfabrication lourde, ne tarde pas à soulever de nombreuses critiques, dans la mesure où l'introduction de ces nouveaux procédés techniques ne débouche pas, en elle-même, sur de véritables « innovations architecturales ».

La période que Gérard Monnier qualifie de « croissance innovante » s'étend de 1967 à 1973 et se caractérise par de fortes incitations de l'administration d'Etat visant à stimuler les innovations programmatiques, typologiques et constructives[11]. Cette période d'intense créativité architecturale s'articule autour de plusieurs axes complémentaires : « l'innovation formelle », perceptible dans l'éclatement des masses et des volumes bâtis ; « l'innovation fonctionnelle », traduite par une évolution dans l'organisation des plans ; « l'innovation urbaine », cherchant à renouer avec la composition traditionnelle des espaces urbains par la création d'espaces souples et flexibles (espaces clos, rues, places...) ; enfin, « l'innovation technique », qui se manifeste par l'adoption de procédés de construction industrialisée, légère et ouverte, employant des composants manufacturés modulables, rompant ainsi avec la préfabrication lourde des décennies antérieures[12].

5 Consulter le numéro spécial 25 bis-Trimestriel-Septembre 1966, de *Construction Aménagements* intitulé *Villagexpo, Saint-Michel-sur-Orge, 1966*: https://www.villagexpo.fr/wp-content/uploads/2015/02/Guide%20VillageExpo%201966.pdf ; qui resserre toutes les propositions conçues dans le cadre de ce programme et qui présente le Villagexpo comme une « exposition exceptionnelle ».

6 Jean-François Cabestan, *op.cit.*,

7 Extrait des propos tenus par Edgar Pisani, ministre de l'Équipement, et Roland Nungesser, secrétaire d'État au logement lors de l'inauguration du Villagexpo de Saint-Michelsur-Orge.

8 Voir à ce sujet, Philippe Pannerai, Jean Castex, Jean-Charles Depaule, *Formes urbaines de l'îlot à la barre*, Marseille, Éditions Parenthèses, 2017, p.183 « comprendre l'ilot non comme une forme a *priori*, mais comme un résultat, comme une structure qui organise une portion du territoire urbain suppose [...] de considérer que ces projets marquent le retour périodique dans l'histoire d'une pensée globale où la logique de l'ilot et celle du maillage des voies se confondent dans l'accumulation et la rationalisation des expériences antérieurs ».

9 Voir Christian Moley, « L'innovation architecturale dans la production du logement social », Paris, Plan Construction, 1979. p. 38.

10 En 1957, le programme « économie de main d'œuvre », va permettre de sélectionner une vingtaine de procédés de préfabrication et de réaliser 12 000 logements (répartis en opérations de 300 et plus). Pierre Chemillier, « L'épopée de l'industrialisation du bâtiment après la guerre 1939-1945 », Ministère de l'Équipement des Transports, de l'Aménagement du territoire, du Tourisme et de la mer. Actes de la conférence du 14 juin 2002. Voir à ce sujet Angelo Bertolazzi, Agata Maniero, Giorgio Croatto, Giovanni Santi, Umberto Turrini, « Methods and instruments for prefabricated housing refurbishment : The French Case 1960-1970 », *TEMA*, Vol 6, n°2, 2020.

11 Voir à ce sujet Gérard Monnier, *L'Architecture moderne en France. Tome 3 : De la croissance à la compétition, 1967-1999*, tome 3, Paris, Éditions Picard, 2000, 310p.

12 Philippe Dehan, « Qualité architecturale et innovation. Méthodes d'évaluation », Plan Urbanisme Construction Architecture, Mars 1999, p. 100. Voir à ce sujet D.Grèzes, J.P. Charon,« Industrialisation ouverte — Recherche et expérimentation 1971-1983 », Plan Construction, Paris, 1983, qui présente un bilan d'opérations expérimentales de construction de logements.

Dans le rapport de recherche Repenser l'innovation, Ana Bela de Araujo souligne que le concept même d'innovation, intégré au discours étatique à la fin des années 1960, se transforme alors en une doctrine, suscitant un large assentiment, la « qualité innovante en matière d'habitat » s'impose comme une priorité stratégique de l'action publique à l'aube des années 1970[13].

C'est dans ce contexte intellectuel et politique que germe l'idée du « Plan Construction », programme issu des réflexions du Conseil consultatif de la recherche scientifique et technique (CCRST), dirigé par André Lichnerowicz et Georges Rottier, alors à la tête du groupe de travail « Habitat-Urbanisme-Transport » au sein de la commission de la Recherche du VIe Plan, sous la coordination de la Délégation générale à la Recherche scientifique et technique (DGRST) ; « [...] dans l'effervescence des réflexions qui revendiquent un effort national de recherche en direction du logement des Français, se font jour les premières idées visant la création d'un Plan Construction[14] ». Cette initiative repose également sur la synergie intellectuelle de plusieurs figures politiques majeures : Jacques Chaban-Delmas, Premier ministre, Robert Lion, directeur de la Construction et Pierre Aigrain, à la tête de la DGRST. Ensemble, ils favorisent l'élaboration d'un programme inscrit dans l'ambition d'une « Nouvelle Société » telle que proclamée par Chaban-Delmas dans son discours devant l'Assemblée nationale le 16 septembre 1969. C'est l'idée défendue d'un progrès économique, portée par une foi affirmée dans la croissance, reposant sur l'essor de l'innovation comme levier central de la politique économique. Cette « Nouvelle Société » est présentée comme devant incarner le « visage de la jeunesse », devant rompre avec les pratiques anciennes et promouvoir l'innovation, le développement et la créativité dans un Etat plus démocratique, résolument décentralisé et désacralisé. Cette annonce d'une « nouvelle société », voire une « civilisation nouvelle », intégrant activement les jeunes générations dans les réflexions sur l'urbanisme, se trouve d'ailleurs formulé dès 1959 dans une note de Pierre Sudreau. Celui-ci y exprime la nécessité de replacer l'homme au centre des préoccupations, ouvrant la voie à une « humanisation de la ville » et à un « urbanisme résolument populaire », accessible au public qu'il convient également d'« éduquer » par une politique de diffusion.

Ces ambitions s'expriment avec le lancement officiel du Plan Construction en 1971 qui marque le début d'une politique orientée vers l'innovation et la qualité architecturale, l'amélioration de la qualité de vie et répondant aux attentes d'une société en pleine transformation. Le 19 mai 1971, le Premier ministre adresse une lettre de mission à Paul Delouvrier, qu'il place à la tête du Plan Construction, en lui assignant les objectifs stratégiques suivants : « stimuler l'innovation ainsi qu'une recherche coordonnée, dans toutes les phases et tous les aspects de la construction des logements : conception, réalisation, coût, qualité, environnement et, plus généralement, cadre de vie[15] ». Pour concrétiser ces objectifs, le Plan Construction lance un ensemble de concours et de programmes expérimentaux destinés à promouvoir l'invention et l'innovation architecturale parmi lesquels figurent les REX (Réalisations Expérimentales), les Modèles-Innovation et le PAN (Programme Architecture Nouvelle). Le développement de cet habitat innovant, expérimental et social souhaités par le Premier ministre et Robert Lion, ambitionne de promouvoir une architecture et un habitat intégrant simultanément le renouvellement typologique, formel et urbain, l'adoption de nouvelles techniques et procédés industriels, dans une perspective à la fois de recherche et d'exemplarité. Grâce aux « modèles » ainsi diffusés, plusieurs milliers de logements novateurs voient le jour, inscrivant des alternatives nouvelles dans le paysage et contribuant à transformer les pratiques architecturales et urbaines[16].

C'est à travers des REX, des Modèles-Innovation et du PAN que de nombreux jeunes architectes peuvent accéder à la commande publique et impulser une transformation des pratiques constructives en explorant des types innovants. Ces programmes encouragent la « tendance combinatoire » et la diversification des types d'habitat notamment l'habitat intermédiaire, dans le cadre d'une architecture-système proliférante, ouvrant ainsi un champ de possibilités nouvelles en matière de formes et d'organisations spatiales[17]. Ces initiatives s'inscrivent dans le prolongement des recherches menées par le groupe Team Ten, visant à renouveler l'urbanisme et l'architecture et qui s'inspirent largement des expérimentations conduites dès les années 1950 en Afrique du Nord, dans les pays nordiques et en Suisse[18].

La révision critique de la modernité engagée par le Team Ten notamment par Georges Candilis, Alexis Josic, Shadrach Woods ou encore l'Atelier 5, s'appuie sur l'observation des formes d'habitat vernaculaires et des structures villageoises

13 Voir Ana bela de Araujo (dir.), *Repenser l'innovation : Connaître et gérer le legs du logement social expérimentant et innovant de la décennie 1968-1978.* Programme interministériel de recherche et d'expérimentation *Architecture du xxe siècle, matière à projet pour la ville durable du xxie siècle.* LACTH, INAMA. Juillet 2020, p.47.

14 Eric Lengereau, *L'Etat et l'architecture. 1958-1981*, Paris, Ed. Picard, 2001, p. 184. Pour appréhender les éléments d'une histoire de la création du Plan Construction -histoire qui reste à écrire-, on pourra lire le rapport de recherche élaboré par Th. Coanus, "Les aventures des sciences sociales au Plan construction ; autopsie d'une rencontre entre appareil d'État et chercheurs au sein d'un organisme interministériel (1969-1972)", ENTPE-ASTER, mai 1992, 53p. Pour une première mise en perspective critique des relations entre les orientations du Plan construction et les devoirs d'une politique de l'architecture, voir E. Lengereau, « L'architecture entre Culture et Équipement (1965-1995) », *Vingtième siècle, Revue d'histoire*, n°53, Presses des Sciences Po., janvier-mars, 1997, p. 112-123, ainsi que le rapport de recherche *Repenser l'innovation...*, *op.cit.*,

15 Lettre de mission envoyé par Premier ministre Chaban-Delmas à Paul Delouvrier, datée du 19 mai 1971, Archives Nationales, Cote 19980053-1, p.170-172. Cette lettre est reproduite dans « Un nouvel habitat ». *Plan Construction*, Paris, Plan Construction, avril 1977.

16 Voir à ce sujet l'entretien avec Robert Lion, datant de juin 1980, reproduit dans Joseph Abram et Daniel Gross, "Bilan des réalisations expérimentales, en matière de technologie nouvelle". *Plan Construction 1971-1975*, Paris, Plan Construction, 1983, p. 55, Voir Gérard Monnier, *L'Architecture moderne en France...*, *op.cit.*, p. 23.

17 Terme utilisé par Ana Bela de Araujo dans "Repenser l'innovation", *op.cit.*, p. 42, qui fait référence à Jacques Lucan, *L'antimonumentalisme : des trames aux proliférants*, dans *France Architecture, 1965-1988*, Paris, Electa Moniteur, 1989, p. 52-75.

18 Mentionné dans Chehab Ihssane, « La "ville nouvelle" du Val d'Yerres portée par la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations : un laboratoire d'innovations architecturale et urbaine (1958-1978) », thèse de doctorat en architecture, sous la direction de René Borruey et Ana bela de Araujo, Ensa-M, février 2025, p. 609. L'ensemble se déploie sur des secteurs appartenant à trois communes du sud-est parisien, en lisière de la rivière de l'Yerres et de la forêt de Sénart. Voir à ce sujet La "ville nouvelle" du Val d'Yerres portée par la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations : un laboratoire d'innovations architecturale et urbaine (1958-1978)... », *op.cit.*, p. 481-485. Cette fiche d'analyse datée de 1975 provient du Secrétariat d'État à la culture ; retrouvé dans le fonds d'archives de Jacques Bardet. C.A.P.A. Cote 0012.

extra-occidentales afin d'élaborer de nouvelles formes de groupement résidentiel, en réinterrogeant les rapports entre unité d'habitation et structure urbaine. Ce mouvement préconise des formes architecturales intermédiaires entre collectif et individuel. Le thème de la « Casbah » constitue une référence matricielle notamment à travers le principe d'agrégation modulaire développé par plusieurs architectes, à l'instar de Jacques Bardet dans ses recherches sur les « collines artificielles » à partir du début des années 1960. Ces travaux trouvent une première reconnaissance institutionnelle à l'occasion du concours des « Villages urbains » de 1963 dont Bardet est lauréat et conduisent à la réalisation de l'opération pionnière de « La Nérac » (1967-1969), inscrite dans le cadre de l'opération d'aménagement du Val d'Yerres, vaste opération urbaine conduite par la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts et Consignations sous la directe de l'architecte-urbaniste en chef Jean Maneval, à partir de la fin des années 1950[19]. L'opération de « La Nérac » est présentée à plusieurs reprises tant dans une fiche analytique publiée par la Direction de l'Architecture[20] que dans des revues spécialisées comme *L'Architecture française*, comme la « première opération d'habitat intermédiaire[21] ».

La même revue présente l'habitat intermédiaire comme un « nouveau type de transition dans les zones suburbaines », en lien avec les notions de qualité, d'organisation urbaine et d'innovation, dans un article intitulé : « L'habitat intermédiaire. Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel. »

Au-delà d'une mode architecturale, une nouvelle tendance de l'urbanisme[22]

Contrairement aux REX[23] et aux Modèles-Innovation[24], conçus pour une production en série et associant l'industrie dans les processus de conception, le PAN[25] favorise cette nouvelle « tendance combinatoire » en libérant l'innovation architecturale des contraintes techniques les plus lourdes. Il offre ainsi aux jeunes architectes une opportunité pour explorer de nouvelles solutions d'habitat, donnant naissance à ce que certains qualifieront de « nouveau système urbain »26. Jacques Lucan souligne que le concours du PAN a servi de véritable « baromètre27 » des tendances qui traversent les années 1970, révélant l'évolution des débats français en matière d'architecture et d'urbanisme, tandis que la succession des PAN reflète les aspirations d'une génération montante, désireuse de renouveler les paradigmes architecturaux et de participer activement aux grandes commandes publiques28.

C'est dans ce cadre de renouvellement conjoint des cadres institutionnels, des doctrines de l'innovation et des références théoriques que commence à se structurer, au tournant des années 1960-1970, ce que l'on désignera progressivement comme l'« habitat intermédiaire ».

19 L'ensemble se déploie sur des secteurs appartenant à trois communes du sud-est parisien, en lisière de la rivière de l'Yerres et de la forêt de Sénart. Voir à ce sujet « La "ville nouvelle" du Val d'Yerres portée par la Société centrale immobilière de la Caisse des dépôts et consignations : un laboratoire d'innovations architecturale et urbaine (1958-1978)… », *op.cit.*, p. 481-485. Cette fiche d'analyse datée de 1975 provient du Secrétariat d'État à la culture ; retrouvé dans le fonds d'archives de Jacques Bardet. C.A.P.A. Cote 0012.

20 Cette fiche d'analyse datée de 1975 provient du Secrétariat d'État à la culture ; retrouvé dans le fonds d'archives de Jacques Bardet. C.A.P.A. Cote 0012.

21 *L'Architecture Française*, n°391, 1975, p. 43-44. Voir à ce sujet le livre de Gerhard Shwab, *Differenzierte Wohnanlagen (Ensembles d'habitations différenciées)*, Stuttgart, Krâmer, 1975, 112p.

22 « Explicitement, l'habitat intermédiaire veut réunir les qualités de l'individuel et celles du collectif. […] La naissance de cet habitat intermédiaire peut s'interpréter alors comme une proposition conciliatrice face aux exigences contradictoires des besoins individuels et collectifs. » On se souvient qu'en 1963, le district de Paris a organisé un concours qui portait sur un groupement de maisons individuelles. Le lauréat, Jacques Bardet, définissait ainsi ce qu'il appelait alors la maison semi-individuelle : "Un édifice de plan complexe, offrant de vastes surfaces de terrasses à chaque niveau". C'est ainsi qu'était créé 'un nouveau type d'habitat de transition', dans les zones suburbaines, en combinant les avantages techniques de la préfabrication, les économies propres au logement collectif et l'indépendance attachée aux maisons individuelles. Voir à ce sujet *L'Architecture Française*, n°390, Avril 1975, p.43.

23 Pour un bilan des expérimentations technologiques explorées dans le cadre des REX, voir Joseph Abram et Daniel Gross,« Bilan des réalisations expérimentales, en matière de technologie nouvelle. » *Plan Construction 1971-1975*, Paris, Plan Construction, 1983, 179p.

24 Pour un bilan de ces Modèles-Innovations, voir Richard Klein, Caroline Bauer, (dir.), *Modèles-Innovation. Les derniers modernes*, Paris, Éditions du Patrimoine, 2023, 192p et la partie 2 du rapport de la recherche « Repenser l'innovation. », *op.cit.*, sous la direction de Richard Klein, intitulée « Les Modèles-Innovation dans les Hauts-de-France ».

25 Pour un bilan des sessions PAN jusqu'en 1986, voir *Urbanisme*, n°214, juin-juillet, 1986, « 15 ans de PAN-Analyse urbaine-1971-1986 ».

26 « Laboratoires d'idées, ces différents chantiers de l'architecture-système urbain seront les lieux irremplaçables de la formation mutuelle de toute une génération d'architectes, qui fait l'épreuve des pratiques pluridisciplinaires ». Voir à ce sujet Gérard Monnier, *L'Architecture moderne en France*, *op.cit.*, p. 26-33.

27 Voir à ce sujet Jacques Lucan, *France Architecture*, *op.cit.*, p. 63.

28 Voir à ce sujet Chehab Ihssane, « La "ville nouvelle" du Val d'Yerres… », thèse de doctaorat, p. 615.

DE L'UTILISATION SUBORDONNÉE, AUX APPROPRIATIONS INDISCIPLINÉES DE LA RÉSIDENCE NOTRE - DAME DE LA GARDE.

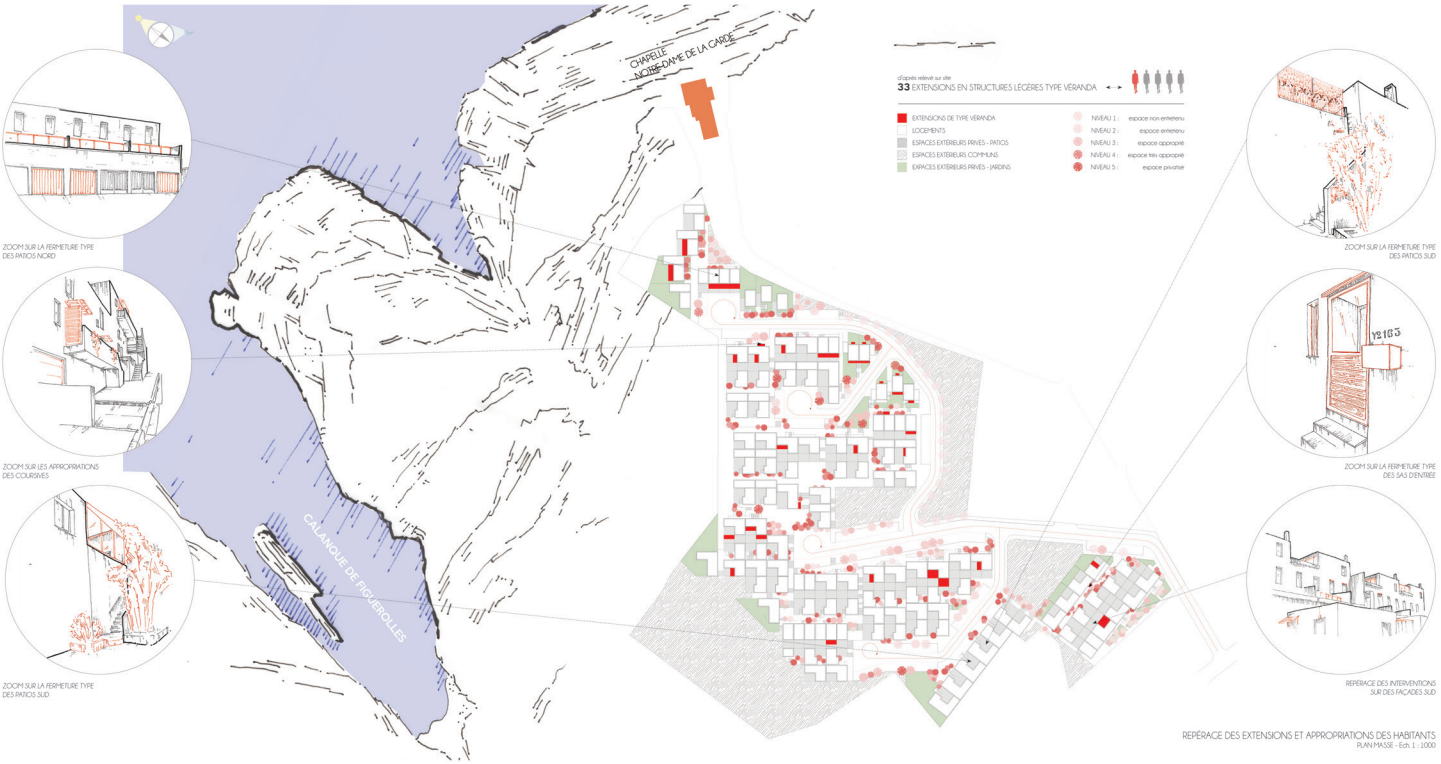
Source : Sauf indication contraire, l'ensemble des documents graphiques proviennent d'une production personnelle.

NOTRE - DAME DE LA GARDE
1967 - 1971 / LA CIOTAT / FABIEN VIENNE, SOAA

EN BREF

SURFACE	RÉSIDENCE	DENSITÉ
48 910 M²	170 LGT	35 LGT / HA

1. APPROPRIATION ET INVESTISSEMENT DES HABITANTS À L'ÉCHELLE DE LA RÉSIDENCE



REPÉRAGE DES EXTENSIONS ET APPROPRIATIONS DES HABITANTS
PLAN MASSE - Ech. 1 : 1000

2. ANALYSE DE L'ENSOLEILLEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS



PLAN DE REPÉRAGE DES TYPES DE LOGEMENTS
Ech. 1 : 2000



SCHÉMA D'OMBRAGE DES ESPACES EXTÉRIEURS
RÉSULTAT POUR LES MOIS : AVRIL / MAI / JUIN À 12H00
Ech. 1 : 2000



PLAN D'INTERVENTIONS " TYPES " SELON LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS
Ech. 1 : 200 / Source : Analyse sur base de plan vierge par Thierry Duroussseau

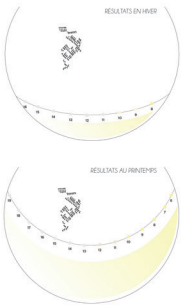
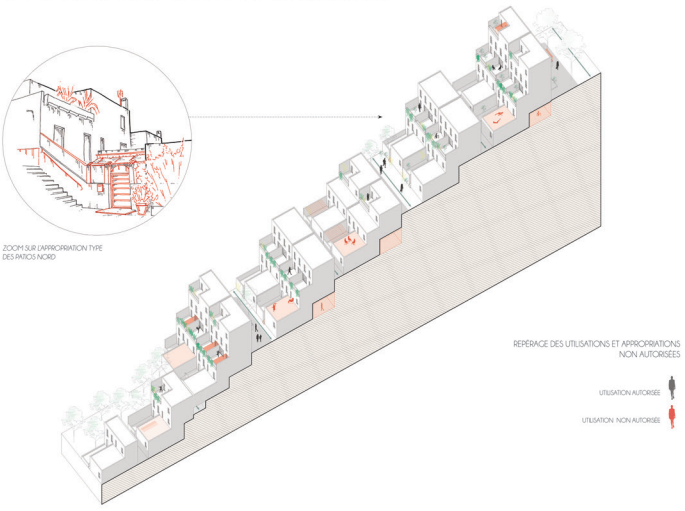


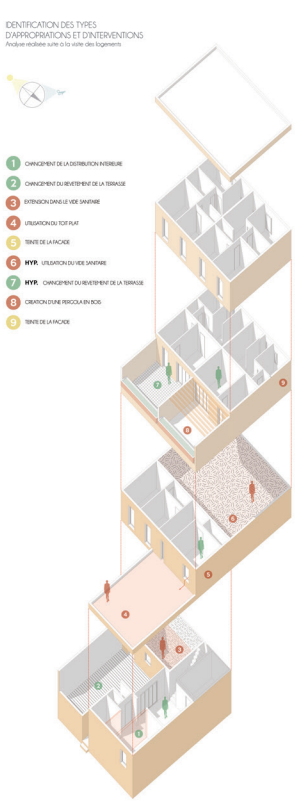
DIAGRAMME COURBE DU SOLEIL À LA CIOTAT
Source : www.sunearthtools.com

3. APPROPRIATION ET INVESTISSEMENT DES HABITANTS À L'ÉCHELLE DU LOGEMENT





IDENTIFICATION DES STADES D'APPROPRIATIONS REPRÉSENTÉS SUR AXONOMÉTRIE CI-CONTRE







L'habitat intermédiaire : caractérisation

Cette recherche pour un genre nouveau d'habitat dit intermédiaire, entre collectif et individuel, engage une reconfiguration critique du rapport entre la cellule, entendue comme unité fonctionnelle élémentaire et la ville[29] et son environnement. « [...] La forme compacte de l'intermédiaire dont la qualité réside dans la pensée conjointe de la densité et des espaces collectifs et aussi dans le principe d'évolutivité, représente à l'échelle internationale une nouvelle voie d'exploration architecturale[30] ».

Cet habitat intermédiaire qui concilie les qualités du logement individuel et les avantages du collectif, amorce une expérimentation typologique d'envergure, associant « la densité et la rentabilité de l'habitat collectif à l'agrément et à l'indépendance des maisons individuelles » dans le cadre d'une architecture-système par combinatoire, du tissu proliférant[31]. Cette approche a été développée par des professionnels attentifs aux « acquis des sciences humaines » à la sociologie notamment et désireux de rompre avec les anciens principes de composition hérités de la tradition du dessin académique qui réduisaient encore trop souvent le projet « à un schéma de circulation, complété par des barres et des tours[32] ».

Christian Moley qualifie l'habitat intermédiaire d'« innovation typologique » découlant du renouvellement des formes architecturales (architecture pyramidale, étagée, en terrasses...), pour lesquelles les architectes recherchent « des architectures qui conduisent à une forme d'habitat d'une densité moyenne évitant à la fois les fortes concentrations et le "mitage" de l'espace et permettant le développement d'une vie relationnelle[33] ». Il y a cette volonté affichée de gommer les frontières entre logements collectifs et individuels, en conciliant deux extrêmes : « l'habitat individuel qui frise toujours le "cauchemar pavillonnaire" et l'habitat collectif qui s'est souvent résumé à n'être qu'un "univers concentrationnaire"[34] ».

La genèse de ce renouvellement formel trouve ses origines dans l'architecture à gradins, l'architecture vernaculaire (gréco-romaine et berbère), l'architecture de prospect ou encore l'habitat en terrasses et le logement individuel groupé helvétique, processus de réinterprétation par les architectes de formes anciennes. Il s'agit tout autant d' « humaniser l'habitat collectif » pour répondre aux besoins et attentes des habitants avec l'objectif de proposer une alternative aux grands ensembles et au logement de masse.

Nous analyserons un corpus de neuf opérations situées en région PACA, issues du corpus étudié dans le cadre du séminaire *Histoire critique du projet* dirigé par Ana Bela de Araujo et René Borruey. Cette lecture permet de dégager certains invariants morphologiques et d'identifier les dispositifs architecturaux articulant densité, intimité et sociabilité.

Le corpus retenu est appréhendé comme un observatoire privilégié de cette innovation, permettant d'identifier, au-delà des contextes locaux, les invariants typologiques et les régimes d'articulation entre densité, domesticité et paysage propres à l'habitat intermédiaire méridional. Le corpus est constitué des réalisations suivantes : Notre-Dame-de-la-Garde à La Ciotat ; Les Pignes et Le Lézard Vert à Vitrolles ; Les Flamants-Les Aigrettes à Arles ; Les Hameaux de Prédina à Istres ; Le Collet-des-Comtes à Marseille ; Les Romarins à Vitrolles, Le Petit Défend à Saint-Raphaël et Architerre Habitat-Paysage à Nice Saint Pierre de Féric.

Morphologies et dispositifs socio-spatiaux de l'habitat intermédiaire en contexte méridional

L'examen du corpus d'opérations réalisées en Provence–Alpes–Côte d'Azur révèle une constellation d'expérimentations dont la diversité n'empêche pas la cohérence. Bien que dispersés du littoral à l'arrière-pays, ces projets partagent une même ambition : produire une densité habitée et située. Leur intérêt ne réside pas dans leur unité formelle mais dans la persistance d'une grammaire commune, fondée sur la continuité du sol, la profondeur des seuils, l'épaisseur habitée et l'articulation fine entre intimité et sociabilité. Plutôt que de les considérer individuellement, il est plus pertinent de les lire comme autant de variations au sein de grandes familles typo-morphologiques : les architectures en gradins, les trames tissulaires à patios et les grappes et hameaux villageois qui fonctionnent comme de véritables laboratoires typologiques. A travers ces familles, ce sont autant de manières d'habiter le climat, la pente, la lumière et le voisinage qui se donnent à voir.

1.
Les architectures en gradins : entre topographie réelle et reliefs construits

Dans le corpus méridional étudié, la coupe est un véritable moteur de conception. Ces projets, loin de se limiter à l'empilement classique des niveaux, articulent la relation entre sol, logement et parcours piéton selon des logiques morphologiques différenciées où la notion de gradin devient un « opérateur architectural » et pas seulement figure formelle. On distinguera trois situations : l'exploitation directe d'une pente naturelle (logique géométrique des bandes disposées en rangées), la fabrication d'un relief construit par agrégation cellulaire (logique organique de la bande en grappe et en cluster) et enfin l'élaboration d'une topographie architecturée par tressage d'une nappe bâtie où l'entrelacement des volumes génère lui-même le modelé du site (nappe tressée). Notre-Dame-de-la-Garde (1967-1971) de Fabien Vienne à La Ciotat relève de la première, tandis que Le Lézard Vert (1981) de Mario Fabre et Les Pignes (1982) d'André Lefèvre, tous deux à Vitrolles, illustrent respectivement les deuxième et troisième approches. Ces trois opérations offrent ainsi trois déclinaisons exemplaires d'une même ambition : produire une densité habitée où la coupe, qu'elle soit naturelle ou construite, devient l'élément majeur de composition.

A La Ciotat, Fabien Vienne s'appuie sur un coteau à forte déclivité pour composer un ensemble entièrement structuré par la pente. Les logements se déploient en larges paliers successifs, chaque terrasse devenant le toit, le seuil ou le

29 Ana Bela de Araujo, « Une innovation créative, proposée par les architectes, fondée sur le renouvellement formel et typologique : par un habitat intermédiaire », paru dans Philippe Grandvoinnet (dir.), *L'Architecture du xx^e siècle : Patrimoine culturel et matière à projet*, Paris, Éditions du patrimoine, Centre des monuments nationaux, 2022, p.101.

30 Ana Bela de Araujo dans Philippe Grandvoinnet (dir.), *L'Architecture du xx^e siècle : Patrimoine culturel et matière à projet*, *op.cit.*, p.101.

31 Gérard Monnier, *L'Architecture moderne en France, tome 3 : De la croissance à la compétition, 1967-1999*, Paris, Éditions Picard, 2000, p. 23.

32 *Ibidem*

33 Christian Moley, « L'innovation architecturale dans la production du logement social : bilan des opérations du plan-construction, 1972- 1978 », Paris, Plan Construction, 1979, p.11.

34 Jacques Lucan, *France Architecture 1965-1988, Milan-Paris*, Éditions Electa Moniteur, 1989, p. 67. Voir à ce sujet le dossier « L'habitat intermédiaire-Individualisation du collectif ou collectivisation de l'individuel ? » dans *Architecture française*, n°381, juin 1975

Le Lézard Vert Mario Fabre
Vitrolles - 1981 - (SAVEM)



Vue aérienne de l'opération



Plan masse illustrant le rapport piéton/voiture



Plan masse illustrant les différents types de natures



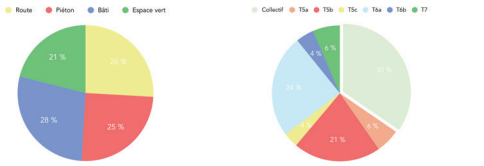
Plan masse illustrant les différents types de logements



Schéma d'assemblage des blocs de logements intérmédiaires

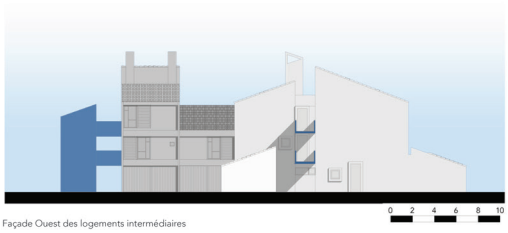


Schéma d'assemblage des maisons individuelles



Occupation des sols

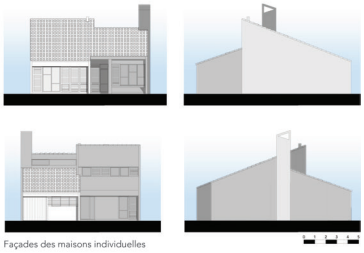
Répartition des types de logements



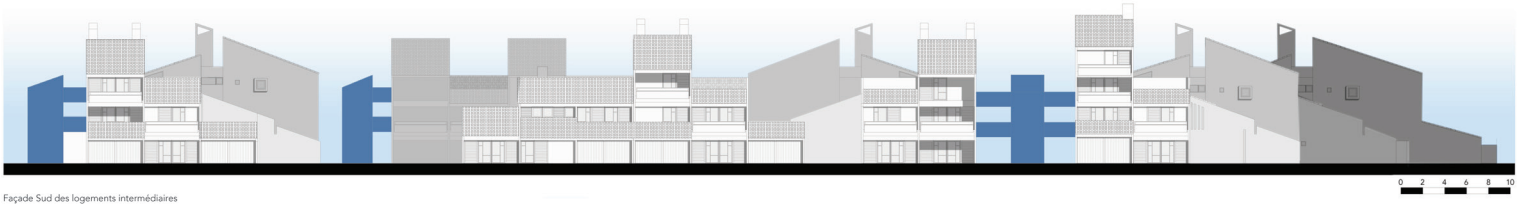
Façade Ouest des logements intermédiaires



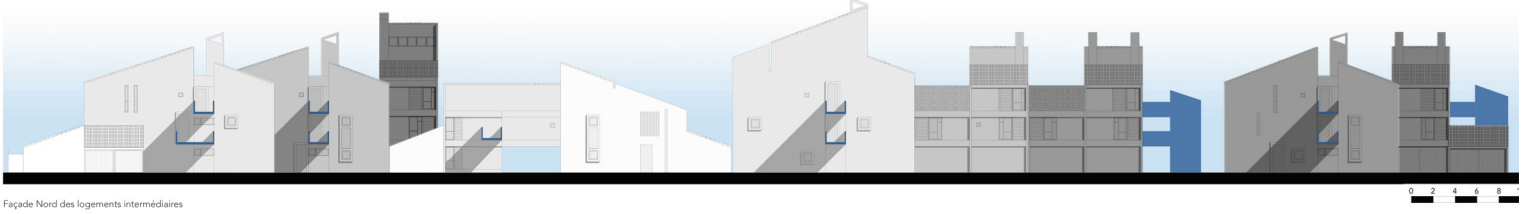
Façade Est des logements intermédiaires



Façades des maisons individuelles



Façade Sud des logements intermédiaires



Façade Nord des logements intermédiaires



Photos des logements intermédiaires

S8 La Fabrique - Séminaire Histoire critique du projet
Quentin Vogel - 2017/2018
Ana Bela de Araujo et Monira Rivet

prolongement du logement situé immédiatement en amont. La coupe, ici, prévaut sur le plan : elle règle l'orientation, les relations de voisinage et les séquences piétonnes. L'accès aux logements s'effectue par une succession de replats, d'escaliers et de petites stations ombragées qui mettent à distance la voiture reléguée à la périphérie de l'opération. La stratification topographique produit un habitat traversant, largement ouvert au sud où chaque unité bénéficie d'un horizon dégagé et d'un rapport privilégié à la lumière. La pente devient ainsi un « opérateur spatial » qui ordonne les vues, le microclimat et les proximités, tout en générant des formes d'urbanité fondées sur la marche et la rencontre.

A Vitrolles, Mario Fabre développe une approche inverse : la déclivité naturelle étant faible, c'est l'architecture qui construit le relief. Les logements sur deux niveaux s'agrègent selon une logique combinatoire en grappes dont les emboîtements successifs génèrent des gradins artificiels et un profil volontiers ondulant. Les terrasses se superposent, les circulations extérieures s'insinuent entre les volumes et la végétation se glisse dans ces interstices. La coupe, entièrement fabriquée, devient ainsi le principe organisateur du tissu : elle module orientations et vis-à-vis, génère des transitions multiples et produit une topographie habitée indépendante du sol naturel. A travers cette agrégation en clusters, la densité provient moins d'une compaction du bâti que de la stratification des volumes et de la prolifération de niveaux, de seuils et de passages qui configurent un système morphologique souple et poreux propice aux sociabilités quotidiennes.

Les Pignes prolongent cette idée d'un relief construit mais selon une logique plus continue. A Vitrolles également, André Lefèvre explore une troisième voie, fondée non sur la logique de la bande mais sur une organisation en nappe tressée, entendue comme un entrelacement serré de modules générant un relief architectural continu. Les logements s'assemblent en une structure épaisse dont les cellules se décalent, se retournent et se superposent, produisant un tissu continu où la coupe et le plan opèrent simultanément. Les demi-niveaux, les passages couverts, les terrasses et les escaliers extérieurs composent un maillage tridimensionnel qui évoque certains tissus méditerranéens denses (casbah ou médinas) sans jamais verser dans le pastiche. Dans ce dispositif, la topographie n'est ni donnée ni recomposée par empilement : elle émerge de la nappe elle-même, par la variation progressive des niveaux et des épaisseurs. Les accès individualisés, les venelles de distribution et les petites plateformes engendrent une continuité piétonne où se dissolvent les frontières entre espace privé et commun. Les Pignes construisent ainsi un paysage bâti où la densité procède moins de l'accumulation que de l'interconnexion : chaque cellule contribue à la fabrique d'un ensemble cohérent, traversé de vues obliques, de micro-espaces de rencontre et de gradations fines qui organisent les usages. Cette opération démontre la capacité de la nappe tressée à produire une urbanité de proximité sans renoncer à la complexité spatiale.

L'analyse croisée de ces trois opérations montre comment le modèle en gradins peut se déployer selon des logiques différentes tout en conservant une cohérence typologique forte. A Notre-Dame-de-la-Garde, la coupe prolonge le relief naturel ; au Lézard Vert, elle construit un relief architectural ; aux Pignes, elle s'inscrit dans l'épaisseur d'une nappe tressée. Dans les trois cas, la coupe joue un rôle structurant : elle organise les orientations, articule les seuils et règle les distances et les proximités. Ces opérations montrent que les sols donnés, fabriqués ou construits, constituent la matière première de ces trois déclinaisons d'une même grammaire spatiale. L'habitat intermédiaire s'y définit moins par l'ampleur des formes que par la capacité à mobiliser la coupe comme principe organisant orientations, seuils et modes d'appropriation.

2.
Les bandes et nappes tissulaires à patios

A côté des architectures « en coupe », un autre groupe d'opérations explore la densité horizontale. Ces ensembles situés à Arles, Istres ou Marseille, renouent avec les aménagements du village méditerranéen : ruelles étroites, cours intérieures, façades épaisses, porosités fines. Ici, la densité ne résulte pas de l'empilement mais d'un tissage.

A Arles, l'opération Les Flamants-Les Aigrettes (1971-1973) conçue par Mario Fabre s'organise à partir d'un réseau piétonnier structuré selon une trame orthogonale constituant alors une nappe tressée de venelles et de cours. Les venelles dessinent un maillage piéton continu, ponctué de portes, porches et cours qui servent autant à tempérer l'ensoleillement qu'à susciter les usages. La cour intérieure ou patio constitue la matrice du logement ; pièce à ciel ouvert, le patio régule la lumière, la ventilation et organise les gradients d'intimité. La gradation subtile des seuils, de la venelle au patio puis du patio au séjour, produit une densité maitrisée où la compacité du tissu ne se traduit jamais par une sensation d'enfermement mais par une porosité maîtrisée du bâti.

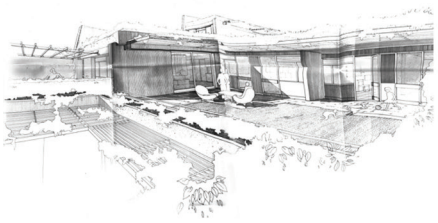
Dans les Hameaux de Prédina, à Istres, l'implantation ne relève pas de la logique géométrique des bandes mais d'une organisation en grappes successives, articulées par un réseau de venelles au tracé en boucles et poches. Les unités d'habitation se constituent en petits ensembles compacts, décalés les uns par rapport aux autres, ce qui produit un tissu discontinu, fait de séquences courbes et de fronts bâtis brisés. Les venelles plantées qui enserrent ces grappes ou regroupements bâtis et les relient, jouent un rôle majeur en assurant la continuité piétonne, tout en ménageant une gradation de seuils entre le domaine strictement privé et l'espace commun de proximité. La topographie est absorbée par ce maillage sinueux plutôt que convoquée comme élément de composition. C'est la géométrie des agrégats et des venelles qui donne sa forme au quartier, plus que le relief lui-même. L'ambiance tient à cette combinaison de compacité locale et de discontinuité globale où chaque grappe fonctionne comme un micro-ensemble identifiable tandis que l'ensemble reste traversable et poreux. La densité ne résulte pas d'une concentration volumique mais d'une gestion des interstices, des décrochements et des linéaires de fronts bâtis où les extérieurs, cours, placettes, séquences plantées, constituent une composante structurante du projet.

Les Hameaux de Prédina ne proposent pas un schéma linéaire classique mais recourent à une logique d'urbanisation par agrégats où regroupement des logements et réseau des venelles s'articulent produisant une densité domestique sans continuité frontale. L'opération illustre la manière dont un système de *clusters* habités articulés par une série de lieux intermédiaires étroits mais multiples, parvient à lier lisibilité fonctionnelle et qualité d'usage, tout en respectant les contraintes programmatiques propres à l'habitat social méridional.

Karine BEAUMEYER // Histoire critique du projet // ENSA Marseille // 2019
Enseignats: Ana bela de Araujo // Monira Allaoui // Pascale Bartoli

LE COLLET DES COMTES

à St-Marcel aux Caillols, Marseille



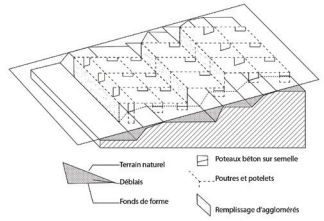
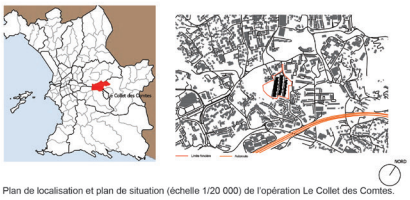


Schéma exprimant le terrassement réalisé.



Plan de localisation et plan de situation (échelle 1/20 000) de l'opération Le Collet des Comtes.



Plan masse de l'ensemble Le Collet des Comtes. Echelle 1/2000





Plan d'aménagement de la ZAC des Caillols



Vue aérienne de l'ensemble de l'opération actuelle.



Photographie du Collet des Comtes vue depuis le Baou Saint-Marcel.

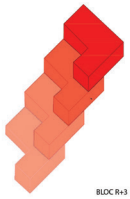


Photographie réalisé par un habitant du Colelt des Comtes, Jean Hily



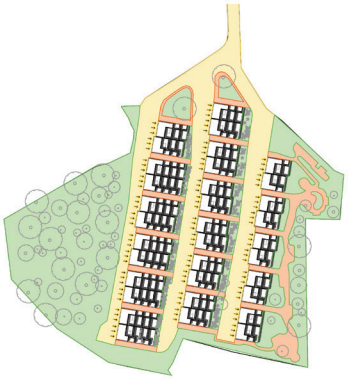








Axonométrie mettant en valeur la répartition des logements dans l'opération.
Axonométrie montrant l'empiement des logements en gradin.
Diagramme de la répartition des différents types.

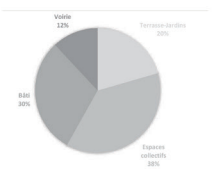






Plan masse de l'opération distinguant : La végétation, la circulation automobile, les circulations piétonnes et les accès aux garages par des flèches. Echelle 1/2000
Photographie d'une circulation piétonne depuis la voirie automobile.
Photographie de l'ensemble de l'opération depuis l'extérieur de l'opération.





Logements : 102

Densitée : 32 logements/ha

34% Privé / 66% Commun
38% Bâti / 62% non bâti

Graphique représentant la part de surface de l'opération dédiée à chaque fonction. Ces denières sont réparties en 5 catégories et tableau synthétisant les surfaces de chaque fonction et leur pourcentage.

Au Collet-des-Comtes (1971-1973), à Marseille, André Chrysocheris développe une logique analogue mais en la transposant dans une configuration linéaire articulée à la pente. L'opération se compose de bandes de logements disposées en rangées et en gradins orientés nord–sud : les pièces principales s'ouvrent majoritairement vers l'est et le sud. L'empilement décalé des pièces d'habitation génère de vastes terrasses-jardins au sud tandis que les façades nord, exposées au mistral, demeurent presque entièrement aveugles. Cette structure en lanières parallèles, posée sur un terrassement modelé, articule étroitement plan et coupe ; chaque logement bénéficie d'un accès individualisé, d'une orientation maîtrisée et d'un généreux prolongement extérieur. Dans ce système linéaire en gradins, la densité se construit moins par empilement que par la relation entre édifice et pente qui cesse d'être une contrainte : elle devient l'outil de composition, le principe qui règle la superposition, les vues, l'ensoleillement et même les us de la vie quotidienne.

Les automobiles sont reléguées en périphérie de l'opération, ce qui autorise, dans l'épaisseur du tissu, un réseau de cheminements exclusivement piétons qui se glissent entre les bandes et ouvrent à une série de petits lieux partagés. Dans ce maillage discret, le déplacement se fait à l'échelle du corps, à travers des variations de niveaux, des murets, des replats qui permettent les transitions entre l'intimité du logement et la sociabilité du voisinage.

Le plan type favorise la ventilation naturelle : les terrasses-jardins sont ouvertes au sud implantées en en gradins tandis que le mur nord inertiel protège des vents dominants. La disposition en « L » du séjour, compense l'opacité de la façade nord et assure des circulations d'air maîtrisées. Ce sont surtout les seuils, marches, jardinières, excroissances de murs, petits parvis qui donnent sa tonalité à l'ensemble ; ces éléments composent cette épaisseur transitionnelle propre aux architectures méridionales où le passage est un temps de la vie domestique où la rue se prête aux échanges. Les lieux communs, partagés accueillent ce qui déborde du logement.

Dans ces organisations en nappe, l'innovation tient à la requalification du rapport entre bâti et interstitiel. La densité ne résulte pas de l'accumulation volumétrique mais d'une compacité maîtrisée où les cours, venelles et retraits deviennent des « opérateurs spatiaux » à part entière. Ces trames tissulaires démontrent qu'une densité peut rester hospitalière dès lors qu'elle s'appuie sur une articulation fine du vide, non plus résiduel mais élément structurant. La densité se fabrique dans la gestion calibrée des seuils, de l'ombre et des interstices. Cet ensemble montre comment un dessin attentif des sols et des lieux de l'entre-deux permet d'obtenir une forme de densité qui ne renonce pas aux exigences climatiques et sociales propres aux contextes méridionaux.

3.
Les grappes villageoises : micro-unités de voisinage et domesticité partagée

Un troisième registre morphologique est essayé dans plusieurs opérations méridionales, celui des grappes villageoises où les logements s'agrègent en petites unités de voisinage articulées par un réseau de venelles, de placettes et d'espaces semi-collectifs. Ces ensembles, implantés sur des terrains plats, faiblement à moyennement pentus, ne se structurent ni à partir de la coupe ni sur la compacité volumique ; ils investissent au contraire les potentialités de la forme "clusterisée" soit un bâti organisé en séquences morcelées, décalées ou pivotées.

Dans ces opérations de type à « grappes villageoises », Les Romarins (1979) à Vitrolles, Le Petit Défend (1978) à Saint-Raphaël et Architerre Habitat-Paysage (1978) à Nice Saint Pierre de Féric, la densité ne résulte pas de l'empilement mais de la multiplicité d'interstices habités, seuils, retraits, alignements brisés et poches plantées participant autant à la performance spatiale qu'ils autorisent l'appropriation des lieux. Dans le cadre de l'opération Les Romarins, l'architecte Victor Tibermont organise le quartier selon une logique d'agrégation linéaire modulée où les bandes bâties s'assemblent en séquences courtes, décalées les unes par rapport aux autres, composant un tissu fragmenté. Sur un site plat, ce sont les variations d'implantation et la manière dont les volumes s'accolent ou se désolidarisent qui donnent sa structure au quartier. Les grappes se configurent en petites unités de voisinage, suffisamment distinctes pour être identifiables (chacune par son orientation, ses épaisseurs variables ou ses retraits) mais toujours reliées au reste du quartier par un réseau serré de venelles dont le tracé, tantôt rectiligne, tantôt en biais ou en léger crochet, impose le rythme des déplacements. Ces venelles, largement plantées et ponctuées de clôtures basses, jouent le rôle d'espaces interstitiels où la transition entre public et privé s'opère en douceur. La circulation automobile traverse l'opération mais n'en constitue jamais la trame organisatrice ; elle longe ou contourne les *clusters* sans interrompre les continuités piétonnes.

Au Petit Défend, Loïc Digard développe une logique d'agrégation qui, bien que fondée sur le même principe de fragmentation des bandes, se distingue par la manière dont la pente douce est absorbée dans la composition. Les grappes, les regroupements d'habitations, ne se lisent pas seulement en plan mais dans de petites variations altimétriques : marches extérieures, terrasses légèrement dénivelées, accès latéraux en pente douce qui suffisent à hiérarchiser les espaces. Le tissu se forme alors via la succession de dispositifs et aménagements qui gèrent les différences de niveaux, la cohésion de l'ensemble est maintenue par le tracé des venelles qui suivent les inflexions du terrain. Ces venelles constituent l'armature du projet. Leur tracé est tantôt rectiligne, tantôt infléchi pour épouser la douceur de la pente, dilaté ponctuellement en petites stations ombragées.

La circulation automobile se glisse entre les grappes sans rompre les continuités viaires piétonnes. Murets, plantations, portillons et variations d'altimétrie sont autant d'éléments pour une gradation fine entre rue, seuil et entrée du logement.

Dans l'opération Architerre Habitat-Paysage, conçue par Yves Bayard et Henri Vidal, la logique de la grappe se complexifie et propose un tissu d'agrégats différenciés. Les bandes bâties plutôt que de se juxtaposer selon un même axe, se pivotent, se décalent ou s'imbriquent légèrement, produisant un plan discontinu. Cette combinatoire, lisible dans les croquis préparatoires de l'architecte, s'affirme ici comme système où chaque variation d'alignement constitue un « opérateur spatial ». Le terrain, de moyenne déclivité, infléchit la disposition générale des lieux : des restanques servent de niveaux d'appui pour les grappes tandis que des différences altimétriques permettent de régler les accès, les retraits et les vues. Le relief n'est pas un dispositif générateur mais un support plastique sur lequel s'appuient les variations du bâti.

Les venelles, sinueuses et étroites ménagent des séquences ombragées et ordonnent les distances entre les agrégats. Le réseau des venelles autorise la circulation automobile. Dans cette configuration, les grappes ne fonctionnent plus comme des unités clairement délimitées (comme c'est le cas aux Romarins) ni comme des ensembles articulés par les différentes altimétries (comme au Petit Défend), elles composent un tissu composite aux nombreuses inflexions où l'épaisseur du bâti,

Clara Ollier // Histoire critique du projet // ENSA Marseille // Automne 2018
Enseignats: Ana bela de Araujo // Monira Allaoui // Pascale Bartoli

ARCHITERRE HABITAT PAYSAGE

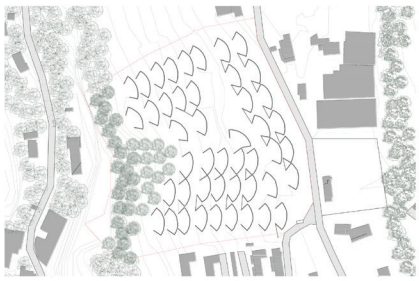
à Nice Saint Pierre de Féric



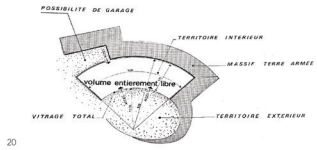
Plan masse de l'opération distinguant les différentes utilisations du toit terrasse.



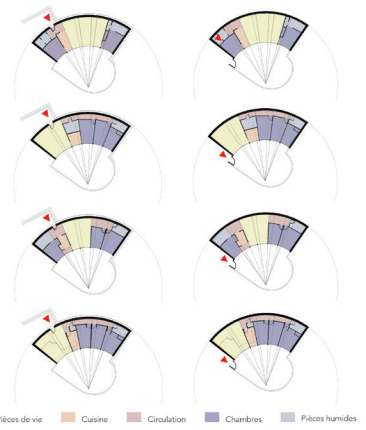
Plan masse de l'opération distinguant les espaces privés et les espaces communs.



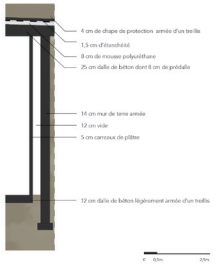
Plan masse montrant uniquement les restanques



20

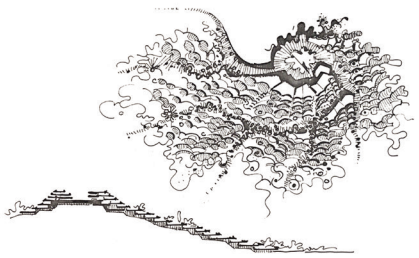


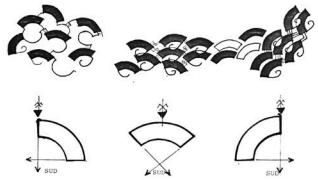
21



Détail de composition des parois, du sol et de la toiture

Plans des 8 types de cellules:
- le type A
- le type B
- le type C
- le type D
- le type E
- le type F
- le type G
- le type H





Croquis de l'architecte sur les stratégies de regroupement des cellules issu de la revue Techniques et Architecture



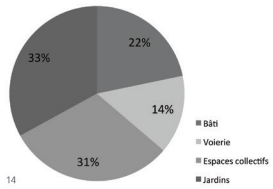
Plan de situation de Nice avec localisation du projet







Croquis de l'architecte montrant le principe de construction d'un ouvrage en terre armée issu de la revue Techniques et Architecture



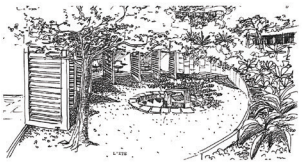
14

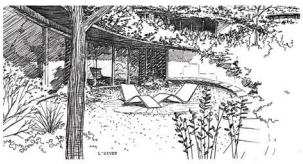
Graphique montrant les proportions des différents éléments de l'opération





Croquis de l'architecte sur sa vision de l'habitat collectif issu du Dossier Habitat Paysage - Architea 1977, issu des Archives Départementales de Nice, 195J459

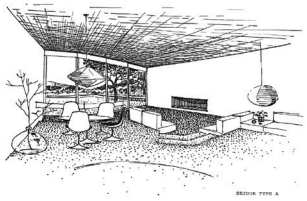


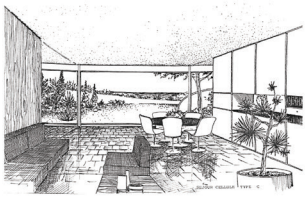


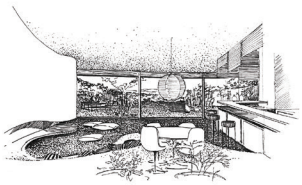
Perspectives des jardins en hiver et en été par l'architecte



Photographie d'une vue sur le jardin individuel







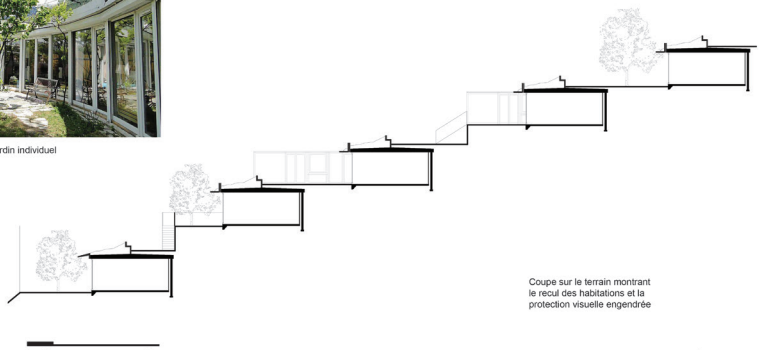
Perspectives de 3 types de cellules: le type A, le type C, le type D. Dossier Habitat Paysage - Architea 1976, issu des Archives



Élévation du projet



Photographie d'une vue sur le jardin individuel



Coupe sur le terrain montrant le recul des habitations et la protection visuelle engendrée

les porosités latérales et les variations de niveaux s'entrelacent pour produire des paysages habités.

Architerre propose une version sophistiquée de la logique des grappes, conciliant urbanité "clusterisée" et densité résultante de la multiplication contrôlée des ruptures, des jonctions et des continuités.

Ces trois réalisations Les Romarins, Le Petit Défend et Architerre déclinent un même principe ; gérer la densité via l'agencement des interstices, la modulation des alignements et l'usage des venelles comme dispositifs de transition ordonnant les proximités, les vues et les continuités plutôt que par la compacité ou la verticalité du bâti. La morphologie de ces ensembles résulte alors moins d'un modèle typique préétabli que d'une mise en relation de fragments bâtis.

Cette famille d'opérations illustre ainsi l'une des contributions majeures de l'habitat intermédiaire méridional : produire une densité habitée non par accumulation mais par configuration. La qualité d'usage et la cohérence d'ensemble ne se lisent ni exclusivement dans le plan, ni exclusivement dans la coupe mais dans la configuration des espaces intermédiaires et dans la manière dont ils articulent les registres du privé, du semi-privé et du commun. Ces projets démontrent que la densité peut permettre une qualité d'habiter dès lors qu'elle combine transitions et articulations distributives plutôt qu'elle additionne la seule agrégation volumétrique.

Vers une grammaire méridionale de l'habitat intermédiaire

L'analyse nous dit que ces opérations procèdent d'une même « grammaire » de l'habitat intermédiaire méridional. Cette grammaire s'appuie sur un ensemble de principes d'organisation spatiale et non sur des types figés ou modèles reproductibles, à l'image des opérations issues des Modèles Innovation. Ces principes d'organisations ou « principes opératoires » ont pour objectif non seulement de réguler la densité propre à ces ensembles résidentiels mais également de produire des espaces et paysages habités de qualité.

Un premier invariant de ces « principes opératoires » est la continuité du sol ou, pour reprendre les termes du rapport *Repenser l'innovation*, la « continuité lyrique[35] ». Première matière du projet, cette continuité organise les circulations lentes, favorise les rencontres brèves et supporte les usages partagés. Qu'elle s'appuie sur la topographie existante, qu'elle soit produite par la construction ou issue d'un remodelage du terrain, la continuité du sol fonde une urbanité piétonne qui substitue la logique du parcours à la hiérarchie verticale des étages et transforme la topographie en une armature spatiale réglant les relations entre les logements, les parcours et les espaces collectifs.

Ensuite, les dispositifs de transition, qu'il s'agisse des venelles, des replats, des porches ou des séquences de marches, constituant l'armature socio-spatiale de ces tissus, orchestrent une organisation graduée des proximités qui conditionne la qualité des situations de voisinage. S'y ajoute l'épaisseur habitée, faite de terrasses, loggias, patios, ou de pergolas, entendue comme dispositif fonctionnel autant que social et formant une enveloppe climatique modulant lumière, vues, ventilation et intimité.

Les accès individualisés assurent l'identification des logements et fondent une reconnaissance mutuelle entre habitants. Ils rendent possible une densité sans anonymat en inscrivant chaque unité dans une structure de voisinage identifiable ; ni dissolution dans un collectif homogénéisé, ni repli pavillonnaire mais une reconnaissance mutuelle fondée sur la précision des dispositifs d'entrée et des seuils.

Pris ensemble, ces principes d'organisation dessinent une modernité située fondée sur une anticipation des usages, la prise en compte des conditions climatiques et des continuités territoriales propres au Midi. L'habitat intermédiaire qui en résulte ne s'oppose pas aux types existants et ne se contente pas d'hybrider collectif et individuel mais en reconfigure les seuils et les limites ; il n'est ni un collectif fragmenté ni un individuel densifié ou diffus, mais un « système de l'habiter » articulant les dispositifs spatiaux de l'un et les qualités d'usage de l'autre.

***

Le corpus analysé met en évidence que l'habitat intermédiaire, loin d'être un simple épisode marginal dans l'histoire des formes résidentielles, s'affirme comme un champ d'expérimentation architecturale et typo-morphologique, fondé sur la recomposition des relations entre sol, bâti et usages. Il émerge dans un contexte de remise en question des certitudes du mouvement moderne, au moment où se font jour de nouvelles attentions portées aux usages ordinaires, aux conditions climatiques, aux relations de voisinage et à l'inscription du logement dans son milieu.

Les opérations étudiées, qu'elles relèvent de logiques en gradins, de trames tissulaires ou de configuration en grappes villageoises, montrent que l'innovation ne procède ni d'un geste isolé ni d'une rupture strictement techniciste mais d'une recomposition progressive des relations entre sol, bâti et usages. L'habitat intermédiaire apparaît ainsi moins comme un type stabilisé que comme un « mode opératoire de projet », fondé sur la capacité à articuler plusieurs registres d'échelle (le logement, le voisinage, le quartier), plusieurs régimes d'espace (le privé, le partagé, le collectif) et plusieurs temporalités (la construction, l'évolution, l'appropriation).

Ce que révèlent ces opérations dépasse le seul cadre régional. Le corpus méridional apporte une contribution à la compréhension d'une modernité architecturale qui ne s'énonce ni en termes de langage formel ni en termes de performance technique seule mais à travers des dispositifs spatiaux ou aménagements : continuités piétonnes, espaces intermédiaires, seuils qualifiés, épaisseurs habitées, relations ajustées au climat et au relief. La combinaison et articulation de ces dispositifs produit une densité habitée qui ne repose pas sur la seule compacité mais sur l'organisation même des relations spatiales. Densifier ne signifie pas ici empiler, mais organiser ; non pas réduire les surfaces mais diversifier les situations ; non pas contraindre les modes d'habiter mais en structurer les conditions. Le corpus montre que la densité peut se construire par la qualité des transitions, des interstices et des dispositifs distributifs plutôt que par la montée en hauteur ou la répétition des volumes standards.

Cette modernité située, attentive aux microclimats, aux usages du dehors et aux proximités réglées, offre ainsi des enseignements majeurs pour la production contemporaine du logement. Dans un contexte où les contraintes foncières, environnementales et sociales imposent de concilier intensification urbaine, qualité d'usage et adaptation climatique, l'habitat intermédiaire constitue un répertoire d'une grande richesse.

Ce que révèle le corpus méridional, c'est qu'un habitat dense, désirable et durable procède d'un « art de la relation » : relation au sol, au climat, au voisinage, au temps long... Cette attention au site, au climat et aux tissus existants permet d'articuler densité bâtie et qualité des usages.

35 Terme utilisé par Denis Delbaere dans la partie 2 du rapport « Repenser l'innovation », *op.cit.*, p.58


tribunal
administratif

L'Observatoire du logement Un Atlas des 20 ans de la production de logement dans le périmètre Euroméditerranée

69

p. 71 **Un observatoire du logement en région PACA — Un enseignement de master à l'école nationale d'architecture de Marseille**
Jérôme Guéneau

p. 79 **Figures de la promotion privée, plots et macro-lots**
Jérôme Guéneau

p. 87 **Le chantier de la production courante de l'immeuble de logement**
Jérôme Guéneau

p. 93 **Il y a vingt ans, l'îlot M5**
Gilles Sensini

p. 68 : Image extraite des données de l'« Atlas des formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement », séminaire de master à l'ensa.m encadré par J.Guéneau & G.Sensini, *ph. Quentin Besson*, 2023
p. 70, 74-75 : Planche extraite de l'« Atlas des formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement », séminaire de master à l'ensa.m encadré par J.Guéneau & G.Sensini
p. 80 : Image extraite des données de l'« Atlas des formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement », séminaire de master à l'ensa.m encadré par J.Guéneau & G.Sensini, îlot 2B Sud, Plukswa – Herreros architectes, *ph. Quentin Besson*, 2023
p. 82 : Image extraite des données de l'« Atlas des formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement », séminaire de master à l'ensa.m encadré par J.Guéneau & G.Sensini, îlot 4C2, Février – Carré architectes, *ph. Quentin Besson* 2023
p. 86 : Image extraite des données de l'« Atlas des formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement », séminaire de master à l'ensa.m encadré par J.Guéneau & G.Sensini, îlot 5C3, *ph. Quentin Besson*, 2023
p. 92 : Série « Marseille » 2002, boulevard du Littoral , Mission photographique Euroméditerranée *ph. Brigitte Bauer*
p. 94 : Boulevard de Dunkerque, 2002, *ph. Camille Moirenc*
p. 94 : Axe littoral vue vers nord 2002, *ph. Camille Moirenc*
p. 98 : Page extraite du journal *L'Équipe* du mercredi 25 juin 2003
p. 100 : Mission photographique artistique nationale, Euroméditerranée, 2003, espace de vente îlot, *ph. Claire Chevrier* et documentation de commercialisation îlot M5, *ph. Gilles Sensini*
p. 102 : Ilôt M5, ZAC de la Joliette, *ph. Quentin Besson*



1. Hamonic-Masson, Cazemajou 03, 2024
1:200





5. Poissonnier Ferran, Ilot 2A - SALENGRO, 2011
1:200

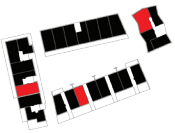


6. Fevrier Carre, 4C2 Les Fabriques, 2023
1:200



7. Vezzoni et Atelier 82, Smartseille 1 Ilot C, 2017
1:200











10. Lion, Lemérou, Hodebert, Ilot 3B Nord Phase B, 2020
1:200











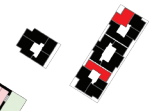
12. Poissonnier Ferran, Amarrage, 2016
1:200

13.Poissonnier Ferran, Le Major. 2017
1:200







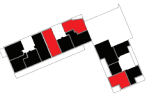




11. Pluskwa, Herreros, Ilot 2B sud, 2020
1:200









9. Battesti et Associés, Smartseille 1 Ilot E, 2019
1:200











16. Poissonnier Ferran, Schuman Horizon, 2009
1:200

17. Philippe Gazeau Architecte, Ilot 2B nord Bat A et B, 2022
1:200







15. Poissonnier Ferran, Le Castel, 2019
1:200





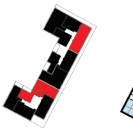




18. Averous&Simay Architecture, Ilot 4A - ZAC CIMED, 2023
1:200

20. PetitDidierPrioux Architectes et BAG Architectes, Les Fabriques - Ilot 5C3, 2025
1:200









21.Ohlsom Architectes, 23 Rue Peyssonnel, 2022
1:200

19. 3A Architectes associés, Les Fabriques - Ilot 5B3, 2025
1:200

22.Marciano Architectes, Les Fabriques Ilot 4C2, 2023
1:200

23.Cobe, MOA et Kahn&Perdereau, Smartseille 2 B2, 2025
1:200

24.Ohlsom Architectes, Les Fabriques 8C, 2025
1:200

25.Tangram Architectes, Ilot Desbief, 2023
1:200

26.Pluskwa et Gazeau, Ilot 2B Nord Bât C, 2022
1:200

Un observatoire du logement en région PACA Un enseignement de master à l'ensa•m

Jérôme Guéneau

1. Un observatoire du logement, réalisme et histoire critique en liminaire

Si l'état de catastrophe est celle de notre condition contemporaine, si le réemploi, l'adaptation de l'existant sont des priorités pour limiter l'entropie que l'extraction continue des ressources accélère, la première question qu'il convient de poser est alors la suivante, faut-il encore construire des logements ? Question paradoxale et particulièrement critique pour nos territoires méditerranéens. Paradoxale parce que les tendances en baisse de la démographie nous inciteraient à ne plus construire ou moins alors que nous vivons une énième crise du logement. Plusieurs facteurs concourent à ce paradoxe. Un retard chronique dans la production de logements accuse les tensions et nombre de logements sont en suroccupation. La réserve d'une part du parc immobilier pour le tourisme et les résidences secondaires aggrave la situation. L'inégalité des revenus notamment la toujours plus faible rémunération du travail au profit de l'augmentation continue des revenus de la rente, les exigences de solvabilité accrues pour l'obtention de crédit immobilier et conséquemment d'une offre resserrée, font que l'accès aux logements dans le parc privé est pour la grande majorité des français impossible. La demande de logements sociaux augmente deux fois plus vite que leur production[1]. C'est aujourd'hui plus de 70% des ménages français[2] qui sont éligibles au logement social. Le besoin en logement est accru par la dégradation du parc existant qu'il soit ancien dans certains centres-villes, qu'il s'agisse du parc social des grands ensembles des années de la reconstruction (1950-1970) construit trop vite et bientôt de l'état de dégradation des lotissements péri-urbains. Enfin, les exigences d'éloignement des risques (feux, montée des eaux, inondations) iront compromettre la constructibilité d'aires urbaines. Les évolutions sociétales, vieillissement de la population, décohabitation et plus généralement la réduction de la taille des ménages tendent tout autant à l'augmentation de la demande de logements.

Un enseignement dans les écoles d'architecture doit donc prendre acte tant de l'état du monde que des conditions, dans ce monde, de la production de logements. Le décor ainsi planté, il nous a paru que les enseignants des écoles devaient préciser à l'adresse de leurs étudiant(e)s quelle place, elles et ils choisiront de tenir, en connaissance de cause. S'il nous parait essentiel de porter à la connaissance des étudiant(e)s en architecture, les grandes œuvres que l'histoire de notre discipline consacre et inscrit dans ses panthéons, des modèles ou références portées par les grands noms de l'architecture, il nous parait tout aussi important que les étudiant(e)s aient une connaissance des rapports et conditions de la production courante du logement contemporain, de ses environnements tant économiques que politiques lesquels président à la forme de nos villes. S'en tenir aux seuls héros et vainqueurs de l'histoire pour en reprendre l'expression à Walter Benjamin[3], c'est donner en modèle aux étudiant(e)s, futur(e)s architectes, la seule figure de Laverse du Rondeau, le héros du conte d'Italo Calvino, *Le baron perché* lequel réfugié dans les frondaisons des arbres, s'il croise Napoléon et d'autres grands de ce monde, reste sourd aux contradictions du présent.

Des enseignants ont initié durant l'année universitaire 2023-2024, une série d'analyses portant sur la production courante de logements, la production non référencée dans les dictionnaires et panthéons de la discipline, une production qui n'est pas publiée dans les revues d'architecture et qui représente la grande majorité des logements construits en France. Cet enseignement initié et encadré par Gilles Sensini et Jérôme Guéneau, rejoins par Alexandre Chapuis, Géraldine Viellepeau et d'autres, a privilégié comme objets des travaux réalisés en 2023-2024 et 2024-2025, l'immeuble d'habitation, le projet étant d'élargir les analyses à d'autres formes de la production courante de logements dans le diffus telles que la maison de ville, le petit immeuble urbain et autres formes d'édifices associées aux programmes de l'habitat. Si les investigations ont pris pour objet l'édifice, l'échelle urbaine n'était pas absente des réflexions, ce sont l'habitat diffus en péri-urbanité, la densification des zones pavillonnaires et la mutation des zones commerciales en franges de villes qui constitueront les cadres des études à venir. Les séminaires tenus dans le cadre de cet enseignement des années universitaires 2023-25 amorcent une série d'analyses reconduites sur plusieurs années universitaires lesquelles constitueront alors les premiers volumes d'une série dont le rassemblement formera un atlas des formes de la production courantes du logement en région PACA, un observatoire du logement.

C'était prendre acte d'un état du monde, son compte-rendu, compte-rendu outillé des armes d'une critique à partir de laquelle des enseignants se fédèrent combien même leurs interprétations des positions qui les rassemblent, peuvent dans leurs expressions, par chacun d'eux, sensiblement diverger. Des positions critiques néanmoins suffisamment explicites en tant qu'elles s'annoncent comme antithèses aux thèses auxquelles elles se réfèrent : Là où nous en sommes prend acte de la faillite du projet moderne.

Trois thèmes principaux étaient énoncés pour instruire la

1 La demande en logement social s'établissait en 2022 à 3,7 millions (demandes actives). Sur les cinq dernières années l'augmentation des demandes est stable à 250 000 demandes supplémentaires par année. Au cours des cinq dernières années, 340 000 logements locatifs sociaux ont été mis en service par les bailleurs sociaux. S'y ajoutent en outre environ 20 000 logements intermédiaires (dont 5 000 en 2022). La dynamique est cependant à la baisse, avec une réduction de 17% entre 2018 et 2022. Source Ancols agence nationale de contrôle du logement social, Serge Bossini, Martine Latare, Rapport « Panorama du logt social 2024 »

2 Source Ancols, *ibid*

3 L'expression est associée au texte de Walter Benjamin *Les thèses sur le concept d'histoire* publiée la première fois en 1942 mais la paternité en reviendrait à Robert Brasillach (1909-1945) dans son ouvrage *Les frères ennemis* (1944)

critique : le réalisme qu'on opposera à l'idéalisme, l'histoire comme matériel critique et la question de la technique, enfin le pourtour méditerranéen comme territoire d'investigation pour le test des hypothèses formulées dans le cadre des enseignements, l'atlas méditerranéen comme outil de « dimensionnement » et d'expérimentation des énoncés.

Réalisme versus idéalisme

« [...] Si toutes ces villes aujourd'hui sont si semblables, cela veut probablement dire qu'elles ont été voulues ainsi. Cela signifie également qu'il existe une énorme différence, presque une dichotomie entre les ambitions de l'architecte et celles de la société actuelle » Koolhaas Rem, 2016 [1996] Vers une architecture extrême – Entretiens Parenthèses (Eupalinos), pp.40, 41

Les enseignants de cet observatoire réfutent l'architecture comme seul art du commentaire défait de toute expérience d'une pratique. La pratique, l'exercice du métier d'architecte, est seule à même d'instruire des réalités des rapports de force œuvrant au contrôle des moyens de production de notre environnement bâti. Il faut se défaire alors de tout idéalisme or de toute évidence, les architectes sont idéalistes, ils le sont par la nature même de leur travail qui est prospective. Les choses qu'ils ont à représenter, les ouvrages futurs qu'il faudra édifier, le seront tels qu'ils devraient être, tels que les dessins les figurent. Leur idéalisme est tautologique et optimiste. Il y a un nécessaire optimisme dans le travail de l'architecte lequel place sur sa planche à dessins ou l'écran de son ordinateur, incessamment, ses rêves d'un monde meilleur, mieux agencé et formellement harmonieux. Cet optimisme puise ses ressorts dans son agir sur le monde ou son illusion. Et cet agir pour se dire, en appelle au nouveau, c'est le neuf d'un monde ancien qu'il faut remplacer, c'est l'éthos moderne ou le neuf d'un monde abîmé qu'il faut réparer, c'est l'éthos d'une architecture alternative ou éco-architecture. Nous avons opposé à cet idéalisme d'un monde qu'il reste à faire, le réalisme d'un monde existant, qui existe en dehors de nous, qui existe en soi. Un monde dont nous nous devions se faire les spectateurs, sortis du cadre de son existence. Nous ne nous sommes donc occupés ni de sociologie ni d'anthropologie en tant que les observations tirées de ces champs de la connaissance, seraient parts d'un contexte. Nous nous en sommes tenus à l'inventaire des modèles bâtis, « machines passives » (Lafitte, 1932) et quelles combinaisons et modifications de leurs éléments, leurs rouages, les architectes d'une production courante de logements, ont adapté aux conditions d'occupations auxquelles ils les ont soumis.

L'histoire comme matériel critique

"Nihil dictum quin prius dictum"
Rien n'est dit qui ne fut déjà dit
Leon Battista Alberti

« Rien ne naît ni ne périt, mais des choses déjà existantes se combinent, puis se séparent de nouveau. » Anaxagore (500 av. -JC, 428 av. JC).

Nous nous sommes intéressés dans le cadre de cet observatoire aux modèles, aux types et aux figures, une part du travail consistant à en caractériser les définitions. Et c'est dans l'histoire, l'histoire de l'architecture que nous en avons cherché les définitions. Toute architecture convoque des types bâtis, des aménagements identifiés et déjà essayés. Il s'agissait d'identifier et isoler un certain nombre de figures que les architectes partagent et utilisent, un travail d'abstractisation, la généralisation et schématisation de dispositifs construits. A partir des dispositifs identifiés dans l'histoire de l'architecture et catégorisés à partir d'elle, il s'agit toujours d'expérimenter, par le projet, de nouveaux agencements de ces mêmes dispositifs ou figures. L'expérimentation, ce qui « fait » projet, marie le bricolage de variations typologiques, de dispositifs abstraits avec les contingences programmatiques d'usages et de pratiques. Il s'agit toujours de vérifier la pertinence d'objets théoriques, leur possible « ré-exploitation » pour le projet. C'est dans l'identification de ces figures, modèles et types, historicisés que nous avons cherché à caractériser ce que la théorie en architecture a fixé sous le terme d'analogue. A quels analogues s'en tient la production courante de logements ?

Pourtour méditerranéen

Le pourtour méditerranéen est le territoire d'investigation pour le test des hypothèses formulées dans le cadre des enseignements, l'atlas méditerranéen comme outil de « dimensionnement » et d'expérimentation des énoncés. Nous avons circonscrit à la région PACA et d'abord à la ville de Marseille, l'aire du corpus pour les investigations et relevés. Notre observatoire s'est nourri des travaux précédemment entrepris. Depuis plusieurs années un travail de constitution d'un atlas de villes du pourtour méditerranéen avait été engagé. Depuis 2013, des parties de la ville de Séville et ses périphéries ont constitué le site et support d'études prospectives. A été constituée une documentation sur l'architecture de la ville de Séville à partir de l'étude du plan de Nolli du centre historique et de ses espaces publics jusqu'à l'étude des transformations jusqu'à son état actuel. En 2017-2018, c'est la ville de Milan et ses immeubles de logements de l'après seconde guerre mondiale (des années 50 à 70) qui a fait l'objet d'analyses menées dans le cadre d'atelier de projet et séminaire associés. En 2018, c'est à Rome que des enseignants et étudiants en cycle master se sont rendus pour l'étude et analyse des villas, quelques-unes d'entre elles, toutes édifiées entre le début et la fin du XVI[e] siècle. En 2019, c'est la ville de Nice qui a fait l'objet d'investigations par les studios de projet et séminaires associés.

L'observatoire s'inscrit dans la poursuite de ces travaux d'analyse sur l'histoire et les types constitutifs des villes du pourtour méditerranéen. L'ambition est la reconduction sur plusieurs années de cet enseignement suffisamment pour constituer, à terme, un atlas de villes du pourtour méditerranéen, un atlas essentiellement de ses immeubles à loyers de l'époque moderne ; l'immeuble à loyers en tant qu'il est considéré comme type dominant de l'architecture domestique[4]. L'ambition est qu'à terme l'archivage des documents suivant une même chartre graphique ; iconographies, textes et dessins d'analyse, fiches de lectures, cours dispensés dans le cadre de ces enseignements tant par les enseignants encadrant que par des personnalités invitées, cet ensemble

4 L'assertion s'expose à la contradiction, parlant de type dominant. L'expression est empruntée à l'ouvrage de J.Castex, P.Panerai, P.Celeste *Lectures d'une ville, Versailles* Paris, Ed.du Moniteur 1980. S'il est certainement impropre de parler de type à propos du pavillonnaire, parlons plutôt de mode d'habiter dominant, c'est la maison pavillonnaire le mode d'habiter majoritaire de l'habitat de nos sociétés ouest occidentales. Nous avons considéré l'immeuble collectif comme type dominant de la « ville constituée », la ville européenne qui s'est développée de façon radio concentrique à l'intérieur de ses limites successives jusqu'à ses boulevards de ceinture.

devra constituer une iconologie dont chaque séminaire est partie, volumes d'une collection critique. Cette exposition des travaux de l'observatoire, son catalogue constituent le premier volume de la collection.

2. Objets et méthodes de l'observatoire

La question de la technique

Nous nous sommes intéressés au cours d'un séminaire d'enseignement de master tenu en 2016[5], à la notion de Figure. Le terme de Figure est très largement utilisé par les architectes sans qu'en soit toujours précisé les définitions et usages communs ou spécialistes. Sans aller plus avant, on aura caractérisé au sein de cet enseignement la figure[6] comme simplification ou abstractisation d'un certain nombre d'agencements ou dispositif dont la récurrence dans l'histoire de l'architecture permet de les rassembler et les ordonner sous des caractéristiques communes et en décrire à partir de cette typification, les variations. Par exemple, l'enfilade, la cour, le plan centré etc. « Une méthodologie abstraite et a-historique propre qui permet l'assimilation » dira Tafuri [7] parlant de Figure. On a dit un agencement ou encore un dispositif mais un dispositif devenus emblématique c'est-à-dire suffisamment répété pour qu'il exemplifie tous les dispositifs particuliers et singuliers auxquels on pourra l'apparenter.

Le travail préliminaire, chaque fois reconduit au sein des séminaires de l'Observatoire, est d'isoler et caractériser les figures relevées dans le corpus retenu pour les analyses. Le travail s'appuie sur l'iconographie collectée, iconographie dont l'examen critique, son commentaire, produisent un nouvel objet, une méta-architecture. La production d'images et de re-dessins par les étudiants des édifices du corpus, constituent l'examen critique de l'iconographie collectée, son analyse. Par le dessin, on aura fait des inventaires de ce que nous caractérisons comme *figures* soit des dispositifs articulant des parties d'un édifice dans un ordre ou une configuration particulière, ordres et configurations jugées suffisamment opérantes et emblématiques pour avoir été répétées ou remarquées dans une histoire, histoire de l'architecture, « des aménagements architecturaux » dit Foucault, à un tout autre propos[8]. Nous nous sommes occupés qu'incidemment de généralités d'ordre ou de composition mais plutôt du démontage d'une part de la production courante d'immeubles de logements que nous avons documenté à l'exemple d'un *vade-mecum* ou revue technique soit l'identification des pièces et de leurs assemblages lesquels dans leurs effets de concrétisation[9] assurent une cohérence et cohésion à l'ensemble, l'édifice. Un inventaire des « [...] manières dont sont disposées les pièces d'une machine ou d'un mécanisme et par extension, le mécanisme lui-même » ou dit encore « l'ensemble des moyens disposés conformément à un plan » pour Giorgio Agemben[10]. Il était demandé aux étudiant(e)s à travers leurs analyses de considérer les œuvres de la liste comme des objets techniques et ne se saisir d'eux qu'à partir des mécanismes qui les commandent et les composent, un démontage systématique des rouages de l'horloge pour comprendre le temps, « comment ne pas admettre que, pour savoir ce que c'est que le temps, il faut aller voir comment marche l'horloge de maman ? »[11] Georges Didi-Huberman.

Chacun des mécanismes des édifices du corpus, pièces des logements, pièces humides, pièces sèches, leur distribution, cages, paliers et dispositifs d'accès aux logements, formes de l'édifice, enveloppes, modes constructifs etc., les pièces ainsi disposées sur l'établi pouvaient être alors comparées.

Des tableaux pour l'analyse des comparaisons, la définition des critères des analyses, ont été dressés qui mesurent des surfaces, des quantités et leurs rapports, des densités et des ratios, des hauteurs, des coûts.Les résultats des investigations sont restitués dans la forme d'un atlas constitué des planches de re-dessin et planches des analyses comparatives des édifices du corpus.

3. Premiers résultats

Dans le cadre des séminaires de recherches sur la production ordinaire du logement et les formes de la ville contemporaine, un Observatoire du logement en région PACA, séminaires de cycle master tenus les semestres d'automne des années universitaires 2023 à 2025, à l'ensa•m, auront été relevés plus d'une quarantaine de réalisations d'immeubles de logements inscrits dans les périmètres d'aménagement de l'EPAEM, à Marseille; quatre zones d'aménagement concerté, conduites par l'EPAEM; la ZAC littorale, ZAC de la cité Méditerranée, ZAC de Joliette et ZAC Saint Charles.

Les investigations ont d'abord été conduites au moyen du dessin, il fallait préalablement aux analyses, formaliser par le dessin, à partir des sources, le corpus soit les plans, coupes et élévations des immeubles d'habitations retenus pour le travail. La formalisation de ce corpus dans une même règle graphique autorisait l'étude comparative et la constitution des premières planches d'un atlas. A partir du corpus formalisé dans une même charte graphique, les étudiantes et étudiants ont pu isoler et catégoriser les objets et dispositifs construits et constituer des planches comparatives, informées de tableaux multi critères de mesures telles que nombre et taille des logements par type, densité nette à l'échelle des parcelles, densité brute à l'échelle de l'îlot, surfaces d'emprise au sol des constructions, surfaces laissées en pleine terre, surfaces des communs, surfaces de planchers, surfaces des pièces, orientations, modes constructifs, matériaux employés, modèles économiques des réalisations (VEFA, Accession etc.) etc.

A partie des données rassemblées et indexées de ces réalisations d'immeubles d'habitation situés dans les périmètres Euromed 1 et Euromed 2, leurs comparaisons, il devenait possible d'identifier les caractéristiques morphologiques, distributives et d'organisation et formes d'agrégation des cas d'espèces, vérifier ce qui tend à l'homogénéité des ensembles bâtis ou *a contrario* à leur hétérogénéité dans leurs réponses aux exigences des règles applicables et conditions de leur production.

5 « Quelques machineries de chefs-d'œuvre | Abstracts » Séminaire de Master 1 (S7 - 2016) enseignants ; Marie Gabreau, Jérôme Guéneau, Mathias Piscella, Gilles Sensini, Pascal Urbain

6 La définition première de Figure est le résultat de l'opération consistant au report des lignes de contours d'un objet physique ou de nature sur un plan de projection.

7 Manfredo Tafuri, 1981 [1966] *Architecture et humanisme – De la Renaissance aux réformes*, Dunod

8 Foucault Michel 1994 *Dits et écrits, volume III* coll. Bibliothèque de philosophie, Gallimard : 299

9 Le concept de concrétisation a été proposé par Simondon Gilbert dans son ouvrage *Du mode d'existence des objets techniques*, 1969 [1958], Aubier. Le concept de concrétisation désigne cette idée que l'objet technique est en devenir, il résulte d'une genèse de lui-même, d'abord assemblage logique de pièces élémentaires déterminées fonctionnellement, il est un modèle abstrait qui tend vers le concret.

10 Agamben Giorgio, 2007 *Qu'est-ce qu'un dispositif ?* (Rivages poche/Petite Bibliothèque), Payot&Rivages : 19

11 Georges Didi-Huberman, « Connaissance par le kaleidoscope », Etudes photographiques, 7 | Mai 2000, [En ligne], http ://etudesphotographiques.revues.org/204. Consulté le 3 septembre 2015

Îlot M5 – Première tranche - îlot M5 ZAC de la Joliette

MAÎTRE D'OUVRAGE — GEORGE V - APPOLONIA

ARCHITECTE — ATELIER LION ASSOCIÉS

PROGRAMME POUR LA TOTALITÉ DU LOT 358 LOGEMENTS COMPRENANT DES LOGEMENTS LIBRES ET DES LOGEMENTS SOCIAUX (VEFA POUR 13 HABITAT)
3 LOTS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE : ATELIER LION ASSOCIÉS ET ROLAND CASTRO ET SOPHIE DENISSOF POUR LE PROGRAMME LIBRE ET CCD POUR LE PROGRAMME SOCIAL.
LIVRAISON 2007



PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT DANS LE CONTEXTE URBAIN

SITUATION

L'îlot M5 est situé dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Joliette, dans le premier périmètre d'Euroméditerranée. Il s'agit d'un projet à l'échelle de la totalité d'un îlot, îlot délimité par les rues Fontevio, du Chevalier Paul, de Fortin et d'Iricher. Celî est de la trame Mérès-e elle fractionne en quatre parties par la création de deux passages piétons privés. La première tranche de l'opération d'ensemble a été réalisé par l'Atelier Lion Associés et livrée en 2007. L'agence Castro et Denissof ainsi que l'agence CCD ont participé à la réalisation des autres lots.

PROGRAMME ET DISTRIBUTION

Le programme comprend des logements libres et des logements sociaux.

La première tranche de l'opération comprend deux corps de bâtiment, un immeuble neuf en R+6 sur la rue du Chevalier Paul et un bâtiment industriel réhabilité, les anciens entrepôts Gondrand situés le long de la rue Fontevio. Sur cette rue Fontevio, le bâti est implanté à l'alignement et rue du Chevalier Paul, il est implanté en recul d'alignement. Ce recul de l'alignement permet l'élargissement de l'espace public pour la plantation d'un nouvel alignement d'arbres. La limite avec le domaine public est signifiée par une clôture en serrurerie et le bâti est en retrait pour ménager des seuils aux rez de chaussée.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble neuf est occupé par un local à vocation d'activité, anciennement un concessionnaire de voitures, aujourd'hui un équipement d'enseignement supérieur privé. Le hall principal d'accès aux logements se situe à l'intérieur de l'îlot, il est accessible par la venelle le traversant d'est en ouest. On peut depuis l'intérieur de l'îlot accéder à une grande terrasse commune laquelle donne accès à deux cages. Deux cages de distribution desservent six à huit appartements par niveau. Le couloir de distribution est en double hauteur, mais il n'est pas éclairé naturellement.

Dans le bâtiment réhabilité, des habitations sont implantés en rez-de-chaussée ouverts principalement sur les venelles intérieures par-delà un jardin privatif.

Les accès aux logements sont individualisés, accessibles depuis un hall situé sur la rue Fontevio et depuis deux venelles qui encerclent depuis la passerelle courant depuis la grande terrasse commune du bâtiment neuf ou par une galerie située en façade de la venelle Nord/Sud.

FORMES DE L'ÉDIFICE ET IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

La morphologie générale est de type bâtiment linéaire suivant leur tès quatre faces pour le bâtiment neuf et pour l'édifice réhabilité l'occupation est en regard pour exploiter la grande profondeur de l'entrepôt de 32m.

Les façades du bâtiment neuf comprennent des loggias sur une double hauteur et le dernier niveau est en recul du plan de façade avec une couverture en « casquette ». La façade est revêtue d'un enduit blanc, elle est isolée par l'intérieur.

Les baies du bâtiment neuf sont équipées en portes-fenêtres ou fenêtres ouvrantes sur partie fixe vitrée, les baies sont occultées au moyen de volets à persienne en bois peint en blanc, coulissants dans le plan de la façade.

Le mur d'enceinte des entrepôts Gondrand en maçonnerie de gros moellons irrégulière, irrégulier, est percée d'ouvertures avec encadrements en brique lesquelles conservées ont été réutilisées pour les entrées dans les logements.

Au débouché des venelles intérieures on bénéficie de vues sur les jardins du cœur d'îlot et la déclivité de la rue du Chevalier Paul permet les vues lointaines.

PLAN DES LOGEMENTS

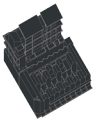
La particularité de cette opération est que la totalité des logements sont des duplex, à l'exception d'un seul logement des niveaux courants de l'immeuble neuf.

Les appartements de l'immeuble neuf sont traversants entre rue et patios intérieurs, les séjours des duplex bénéficient d'une double hauteur. Quelques cuisines de ces logements peuvent être fermées, elles le sont toutes dans le corps de bâti réhabilité. Les salles de bains ne sont pas éclairées ni ventilées naturellement.

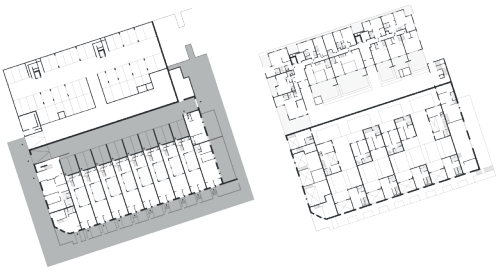
Ce projet propose une réinterprétation de l'immeuble villa et fait la démonstration que la réutilisation d'un bâtiment ancien d'activité a priori peu adapté à un programme de logements, permet de réaliser des appartements atypiques et de qualité. Il démontre également qu'il est possible d'atteindre une certaine densité tout en restant dans les gabarits et hauteurs du tissu urbain environnant.



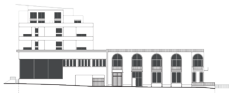
AXONOMÉTRIE



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE 1:500



PLAN D'ÉTAGE COURANT 1:500



ÉLÉVATION 1:500

Résidence Etudiants Triangle NEDELEC

MAÎTRISE D'OUVRAGE — SOGIMA

MAÎTRISE D'ŒUVRE — JEAN-MICHEL BATTESTI ARCHITECTES & ASSOCIES

PROGRAMME POUR LA TOTALITÉ DU LOT 3 332M² HON. 98 LOGEMENTS ÉTUDIANTS EN R+5
3 LOCAUX COMMERCIAUX À RDC. LOGEMENTS : 1 851 M2 S.U - COMMERCES : 297 M² S.U
LIVRAISON AOÛT 2011



PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT DANS LE CONTEXTE URBAIN

SITUATION

La parcelle sur laquelle s'implante cette opération de 60 logements pour étudiant(e)s, est située Place Longue des Capucins dans le 1er arrondissement, c'est une parcelle flot, c'est-à-dire une parcelle bordée par des voies, rue Jean Baptiste Fortunet Lavastre, place Abel Alrian et boulevard Bernard Dubois. La forme de la parcelle est triangulaire et le bâtiment réalisé s'implante à l'alignement le long des voies et place qui le bordent. Cette configuration de l'îlot résulte du plan de composition du lotissement baroque de Reisance (XVIIIe s.) composé d'une succession de figures en « parte Dieu » (bâtiment avec deux murs mitoyens par les côtés le long desquelles il s'implante et l'extrémité du bâtiment en cour fermé.

PROGRAMME ET DISTRIBUTION

Un même corps d'édifice est bâti en continuité des façades des rues et place qui le borde, un bâtiment peu épais d'environ huit mètres hors saillies de trois à cinq niveaux sur rez de chaussée. On accède aux logements par la cour accessible depuis la place Abel Alrian, une aile cage, escalier et ascenseur, dessert la totalité des logements. La distribution intérieure est traversante par les voies le long desquelles il s'implante et l'extrémité du bâtiment en cour fermé.

Le dessin des façades et volumétrie des enveloppes visibles depuis l'espace public, affiche la sobriété de murs lisses enduits, percés régulièrement des fenêtres des logements, chaque fenêtre est équipée d'un volet persienne en bois vernis, fenêtre et volet inscrits dans un retrait du nu de la façade, cet effet souligne l'étagement. L'étage d'attique est disposé en retrait du nu de la façade des étages courants et ménagé pour les logements du dernier niveau des terrasses, seul niveau de logements bénéficiant d'un extérieur privatif.

FORMES DE L'ÉDIFICE ET IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

Le type bâtiment à cour est très rentable dans le nombre de logements desservis par niveau. Le nombre de logements desservis par niveau. En effet, une seule distribution verticale placée au centre de l'édifice permet de faire rayonner les distributions horizontales à partir d'elle, galeri dianés ou coursive et conséquemment de distribuer beaucoup de logements. Enfin ce type bâti favorise le dessin de logements traversants, ce qui est le cas de cette opération. Le programme d'une résidence étudiante donc des petits logements rend difficile la possibilité de logements traversante. Le choix d'un bâtiment à cour, distribué depuis cette cour par une courisve permet à l'architecte de disposer vingt six logements traversants par étage courant, traversants entre rue et cour.

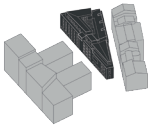
PLAN DES LOGEMENTS

Le plan répète six petits logements, des studios sur un même modèle, quatre traversants. De fait cette réalisation implante vingt quatre logements identiques, classique dans leur organisation avec les pièces d'eau, une salle d'eau et cuisine en façade sur la galerie et une pièce principale sur rue. Les deux logements d'angle du triangle, de par leur situation particulière bénéficient d'une triple orientation et pour l'un des deux un agrandissement de la galerie à son extrémité ménageant un espace extérieur appropriable. Les pièces humides ne sont pas ventilées naturellement, ce qui est surprenant au regard de leur implantation en façade sur la courisve qui autorisait le percement d'une baie. S'implantent à rez de chaussée des locaux communs à la résidence, une salle commune et une laverie, des commerces. un logement de deux pièces et un hall généreusement dimensionné.

Cette réalisation affichant une banalité dans le traitement et style de son enveloppe, une écriture moderne courante sans effets. Elle avantage du type bâti retenu pour ce programme de résidence étudiante, un bâtiment à cour lequel autorise des studios traversants, une qualité de logement trop rare pour ce type de programme.



PLAN DE SITUATION 1:7500



AXONOMÉTRIE



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE 1:500



PLAN D'ÉTAGE COURANT 1:500



ÉLÉVATION 1:500

Ilot 4A Nord - RUFFI CHANTERAC

MAÎTRISE D'OUVRAGE — ART PROMOTION & SOGIMA

MAÎTRISE D'ŒUVRE — JEAN-MICHEL BATTESTI ARCHITECTES & ASSOCIES

PROGRAMME POUR LA TOTALITÉ DU LOT 6 390 M² HON. RÉSIDENCE URBAINE « L'ALIZÉE »
44 LOGEMENTS + LOCAUX COMMERCIAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE 4 130 M2 SHON
RÉSIDENCE URBAINE « FAUBOURG DES DOCKS » :
29 LOGEMENTS + LOCAUX COMMERCIAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE 2 260 M² SHON
LIVRAISON 2006 ET 2009



PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT DANS LE CONTEXTE URBAIN

SITUATION

La parcelle sur laquelle s'implantent les deux programmes de logements, la résidence l'Alizée et résidence Faubourg des Docks, est située dans le AC fitionale à l'intérieur du premier périmètre Euroméditerranée. Le terrain représente environ la moitié de la surface totale de l'îlot dans lequel il s'inscrit. L'îlot est borné par les rues Chanterac, de Ruffi, des Lavandières et avenue Roger Salengro. La façade principale du terrain, rue de Ruffi fait face au jardin des archives de la Bibliothèque départementale. Le terrain est borné sur la limite de fond par un immeuble haut de logements (R+7). Les bâtiments des résidences l'Alizée et Faubourg des Docks sont implantés à l'alignement de la rue de Ruffi mais et c'est là une des singularités de cette réalisation, l'alignement sur rue est discontinu, ce sont les pignons des bâtiments qui sont alignés sur la rue de Ruffi.

PROGRAMME ET DISTRIBUTION

Les deux programmes de logements conduits en maîtrise d'ouvrage par Art Promotion pour la résidence Alizée et Sogima pour la résidence Faubourg des Docks, sont répartis en trois immeubles d'une même volumétrie (5 niveaux sur rdc + un niveau d'attique), disposés perpendiculaires à la rue de Ruffi. En fond de terrain à l'alignement de deux des constructions principales, deux édifices de deux étages sur rez de chaussée proposent des logements en duplex, façon d'immeuble villa. L'ensemble est distribué depuis la rue par des cours, constituées de l'entre deux des édifices disposés perpendiculairement à la rue. Une voie contre le fond voisin, une sente, permet de distribuer les deux édifices bas-des duplex. L'ensemble adossé à l'immeuble moyen adresse avenue Roger Salengro reprend la figure d'immeuble à cour ouverte, un dispositif d'implantation commun à la plupart des îlots haussmanniens, type qui reconduit dans le quartier d'Arenc actuel. Le parking est continué bâtie à rez de chaussée de l'alignement sur la rue de Ruffi est assurée par la construction en cœlbrd des halls. Une cage distribue quatre logements de l'étage courant des bâtiments principaux, chacun des logements bénéficiant a minima d'une double orientation, un logement d'angle bénéficie de trois orientations, seul le deux pièces de l'étage courant est mono orienté. Les quatre logements de l'étage courant bénéficient d'un espace extérieur, loggia ou balcon. L'escalier des parties communes est éclairé naturellement et deux des quatre logements de l'étage courant disposent de salles d'eau éclairées et ventilées naturellement. Les deux plots ou petits immeubles villa disposés en fond de parcelle, séparés du fond voisin par une sente de distribution, disposent trois logements par plots, en duplex et traversants, bénéficiant pour deux d'entre eux d'une cour privative à rez de chaussée.

FORMES DE L'ÉDIFICE ET IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

La forme générale de cette réalisation est une variation du type bâtiment linéaire à cour. Ici, le type bâtiment à cour, l'opération disposant des bâtiments disposés perpendiculaires à la rue de Ruffi, tait cour par son adossement au bâtiment mitoyen, adressé avenue Salengro. La disposition de deux petits édifices pour duplex, une façon de maisons individuelles accolées,complètent le dispositif en « U » de l'ensemble. Ce choix d'implantation des constructions qui contrevient au caractère courant d'un immeuble bâti contre-à l'alignement sur rue, orienté sur rue et cœur d'îlot, permet outre une multiplicité de belles façades ouvertes, quatre façades percées pour tous les édifices, une économie des distributions verticales, une cage par édifice et l'opportunité de variété dans la ventilation des types de logements. Au premier regard, la place laissée aux voitures non bâtie concurant à une sous densité de l'ensemble mais comparé à des formes plus courantes d'immeubles à l'alignement continu sur la rue, le dispositif ici adopté est, en termes de surfaces bâties, plus « rentable » sans céder à la qualité d'orientation et d'éclairement des logements.

L'écriture générale des enveloppes, similaires à quelques variations près, d'un bâtiment l'autre, est constitué de murs enduits blancs avec bandeaux saillants en lecture de l'étagement, fenêtres d'angles pour l'éclairement des pièces principales et balcons saillants sur la rue de Ruffi. Sans ostentation, l'écriture générale de cette réalisation affiche un modernisme sage et banal, cette banalité en constituant sans doute, avec le choix d'implantation sur la parcelle et les plans des logements, les qualités principales.

PLAN DES LOGEMENTS

Les logements d'étage courant, deux T2, deux T3, plans à couloirs semblent relativement généreux en surfaces, ménagent pour chacun d'entre eux une entrée et une systématique séquence cuisine, loggia, vantée d'un logement l'autre, ce qui confère à ces logements d'indéniables qualités d'usage. Les plans des logements en duplex disposés dans deux petits villas, en cœur d'îlot sont plus surprenants. Si tous les logements de ces plots sont traversants sur au moins un niveau de duplex, le dispositif mêlera de « plan à couloir » pour ce qui s'affiche comme maison de ville de cœur d'îlot, en souvenir les avantages attachés au plan traditionnel de maison, continuité des sols à rez de chaussée, séquence privilégie cuisine, séjour, terrasse, chambres à l'étage, contrevient à l'idée de distinction d'espaces du bâti sur rue et de société ordonné par le plan de la ZAC, rompant avec l'installation courante d'un bâtiment à l'alignement sur rue entre mitoyens que se déploient toutes les qualités de cette réalisation loquelle contrainte dans la commande ordinaire du logement conduite en co-maîtrise d'ouvrage privé (promoteur) et social (bailleur) réussit à proposer des logements de qualité Rares, les vastes persiennes en bois, ces éléments confèrent à ce programme un caractère classsant nimétique du bâti traditionnel environnant.



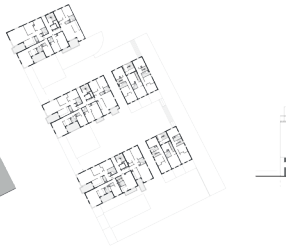
PLAN DE SITUATION 1:7500



AXONOMÉTRIE



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE 1:500



PLAN D'ÉTAGE COURANT 1:500



ÉLÉVATION 1:500

Horizon Méditerranée - îlot 2B Nord ZAC du Parc Habiter

MAÎTRE D'OUVRAGE — PROGEREAL

ARCHITECTE — PHILIPPE GAZEAU ARCHITECTE

PROGRAMME POUR LA TOTALITÉ DU LOT 11 500M²
158 LOGEMENTS COMPRENANT 115 LOGEMENTS LIBRES ET 44 LOGEMENTS SOCIAUX
DEUX LOTS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE : PHILIPPE GAZEAU ARCHITECTE POUR LE PROGRAMME LIBRE ET L'ATELIER D'ARCHITECTURE YVANN PLUSKWA POUR LE PROGRAMME SOCIAL.
LIVRAISON 2022



PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT DANS LE CONTEXTE URBAIN

SITUATION

La parcelle sur laquelle s'implante ce programme de logements est située dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Parc Habiter au sein de la Cité de la Méditerranée dans le premier périmètre d'Euroméditerranée. Situé à l'angle des rues Urbain V, Peyssonnel et de Ruffi, les deux immeubles matières par l'agence Philippe Gazeau Architecte, s'implantent à l'alignement des rues et de la traverse préformé par la règle et donc l'emprise faite à vocation d'activité de la trame Mérès. La parcelle est sans mitoyenneté. L'opération intègre un troisième bâtiment sur la rue de Ruffi réalisé par l'Atelier d'architecture Yvann Pluskwa.

PROGRAMME ET DISTRIBUTION

Ce programme de 158 logements, 115 logements libres et 44 logements sociaux est réparti en deux édifices avec deux maîtres d'ouvrages distincts.

Le bâtiment abritant le programme de logements libres est implanté le long de la rue Urbain V. Les voies logements du plan d'étage courant sont distribuée par trois cages. Le petit volume en R+3 est desservi par un escalier indépendant. Les palliers ne sont pas éclairés naturellement. On trouve trois halls d'entrée traversant entre espace public et cœur d'îlot. La totalité du rez-de-chaussée est occupé par des locaux commerciaux. L'édifice a la particularité de proposer une distribution hors œuvre d'escaliers en colimaçon ouverts sur le jardin intérieur.

Deux cages distribuent par niveau, sept logements chacun des niveaux proposant deux appartements de type trois-pièces traversants, deux avec double-orientation en angle, (un T2 et un T3) et trois appartements mono-orientés (deux studios et un T3). Le palier du R+3 à l'angle des rues Urbain V et Peyssonnelle dessert deux deux-pièces double orientés sur l'angle.

Le bâtiment donnant sur la rue Peyssonnel comprend une petite galerie extérieure qui permet de desservir deux logements en plus de ceux desservis depuis le palier. Paliers et galerie permettent de desservir cinq logements par étage, un trois pièces triplement orienté, un trois-pièces traversant grâce à une fenêtre de cuisine ouvrant sur la galerie, un trois-pièces et un deux-pièces double orienté sur l'angle ainsi qu'un deux-pièces mono-orienté Ouest.

FORMES DE L'ÉDIFICE ET IMPLANTATION SUR LA PARCELLE

Les deux édifices implantés aux angles des rues Urbain V, Peyssonnel et de Ruffi offrent une volumétrie en gradin, depuis le rez de chaussé jusqu'au 16 è niveau et concentrellement sur trois niveau sur la partie de bâtiment situé à l'angle des rues Urbain V et Peyssonnel. Les édifices du programme sont de type linéaire ouverts sur leurs quatre façades. L'épaisseur du bâti varie entre 12,5m et 16m de profondeur.

Les deux bâtiments respectent l'alignement sur la rue, avec des effets de redents en façades sur la rue Urbain V et intérieur de l'îlot. L'implantation des bâtiments autorise des vues depuis l'espace public vers le jardin en cœur d'îlot. La façade épaisse des édifices alterne loggias protégées par des claustras et des cassons d'ornement saillants de 0,6m. Le dispositif offre une cohérence d'ensemble au dessin des façades, ce quelles que soient les ouvertures des logements sur l'arrière. Toutes les loggias sont orientées au Sud sur le jardin en intérieur d'îlot et à l'Ouest vers la vue mer.

Les façades sont laissées en finition de béton brute et l'isolation est intérieure. Les remplissages des baies alternent fenêtres, portes-fenêtres donnant sur les loggias, des fenêtres avec partie fixe vitrée. L'occultation des baies est assurée par des volets roulants PVC gris anthracite composeur un rythme second alternant à la trame régulière des façades.

PLAN DES LOGEMENTS

Le principe de distribution des logements est de type jour nuit

Les cuisines de presque tous les logements s'ouvrent sur le salon. Sur les onze logements du plan d'étage courant seuls deux proposent une cuisine indépendante du salon. Les cuisines des deux deux pièces du volume en R+3 peuvent être closes. Aucune salle de bains n'est éclairée et ventilée naturellement.

Les édifices ont une présence monumentale que les ornementations en trame de la façade accentuent. Les escaliers extérieurs en colimaçon sur un édifice aussi haut n'incitent peut-être pas à leur usage fréquent dans les étages supérieurs.



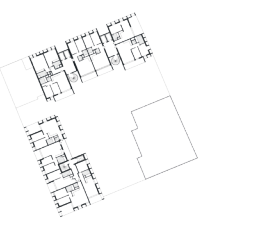
PLAN DE SITUATION 1:7500



AXONOMÉTRIE



PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE 1:500



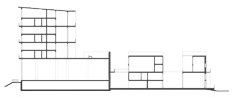
PLAN D'ÉTAGE COURANT 1:500



ÉLÉVATION 1:500



PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



COUPE 1:500



PHOTOGRAPHIE VUE ACCROCHE AVEC L'ESPACE PUBLIC



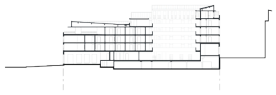
PLANS DE LOGEMENTS PAR USAGE 1:200



PHOTOGRAPHIE VUE INTÉRIEURE



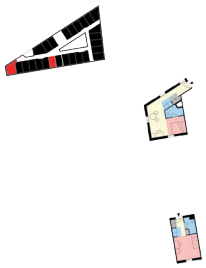
PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



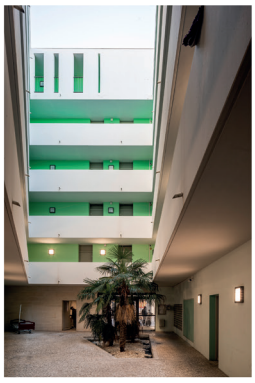
COUPE 1:500



PHOTOGRAPHIE VUE ACCROCHE AVEC L'ESPACE PUBLIC



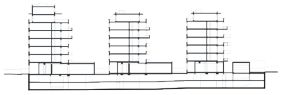
PLANS DE LOGEMENTS PAR USAGE 1:200



PHOTOGRAPHIE VUE INTÉRIEURE



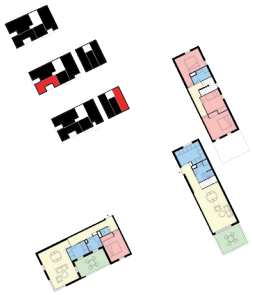
PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



COUPE 1:500



PHOTOGRAPHIE VUE ACCROCHE AVEC L'ESPACE PUBLIC



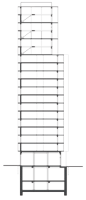
PLANS DE LOGEMENTS PAR USAGE 1:200



PHOTOGRAPHIE VUE INTÉRIEURE



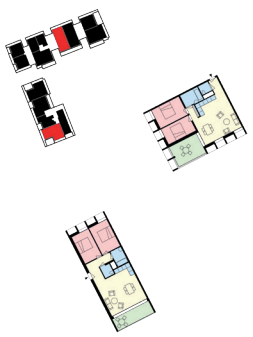
PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



COUPE 1:500



PHOTOGRAPHIE VUE ACCROCHE AVEC L'ESPACE PUBLIC



PLANS DE LOGEMENTS PAR USAGE 1:200



PHOTOGRAPHIE VUE INTÉRIEURE

L'ensemble des planches dont quelques exemples (voir extraits p.74) illustrent ce développement, soit le relevé dans une même charte graphique pour l'ensemble des édifices et groupement d'édifices du corpus, renseigné par les mesures, quantités et rapports de ces quantités ou occurrences, font un premier atlas des formes de la production courante du logement d'abord à Marseille.

Les différents tableaux, mesures, comparatifs collectés constituant l'atlas, sont repris et complétés dans les mémoires des étudiant(e)s qui soulignent et analysent des cas d'espèces, par exemple en 2025 ; « l'îlot Bd Charles Nedelec/ rue Bernard Dubois / rue Jean-Baptiste Lavastre / rue Longue des Capucins » par Emilie Nesci, « Ilots entre la rue de Ruffi et l'avenue Roger Salengro » par Zaynab Zaghloul, « Comparaisons entre les programmes de logement étudiants rue Bernard Dubois et l'îlot Bon Pasteur » par Hiba Ait Ben Cheikh, « Distributions » par Macha Sadouni, « Le secteur Cazemajou » par Andrea Rodrigues Melgosa etc.

On soulignera ici, rapidement, à partir de la grande quantité de données collectées et croisées que sur l'ensemble des opérations du corpus, la totalité des édifices construits l'ont été en béton suivant un principe structurel par refends porteurs, que plus de la moitié des figures d'édifices relevés sont des plots (13 occurrences) ou des barres (11 occurrences), que l'épaisseur moyenne des bâtiments du corpus est de 17 mètres, que 90% des logements du corpus sont distribués par couloirs situés dans l'œuvre, qu'en moyenne 5 logements sont distribués par cage, que plus de la moitié de ces logement, tous types confondus sont mono-orientés, 26,7% seulement bénéficiant d'une double orientation etc. Si le nombre de réalisations constituant le corpus est encore statiquement peu valide, il donne néanmoins une première image de la nature de cette production courante à laquelle s'intéresse cet Observatoire. Sur les types et montages des opérations, on pourra se reporter dans le catalogue, à « Figures de la promotion privée, plots et macro-lots » par Jérôme Guéneau et « Il y a vingt ans, l'îlot M5 » par Gilles Sensini et sur la construction courante par refends porteurs, « Le chantier de la production courante de l'immeuble de logement » par Jérôme Guéneau. L'exposition et son catalogue, associés aux atlas qui devront être publiés, sont donc les premiers volumes d'une série dont le rassemblement formera un relevé et analyses de la production courantes du logement en région PACA, un Observatoire du logement.

4. Les débats de l'observatoire

La finalité des entretiens tenus dans le cadre d'un séminaire d'enseignement à l'automne 2024 qui a pris pour affiche « Les débats de l'Observatoire », était de collecter les dits d'acteurs du logement en région PACA.

Deux personnalités invitées dans le cadre de cet enseignement, se sont rendues dans les locaux d'enseignement de l'IMVT, chaque semaine, pour s'exprimer sur une des thématiques décidée et précisée à l'intérieur du séminaire, thématique faisant l'objet des débats tenus sur le logement et plus spécifiquement le logement dans notre région, objets dont les invités sont familiers de par leur qualité et métier.

Le thème et objets de l'échange entre les personnalités invitées étaient introduits et informés par les étudiants(e)s ; origine des débats sur cet objet, actualité et bibliographie. Les personnalités étaient invitées à échanger sur des exemples, rapports, analyses dont ils ont été les acteurs ou les initiateurs, exemples ayant trait à la production du logement. Ces cas d'études, objets de l'échange entre les personnalités invitées avaient été préalablement renseignées par les étudiant(e)s afin qu'ils soient en capacité et de recentrer l'échange sur le thème annoncé, de le relancer et poser des questions.

Les débats ont été enregistrés (captation vidéo et audiophone). Les images montées de ces entretiens ont été diffusés dans l'exposition Habitat25. Ces restitutions sont un premier recueil de dits, données, éléments du corpus de l'Observatoire.

A partir de ces échanges et sur un des thèmes des entretiens dont elles et ils avaient été les modérateurs, les étudiant(e)s auront produit chacune et chacun, un article d'une quarantaine de milliers de mots environ. Chaque article comprenait outre l'objet de la recherche, la méthode pour cette recherche et la restitution critique des dits et données collectées. Chacun des articles constituait alors un chapitre d'un ensemble plus grand, ouvrage collectif sur le logement, recueil des paroles de celles et ceux qui ont la charge. Ces textes soit l'ensemble des chapitres ont été produits par collages de textes existants dans la bibliographie du séminaire et des paroles recueillies des personnalités invitées dans le cadre de ces débats de l'Observatoire. Dans ce même esprit, les glossaires de fin d'article des notions, jargons et acronymes utilisés lors des échanges devaient trouver une définition dans les paroles enregistrées.

Ces textes sont donc des collages des textes sources mobilisés pour les enquêtes. Ce travail sur la polyvocité et hypertextualité, constellation de fragments de textes réorganisés dans un nouveau texte, constitue une synthèse des contenus. Chaque mémoire soutenu reprenait le titre et objet des entretiens de l'Observatoire. C'était procéder à la manière de William S. Burroughs et Bryan Gysin lesquels par leur usage du « Cut-up » font qu'un texte original se trouve découpé en fragments aléatoires puis les fragments sont réarrangés pour produire un texte nouveau. On se référera tout autant au texte de Guy Debord « La société du spectacle » et à ses films lesquels empruntent textes et images existants réarrangés pour produire un nouveau texte, de nouveaux films.

La méthode ici requise se rapproche de celle du métier de l'architecte lequel incessamment arrange, rapproche et assemble les figures de dispositifs ou agencements déjà essayés avant lui et c'est dans la vérification des validités de dispositifs déjà essayés dans l'histoire, histoire de l'architecture que s'éprouve son travail qui peut s'entendre alors comme la mise en œuvre d'une dialectique entre empirisme et types idéaux. Onze *items* avaient été proposés pour huit finalement retenus dans ces débats de l'Observatoire réunissant un thème et deux personnalités invitées :

- Le vendredi 27 septembre 2024, *Les besoins en logements et logement social en particulier*.
  Personnalité invitée : Jean-Charles Fredenucci directeur de l'aménagement groupe deux fleuves (69)
  Modérateurs : Sameh Aloui et Oumayma El Houari
- Le jeudi 3 octobre 2024, *Les incitations à la production du logement social, mécanismes et leviers pour l'intervention*
  Personnalités invitées : Robin Hamadi, directeur de l'association régionale pour l'habitat social
  Serge Bossini, Directeur Générale de l'agence nationale de contrôle du logement social
  Modérateurs : Rachel Naiwe Amayene et Océane Tran Ngoc-Hue
- Le jeudi 7 novembre 2024, *Macrolot / Îlot / Parcelle*

Jean-Michel Savignat, architecte-urbaniste de la ZAC Saint-Charles.
Modérateurs : Tom Pages et Lucas Gelada
Le jeudi 14 novembre 2024, *Les modes de production du logement social, VEFA, co-maîtrise d'ouvrage et VEFA « inversée »*
Personnalités invitées : Nicolas Gex, société Villenova - Groupe Cetic, aménageur & promoteur, membre d'AMO, Laure Varnier, responsable développement & accession sociale, Erilia-Logirem membre d'AMO
Modérateurs : Fanny Grollier et Naomi Joseph

- Le Jeudi 21 novembre 2024, *Compact ou pas ?!*
  Personnalités invitées : Julia Lupinko, responsable Projets Complexes et Innovation, 3F sud
  Benjamin Cimerman, créateur et directeur du bureau d'études Eléments ingénierie
  Modérateurs : Aurore Fremineau et Camille Duru
  Le Jeudi 28 novembre 2024, La production du foncier
  Personnalités invitées : Claude Bertolino, Directrice EPF PACA.
  Vincent Fouchier, Directeur général adjoint de la métropole Aix-Marseille-Provence
  Modérateurs : Sarah Randriamanjaka et Lucie Rouy
- Le Jeudi 5 décembre 2024, *Ventiler naturellement et gérer le risque incendie*
  Personnalités invitées : Anne Monteux, ex architecte des pompiers de la Ville de Paris
  Tom Gray, créateur associé et directeur du bureau d'études T/E/S/S, atelier d'ingénierie
  Modérateurs : Saïda El Yousfi, Nils Bonnefoy, Marielle Meldrum
- Le Jeudi 12 décembre 2024, *La qualité du logement*
  Personnalités invitées : Laure Portale, AMP Métropole, chef de mission prospective, opérations complexes et innovation, Direction Opérationnelle de l'Habitat et Mission Renouvellement Urbain, DGA Développement Urbain et Stratégie Territoriale
  Modérateurs : Tom Bru, Elisa Morrisset et Maylis Pibot

Conclusion

Les travaux de l'Observatoire s'inscrivent dans l'actualité des débats tenus dans la profession, sur l'état du logement et de sa production et nous nous sommes appuyés sur les conclusions du rapport « Girometti- Leclercq : référentiel sur la qualité du logement » rédigé à la demande de la ministre déléguée au logement, rendu public le 9 septembre 2021. Si nous prenons acte des conditions actuelles désastreuses de la production de notre environnement bâti, nous ne nous en remettons pas aux sirènes de l'inspiration et de la reconnaissance d'auteur dans un marché concurrentiel des notoriétés. Ainsi ce sont les moyens actuels de production de notre environnement construit qui ont constitué le cadre et la méthode pour les investigations.

Là sont les termes du débat que nous avons commencé d'engager dans le cadre d'un enseignement, pour défaire dans l'esprit de ceux que nous formons, l'illusion du rôle qu'on leur enseigne tenir, à l'image d'un arlequin, amusant peut être mais dont l'agitation cache sa soumission à un ordre réglé du monde sur lequel il a peu de prise.

L'ambition de cet effort critique, dans sa réfutation des attributs du rôle d'arlequin amusant auquel le marché de l'économie libérale confine l'architecte, un effort critique tenu dans le cadre d'un enseignement en école d'architecture, en cherchant, en ascendants et descendants, des filiations, veut faire face au vide sans céder au saut que son vertige attire. Le vide d'une démission de la critique à instruire le désarroi d'une classe de travailleurs des métiers de la création, impuissants à agir sur l'ordre du monde. La visée dès lors est de réinvestir le rôle d'un métier, architecte, sa formation comme critique consciente et instruite du désenchantement. Faire de l'architecte un technicien, détaché en lointaine périphérie, un réaliste qui aurait lu Benjamin, Tafuri et quelques autres.

Les travaux qui se sont tenus, ici à l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille (ensa•m) durant ces semestres d'automne et de printemps 2023-2025 de séminaires, cours et ateliers de projet, « au-delà de toute évaluation de mérite » sont l'expression, croyons-nous, d'une promesse dont nous attendons de voir l'accomplissement concret, promesse que nous adresse une génération impatiente pour laquelle ce qui s'étudie, c'est-à-dire l'histoire en soi et son utilisation dans le domaine politique, ne fait pas de différence.

L'ambition portée par l'Observatoire, les recherches et débats qui s'y tiennent, est d'instruire une économie politique du logement pour comprendre quels sont les rapports de production et intérêts œuvrant aux formes de notre environnement bâti.

Bibliographie

Agamben Giorgio, *Qu'est-ce qu'un dispositif ?*, coll. « Rivages poche / Petite Bibliothèque », Paris, Payot & Rivages, 2007.

Benjamin Walter, *Les thèses sur le concept d'histoire* [1942], Paris, Klincksieck, 2023.

Bossini Serge, Latare Martine, *Panorama du logement social 2024*, rapport, ANCOLS — Agence nationale de contrôle du logement social, 2024.

Castex Jean, Panerai Philippe, Celeste Patrick, *Lectures d'une ville : Versailles*, Paris, Le Moniteur, 1980.

Didi-Huberman Georges, « Connaissance par le kaléidoscope », *Etudes photographiques*, no 7, mai 2000. Disponible en ligne : http://etudesphotographiques.revues.org/204

Foucault Michel, *Dits et écrits, volume III*, coll. « Bibliothèque de philosophie », Paris, Gallimard, 1994.

Girometti Laurent, Leclercq François, *Référentiel sur la qualité du logement*, rapport rédigé à la demande de la ministre déléguée au Logement, rendu public le 9 septembre 2021.

LafitteJacques, *Réflexions sur la science des machines* [1932], Paris, Librairie Philosophique Vrin, 2000.

Simondon Gilbert, *Du mode d'existence des objets techniques* [1958], Paris, Aubier, 1969.

Tafuri Manfredo, *Architecture et humanisme — De la Renaissance aux réformes* [1966], Paris, Dunod, 1981.

Figures de la promotion privée, plots et macro-lots

Jérôme Guéneau

On fait état d'une production actuelle du logement partagée entre deux pôles antagonistes : d'une part, on assiste à une réduction de la taille des opérations de logements, opérations contraintes par l'offre qui va diminuant de terrains constructibles dans la ville constituée, en même temps qu'on assiste à l'augmentation de la taille des opérations dites de reconquête urbaine, c'est-à-dire des opérations qui investissent le foncier périurbain, un foncier disponible situé en périphérie des centres villes. La taille moyenne des opérations dite de « reconquête urbaine » est d'environ 200 logements et elle ne cesse d'augmenter. Le mode opératoire généralisé à la réalisation de ces opérations est ce que le jargon des acteurs de la construction appelle, le macro-lot.

Arguant d'une efficacité liée à l'échelle des opérations, ce mode opératoire pour « faire la ville » bouscule les façons de faire qui jusque alors avaient prévalues :

L'échelle des interventions n'est plus celle de la parcelle mais celle de l'îlot voire de plusieurs îlots. C'est toute la chaîne de production qui s'en trouve bouleversée, on passe du contrôle public des aménagements qui jusqu'alors prévalaient, à sa délégation à des acteurs privés, promoteurs et investisseurs. C'est moins la qualité des constructions et des espaces publics qui prime que la prévision calculée du risque du retour sur investissement qui commande la nature et l'organisation des opérations.

La question de la taille des opérations n'est donc pas neutre. Ceux qui défendent la grande dimension avancent les arguments d'un gain d'optimisation des investissements et des possibles mutualisations tant des aménagements que des équipements que cette grande dimension autoriserait quand les sceptiques, se tournant vers l'histoire récente de la construction, s'étonnent d'une reconduction du modèle des « grands ensembles » dont la faillite ne fait plus aujourd'hui débat. Trente ans après leur construction, leur réhabilitation, à grand frais, était devenue nécessaire.

La ZAC littoral, vaste opération d'aménagement et de rénovation urbaine conduite par l'EPAEM à Marseille, à la jonction entre le centre-ville et les quartiers Nord, le long de la façade maritime de la ville, inclut plusieurs opérations dites de macro-lots, ilot Allard-Smartseille 1, Parc habité, les Fabriques et plusieurs autres opérations programmées. Deux mémoires conduits dans le cadre des séminaires de l'Observatoire[1], s'empareront de la description et analyse de ces modes d'opérations, aujourd'hui largement requis pour la fabrication de la ville. Le premier par Tom Pagès et Lucas Gélada, à partir d'entretiens tenus avec Jean Michel Savignat, urbaniste en charge des études de la ZAC Saint Charles et Guillaume Kolf, directeur adjoint de l'aménagement au sein de l'établissement public Euro-Méditerranée, livre une analyse comparative des opérations Smartseille, Parc Habité d'avec les îlots du lotissement Mirès, le second par Léa Guido[2], dans sa comparaison des règles d'urbanisme applicables à l'îlot 4B et 2A du Parc Habité, opération Allar - Smartseille 1 et règles d'urbanisme mise en place par Christian de Portzamparc pour le quartier Massena, Paris Rive gauche, sa ville de l'Age III, cherche des généalogies et correspondances dans la fabrique de la ville contemporaine. Ce petit développement sur les figures de la promotion privée, plots et macrolots emprunte aux travaux menés dans le cadre de l'observatoire notamment des travaux de Lea Guido, Tom Pagès et Lucas Gelada et des échanges tenus dans le cadre des Débats de l'observatoire du logement en 2024[3]. Il rend compte également, d'un entretien tenu l'été 2018 entre l'auteur et Gilles Sensini, sollicité en tant qu'ancien directeur de la stratégie urbaine pour l'état public d'aménagement EuroMediterranée. C'est l'expérience de Gilles Sensini en tant que maître d'ouvrage public notamment d'aménagement urbain qui permettait de caractériser la figure du « plot » et montage d'opérations en « macro-lots », les termes étant de plus en plus couramment usités dans l'actualité de la construction d'alors. En 2018, on commençait à prendre acte d'une généralisation des montages d'opérations en macro lots et du recours à la figure récurrente du plot et il était alors, utile dans le cadre d'un enseignement qui s'intéressait à la production courante de logement, de non seulement caractériser les termes mais inscrire macro lots et plots dans les rapports de force et d'intérêt œuvrant à la production courante de la construction.

Macrolot

Au Japon on trouve des montages incroyablement ambitieux autour de programmes d'une complexité incroyable. On voit des empilements de strates qui vont de celles de l'amusement et du divertissement à d'autres, pour des activités extrêmement sérieuses, et ceci sans le moindre humour culturel comme vous pouvez l'imaginer. Au Japon ce n'est pas la politique qui mène mais les intérêts commerciaux qui s'aventurent dans des projets de plus en plus gigantesques et complexes. La même chose se produira ici, avant longtemps (Koolhaas 2016 : 50).

Le macrolot est un modèle de production de la ville qui associe opérateurs privés et publics, elle n'est pas une procédure au sens juridique du terme mais un ensemble de modalités opérationnelles. C'est la réalisation d'une opération d'aménagement sur un tènement foncier unique, un ensemble de

1 « La production courante du logement et les formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement en région PACA » est l'affiche d'un enseignement de master à l'ensa•m qui lie ateliers de Projet, séminaires et cours, un enseignement encadré et coordonné depuis 2023 par Jérôme Guéneau et Gilles Sensini.

2 « Les formes de la ville contemporaine – Les macro-lots », Lucas Gelada et Tom Pagès, mémoire de master 2, ensa•m 2024 « L'îlot ouvert version EuroMéditerranée », Lea Guido, mémoire de master 2, ensa•m, 2024

3 Les Débats de l'observatoire sont une série d'entretiens menés dans le cadre des séminaires de master encadrés par Gilles Sensini et Jérôme Guéneau qui réunissaient chaque semaine du semestre d'automne de l'année universitaire 2024-2025 des acteurs du logement, maîtres d'ouvrages, bailleurs, techniciens, représentants d'institutions, collectivités locales pour s'exprimer sur une des thématiques décidée et précisée à l'intérieur du séminaire, thématique faisant l'objet de débats et/ou analyses tenus sur le logement et plus spécifiquement le logement dans notre région, objets dont les invités sont familiers de par leur qualité et métier.



propriétés contigües, le rassemblement en une seule entité foncière, de plusieurs parcelles, d'un îlot ou de plusieurs îlots. La réalisation implique plusieurs maîtres d'ouvrages, en règle générale placés sous le *leadership* d'un promoteur privé. C'est d'abord rendre abstrait un sol, c'est-à-dire défaire l'ensemble des propriétés regroupées, un ensemble de parcelles, de l'histoire des sédimentations successives qui en avait configuré les limites et les accès[4].

Les avantages souvent avancés pour ce mode d'opération sont de permettre mixité sociale, plusieurs offres de logements et mixité programmatique, logements, équipements, commerces, tertiaire. L'autre intérêt souligné de ce mode d'intervention est celui de la mutualisation de certains équipements comme les parcs de stationnement et les aménagements extérieurs. « Le macrolot permet sous l'égide d'un coordinateur, d'associer logements libres et aidés, bureaux et commerces ou équipements. Les espaces non bâtis sont mis en commun et autorisent parfois un meilleur rendement par rapport aux règlements urbains » (Labrunye 2012 : 25).

Le travail de Lucas Gelada et Tom Pagès confirme ce fait dans leur enquête sur Smartseille laquelle opération privilégie selon eux « [...] une mixité des usages et des programmes où on retrouvera des logements, bureaux, commerces, équipements publics et espaces verts. C'est un modèle de densité multi-fonctionnelle qui a des impacts directs sur la forme urbaine et crée un environnement compact où les flux piétons et cyclables sont priorisés au sein des parcelles. [...] Smartseille porte une volonté de rationalisation dans l'usage du foncier. Avec une densité élevée, le projet additionne environ 58 000 m^2 de surfaces bâties sur une emprise foncière limitée » (Pagès, Gelada 2024 : 5).

Cette densité revendiquée est néanmoins à comparer aux mesures de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) effectuées par Léa Guido dans sa comparaison des opérations en macro-lots du Parc Habité, îlot Allar-Smartseille 1 d'immeubles jusqu'à 20 et 21 étages avec un C.O.S. respectivement de 2.37 et 3.10 et mesure du C.O.S. des îlots de la trame Mirès, de 4.98, opération de lotissement XIX^{è} s., d'immeubles de sept étages.

Après l'obligation faite aux Z.A.C. (Zone d'Aménagement Concerté) par les dispositions de la loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain)[5] de se conformer aux règles générales des documents d'urbanisme d'une commune ou communauté de communes, le recours au macrolot serait pour Jacques Lucan « une alternative aux ZAC parisiennes hyper réglées des années 1980 » (Labrunye 2012 : 25). Rappelons que la Z.A.C. est un outil d'aménagement législativement encadré qui permettait, à l'intérieur d'un périmètre défini, de s'abstraire des règles d'urbanisme applicables. C'était une exception réglementaire qui autorisait notamment de densifier des parties d'agglomérations. L'échelle des interventions à celle de l'îlot tout entier permet de rationaliser les chantiers et atteindre pour leurs opérateurs, une taille critique de rentabilité.

« Ils vont jusqu'à assurer la livraison en VEFA (vente en l'Etat de Futur Achèvement, c'est-à-dire clefs en mains) des logements sociaux et des équipements publics ». Bailleurs et collectivités n'ont plus à assumer l'ensemble des lourdes tâches de maîtrise d'ouvrage. Les architectes y trouvent aussi leur intérêt par le biais de la commande directe ; issus en majorité de la génération qui a émergée dans les années 1980-1990 grâce au système de concours publics, ils se trouvent aujourd'hui les acteurs principaux de la production essentiellement privée de la ville (Labrunye R.2012 : 25).

L'échelle des interventions n'est pas sans poser des problèmes de gestion future des équipements et lieux publics, voiries et parcs, cédés à la charge des villes « [...] le montant des charges (de copropriété) est rédhibitoire (trop lourd pour autoriser la revente NdA), la question de la cohabitation avec un centre commercial de plusieurs milliers de mètres carrés, des résidences privées et des logements sociaux au sein d'une même entité reste posée [...]. C'est finalement la collectivité publique qui finit par assumer financièrement l'entretien de ces très coûteux espaces collectifs » (Labrunye 2012 : 26). Et Jacques Lucan souligne dans son ouvrage « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités » que l'outil appliqué de manière récurrente « [...] tend à banaliser les propositions des concepteurs et à amenuiser le potentiel issu des spécificités des territoires ». Pour Jacques Lucan « [...] l'immeuble de logements se réduit presque systématiquement au plot de 15m x 15m, noyau de distribution central opaque et appartements dans les angles pour favoriser les doubles orientations » (Labrunye 2012 :26). Une figure optimisée dans des logiques de rentabilité sert l'échelle urbaine

4 Sur cette absence de stratification historique et d'évolutivité des opérations en macrolots on peut lire ; Fromonot Françoise, 2011 « L'urbanisme mondialisé à la française » *in* d'a (D'Architecture) n°205, décembre : 26-33 et Labrunye Raphaël 2009 « L'urbanisme Tupperware » *in* Criticat n°3, mars : 114-123 et Lucan Jacques, 2012 « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixité », La Villette (Etudes & perspectives-Ecole d'architecture de la ville et des territoires de Marne La vallée) dont l'article de Raphael Labrunye, cité, rend compte ; Labrunye Raphaël 2012 « L'urbanisme français dans la nasse à macrolots » *in* d'a (D'Architectures) n°211 : 24-26

5 La loi S.R.U. loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain a été adoptée sous le gouvernement Jospin en 2000. La loi SRU a eu un impact dans cinq domaines : le droit de l'urbanisme, la mixité sociale, les transports, les bailleurs sociaux et le droit civil. Le droit de l'urbanisme a évolué :
. les schémas directeurs (SD) ont été remplacés par les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
. les plans d'occupation des sols (POS) ont été remplacés par les plans locaux d'urbanisme (PLU) ;
. les plans d'aménagement de zone (PAZ) ont été supprimés de manière à éliminer définitivement l'idée que les ZAC pourraient s'urbaniser de manière dérogatoire aux documents d'urbanisme locaux ;
Dans le cadre d'une démarche de développement durable, la loi SRU visait à inciter à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés (limitation de la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles, suppression du contrôle des divisions de terrains ne formant pas des lotissements).
En matière de mixité sociale, l'article 55 de la loi SRU a introduit obligation d'un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants.



des interventions. L'échelle d'intervention, celle de l'îlot ou le rassemblement de plusieurs, sollicite la figure optimisée du plot. Dans son ouvrage Jacques Lucan présente des vues axonométriques comparatives d'opérations en macrolots, faisant apparaître le caractère générique des formes bâties. Il y aurait des spécificités à la française qui empêchent ces « complexités programmatiques » louées ailleurs par Rem Koolhaas ?

La comparaison morphologique d'opérations en macrolots effectuée dans le cadre du séminaire d'automne 2025 de l'Observatoire : îlot 4 et 2B du Parc Habité, îlot Allar-Smartseille 1, Les Fabriques[6], rassemblent des édifices disjoints les uns des autres, sans continuité d'alignement des façades sur rue, souvent implantés en retrait de la limite publique, immeubles aux hauteurs variées. Les caractéristiques formelles de ces îlots marseillais, s'apparentent à des « îlots ouverts » une forme urbaine expérimentée, par Christian de Portzemparc, dans le quartier Masséna – Paris Rive Gauche et théorisé par lui à travers divers entretiens, films et conférences sous l'appellation de la « Ville de l'Age III ». Les images produites lors des travaux de ce séminaire se calquent aux vues axonométriques produites par Jacques Lucan dans son ouvrage « Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités. » Assisterait-on à la généralisation du même, un appauvrissement continu des formes et expressions bâties, leur banalisation ?

Dans tous les cas, une confiance est laissée « [...] aux intérêts commerciaux qui s'aventurent dans des projets de plus en plus gigantesques » (Koolhaas 2016:50). Gilles Sensini le souligne prosaïquement, « c'est celui qui est en capacité d'investir, aménager, organiser, c'est quand même celui qui a l'argent qui dirige » (Sensini 2018 : entretien).

C'est sur l'échelle des interventions, la réduction du nombre de modèles, l'homogénéisation et standardisation de leurs composants que la filière de la construction optimise ses rentabilités. A ce titre, les modèles de la production courante de logements reconduisent le modèle industriel du Fordisme.

Plots

J'écris en ce moment un livre La ville contemporaine [...]. Sa principale inspiration est la découverte assez déconcertante que les américains parlent des problèmes de leurs villes, les européens parlent des problèmes de leur ville, les asiatiques parlent des problèmes de leurs villes mais que, si vous les regardez bien toutes, vous n'y voyez presque pas de différences. Prenez ici, à Houston, le quartier appelé Post Oak. Ce même phénomène d'objets séparés, dispersés presque au hasard, sans 'colle', dans un paysage plus ou moins objectif, se retrouve maintenant dans une grande partie de l'Europe, de l'Amérique et de l'Asie. Puisque ces conditions existent dans des différents contextes, sous des systèmes politiques différents, dans des économies différentes et des idéologies différentes, il est clair que ce ne sont pas ces facteurs externes évidents qui expliquent leur similitude (Koolhass R. 2016 : 39,40).

Rem Koolhaas se réfère là, à une de ses études publiées en 1989, « Koolhaas R.1989 *Toward the Contemporary City* dans la revue Design Book Review, n°17, repris dans « Théorizing a New Agenda for Architecture : an Anthology of Architectural Theory, 1965-1995 », Kate Nesbitt (ed.), New York, Princeton Architectural Press, 1996, pp.328-330.

Ces objets séparés, dispersés sans colle, ceux de Post Oak à Houston, sont des maisons individuelles, quelques « barres » de logements, des tours et ce que les architectes et acteurs des métiers de la construction appellent des « plots ». Un « plot » c'est un édifice principalement urbain, isolé, pourvu par conséquent de quatre façades dont la volumétrie le distingue de la barre. Il est plus compact que la barre et pourrait s'apparenter à une tour mais « en moins haut », une petite tour. Cet objet est majoritairement sollicité aujourd'hui dans toute opération d'aménagement urbain. Il y a des convergences d'intérêts à la promotion de cet objet technique singulier, convergences qui résultent peut-être de l'analyse d'expériences jugées significatives ou qui résultent de la force et intérêt des arguments à sa promotion et qui tend à faire consensus, une convergence d'intérêts encore peu explicitée. Il ne s'agit pas ici d'inscrire cette figure, le « plot » dans une histoire de l'architecture même si implicitement elle y figure et ici plutôt dans une historiographie, que d'identifier les chaînes de décision, implicites et explicites pour la production de cet artefact ou machine passive particulière, sollicitée par la promotion privée.

[...] un plot c'est une cage, quatre logements donc un très bon ratio surfaces de distribution, surfaces distribuées. [...] un plot c'est 18m x 18m [...] un plot c'est quatre façades. Le plot c'est beaucoup plus simple, facile même...tu mets la grue au milieu et en desserte de chantier c'est efficace. [...] Ce n'est pas très élégant mais bon, pour différentes hauteurs...parce que si tu fais un plot à la campagne qui est en R+3 (rez de chaussée augmenté de trois étages NdA) il est très peu élégant parce qu'il est plus horizontal que vertical mais tu peux [...] dans une opération urbaine plus centrale, R+7, R+8, tu peux monter. Donc, c'est une forme efficace (Sensini 2018 : entretien).

Il y aurait des logiques architecturales, « un bon ratio surfaces de distributions, surfaces distribuées », des logiques techniques, « l'efficacité de desserte de chantier permise par l'implantation de la grue » et économiques, pour la préférence du plot à tout autre objet ?

Le plot, objet disjoint de tout autre ne sera dépendant que de ses seules fondations. En effet, un édifice neuf implanté en mitoyenneté d'un autre devra s'asseoir sur des fondations au moins aussi profondes[7] que celle de son (ses) voisin(s) et en tissu dense bien souvent des reprises en sous œuvre[8] pour la confortation des ouvrages pourront s'avérer nécessaires. Enfin, les dimensions d'un plot (18mx18m) permettent une division dimensionnelle régulière, une

6 Smartseille et les Fabriques sont des opérations en macrolots conduites par Eiffage et Bouygues suivant un protocole d'« urbanisme négocié » c'est-à-dire que la collectivité locale ou son mandataire public confie le projet, l'aménagement et l'investissement de l'opération à un opérateur privé, généralement une des majors du BTP, Bouygues, Eiffage ou Vinci.

7 En fait, des fondations entreprises en mitoyenneté de fondations existantes ne doivent jamais empiéter sur les emprises de propriété et doivent être plus profondes que les fondations à côté desquelles elles s'implantent. Les règles de mise en œuvre dans le respect des impératifs réglementaires sont détaillées dans le D.T.U. 13-11, Document Technique Unifié dont le rassemblement constitue les Règles de l'Art (de construire).

8 Une reprise en sous œuvre est la part de travaux de structure réalisés sur une structure existante qu'on souhaite conforter pour lui transmettre des charges supplémentaires. Ces travaux de confortation de structures existantes pour leur modification pourront être réalisés sur les parties hors sol (superstructure) ou enterrées (infrastructure).

trame, adaptée, « rentable » pour le dessin des parcs de stationnements enterrés. La largeur et longueur d'une place de stationnement sont définies réglementairement, 2m50x 5m00 ainsi que les voies de dégagement, 3m ou 6m de large. « C'est un objet très autonome » (Sensini 2018, entretien). Le plot par son évitement des contraintes de voisinage et de mitoyenneté facilite les mises en œuvre et travaux de réalisation (le chantier). Cette simplification des tâches de mise en œuvre est essentielle à l'organisation du chantier. L'intérim et la sous traitance ont été les moyens, pour les entreprises du bâtiment, de pallier au caractère aléatoire de l'activité (saisonnalité, intempéries, variations dans les carnets de commande). Intérim et sous traitance iront se généraliser dans le même temps qu'on assistera dès le début des années 70 à l'accélération de la concentration des entreprises en majors et entreprises générales. Intérim et sous traitance sont alors les moyens d'un accroissement des marges et d'externalisation du risque pour les entreprises. La flexibilité du travail dans les métiers de la construction s'est considérablement accrue depuis les années 70 et 80.

L'insistance portée sur la performance et la prévision des risques aura déqualifié l'artisan dont les gestes et les savoir-faire peu modélisables sont liés à l'expérience. Il y avait traditionnellement une confiance donnée aux gestes et savoirs des métiers qui est défaite au profit d'une précarisation des postes d'exécution.

Si les critiques nombreuses ont porté sur cet objet, pour Gilles Sensini l'objet peut manifester des qualités tant urbaines que formelles et ces qualités sont revendiquées dans une histoire critique qui le légitime. « La critique dit que c'est un objet très autonome mais ça a des qualités aussi, des qualités urbaines » (Sensini 2018 : entretien). Il date l'origine de cette légitimité critique du plot dans l'opération dite ZAC Massena, partie d'une opération emblématique réalisée à Paris, le projet Seine Paris rive Gauche, initiée dès 1988 par les premières études et des travaux démarrés en 2000 qui se poursuivent encore aujourd'hui. C'est une très vaste opération couvrant plus de 130 hectares dont 26 hectares de sols artificiels créés par la couverture de voies ferrées. Le site était occupé par des emprises industrielles. C'est un projet monumental préfigurant celui d'un Grand Paris[9]. Une partie des études de cette vaste opération d'urbanisme est confiée à l'architecte Christian de Portzemparc, le quartier Massena. Il y développera le principe d'îlot ouvert, un îlot qui n'est plus constitué de l'alignement continu des immeubles le long de la rue. S'il y avait bien la volonté et la contrainte exprimée dans les règlements d'urbanisme (le P.A.Z.)[10] « [...] de construire à l'alignement de la voirie, de reproduire les îlots urbains et d'ouvrir ces derniers à la lumière et à l'air » (Senly 1999 : 28), Christian de Portzemparc y testera les principes énoncés par lui, de la « ville de l'Age III ». « [...] Chaque îlot découpé n'est construit qu'avec 60% de bâtiments alignés en bord de parcelles, le reste de la périphérie devant rester ouvert, perméable constituant des cours, des jardins, des vues...et toutes les architectures seraient possible pour éviter les effets de monotonie » (Levy 1999 : 47).

Dans l'évolution de la construction le long de la rue et le passage par le Mouvement Moderne et la réglementation qui s'en est suivie, son interprétation (celle de C. de Portzemparc NdA) massifiée de la règle du H=L[11], cette règle conduit systématiquement à des profils carrés sur rue qui ne sont pas du tout des profils traditionnels. Dans les rues de Paris, on peut trouver beaucoup de 2H=L, c'est-à-dire un bâtiment deux fois plus haut que large. [...] Alors ce qui est rocambolesque c'est que Portzemparc arrive à faire çà à Massena, tu te retrouves avec un profil de rues très vertical, ça donne une ambiance, une urbanité forte et dense. C'est rocambolesque parce qu'il va considérer pourtant les bâtiments comme des objets (isolés) [...] ce qui contredit son idée de revenir à la ville. Sa ville de l'Age III c'est le maintien de l'espace public, l'ouverture moderne et la singularité des objets » (Sensini 2018 : entretien).

Dans les règles d'implantation des bâtiments édictées par Christian de Portzamparc pour la ZAC Massena, la hauteur des constructions n'est plus déterminée par la distance qui sépare ces constructions de la rue mais de toute autre construction située à son vis-à-vis. Un des effets de cette règle est, qu'en disposant les bâtiments en vis-à-vis, en quinconce, la distance de ce vis-à-vis est augmentée en même temps que les hauteurs admises.

Historiquement, depuis toujours, on a considéré que le gabarit était attaché à l'espace public. Une proportion liée du rapport au vide de l'espace public et çà depuis le début des règlements. Au début des règlements on avait des hauteurs plafond principalement liées aux capacités constructives, aux matériaux. Dès qu'on a pu faire ce qu'on voulait, constructivement, sans prendre de risques vis à vis des voisins et de l'espace public, on a réglementé avec des logiques de proportionnalité, entre vide de la rue et hauteur des bâtiments. Pour ne pas étouffer les rues. Alors que la ville de l'Age III est annoncée comme un retour à la ville ou une espèce d'équilibre entre modernité et tradition, on a en fait, réglementairement considéré les édifices comme des objets, les prospects[12] comme des vis-à-vis comme s'il n'y avait plus d'espace public. [...] C'est antinomique de toute culture urbaine. Ça permet et je trouve ça assez beau, sur Seine Rive Gauche d'avoir des angles creux, des angles de rues vides, avec ce jeu de quinconces, de temps en temps tu te retrouves avec un angle de rue évidé. Ça change ! Ça permet une entrée de lumières aux carrefours et comme si...on n'avait pas complètement rentabilisé le terrain. Parce qu'évidemment à un angle de

9 On peut se référer à l'article de Senly Donatien 1999 « Paris Rive Gauche. Images, réseaux et financement de l'aménagement » paru dans Les Annales de la recherche urbaine, N°82, *Les échelles de la ville :* 25-35 qui détaille la genèse de cette opération et les arbitrages intervenus au fur et à mesure de son avancement.

10 P.A.Z. est l'acronyme de Plan d'Aménagement de Zone. Il se substituait aux règlements existants notamment les plans d'occupation des sols (P.O.S.) lorsque ceux-ci étaient jugés inadaptés. Les dispositions inscrites dans les lois S.R.U. qui ont institué les P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) en remplacement des anciens P.O.S., ont supprimé la possibilité de création de P.A.Z.

11 Cette règle a longtemps prévalue dans les règlements d'urbanisme où la hauteur d'une construction était déterminée par la distance de cette construction par rapport aux voies. H=L correspond à une hauteur des constructions équivalente à la distance qui les sépare des voies publiques. G. Sensini précise que si tous les règlements de ville ont édictés des hauteurs maximum autorisées ou des règles de prospect (reculs) par rapport à l'espace public, une période fait exception. C'est le temps d'application du Règlement Général de Paris « [...] c'est un règlement qui a eu une courte existence pour lequel la rue n'est plus un élément de définition des coordonnées et l'implantation des constructions étaient réglés en fonction les unes des autres. Il y a pu y avoir des retraits d'alignement dû à des servitudes d'élargissement ou de réserves foncières. Mais pendant cette courte période, le tissu parisien a été très fortement déstructuré, plus tu reculais, plus tu montais parce que justement le H=L était lié aux vis-à-vis entre bâtiments, la limite publique n'existait plus » (Sensini 2018 : entretien).

12 Les prospects désignent les reculs réglementairement imposés, reculs entre deux édifices, entre édifices et voies, entre édifices et limites de propriété etc.

rues, c'est là qu'on bâti le plus. Ce paradoxe confère un effet pittoresque, paysager, ça permet des vues biaises (des vues sur l'intérieur des propriétés depuis la rue NdA), des vues diagonales. Il n'y en a pas beaucoup, deux ou trois mais ça fait son effet ! (Sensini : 2018 : entretien).

Néanmoins cette logique d'implantation « d'objets célibataires » autorise « une grande autonomie formelle des édifices. On débarrasse les angles des rues des constructions, on recule les édifices, au moins un sur deux, des limites de la rue pour autoriser une plus grande hauteur des édifices mais où met-on les commerces de détails de rez de chaussée ? « D'abord, il ne peut pas y avoir de commerces à toutes les rues – Le commerce de détail va disparaître ? – Il a disparu, reviendra-t-il ? ». Une alternative au commerce de détail qui s'implantera difficilement au rez de chaussée d'un « plot » situé en retrait de la rue, serait l'installation d'un centre commercial ou supérette, en pied ?

Non, ce n'est pas un type très pratique pour gérer de la superposition, il me semble que c'est efficace pour de la mono-fonctionnalité. Parce que la cage étant au centre, le hall, l'arrivée depuis l'espace public, l'accès au parking... même si on veut un accès aux parkings par l'extérieur, il ne reste quand on a mis tout ce qui est nécessaire à rez de chaussée, pour le logement aujourd'hui...Alors on peut « socler[13] » un « plot » pour essayer de retrouver de l'épaisseur...alors là, tu as deux programmes qui se superposent mais il faut élargir la base. (Le plot) c'est très rentable pour le logement, ce n'est pas idéal pour...autre chose (Sensini 2018 : entretien)

Gilles Sensini rapporte des opérations qu'il juge réussies, une en particulier réalisée à Paris[14] par ailleurs liaisonnés par des coursives hautes, il souligne également le facile aménagement des espaces extérieurs, à moindre coût.

Ce que nous retenons de cette figure laquelle peut évidemment manifester d'indéniables réussites architecturales, c'est l'autonomie de l'objet et conséquemment l'autonomie de ses façades. Cette singularité d'objet solitaire autorise, on l'a vu des gains de productivité autant en phases études qu'en phase de réalisation des ouvrages. La figure, en singularisant ses façades défaites de toutes contraintes d'alignement, de continuités des motifs et des modénatures, permet une expression plastique qui n'en rend compte qu'à elle-même, une unicité propre au signe.

Plusieurs réalisations programmées dans les périmètres d'aménagement EuroMeditérranée recourent à la figure du plot que celui-ci s'inscrive dans une opération en macrolot ou dans un tout autre montage. Sur les quarante trois programmes de logements détaillés et analysés dans le cadre de l'Observatoire, la figure d'édifice « plot » était recensée dans douze opérations soit un peu moins de 30% du corpus et représentait plus de 50% des formes construites du corpus. Ces chiffres n'ont qu'une valeur indicative sur un nombre restreint de réalisations néanmoins il apparait dans les analyses que les formes traditionnelles d'immeubles à cour (2 occurrences), d'immeubles entre mitoyens (1 occurrence) et immeuble d'angle (1 occurrence) sont les opérations les plus anciennes du projet EuroMéditerranée et que les édifices en « L » (9 occurrences), « barres » (11 occurrences) et les tours et plots, ces figures d'édifices comptent comme les plus récentes. C'est un signal faible d'une tendance à la généralisation des figures consacrées du modernisme, tours et barres et de la proéminence du plot dans la fabrique de la ville contemporaine et des dernières ZAC de la ville de Marseille.

« L'architecte est celui qui fait les façades et c'est un vrai métier » (Sensini 2018 : entretien).

13 « socler » est un barbarisme extrait du jargon de l'architecte, c'est rapporter au pied d'un édifice une partie de bâtiment sur un ou plusieurs niveaux, de manière générale aux dimensions plus grandes que l'édifice implanté au-dessus de lui et dont le programme, l'affectation est différente. Comme deux édifices, formellement et programmatiquement disjoints mais superposés.

14 Gilles Sensini évoquera une opération de logements, une réhabilitation dont les architectes sont Yves Lion et Alan Levitt, située quai Henry IV, 15 bd Morland, 2-6 rue de Schömberg, à Paris dans le 4e arrondissement, réalisée entre 1998 et 1999.

Bibliographie

Fromonot Françoise, «L'urbanisme mondialisé à la française», in *d'a (D'Architecture)* n°205, décembre 2011 : 26-33.

Guido Léa, *L'îlot ouvert version EuroMéditerranée*, mémoire de master 2, ensa•m, 2025.

Koolhaas Rem, *Vers une architecture extrême — Entretiens* [1996], coll. «Eupalinos», Marseille, Parenthèses, 2016.

Labrunye Raphaël, «L'urbanisme Tupperware», in *Criticat* n°3, mars 2009 : 114-123.

Labrunye Raphaël, «L'urbanisme français dans la nasse à macrolots», in *d'a (D'Architectures)* n°211, 2012 : 24-26.

Levy Albert, «Les trois âges de l'urbanisme. Contribution au débat sur la troisième ville», in *Esprit* n°249, janvier 1999 : 46-61.

Lucan Jacques, «Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités», Marne-la-Vallée, Editions de la Villette, 2012.

Pagès Tom, Gelada Lucas, *Les formes de la ville contemporaine — Les macro-lots*, mémoire de master 2, ensa•m, 2024.

Senly Donatien, «Paris Rive Gauche. Images, réseaux et financement de l'aménagement», in *Les Annales de la recherche urbaine* n°82, «Les échelles de la ville», 1999 : 25-35.



Le chantier de la production courante de l'immeuble de logement[1]

Jérôme Guéneau

1 Ce développement emprunte en partie à un article déjà paru de l'auteur dans la revue Technique&Culture, Guéneau.J.2025 « Digitalisation et numérisation dans le monde de la construction. Entre le prescrit et le réel » *Techniques&Culture 80* « La digitalisation du monde », p.118-135

Depuis l'industrialisation et l'encouragement à la préfabrication de l'après seconde guerre, les choix politiques de la reconstruction alliés aux puissances des cimentiers, ont en France privilégié les filières de construction en béton. En matière de logements, une structure béton est commandée par les largeurs des places de stationnements enterrés. La largeur cumulée de deux places de stationnement soit 5m, commande l'économie de la portée, 5m40 entre deux appuis, c'est une portée économique. La structure a évidemment une forte incidence sur la partition des niveaux supérieurs, une structure béton travaille à la compression, c'est-à-dire que le report des charges s'effectue verticalement du haut vers le bas, recommandant alors à ce que les éléments de structures soient dans la mesure du possible, verticalement alignées. De ces contraintes structurales sont déduites une ou des trames[2] à partir desquelles sont constitués les plans des logements. Ces questions de trames ont été et sont toujours débattues entre professionnels, elles sont à la fois un outil abstrait, objet de spéculations théoriques et un outil opérant dans l'économie et rationalisation de la construction.

Le plan de logement de l'immeuble collectif est assujetti au mode de construction courant par refends[3] porteur, imposant les trames c'est à dire l'entraxe entre files porteuses. La mise en œuvre de ces refends est conditionnée par la nature des banches requises à leur édification. Les banches adaptées à l'amortissement et optimisation des coûts de construction ont été conçues réutilisables, généralement métalliques dont les hauteurs étaient traditionnellement déterminées par un multiple de 0m625 soit des hauteurs standardisées de 1m25, 2m50 et exceptionnellement 3m25. Aujourd'hui une hauteur courante de banche est de 2m80 soit 2m50 de hauteur d'étage plus une épaisseur de plancher courant de 0m30. Cette hauteur entre dalles pour le logement s'est imposée sous la seule contrainte de rentabilité, une hauteur de banche autorisant en un seul coulage l'érection d'un refend d'une hauteur d'étage. Cette hauteur déterminée par des impératifs de rentabilité, amortissement du matériel et temps de mises en œuvre, est liée aux contraintes physiques de coulage. La ségrégation du béton par gravité entraînant les éléments lourds, les agrégats en fond de banche et la pression exercée sur la banche conditionnent la vitesse d'exécution du coulage. Une banche de grande hauteur commandera des temps d'exécution importants.

Sur les quarante-trois opérations analysées dans le cadre de l'Observatoire du logement menées à l'ensa•m la totalité étaient mises en œuvre par refends porteurs. Elles sont emblématiques de la production courante du logement qu'aura imposée les majors du BTP, imposition de structure porteuse laquelle conditionne une grande part des mises en œuvre de second rang[4] qu'elle subordonne.

Une structure par refends porteurs suppose que les façades sont non porteuses. Celles-ci peuvent alors être traitées indépendamment de tout coulage et être conçues par parties, préfabriquées en atelier, assemblées et rapportées par éléments sur la structure béton, en montage « à sec »[5]. La façade peut alors être facilement envisagée en tant qu'issue d'un modèle infographique, paramétrée fonctionnellement et formellement, couplé à des outils robotisés pour sa réalisation avant son montage sur le chantier. La façade composée d'éléments préfabriqués peut intégrer outre sa propre structure, l'ensemble des composants qui la constituent, isolation, parements intérieurs et extérieurs etc. Ces formes d'optimisation productiviste d'objets paramétriques prototypées ou produites en série en atelier ou en usine auraient logiquement dû être retenus dans l'univers de la construction. Or sur les vingt-cinq opérations analysées dans le cadre de l'observatoire sur le logement en région PACA, aucune ne recourt à ce mode de préfabrication. Les façades sont réalisées par coulage béton non porteur ou remplissage en agglomérés de ciment entre refends et isolés en un second temps et pour toutes les opérations du corpus, par l'intérieur[6]. « On est en neuf…on réussit à faire du poteaux, poutres alors on propose d'isoler par l'extérieur, çà nous semblait évident, on simplifiait, plus de ponts[7] et on était plus efficace. Non,

2 La trame c'est la distance répétée des files porteuses (axes porteurs perpendiculaires au chemin de grue).

3 Le refend est un mur porteur disposé perpendiculairement à la façade, c'est donc un mur intérieur qui œuvre à la structure et stabilité de l'édifice. S'il est en béton, il sera coulé dans des banches ou coffrages généralement métalliques. Une banche est un moule provisoire permettant le coulage du béton (on parle de béton banché). La banche est constituée des peaux coffrantes (parois en contact avec le béton), de passerelles permettant les manipulations, de liaisons ou attaches permettant de lier plusieurs banches, de tiges d'entretoises (liaisonnant deux panneaux de banches) et de béquilles pour le réglage des panneaux de banche.

4 De second rang ou ouvrages de second œuvre soit les ouvrages non porteurs tels que menuiseries extérieures, plâtrerie, doublages, fluides etc. Le premier rang est dit de gros œuvre ce sont les ouvrages nécessaires à la structure et stabilité d'un édifice.

5 Un montage à sec signifie que des éléments ou parties d'ouvrages de construction sont montés et assemblés par moyens mécaniques et/ou collage sans coulage de béton.

6 Isoler par l'intérieur signifie rapporter un isolant sur les murs périmétriques ou façades des constructions, côté intérieur.

7 « Ponts » signifie pour cet architecte pont thermique. Un pont thermique est un point ou zone de rupture ou d'affaiblissement de l'isolation thermique qui rompt la continuité d'étanchéité à l'air d'une façade ou partie de façade, mur ou plancher en contact avec l'extérieur. Un pont thermique est souvent localisé entre plancher et paroi ou mur en contact avec l'extérieur (linéique), au droit des baies (fenêtres) ou encore à la rencontre d'un dispositif ou éléments qui rompt la continuité isolante. Une isolation par l'extérieur facilite la résorption des ponts thermiques en venant « par devant » empêcher toute discontinuité liée aux assemblages (murs-planchers, murs-murs (cueillies) et percements divers.

impossible, on nous a imposé l'isolation par l'intérieur ». On posera la question du pourquoi ? « C'est moins cher ». En dehors de toute logique constructive, c'est l'impératif du moins disant qui s'est imposé. Si bien des éléments de façades notamment de parement[8], préfabriqués en atelier ou proposés par les fabricants de produits de bâtiment sont utilisés, les exigences normatives et *lobbying* des fabricants de produits du bâtiment auront imposé leur filière[9]. La production courante de menuiseries extérieures aura imposé le PVC[10] dont le profil des montants s'est adapté outre aux exigences normatives d'isolation, à leur mise en œuvre sur isolant intérieur. La normalisation continue des éléments de second œuvre l'aura été en réponse au recours généralisé par les majors du BTP à la construction par refends porteurs. C'est toute la chaîne de fabrication des produits du bâtiment qui aura réduit son offre de modèles[11] dans une visée d'optimisation des coûts de main d'œuvre. Là encore sur la quarantaine de réalisations analysées dans le cadre de l'observatoire, toutes sauf trois dont la nature des menuiseries extérieures n'a pu être précisée, étaient équipées de fenêtres en PVC.

L'exemple des volets roulants monoblocs très majoritairement requis dans la construction de logements est caractéristique de l'imposition d'un produit, adapté techniquement et normativement à la construction en béton, volet roulant qui aura façonné les attentes habitants. Un bailleur me dira qu'ils sont plébiscités par les occupants, « ça fait ville ! ». Cet élément de second œuvre massivement produit détermine un coût de référence au-dessus duquel toute autre proposition de fermeture ou d'occultation des baies sera écarté sous l'argument du moins disant. Dans cette chaîne égrenant structure béton par refends subordonnant l'isolation par l'intérieur, adaptée à la pose d'un même profil de menuiserie majoritairement en PVC[12], occultée par un volet roulant monobloc lui-même en PVC, pour répondre aux nouvelles exigences des normes environnementales (RE 2020), l'équipement de pompes à chaleur (PAC) pour le logement se généralise. En effet, la pompe à chaleur cumule les arguments de vertu d'un dispositif à énergie renouvelable par récupération de la chaleur latente dans le milieu qui l'entoure[13] et est peu consommatrice en énergie comparée à n'importe quel autre appareil de production de chaleur (chaudière). Présentée sous les arguments vertueux d'économie d'énergie portée par un fort *lobbying* des fabricants, la PAC s'impose sans remettre en cause les modes courants de réalisation des ouvrages de construction. Plutôt que réhabiliter le bon sens constructif, favoriser les échanges d'air (ventilation naturelle), le contrôle et apport passif de l'énergie, avec des bâtiments peu épais et des logements traversants, on préfère poursuivre la construction d'édifices épais avec des logements mono-orientés mais équipés des machines requises à leur usage, ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) pour le renouvellement de l'air hygiénique et pompes à chaleur (PAC). « Le *lobbying* des marchands de PAC fait que tu ne peux pas échapper à l'isolation par l'intérieur. Y a plus d'argument pour une meilleure étanchéité à l'air par l'extérieur, y'a la PAC » me rapportera un architecte au sortir d'une réunion avec la maîtrise d'ouvrage d'une opération de logement au concours duquel son équipe avait été retenue.

L'appauvrissement des mises en œuvre et la visée d'une rentabilité continue dans la production courante des immeubles de logements qui aura conduit à la déqualification des savoirs et tours de mains artisans, tant des ouvrages de coulage (structure) que de second œuvre, produits en usine et assemblés, font que la productivité[14] du travail ralentit. Les coûts de construction sont bas, leur variation est due principalement au coût des matières premières, la profitabilité d'une opération s'indexe exclusivement sur le foncier, sa négociation. Les matériels, grues, banches, engins sont loués et l'investissement dans ces moyens de production amortis, les parts d'investissements allouées au renouvellement de leur parc a été délégué aux loueurs.

8 La « peau » ou parement d'un édifice soit le ou les ouvrages en contact avec l'extérieur, se banalise à son tour. Le recours à l'isolation par l'extérieur des enveloppes exigées par les performances d'isolation à l'air requises par les normes (RT2012 puis 2020) entraine une standardisation de l'offre réduite à quelques modèles de « capotages » montés « à sec » sur ossature tubulaire. Le calepinage de ces capots, disponibles sur catalogue reste du choix de l'architecte, « Faute de pouvoir concevoir ses plans, l'architecte est de plus en plus souvent réduit à dessiner les façades » (AA. 2018 n°428 : 98).

9 Il faut savoir que les fabricants de produits du bâtiments et les plus importants d'entre eux sont membres des organismes nationaux de normalisation (ONN) et organismes de certification et édiction des normes (ISO, AFNOR etc.). Les montants de cotisations des membres, très élevées ne permettent qu'aux plus importants industriels de siéger.

10 87,5% des châssis de fenêtres importées en France en 2021 le furent en PVC. En 2022 sur l'ensemble de la production française et installation de fenêtres tous types de constructions confondues, 59,2% l'étaient en PVC, 30,8% en aluminium, 8,4% en bois, 1,5% en bois/alu et 0,25% en acier. La part de fenêtres PVC installées pour le logement en 2022 représentait 88% des poses. Source Etude P&P du marché de la fenêtre en France en 2021 + 2022 (102 p.) pour l'UFME (Union des Fabricants de Menuiseries), le SNFA (Syndicat National de la Fabrication des Fenêtres, Façades et Activités associées) et l'UMB-FFB (Union des Métiers du Bois - Fédération Française du Bâtiment) disponible auprès des organisations professionnelles représentatives de la profession : UFME, SNFA et UMB-FFB.

11 Il faut ajouter la liste longue des ouvrages de second œuvre assujettis au tout béton et à l'industrialisation continue de la construction lesquels ont entrainé la défection continue des savoirs faire artisans, remplacés par des produits manufacturés ou semi manufacturés assemblés sans exigence de qualification. On prendra l'exemple du panneau de la marque Placoplâtre ou cloison Placostil, plaques de parement de plâtre semi finies avec une pellicule de papier prête à peindre, plaques rapportées sur des montants d'ossature aluminium par vissage. Il est difficile d'échapper au Placoplatre dont la production globale annuelle de plus de 100 millions de m² (Source sté Placoplatre) revêtent nos murs. « La formule s'énonce comme suit : technologie + carton-pâte (ou tout autre matériau inconsistant) = réalité. » Koolhaas, R., Delirious New York, Thames & Hudson, 1978

12 Rappelons que la production de PVC ou chlorure de polyvinyle, est une industrie très polluante pour l'environnement. Le PVC au contact de chaleur est émetteur de toxines se propageant dans l'atmosphère (COV ou Composant Organique Volatil), dioxine et acide chlorhydrique (pluies acides).

13 Une pompe à chaleur est un dispositif qui capte les calories de chaleur de l'air, du sol ou encore des nappes phréatiques par un équipement adapté, pour ensuite via un échangeur, distribuer ces calories à l'intérieur du logement. La différence entre basse température distribuée (échange calories) et haute température attendue pour le chauffage est prise en charge par la pompe. Hormis la consommation d'électricité, il n'y a pas dans une PAC de combustion et donc pas d'émission de gaz à effet de serre.

14 On entend par productivité, la part travaillée non rémunérée par le capital telle que l'a défini Karl Marx. C'est dans cette part de surtravail que le capital dégage la plus-value, plus-value dégagée à partir du capital variable (ou part de capital consacré à l'achat de la force de travail), part sur laquelle le capital peut agir soit par allongement de la durée de temps de travail (plus-value absolue) soit par la recherche de gains de productivité (plus-value relative). « Capital fixe et développement des forces productives » *in* Marx K., 2011 *Manuscrits de 1857-1858 dits 'Grundrisse'*, trad. J-P. Lefebvre & al. Editions Sociales : 650-670)

C'est moins la numérisation amont des phases de conception, la généralisation des outils logiciels du BIM[15] auprès des prescripteurs, architectes, ingénieurs et maîtres d'ouvrage que la reconduction et systématisation des modèles économiques éprouvés depuis l'après seconde guerre qui garantissent les rentabilités en phase de production.

« [...] la croissance de la productivité du travail ralentit, là où l'on s'attendrait à ce qu'elle augmente ». Le monde du bâtiment est « [...] fait non pas d'usines automatisées flambants neuves et de robots capables de jouer au ping pong, (ou monter des cloisons NdA) mais d'infrastructures vieillissantes [...] » (Benenav 2022 : 8-9).

On avancera que le secteur du bâtiment est un secteur encore arriéré du modèle industriel encore dépendant des méthodes de travail artisanales mais en phase d'accélération. Cette industrialisation du secteur vise à produire un édifice de logements où l'ensemble des objets le constituant sont spécifiés techniquement et économiquement, suffisamment pour être produits en série, pour leur intégration en un ensemble déterminé par avance. Cette intégration tend à rapprocher la production de logements de toute autre production industrielle à l'exemple de l'automobile[16]. On assiste à une accélération des processus industriels de type fordiste, une continuité des modes de production du logement bien plus qu'on assiste à des de ruptures liées au digital, c'est-à-dire la numérisation et automatisation de l'entièreté des processus de production.

Pour Pierre Veltz[17] l'industrie est une infrastructure qui enveloppe l'entièreté de notre monde et pénètre nos vies quotidiennes de toutes parts. Nous vivons dit-il dans une société Hyper-industrielle et non post-industrielle. Enfin, la financiarisation de l'économie auquel le secteur de la construction n'échappe pas, fait qu'en détachant toujours plus la valeur de la production de sa réalisation matérielle on pousse à rendre cette production toujours plus rapidement échangeable sur les marchés -liquide dit Pierre Veltz - où ce qui prime est l'obsolescence rapide au bénéfice d'un nouveau à consommer. La réinvention des outils et modes de production est un impératif peu compatible avec cette *liquidité* recherchée de l'offre.

> Comme les taux d'intérêts étaient très bas, les Etats, les hommes d'affaires et les ménages s'endettaient à des niveaux records. Le but de cet endettement n'était pas d'investir dans le futur numérique [...]. Bien au contraire. Les entreprises ont hypothéqué leurs actifs pour payer leurs actionnaires tandis que les ménages pauvres empruntent pour boucler leurs fins de mois (et se loger NdA) (Benenav 2022 : 8-9).

Le prescrit et le réel

« Tu dois passer beaucoup de temps à mettre en place un système constructif qui sera discuté par des gens d'un niveau cadre, architecte, ingénieur structure, bureau de contrôle… …parce que tu n'as plus l'artisan qualifié qui fera le travail, tu vas trouver quelqu'un qui est embauché par une agence d'intérim, qui ne parle pas toujours français, qui fera la manipulation clé » me rapportait en 2020, Tom Gray, architecte, créateur associé de T/E/S/S/ un atelier d'ingénierie associé à de nombreuses grandes opérations complexes, Fondation Vuitton, Tour Triangle, rénovation de la tour Montaparnasse et beaucoup d'autres en France et à l'étranger.

Sur les chantiers que voit-on ? Lors des réunions de chantier habituellement hebdomadaires qui réunissent le maître d'ouvrage ou son représentant, les bureaux d'études, l'architecte, le ou les entrepreneurs, leurs représentants, et les autres convoqués, quelles données s'échangent et sur quels supports ? Aux murs des abris[18] de chantier, des plans papier sont affichés, sur les tables sont disposés comptes-rendus, bon de commandes, administratifs, situations etc. nécessaires à la comptabilité, l'approvisionnement et pilotage[19] du chantier. Des acteurs convoqués, seul l'architecte, occasionnellement le maître d'ouvrage auront recours à un ordinateur portable ou une tablette. Les informations s'inscrivent dans les mots échangés et notes prises sur le papier. Dans les ordinateurs ou tablettes des architectes, ce sont les outils numériques de prises d'images et caméra qui seront utilisés quand le maître d'ouvrage se reportera au tableur Excel. Les supports logiciels de D.A.O., C.A.O. ne sont pas requis ni en réunion ni lors des autres temps du chantier, on pourrait pourtant supposer l'utilité de ces outils pour, en temps réel reporter les modifications de plans, détails de mise en œuvre, mises à jour de listes ou encore spécifications attachées aux livrables ou parties d'un ouvrage. C'est ce qu'annoncent les éditeurs logiciels du BIM ou leurs laudateurs, la numérisation de l'ensemble de la chaine opératoire, de la conception à la réalisation devant assurer outre la sûreté des tâches, leur enchaînements logiques et accélération de leur mise en œuvre.

« C'est comme avant, comme toujours, on note, on dessine s'il le faut sur les murs ou cloisons, on biffe un plan papier et on parle surtout d'argent » me dira un architecte se faisant l'écho de beaucoup d'autres.

15 Le BIM est présenté comme un processus de gestion collaboratif du projet, un projet matérialisé dans une maquette ou représentation en 3D d'un objet statique laquelle maquette s'enrichit et se précise au fur et à mesure des spécifications qui lui sont rapportées de manière concourante par les acteurs du projet et bases de données connectées. Plusieurs outils logiciels sont les supports du processus BIM. On peut se reporter à Guéneau Jérôme, 2019, « Le métier d'architecte et le BIM. Nouvelles répartitions des tâches et des responsabilités dans les métiers de la création » *in* Techniques & Culture [Online], Varia, URL : http://journals.openedition.org/tc/10327 : 1-32

16 Assisterait-on à un appauvrissement continu des formes et expressions bâties, leur banalisation ? C'est ce sur quoi beaucoup d'architectes se lamentent. Le syndicat de l'architecture dans le n°45 de son journal de décembre 2023 en fait état sous la plume de son président « [...] la recherche d'optimisation des opérations (a conduit) à une diminution des surfaces pour chaque type d'habitation ainsi qu'une perte de qualité spatiale frappante : organisation des distributions des bâtiments empêchant la double orientation des logements, disparition de l'entré et/ou de la cuisine, chambres de 9m2 rangement inclus ne permettant qu'un nombre très limité d'aménagements… » Hugo Frank. Il fait écho au « Référentiel du logement de qualité » rédigé par François Leclercq et Laurent Girometti à la demande de la ministre déléguée au logement, rendu public le 9 septembre 2021, qui s'alarme des mêmes appauvrissements tant des mises en œuvre que des qualités et surfaces des logements.

17 Pierre Veltz, « Quelques remarques sur l'industrie et l'écologie » *in L'Usure du monde*, revue Le Visiteur, n°28, 2023

18 On parle de « baraque de chantier » c'est un ou plusieurs bungalows préfabriqués installés pendant le chantier à destination diverses, réunions, stockage de matériel et magasins pour les entrepreneurs, ils participent des « installations de chantier ».

19 Ce bureau et l'administratif qu'il abrite est tenu par le chef de chantier et un pilote si l'opération l'exige, acteur rémunéré par la maitrise d'ouvrage en charge du respect des plannings et contrôle des coûts et qualité des livrables.

En conclusion

Si on observe que des avancées techniques, persistantes même dans un contexte de stagnation économique aggravée, ne débouchent pas forcément sur leur adoption et généralisation à l'ensemble des chaînes de production et de production d'immeubles de logements en particulier, il n'est pas dit que les situations restent figées. La raréfaction des ressources fossiles et du sable notamment, indispensable à la fabrication des bétons, les résistances qui se font jour aux seules logiques productivistes, qu'elles ressortissent d'expressions citoyennes ou de professionnels à la recherche d'alternatives, « le pressentiment d'un avenir catastrophique ou rédempteur » (Jameson, 2011) ira peut-être modifier les cartographies et nature de la production courante d'immeubles neufs de logements.

Demain, peut-être.

Bibliographie

AA (L'Architecture d'Aujourd'hui), « Dossier : Commandes privées, vocation publique », n°428, 2018 : 32-107.

Benanav Aaron, *L'automatisation et le futur du travail* [2020], Paris, Editions Divergences, 2022.

Carpo Mario, « Le Media Lab d'Alberti », in *Perspective, projections, projet — technologies de la représentation architecturale, Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, n°17, Paris, Editions du patrimoine, 2005 : 39-48.

Jameson Fredric, *Le postmodernisme ou la logique culturelle du capitalisme tardif* [1991], Florence Nevoltry (trad.), coll. « D'art en question », Paris, Beaux-Arts de Paris, 2011.

Koolhaas Rem, *New York délire : un manifeste rétroactif pour Manhattan* [1978], Marseille, Parenthèses, 2002.

Leclercq François, Girometti Laurent, *Référentiel du logement de qualité*, rapport rédigé à la demande de la ministre déléguée au Logement, rendu public le 9 septembre 2021.

Marx Karl, « Capital fixe et développement des forces productives », in *Manuscrits de 1857-1858 dits "Grundrisse"* [1980], Jean-Pierre Lefebvre (dir.), Paris, Editions Sociales, 2011 : 650-670.

Veltz Pierre, « Quelques remarques sur l'industrie et l'écologie », in *L'Usure du monde, Le Visiteur*, n°28, 2023.


50

Il y a 25 ans, l'îlot M5

Gilles Sensini

Lorsque l'Etablissement Public Euroméditerranée lance son premier programme de logements neufs, l'îlot M5, le quartier de la Joliette est en déshérence, asphyxié par la circulation routière et d'autoroutes qui débouchent directement en centre-ville. Le site est encombré par les viaducs autoroutiers et les superstructures portuaires désaffectées. Si au milieu du XIXe siècle, la conception des quais de la Joliette avait été organisée pour favoriser des relations entre ville et activité portuaire, une sorte d'âge d'or peut être mythifié, à la fin du XXe siècle, les relations ville-port sont calcifiées.

La situation du quartier ira se détériorer avec le lancement des phénoménaux chantiers d'infrastructure routière visant à rendre un usage public du sol urbain, un prérequis pour le devenir du quartier de la Joliette et faire de la façade littorale un lieu attractif. S'il était possible de penser se rendre à la Joliette pour y travailler, protégé dans l'immeuble des Docks, il était inimaginable de songer y habiter. Il était dès lors difficile de faire confiance au projet Euroméditeerranée, tant l'Etablissement Public devait faire ses preuves et conjurer la réputation de Marseille, « cimetière à projets ».

Afin d'attirer des habitants pionniers, prêts à vivre et investir à la Joliette, l'EPAEM a proposé une offre d'habitation nouvelle pour le marché marseillais. Une offre concurrentielle qui misait sur la qualité des logements, des ambiances urbaines et à des prix raisonnables. Il fallait que cette opération réussisse pour crédibiliser l'important projet de constructions de logements neufs inscrits dans les programmes d'Euroméditerranée. L'absence d'offres immobilières et d'intérêt pour le site a amené l'EPAEM à oser une procédure audacieuse, à contre-courant des pratiques du marché marseillais.

La procédure retenue est une consultation ouverte de promoteurs et de bailleurs sociaux associés à des architectes avec cet impératif d'y faire figurer de jeunes agences locales d'architecture. Il n'y avait pas de restriction quant au nombre de candidats, l'espoir était qu'il y en ait. Le rendu de la consultation était sur esquisse et le programme était particulièrement léger, il indiquait néanmoins clairement les objectifs. La taille de l'opération était importante et permettait de réaliser environ trois cents logements. Une échelle suffisante pour proposer un aménagement significatif du site et obtenir des péréquations entre programmes libres et sociaux, faciliter le montage opérationnel, réduire les coûts de réalisation, etc.

L'EPAEM a peut-être bénéficié de chance pour ce premier projet. Le projet lauréat dépassait les espoirs de l'aménageur par la qualité de sa proposition urbaine et sa grande variété d'offres de logement. Le projet proposait des ambiances urbaines privilégiant la petite échelle, la multiplication des seuils et un certain pittoresque évoquant le charme des « villas urbaines ». Ce projet lauréat proposait également une majorité d'appartements en duplex, combinant les qualités de l'habitat individuel et du collectif, une offre de logement qu'on ne trouvait pas dans la production courante. La rencontre, à l'occasion de ce concours, du promoteur Appolonia, filiale de Georges V et des architectes, aura été fructueuse, elle aura permis aux deux parties de s'acculturer.

Pour trouver preneur, le programme devait à la fois satisfaire par la qualité de l'offre de logement et convaincre les futurs acquéreurs qu'ils investissaient dans un quartier avec un avenir. Le groupe de promotion Appolonia ira mettre en place une commercialisation efficace et particulière qui permettra de rapidement vendre l'entièreté du programme. L'EPAEM accompagnait la commercialisation via une communication multiforme sur le site avec des supports graphiques et par une politique d'occupation transitoire des lieux momentanément vacants.

Cette réalisation qui remportera une reconnaissance publique et tout autant celle du milieu professionnel ne fera pourtant pas école. Les procédures de consultation suivantes iront dans un premier temps, concerner le seul choix des architectes. La recherche portée par cette réalisation sur la qualité des habitations laissera la place à une production courante banalisée. La singularité du projet urbain qui privilégiait une densité horizontale sera abandonnée au profit de toutes autres figures urbaines, celles des tours et des grands jardins collectifs.

Quels peuvent-être les enseignements de ce projet exceptionnel dans le cadre de la production courante ? Existe-t-il une attente sociale pour des logements différents d'une production courante continuellement reconduite ? Est-ce que des formes urbaines denses, privilégiant une densité horizontale ne seraient pas des opportunités pour l'adaptation de nos habitations aux nouvelles conditions climatiques ? La présentation, dans ce catalogue d'un état d'avancement de l'Atlas de la production d'Euroméditerranée réalisé dans le cadre du séminaire de l'ensa•m « l'Observatoire du logement » montre que ce premier projet reste une exception dans la production courante produite depuis par l'EPAEM. Le projet de l'îlot M5 est peut-être à inscrire dans une suite du compte rendu par Ihssane Chehab, dans ce catalogue, de réalisations d'habitat intermédiaire en climat méridional, des années 60 à 70, par leurs innovations typologiques pour une densité horizontale.

Chaos sur le front littoral

Il est difficile aujourd'hui d'imaginer l'état d'abandon dans lequel se trouvait, il y a vingt-cinq ans, le front littoral nord de Marseille entre le Fort Saint-Jean et le quartier d'Arenc. Ce morceau de territoire était lacéré par le passage de l'autoroute A55.

Dans le sens entrant, le viaduc autoroutier enjambait les quais, à quelques mètres des façades, à hauteur du premier étage des très beaux immeubles du XIXe siècle, immeubles à l'abandon et squattés. Le premier panneau de signalétique d'entrée dans la commune de Marseille se situait au droit des voûtes de la cathédrale de la Major, à l'endroit même où l'on quittait l'autoroute, domanialité de l'Etat, pour ensuite plonger dans le tunnel du Vieux-Port, domaine communal. On avait pourtant déjà traversé une moitié de la ville. Côté port, un ensemble de bâtiments industriels obsolètes, les hangars longitudinaux, s'alignaient le long





des quais. Entre ces bâtiments et l'esplanade de la Major, deux passerelles poids lourd, abandonnées, franchissaient le viaduc autoroutier pour permettre de rejoindre pour ces poids lourds, la circulation portuaire sur le toit des hangars. Une des piles de ces passerelles avait été coulée à même les volées de l'emmarchement de l'escalier monumental de la Major et la légende veut que la vasque de la fontaine aurait été retrouvée par hasard, dans les remblais de l'autoroute, plus au Nord. L'ensemble des ouvrages, rampe et trémie du tunnel du Vieux-Port, rendait pratiquement inaccessible depuis la ville, l'accès au môle J4. Le fort Saint-Jean servait d'entrepôt pour une incommensurable collection d'amphores antiques, retrouvées au fond de la baie de Marseille. Le coût de déplacement des fouilles ne sera pas anodin comme la résistance des services de l'archéologie sous-marine très confortablement installés dans le fort. Si on se risquait, ce sans raison, à marcher sur les quais de la Joliette, on se trouvait au cœur d'un délaissé routier, sous l'ombre oppressante du viaduc et sans aucune vue sur l'horizon et la mer.

Dans le sens sortant, le flux routier passait majoritairement en surface sur les boulevards Schuman et de Dunkerque, avant d'atteindre les viaducs d'Arenc, par une rampe très généreusement dimensionnée en prévision de l'augmentation programmée du trafic. Seul un petit tunnel de quelques centaines de mètres, situé sous le boulevard Schuman, permettait d'échapper au croisement du boulevard des Dames et ce pour la seule raison d'une fonctionnalité circulatoire. Les trémies d'entrée et de sortie de ce passage, sous dénivelé, produisaient des coupures à une échelle urbaine plus dommageables que les quelques bénéfices obtenus par l'enfouissement de la voie rapide. Le flux de sortie du tunnel du Vieux-Port contournait la cathédrale de la Major en empruntant l'esplanade, canalisé par des alignements de séparateurs de voirie en béton. Cette allée de Glissières en Béton Armé empêchait l'accès au belvédère et rendait très difficile l'accès à la cathédrale. Ces quartiers avaient été sacrifiés au profit d'une accessibilité rapide par l'automobile au centre-ville et à l'outil industriel portuaire jusqu'à asphyxier l'un et l'autre. Cette situation avait paupérisé toute l'épaisseur littorale et au-delà jusqu'à la Porte d'Aix où l'autoroute A7 se terminait dans un monstrueux échangeur routier, immense rond-point Arc de Triomphe.

Pour autant, comme toujours dans ces lieux interlopes, la vie s'était faufilée dans les interstices. Coincé entre le parapet du belvédère de l'esplanade de la Major et la voie rapide de sortie du tunnel du Vieux-Port, était situé un petit terrain de jeu de football informel, un bout de bitume d'une chaussée abandonnée. La situation imposait une maîtrise du jeu de ballon pour éviter que la balle ne s'échappe d'un filet troué et ne tombe en contre bas, sur l'autoroute. Dans ce même délaissé, se trouvait un merveilleux jeu de pétanque, pour qui était capable d'y accéder et résister à un niveau de pollution exceptionnel. Ces deux petits équipements de quartier seront conservés et relocalisés côté quartier du Panier dès la première phase de réalisation de l'aménagement de l'Esplanade de la Major. Ils sont plus que jamais utilisés et le mini-stade, récemment embelli par un dessin au sol est un lieu très prisé par les mordus du football à six. Incroyable aura été le maintien en activité d'un petit restaurant corse, «l'île de beauté», situé dans les voûtes du socle de l'Esplanade de la Major. Un restaurant d'habitués où l'on pouvait profiter en été d'une terrasse à l'ombre du tablier de la rampe de l'autoroute pour manger l'aïoli le vendredi à l'heure du déjeuner. Il sera conservé durant tout le temps des chantiers et indemnisé lorsqu'il n'était plus possible de s'y rendre et ce, grâce à quelques habiles pirouettes administratives de certains chargés de mission de l'Etablissement Public et de la Ville de Marseille. Le restaurant existe toujours à l'angle du quai de la Joliette et de la rue Marchetti, La Brasserie du Littoral où ses bienfaiteurs se retrouvent régulièrement pour y déjeuner avec Annie et son fils, les propriétaires des lieux.

La pression de la voiture était si importante sur le site que la demande d'Euroméditerranée d'installer un feu tricolore pour permettre la traversée par les piétons du boulevard de Dunkerque sera refusée par les services de la voirie de la Ville de Marseille, au prétexte que les piétons se sentiraient trop en sécurité. C'était pourtant le cheminement privilégié des premiers employés des bureaux installés dans les Docks pour rejoindre, à midi, le seul restaurant familial du quartier. Enfin, l'ensemble des délaissés routiers autour des bretelles autoroutières de la terminaison de l'autoroute A7, était occupé comme jardin public sauvage, abrité par une pinède de pin parasol.

Lorsque les ingénieurs Auguste Gassend et Jean François Mayor de Montricher projettent la modernisation du port au milieu du XIX^e^ siècle, sur les rivages abrupts du quartier du Panier et du premier bord de mer accessible à Arenc, ils dressèrent un plan de ville favorisant les liens entre la vie urbaine et l'activité portuaire. Le socle de la cathédrale de la Major permettait de loger des entrepôts portuaires alors qu'au-dessus un belvédère public offrait aux promeneurs le spectacle des mouvements des navires et des portefaix. Les très beaux immeubles d'habitation du quai de la Joliette servaient eux aussi, de dépôt en rez-de-chaussée et dans les cours, à l'usage des compagnies maritimes. L'immeuble des Docks (1858-1864), réalisé par les ingénieurs Paulin Talabot et Gustave Desplaces est un exemple remarquable à l'échelle européenne, d'un outil industriel pour le stock et le transfert des marchandises entre fret maritime et ferroviaire. Au-delà de la façade littorale, les terrains gagnés par remblais étaient desservis par une trame de voies régulière, la trame Mirès du nom d'un des ingénieurs en charge de la modernisation du port, Jules Mirès. Une trame urbaine faite d'îlots rectangulaires, conçue initialement pour accueillir les nouveaux quartiers d'habitations mais qui seront investis par les activités arrière-portuaires. Une trame capable laissée en héritage que le projet Euroméditerranée saura réinvestir pour en faire un quartier du centre-ville de Marseille. Après de très importants efforts, la percée de la rue Impériale, aujourd'hui rue de la République sera réalisé à travers la butte aux Carmes et la destruction des trois quarts des quartiers historiques, permettant de rejoindre directement la nouvelle Place de la Joliette depuis le Vieux-Port. Une opération colossale qui trouvera difficilement preneur et investisseurs depuis sa réalisation.

Ce lien entre la ville et le port était rendu possible par l'absence de limites physiques, les clôtures du nouveau port industriel. Les habitants, les promeneurs et les trains empruntaient les quais conjointement. Un quai qui ressemblait alors à un espace public qui était pourtant propriété du Domaine Public Maritime. C'est peut-être cette situation ambigüe entre le statut foncier et l'usage public qui avait permis de réaliser et sauvagement, soixante-dix années plus tard, les viaducs autoroutiers. Avec le renforcement progressif des dispositifs de sécurisation du port, la limite ville-port s'est progressivement durcie pour finir par devenir étanche. Cette ancienne coexistence perçue *a posteriori* comme «heureuse»

entre la ville et le port va perdurer de manière informelle jusque dans les années 70. On pouvait, le dimanche midi se rendre à la digue du large en Renault 4L et piqueniquer sur sa table pliante. La promenade sera définitivement fermée en 2001. On y retournera ponctuellement qu'en 2013 pour l'évènement les « Terrasses » proposé par l'artiste Kader Attia alors que Marseille est Capitale Européenne de la Culture. Ce lieu hypnotique, pour ceux qui ont eu la chance de s'y promener, a fait l'objet d'une petite mise en scène pour lire son pittoresque industriel. Les cinq grues monumentales, dites « les élégantes » qui n'avaient plus d'usage seront conservées, déplacées et restaurées et mises en lumière, à grand coût, en 2020. C'est depuis ce site exceptionnel que le photographe Emmanuel Pinard fixera le paysage urbain du front littoral, remodelé par Euroméditerranée avant les grandes transformations. L'EPAEM ayant pris soin de documenter le territoire avant les travaux, par une commande artistique nationale de photographes lancée en 2003.

En préalable des aménagements colossaux de démolition des viaducs de la Joliette et de l'enfouissement du trafic routier, il faudra démêler les relations ville-port et réinventer une nouvelle forme de porosité. Il sera nécessaire avant tout de transférer vers le domaine public communal une emprise de 45m de large entre la façade urbaine et la nouvelle clôture du Port Autonome, pour réaliser les travaux. Ce transfert fera l'objet d'âpres négociations techniques et financières entre l'Etablissement Public Euroméditerranée et le Port Autonome de Marseille. Cette procédure de déclassement, comprenant la cession du J4 ne pourra se conclure qu'après le choix d'un projet d'aménagement finalisé à l'occasion de la mise en œuvre du dialogue compétitif pour la réalisation de la Cité de la Méditerranée.

Un projet ambitieux, mais invisible

Le quartier de la Joliette au début des années 2000 est d'autant plus un chaos que les premiers grands travaux d'infrastructures ont débuté. Ils commencent par la réalisation des ouvrages de sortie routière de Marseille, à proximité de l'îlot M5.

Pour libérer du foncier en arrière des Docks et permettre la réalisation de bureaux et du tunnel routier de l'autoroute A55, il aura fallu préalablement libérer le site occupé par le faisceau ferroviaire de fret. Cette emprise du faisceau des voies ferrées deviendra, avec l'arrivée du TGV à Marseille, un enjeu stratégique avec le rebroussement des trains de la gare Saint-Charles. Cela imposera pour l'Etablissement Public Euroméditerranée la réalisation d'un tunnel ferré au nord, dans le quartier d'Arenc, le tunnel de Lajout. Une infrastructure aujourd'hui stratégique pour le développement des transports métropolitains qui permet une connexion avec le réseau ferré littoral et la réalisation d'un pôle d'échange à Arenc. Une fois le terrain libéré, à l'arrière des Docks, il sera possible de placer le cadre du tunnel routier et profiter de la différence de niveau entre le boulevard de Dunkerque et le seuil en contrebas des Docks. Quand on chemine sur le trottoir ouest du boulevard de Dunkerque, on ne perçoit, émergeantes que deux grilles de ventilation attestant de la présence de l'ouvrage enterré et trois places fortement pentues, les places d'Arvieux, d'Espercieux et Verneuil.

Plus au sud, sur l'emprise du tunnel de connexion entre les ouvrages existants du Vieux-Port et du boulevard Schuman, préalablement au creusement du tunnel, de très importantes fouilles archéologiques seront mises en œuvre sur ce lieu exceptionnel de fondation de la cité phocéenne. Une petite section de tunnel particulièrement complexe à réaliser serpente aux pieds de la cathédrale de la Major et de la Vieille Major. Un édifice sauvé *in extrémis* par Viollet-le-Duc lors de la construction de la nouvelle cathédrale. Ce monument remarquable de la période romaine et de la première Renaissance française est fermé au public depuis 30 ans. Sa visite, virtuelle, est possible sur le site de l'INRA en attendant pouvoir la découvrir pour toutes celles et ceux qui n'auront pas eu la chance d'y entrer lors des contrôles des renforts de soutènement exécutés pendant le chantier du tunnel.

Compte tenu de sa situation urbaine désastreuse, seule l'activité tertiaire pouvait être envisagée pour le quartier de la Joliette. Euroméditerranée a profité de la dynamique d'une première opération de recyclage de l'immeuble des Docks en bureaux, pour amorcer le développement du quartier d'affaires. Cet immense vaisseau de plus de 80 000m2, abandonné en 1988, renaîtra à partir de 1992. Les seuls corps de bâtiment d'abord réhabilités, seront l'Hôtel de Direction de la place jusqu'à la première cour, soit à peine un quart des mètres carrés disponibles. La remarquable réhabilitation réalisée par l'architecte Eric Castaldi ira servir d'image de marque pour le développement du quartier d'affaires. Un projet rendu possible grâce à un investisseur particulièrement visionnaire, la SARI. La stratégie de réhabilitation par tranche de 10 000m2 tenue jusqu'en 2001, permettra d'adapter la production de surface de tertiaire à une demande fragile, sans effondrer le marché par une offre surabondante. Protégés à l'intérieur du colosse, les premiers employés sortant du métro, traversent la place de la Joliette livrée en 1988 et s'engouffrent dans la rue intérieure des Docks. Un premier équipement public, livré en 1988 par l'architecte Marie-France Chatenet transforme ce qui était un vaste parking, en place publique.

Le projet Euroméditerranée durant ces premières phases de réalisation est un projet invisible. Le projet urbain s'appuie sur l'extraordinaire patrimoine existant pour le recycler sur lui-même. Il s'agit de refaire la ville sur la ville, nettoyer le font littoral de ses monstrueuses scories de la modernité. Une opération de reconfiguration des infrastructures routières particulièrement longue et délicate à réaliser du fait de la configuration du site et son occupation. C'est un aménagement qui doit maintenir le flux de circulation et tout autant, durant les phases de chantiers, ne pas le saturer en ville alors qu'il n'existait pas encore la rocade L2. Une rocade inscrite dans les plans d'urbanisme depuis 1993, finalement livrée à la circulation qu'en 2018. Euroméditerrénée vantera les mérites de l'accessibilité de la Joliette par les autoroutes et d'une connexion à 15min de l'aéroport, hors embouteillage, pour le développement du quartier d'affaires. Il valorisera aussi la proximité de la gare Saint-Charles et ses « à 3h45 » de Paris avec l'arrivée de la ligne TGV (2001). La gare Saint Charles historiquement ouverte latéralement vers la Canebière par le très spectaculaire escalier monumental du boulevard d'Athènes, sera reconfigurée pour se réaxer vers le boulevard Nedelec et le littoral à l'occasion des travaux de la grande halle.

Il y eut un grand concours d'images en 1994 qui verra la très célèbre rêverie d'Aldo Rossi, la machine d'Ignasi de Sola-Moralès, l'extravagante reconfiguration portuaire proposée par Atelier 9 et la vision finalement assez proche de la réalisation d'Antoine Grunbach. Pourtant dans les années 2000, le projet Euroméditerranée apparaît comme

un projet sans ambition, sans grand plan masse, sans grand geste architectural et sans grand urbaniste en chef. Face la concurrence internationale et le marketing orchestré autour des grands projets urbains, Euroméditerranée n'est pas visible. Il faut dire que le grand projet Euroméditerranée doit se faire exclusivement en reconversion de l'existant. Aucune rue nouvelle n'est créée ou supprimée. C'est un projet invisible s'il est appréhendé en perspective aérienne, l'outil de représentation généralement requis pour les grands projets urbains. Même le grand équipement majeur, le Mucem, évitera la surenchère formelle de son époque, l'équipement devant se restreindre à un petit cube réglementairement fixé et ne devant pas dépasser la hauteur du fort Saint-Jean. Cette invisibilité du grand projet sur le site de la Joliette tient aussi à la complexité de sa mise en œuvre. Aucun foncier n'était disponible ni facile à acquérir et à aménager. Les pharaoniques études et travaux pour démêler les infrastructures mobilisent toute l'énergie de l'aménageur. Le pari d'un projet de codéveloppement entre la ville et son port, acté à l'occasion du dialogue compétitif pour la Cité de la Méditerranée, est lui aussi complexe à concrétiser et laisse toujours planer le doute sur le retrait du Port Autonome de Marseille des premiers môles et laisser la place pour la création d'une marina, programme plébiscité par l'époque, à Amsterdam, Barcelone, Londres, etc.

Ce climat a conduit les urbanistes des zones d'aménagements à piaffer à Paris, à trainer des pieds, à contester l'aménageur. La contestation va tous azimuts, certains reprochent de ne pas démolir les viaducs sur une beaucoup plus longue section (Schéma de Référence de 1998), alors que l'Etablissement public n'en a pas les moyens financiers. D'autres contestent la discontinuité fonctionnelle entre le nouveau tunnel et celui du Vieux-Port ce qui aurait nécessité pour y remédier, la mise en œuvre d'une centrale de désenfumage économiquement irréaliste et impossible à installer dans des surfaces très contraintes et à forte valeur patrimoniale. A l'inverse, d'autres regrettent la démolition des viaducs en se référant à l'exemple de la *sopraelevata* de Gênes. Le phantasme des superstructures aériennes agite les intellectuels hors des réalités urbaines et opérationnelles. Rudi Riccioti proposera pour le concours de l'aménagement de l'Esplanade de la Major de couvrir d'une immense résille de béton fibré (BEFU) le boulevard du Littoral, de l'esplanade à la nouvelle gare maritime, cette même résille qui habillera avec brio le Mucem. Lors du dialogue compétitif pour la Cité de la Méditerranée, Bernard Tschumi proposera une ville suspendue pour magnifier le chaos existant. Des historiens, conseils du Port Autonome contestent la démolition des entrepôts longitudinaux avec l'argument de la préservation d'un patrimoine industriel. Mais c'est évidemment le J4 qui suscite le plus de phantasmes. L'Etablissement Public a dû gérer des projets plus incongrus les uns des autres, à l'exemple d'un œuf géant proposé par l'architecte André Bruyère (1995), deux tours en forme de « dent de Rahan », des architectes Puvieux et d'Ortoli (1999), etc. Le plus douloureux sera le projet porté par la mairie de Marseille, sa volonté d'implanter les installations de la Coupe de l'America au J4 et sur les premières moles du Port Autonome. Une opportunité de situation arrivée juste après le jury du concours international du Mucem, qui plaçait enfin Euroméditerrranée en haut de l'affiche. Les skippers du Team suisse d'*Alinghi* qui avaient gagné la coupe de l'América en 2003, devaient organiser chez eux la nouvelle épreuve en 2007. On le sait en Suisse il n'y a que des lacs et l'épreuve devait se dérouler en mer… Ces suisses ont alors mis en concurrence plusieurs villes du bassin méditerranéen, en leur faisant miroiter des retombées économiques de l'événement sportif, en contrepartie d'investissements majeurs à charge des collectivités. En plus de la réquisition du J4 et des premiers môles du PAM, un avant-port particulièrement impactant devait être réalisé. Ce projet d'équipements pour la coupe de l'América à Marseille aurait stoppé définitivement la réalisation du Mucem alors en projet et la reconfiguration des autoroutes du littoral. C'était une manœuvre dirigée contre les chantiers d'Euroméditerranée, l'établissement étant très impopulaire auprès des automobilistes. Par ailleurs, Jean-Claude Gaudin s'amusait, en privé, de dénommer le projet du Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée, de musée des vielles faucilles et des vieux marteaux, en référence aux collections des Arts et Traditions Populaires qui fournit le fond des collections et en ironisant sur l'ambiguïté d'une présupposée orientation politique du conservateur du musée et de la direction d'Euroméditerranée.

L'intelligentsia de l'aménagement français laquelle se complaisait à l'idée qu'il était impossible de sortir un projet urbain ambitieux à Marseille, choisit alors cette période trouble pour organiser le Club Ville et Aménagement à Marseille. La présentation faite lors de l'inauguration de cette visite, restera dans les mémoires des membres de l'équipe de l'EPAEM de l'époque, la tentative désespérée de démontrer la capacité de l'EPAEM à rebondir face à l'adversité. Le projet littoral sera finalement sauvé par le « folklore marseillais ». Les organisateurs de l'événement Coupe de l'America auront été refroidis par un mistral qui renversa un bateau à quai lors d'épreuves préliminaires, une grève des éboueurs qui parfumera la ville lors d'une visite décisive et enfin deux Mercedes des organisateurs, volées par de petits voyous - que l'on remercie encore ! Il faudrait aussi saluer l'obstruction passive et non sans ambiguïté, de la direction du Port Autonome de Marseille.

Un quartier où l'on ne veut pas habiter.

C'est dans ce contexte tumultueux que l'EPAEM s'apprête à lancer sa première opération de logement neuf. Tous les îlots qui semblent libres sont en fait occupés par des activités qui se satisfont très bien de ces grands terrains à proximité du centre-ville, bien desservis par les accès autoroutiers. Le seul foncier libre est le terrain sur lequel est implanté l'ancien entrepôt Gondrand, situé sur une partie de l'îlot délimité par les rues Pontevés, Chevalier Paul, de Forbin et d'Hozier. L'îlot n'est pas entièrement libre, un immeuble d'habitation occupe l'angle Est entre les rues Chevalier Paul et de Forbin et une partie annexe de l'hôpital Lesbief occupe l'angle Sud entre les rues de Forbin et d'Hozier. Enfin, le site est toujours occupé par des bâtiments industriels laissés à l'abandon dont les démolitions seront stoppées *in extremis* et ce contre l'avis des responsables de la ZAC, avant que ne s'engage l'opération.

Le marché de l'immobilier de logement est à l'époque, totalement inexistant dans le quartier de la Joliette. La dernière opération de construction neuve significative avait été livrée en 1975, c'est un très beau programme, le Marceau au 110 boulevard de Paris, de l'architecte Claude Gros. Les premiers contacts pris avec le milieu professionnel de la promotion privée locale ne permettent pas d'espérer une commercialisation d'un programme de logements neufs dans ce quartier. Les promoteurs sont clairement enclins à préférer réaliser un vaste programme de parc de stationnement

BATEAUX COUPE DE L'AMERICA

Marseille relève le défi

La Coupe de l'America 2007 au Vieux-Port ? C'est possible ! Marseille joue le projet à fond pour séduire les Suisses d'Alinghi.



MARSEILLE – de notre envoyé spécial

« *LA VILLE DE L'IMPOSSIBLE* où *tout est possible.* » Prémonitoire ou non – on le saura dans cinq mois –, la formule de Jean-Claude Gondard, secrétaire général de la mairie, résume le fonctionnement de la cosmopolite Marseille. Qu'on y débarque par mer, par terre ou par les airs, on succombe à ses charmes, loin des clichés que la cité traîne dans son sillage, des tous du volant à l'insécurité, et dont les Marseillais dans leur ensemble ne s'offusquent plus. « *Cela tient du mythe,* raconte le navigateur Alain Fédersieu. *Ce doit être dû à la vie dehors. Je crois que c'est un peu de jalousie : beaucoup nous envient notre qualité de vie...* »

Aujourd'hui, l'important est ailleurs. Retenue par les Suisses d'Alinghi dans le top 5 des villes susceptibles d'accueillir la prochaine Coupe de l'America en 2007 (avec Usborne-Cascais, Palma, Naples et Valence), Marseille se concentre sur son dossier. Avec l'appui de l'Etat, son maire Jean-Claude Gaudin met tout en œuvre pour ne pas manquer ce rendez-vous historique avec l'un des plus gros événements sportifs au monde. L'opération représentant 120 millions d'euros d'investissement (en infrastructures) pour des retombées de l'ordre de 1,3 milliard d'euros, selon le « magique rapport » de l'*Institut de la Méditerranée* publié par les Suisses, bien obligés de chercher ailleurs le plan d'eau ouvert sur la mer qu'ils n'ont pas chez eux.

« *Nous sommes tous sur la même ligne, nous repartons pour une ultime régate,* estime Jean-Claude Gondard. *Nous avons mûri dans la compréhension de ce que veulent les Suisses. Nous devrons désormais être capables de répondre à toutes leurs demandes. Il faut être inventifs, ils attendent qu'on les fasse rêver. Jusqu'à présent, nous avons eu de la chance, je suis persuadé que cela va durer.* » Votée à l'unanimité en conseil municipal le 24 mars dernier, la candidature mobilise tous les acteurs politiques et économiques de la métropole ; implique de multiples associations, les clubs nautiques et les habitants. Déjà plus de 100 000 cartes postales de soutien « *Marseille aime les grands défis* » ont été collectées et au comité de parrainage figure notamment un ancien minot des quartiers nord, Zinédine Zidane. De mémoire de Marseillais, peu de projets n'avaient été, jusqu'à présent, aussi rassembleurs.

Conscients de disposer d'un site exceptionnel, tant en mer pour le déroulement des régates, qu'à terre autour du Vieux-Port et du quartier de la Joliette, les promoteurs du dossier peaufinent les différents atouts de leur candidature, autour de quatre chapitres, pour séduire définitivement America Cup Management, la structure mandatée par la Société nautique de Genève pour choisir le plan d'eau.

DES BASES AU CŒUR DE LA CITÉ. – Contrairement au projet initial qui proposait l'installation des bases à la Forme 10, sur le site de l'Estaque, le deuxième plan d'aménagement positionne l'ensemble du dispositif au cœur de la cité, à deux pas du Vieux-Port, avec vue imprenable sur le palais du Pharo, la cathédrale de la Major et le fort Saint-Jean. « *Une délégation d'AC Management est venue en mai,* raconte France Gamerre, maire adjoint chargé des affaires maritimes. *Quand ils ont vu le J 4[1] pour Joliette, du nom de ce quartier de Marseille, 4 pour le numéro de ce hangar de marchandises construit dans les années 1930 et désaffecté depuis le milieu des années 1970), ils nous ont dit : "C'est là qu'on veut être !"* »

Le port autonome, en collaboration avec la municipalité, a immédiatement revu sa copie. « *Forme 10 ne correspondait pas à la philosophie du dossier,* explique Eric Brassart, directeur général du port autonome. *Les Suisses ont l'ambition de marquer la ville d'accueil de la Coupe pour cent ans. Il n'y avait pas d'autre choix que le J 4.* »

Dans la dernière mouture, envoyée aux Suisses jeudi dernier, le port autonome a voulu répondre du mieux possible à leurs attentes (exprimées dans un cahier des charges très officiel regroupant 81 questions et à retourner le 31 juillet), augmentant l'espace dédié aux bases, plaçant une digue à bulles pour couper le clapot et proposant la construction d'une digue destinée à accueillir de super yachts. « *Il y a quelques jours, j'étais ni pessimiste ni optimiste,* lance Eric Brassart. *Aujourd'hui, je suis plus optimiste.* »

UN VASTE PLAN D'EAU. – En quelques minutes, les Class America se retrouveront au cœur de la baie de Marseille, avec deux rades à disposition du comité de course – la sud et la nord, séparées par l'archipel du Frioul – pour mouiller les parcours en fonction des vents. D'après Météo France, dans 95 % des cas, les conditions seraient favorables au bon déroulement des régates. « *A Marseille, on peut naviguer once mois sur douze et tactiquement, le plan d'eau est très ouvert,* explique Alain Fédersieu. *Tous les étrangers venus régater ici en garde de bons souvenirs.* »

Les responsables d'ACM veulent toutefois en savoir plus. La ville armera donc pour cet été (période correspondant à la Coupe) un bateau-météo de 35 pieds, avec capteurs électroniques et outils informatiques afin d'effectuer des relevés très précis. L'autre atout de Marseille repose sur la visibilité des régates par le public, depuis la corniche Kennedy et la digue du Large.

LOGISTIQUE D'ACCUEIL À LA HAUSSE. – Ecoles, hébergements, loisirs à proximité pour les participants à la Coupe et leur famille... tout doit être étudié pour offrir des conditions de vie optimales à chacun. « *L'America tombe bien : Marseille se dote d'une offre forte en matière de transports et de tourisme* », explique Philippe Stefanini, directeur adjoint d'Euroméditerranée, vaste projet économique culturel et urbain en cours de réalisation. Malgré les bouleversements qui pourraient en résulter sur le calendrier, « *la Coupe donnerait un coup de projecteur formidable sur le projet* », estime d'ailleurs son directeur général, Jean-Michel Guénot. Quant au dignitaire de l'hôtellerie, un temps à l'orange, il ne le serait plus : « *La construction de neuf hôtels est prévue et nous avons aussi réfléchi à utiliser les paquebots de croisières* », ajoute France Gamerre.

AU CENTRE DE L'EUROPE. – Depuis le début, l'accessibilité à Marseille s'impose comme une force. A quatre heures de la Suisse par la route, la ville s'appuie aussi sur l'aéroport international de Marignane, à trente minutes des bases, et sur la future gare maritime, sur le site, où le TGV déposera les passagers. L'aménagement d'un héliport serait à l'étude.

Autant d'éléments qui portent la candidature Marseille vers le haut. Réponse d'Alinghi attendue mi-novembre.

PASCAL SIDOINE

Au cœur de la ville





« Notre dossier est bon »

JEAN-CLAUDE GAUDIN, sénateur et maire de Marseille, parle d'une candidature française.

« MARSEILLE peaufine son dossier, quel est votre sentiment aujourd'hui ?

– Jusqu'à présent, nous nous sommes appliqués à bien répondre à toutes les questions d'AC Management. Nous leur avons montré les atouts du site, de toute la côte, ainsi que la beauté de la Provence authentique. Nous avons aussi mis en place une cellule de travail à la mairie pour répondre à toutes les questions, comme celles liées à l'hébergement et aux places dans les écoles pour les enfants des équipes.

– Jean-François Lamour, ministre des Sports, a confirmé que Marseille aurait le soutien du gouvernement...

– Ce n'est pas que la candidature de Marseille mais aussi celle de la France, comme sera celle de Paris pour les Jeux Olympiques 2012. J'ai d'ailleurs remis un dossier au Premier ministre et je l'ai saisi concernant les questions de fiscalité et financières. Mais il va de soi qu'on respectera les lois de la République à Marseille. Peut-être serai-t-on simplement en mesure de faire un effort dans ce domaine.

– Quels retours avez-vous sur la candidature de Marseille ?

– Nous avons le sentiment que les Suisses sont assez séduits par le site et par notre volonté de répondre à leurs demandes. Notre dossier est bon. Nous avons un comité de partenariat prestigieux. Maintenant, comme dit le proverbe : aide-toi, le ciel t'aidera. Nous croisons les doigts. La providence décidera. » – *P. S.*

BERMUDES-BMW

Félicitent Pierre-Paul Heckly et son équipage pour leur superbe 2e place au Championnat du monde de 6-mètres JI.

■ **TROIS SITES FAVORIS.** – La rumeur valorisait ces derniers jours trois des cinq villes encore en lice : Cascais, favorite depuis le début, rejointe par Marseille et Palma-de-Majorque (les Baléares). « *Etre aujourd'hui d'une ville animée est indiscutablement un avantage,* déclarait Alex Tournier, secrétaire général de la Société nautique de Genève, en visite privée à Marseille, mais qui reconnaissait ne pas connaître les autres sites. *L'élément vent restera cependant un critère majeur. Selon les résultats des prochaines études, étant donné la visibilité du plan d'eau depuis la terre, Marseille aurait alors des atouts indéniables.* » Coup de mistral ou pétole, le plan d'eau suscite encore des interrogations chez les responsables d'America's Cup Management. Mais la Coupe, ce ne sera pas qu'en mai-juillet 2003 ... et durant les trois ans qui précéderont on peut imaginer que le climat tempéré de Marseille soit, pour la qualité des entraînements, préférable aux régimes d'ouest de l'Atlantique (dépressions) qui touchent Cascais en hiver. Quant à l'absence de neutralité de la France en cas d'engagement d'un défi tricolore, ce n'est pas discriminant. « *Quoi qu'il arrive,* déclare Alain Fédersieu, *Alinghi seront les stars. S'ils choisissent la ville, les Marseillais les aimeront. Après, si l'America devait se jouer entre la Suisse et la France, ce serait bingo pour tous !* » – *P. S.*

pour résoudre l'accessibilité du quartier d'affaire avec, au mieux quelques logements au-dessus et seulement si, le foncier leur est cédé gracieusement.

Cette réaction des acteurs de la promotion immobilière va mobiliser l'EPAEM qui cherchera à produire une offre concurrentielle à la production courante de logements à Marseille. Si les acquéreurs ne font pas le choix de l'adresse, ils doivent faire le choix de la qualité des logements et des ambiances proposées. L'EPAEM mise sur une offre de niche qui privilégie des logements atypiques et pour des acquéreurs confiants dans les ambitions du projet. Il fallait donc trouver un investisseur engagé et confiant et trois cents pionniers pour espérer une commercialisation de la première tranche d'opération et lancer alors, le vaste programme de logements neufs projeté par Euroméditerranée. Bien que l'établissement public ne soit pas en position de force, le choix sera fait de lancer une consultation de vente de charge foncière sur esquisse. Une forme de consultation alors inexistante à Marseille à une époque où les affaires étaient négociées. Cette consultation sera ouverte sans limitation du nombre d'offres et sans sélection préalable sur références. Le risque n'était pas une surabondance de propositions, au contraire l'absence de candidats. A la surprise générale, il y eut sept offres solides, la compétition avait-elle réveillé les envies ?

L'état d'esprit des opérateurs de l'EPAEM était de privilégier un urbanisme négocié, un « urbanisme de processus » comme aimait le qualifier Jean-Michel Guénod, directeur de l'EPAEM, plutôt que d'encadrer fortement la consultation par des prescriptions strictes. Le programme de la consultation était particulièrement léger, quelques pages et une fiche de lot très sommaire et très technique. Un dispositif à contre-courant des cahiers des charges très détaillés couramment requis lors des consultations des aménageurs français de la période. Le programme précisait en revanche clairement les ambitions et les attentes pour une production de logements atypiques. Les critères de jugement des offres s'aligneront sur ces ambitions, privilégiant la qualité d'insertion urbaine des projets et la qualité du dessin des logements. Afin de ne pas influer le jury par une course à l'échalote sur l'offre financière, l'offre était encadrée à 10%, en plus ou en moins d'une estimation relativement basse, fournie au programme.

Le programme de la consultation laissait la possibilité de conserver les derniers bâtiments industriels existants. Ce qui était mis en avant était moins la valeur patrimoniale du bâti existant pouvant être conservé que la capacité de produire des types nouveaux d'appartements implantés dans les hangars. Ces hangars, des édifices de qualité, en maçonnerie de pierre, ne semblaient pourtant pas adaptés pour être réhabilités en vue de produire du logement, des bâtiments très épais, difficiles à desservir et à éclairer naturellement. L'Etablissement Public avait néanmoins stoppé les démolitions afin de laisser cette possibilité de conduire une partie de l'opération par des réhabilitations. Enfin, ne souhaitant pas perdre des activités existantes dans le quartier, le programme prescrivait le relogement d'un concessionnaire de voitures installé dans l'îlot voisin, ainsi libérer ce foncier pour réaliser le collège de la Joliette, aujourd'hui Collège Jean-Claude Izzo.

Un projet qui outrepasse les espoirs

Avec la consultation de l'îlot M5, c'est la chance du débutant, celle qui sourit aux audacieux et peut-être aussi aux inconscients qui ravivera l'EPAEM. Parmi les rendus, un projet a très vite été distingué et remportera l'adhésion d'une majorité du jury. Un jury dans lequel le milieu professionnel était majoritaire et qualifié. Sans vision claire sur les formes attendues de ce nouveau quartier, au moment même où l'EPAEM désignait un nouvel architecte urbaniste de la ZAC, remplaçant l'agence Vouquette par l'architecte Patrick Celeste lequel attendait beaucoup de ce projet pourtant risqué, l'EPAEM aura su échapper à un énième urbanisme « d'îlots ouverts » tel que préconisé par Christian de Portzamparc et ses épigones.

C'est le projet du promoteur Apollonia, filiale du groupe George V, associé aux architectes Yves Lion, Roland Castro et Sophie Denisoff et l'agence marseillaise CCD qui répondait le mieux aux objectifs de la consultation. Ce fut l'occasion d'une rencontre improbable entre un promoteur, lequel se démarquait dans le milieu parisien par ses réalisations de grande ampleur aux ambiances pittoresques et des architectes tel Yves Lion plutôt habitué aux distinctions des grandes commandes publiques. Le promoteur Apollonia s'était spécialement déplacé préalablement à la consultation pour présenter ses réalisations. L'EPAEM avait pu noter la qualité et la diversité des types de logements exposés par le promoteur, des immeubles-villa réinventés, avec des duplex adossés et superposés dans des bâtiments très épais ainsi que du logements intermédiaire et formes d'habitat individuel dense. L'EPAEM avait néanmoins mis en garde Appolonia sur la nécessité de changer l'image de sa production et de se rapprocher d'architectes engagés dans la recherche sur le logement dont les noms auront été soufflés, pour répondre au mieux aux attentes de la consultation.

A l'échelle urbaine, une desserte interne par deux venelles privées découpe cet îlot carré en quatre parties à partir desquelles s'organisent les implantations. L'îlot est à l'origine de grande dimension, il est deux fois plus grand que les îlots courants de la trame Mirès. Cette desserte protège les logements de la rugosité de l'espace public et offre des ambiances de villas urbaines pour ce programme très dense. A l'intérieur de chacune des quatre parts de l'îlot, d'autres dessertes multiplient les seuils et gradations des parties communes jusqu'aux lieux du privé ; une terrasse distributive, une coursive en façade, des passerelles, des enclos de maisons, des jardins donnent accès aux logements, etc. Ces dessertes produisent des effets pittoresques et domestiques inattendus. En vingt ans la végétation s'est développée, enrichissant l'ambiance de ce havre de paix. La conservation d'un entrepôt le long d'une venelle apporte un cachet et une épaisseur historique aux aménagements.

La façade urbaine est continue, seulement interrompue par le débouché des venelles. Les immeubles sont simplement adressés sur rue. Les édifices sont de la hauteur des immeubles voisins, de cinq à six étages. L'expression architecturale de l'ensemble est sobre et les différents édifices se distinguent les uns des autres de façon discrète, une distinction propre à chacun des trois architectes associés pour cette réalisation.

La réalisation se démarque par sa diversité dans l'offre de logements avec un grand nombre d'appartements en duplex lesquels retrouvent les qualités et intérêts de la maison individuelle. Ces appartements peuvent être distribués soit depuis les venelles par les jardins soit par des passerelles. Ils bénéficient d'une double hauteur dans les salons et sur les terrasses. C'est un type d'appartements en généralement


BANQUIERS
ESPACE
INVESTISSEURS
Gestion Locative
FONCIA
Syndic de
Copropriété


Votre
loft patio
Votre
villa
jardin

peu apprécié des promoteurs lesquels ne savent peut-être pas les vendre. C'est un type d'appartement qui se démarque clairement de la production courante à Marseille comme en France. Yves Lion s'est saisi de l'opportunité de conservation d'un entrepôt pour proposer un type très particulier d'appartement, des duplex superposés et ouverts sur des patios. C'est un type nouveau, imaginé pour répondre aux contraintes liées à l'épaisseur de l'édifice existant conservé, réhabilité. Ce type d'appartement ira rencontrer un succès auprès des acquéreurs, ce qui poussera le promoteur à encourager et optimiser ce type pour le programme neuf de la deuxième tranche de l'opération. Les contraintes programmatiques du concessionnaire de voitures seront facilement absorbées par l'épaisseur importante, de près d'une vingtaine de mètres, de l'immeubles des duplex adossés.

La stratégie mise en place par l'EPAEM aura permis de retenir une proposition qui ira au-delà des espoirs de l'aménageur. Fallait-il maintenant qu'il trouve sa clientèle ?

Une commercialisation particulière et réussie

Le promoteur va mettre en place une commercialisation particulière, peu usitée au regard des pratiques courantes. Il choisira d'abord de reprendre l'appellation de repérage du terrain dans le plan de la ZAC comme nom commercial pour le programme, « l'îlot M5 ». Une appellation quelque peu énigmatique mais qui aura l'avantage de se soustraire du florilège des dénominations niaises. La seconde singularité dans l'action commerciale du promoteur, fut de concentrer la commercialisation sur un seul week-end. L'événement fera l'objet d'une importante communication préalable sur différents supports, presse locale, affichage dans l'espace public notamment.

Lors de ce week-end de commercialisation, tous les employés du promoteur seront mobilisés, de la direction générale à la direction technique. La machine de commercialisation est rodée, il y a dans un même lieu et dans un même temps, des vendeurs, des banques, des assureurs, etc. Le promoteur avait fait aménager dans l'Entrepôt Gondrand conservé, un lieu de vente avec une grande maquette de l'opération, des tableaux d'affichage des prix, des stands, etc. Mais ce qui fera le plus grand effet sera la réalisation de plusieurs appartements témoins montés dans le bâtiment industriel. Des appartements entièrement meublés et habillés jusqu'aux croissants en plastique servis sur une table de petit déjeuner. Il y eut une sorte de frénésie activée par des annonces de promotions, un dispositif de foire étonnant et inquiétant pour toutes celles et ceux qui investissent un projet de vie. L'événement aura drainé une foule de curieux et aussi d'acheteurs. L'opération de commercialisation remportera un succès avec près de soixante-dix pour cent du programme vendu lors de ce seul week-end.

Dans le même bâtiment et au même moment, l'EPAEM organisait une grande exposition à destination du public et des professionnels de la construction pour présenter l'avancement du projet. Cette exposition scénographiée par Mathieu Poitevin, rassemblait les planches des dernières consultations. A cette occasion, la grande maquette de présentation du projet, installée dans la salle du conseil d'administration des Docks, un lieu peu fréquenté du public, fut déplacée dans l'exposition. L'exposition durera plusieurs mois, elle permettra la présentation des planches de rendus des concours, offrant alors une parole et visibilité non seulement aux lauréats mais également aux perdants, dans un souci de transparence de la commande publique. La mission d'un aménageur public est de retenir les meilleurs projets et les bonnes équipes de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des programmes importants. Mais son engagement est aussi, de permettre l'accès à la commande à de jeunes équipes et notamment à Marseille où il y a peu de mise en concurrences. Cette volonté d'ouvrir la commande publique à de jeunes équipes d'architectes amènera l'aménageur à fractionner la taille des opérations, en témoignent ; l'aménagement du square de la Joliette par Eric Dussol et Corinne Chiche, associés à Rémi Duthoit, l'aménagement de la place Longue des Capucins par l'agence Stéphane Fernandez et Ivry Serre, l'aménagement des espaces publics de la ZAC de la Joliette par David Mossé et Frédéric Gimmig, des réalisations de logements par les agences Remy Marcciano, Mathieu Poitevin, MAX et d'autres, ainsi qu'un programme de logements par un jeune architecte berlinois, Jens Mertz, lauréat du concours Europan 6.

Cette exposition participe d'une stratégie globale de communication et notamment de présentation au public du projet Euroméditerranée à un stade où le site est déjà en travaux et les projets dans les cartons. Cet effort de communication par l'EPAEM se démarque de la commercialisation de « l'îlot M5 » par son promoteur, là le public est convoqué comme citoyen et non comme client. Pour donner une plus grande lisibilité aux projets, l'EPAEM a initié une occupation provisoire du site via des actions et aménagements transitoires et ce, afin d'informer par une multitude de services, objets documents et signes, les transformations en cours. La prescription et mise en œuvre de cette « Signalétique d'Appartenance » évènements d'information et d'aménagements transitoires, a été confiée à Jean Pierre Grunfeld de l'agence « Paysages possibles ». Cette opération sera signalée par un nouveau logo décomposant le nom d'Euroméditerranée pour réaffirmer l'ambition du projet et en l'associant aux noms des quartiers dans lesquels il s'implante et ancrer son appartenance au territoire. Un programme porté par des valeurs d'échange, comme avec l'intervention de la compagnie de « l'affiche vivante » qui donnera la parole aux habitants du quartier à travers des slogans, affichés sur de grandes supports installés par des alpinistes, place de la Joliette. Une parole non filtrée par l'institution publique qui donnera des sueurs froides au chargé de mission de l'EPAEM mais qui libéra la parole d'une population inquiète par les changements. Des actions et évènements porteront l'information à destination du public comme l'installation d'un immense tapis support d'une photographie aérienne du site à l'entré des Docks, des photos-montages évocateurs de l'aménagement de l'Esplanade de La Major, réalisés par le graphiste Jean Baptiste Blom, rapportés sur des palissades de chantier, l'installation spectaculaire de totems géants, faits de containers dressés verticalement et peints en noir, supports de récits et portraits d'acteurs présents sur le site par Laurence Madrelle, de l'agence « LM Communiquer » etc. Ces totems, containers lestés au sable seront particulièrement difficiles à placer et à enlever, un exemplaire est resté au 37 rue Guibal à l'entrée du Pôle Média où est tourné la série « Plus Belle la Vie ». Cette campagne et ses interventions d'aménagements transitoires proposeront des cheminements piétons, accessibles de jour et de nuit notamment au travers de lieux difficiles et interlopes comme la rampe Vaudoyer entre l'Esplanade de la Major et le J4 ou la place Longue-des-Capucins. L'agence d'architecture de José Morales assurera, à la manière d'un corsaire la mise en œuvre rocambolesque de l'ensemble de ces interventions d'urbanisme transitoire.



Une des actions marquantes portées par l'EPAEM sera l'occupation du J4 avec un aménagement provisoire mis en œuvre par l'agence Levy et Magnan pour permettre l'accueil du public aux évènements qui y seront programmés. L'organisation sera confiée, dans un premier temps au Parc de la Villette qui y développera la programmation d'un festival circassien remarquable. Une vocation événementielle qui perdurera sur le J4 après les travaux et jusqu'à aujourd'hui. Le moindre foncier acquis par l'EPAEM sera occupé en recourant à des baux provisoires en attendant le montage d'une opération. Ainsi, un modeste garage de réparation automobile boulevard de Dunkerque sera occupé par « Documents d'artistes », une structure de promotion de l'art contemporain avant que le FRAC s'installe dans le nouveau bâtiment réalisé par l'architecte Kengo Kuma. L'occupation transitoire sera une marque de fabrique d'Euroméditerranée pour activer le site, préfigurer les projets et sécuriser les lieux pour leur fréquentation. L'événement de commercialisation de l'Îlot M5 et de l'exposition d'Euroméditerranée dans l'Entrepôt Gondrand s'inscrivent dans cette politique d'occupation provisoire.

Le projet de l'îlot M5 ne fera pas école.

Le projet de l'îlot M5 recevra le prix des « Pyramides d'Ors » de la Fédération des Promoteurs Immobiliers. Cette réalisation exemplaire tant dans son volet urbain qu'architectural, qui avait su tirer parti d'un patrimoine industriel pour démontrer qu'il est possible de produire de beaux logements dans les conditions courantes de la production, ne fera pourtant pas école. L'attribution à un promoteur parisien de la première opération d'Euroméditerranée aura peut-être, heurté le milieu de l'immobilier local. Dès la seconde opération réalisée par l'EPAEM, l'îlot M1, les règles d'attribution seront modifiées. La direction du développement économique de l'EPAEM considérera qu'il n'est pas possible de mettre systématiquement en concurrence les promoteurs et que, dès lors le classement du concours de l'îlot M5 valait attribution du lot suivant. Kaufman & Broad associé à la SOGIMA seront alors désignés de fait, attributaires de cette réalisation, la demande de l'EPAEM de procéder, au moins à une consultation de maîtrise d'œuvre, ne sera pas reçue avec enthousiasme par le promoteur. Après d'infinies tergiversations, sera tenue, pour la forme, une mini consultation mettant en concurrence un architecte désigné par le promoteur et une jeune agence marseillaise, sans références, l'agence MAX. A la surprise générale et avec l'appui du directeur général du promoteur venu de Paris pour l'occasion, ce sera la jeune agence qui remportera haut la main la consultation et réalisera la coordination architecturale du lot ainsi qu'un programme de plus de quatre-vingts logements.

Les critiques adressées à l'opération de l'îlot M5 se concentreront sur la privatisation des venelles de distribution intérieures de l'îlot. Cette privatisation avait été envisagée dès le rendu de la consultation et c'est tout compte fait, une condition bienvenue au profit du confort des habitants. L'ouverture de ces passages n'avait aucun intérêt puisqu'elles ne permettaient pas de réduire les cheminements piétons compte tenu de la trame viaire existante. Il reste facile d'entrer dans l'îlot M5, il suffit d'attendre le passage d'un habitant et de se présenter poliment quand le portillon d'accès n'est pas déjà ouvert. Une donc, relative privatisation des accès au regard des communautés fermées qui se multiplient à Marseille.

La réalisation de l'opération « l'îlot M5 » porte une vision d'une ville bien différente de celle qui sera produite ultérieurement et par le même architecte Yves Lion pour le Parc Habiter, et pour l'extension d'Euroméditerranée par François Leclercq. L'opération de l'îlot M5 est un exemple de fabrication d'un tissu urbain varié portant une attention à la gradation de l'espace public vers les lieux privés du « chez soi », engageant une recherche sur la qualité des plans des logements. La production courante de logements ultérieure, dans les périmètres de l'EPAEM, ira vers des formes urbaines né-modernistes, de plots, tours et barres, disposés à l'alignement sur rue avec un désintérêt manifeste pour toute recherche portant sur les nouveaux modes d'habiter.

Pourtant, les premières études menées pour le Parc Habiter avaient esquissé une recherche sur la production d'un tissu urbain complexe, garante de véritables qualités d'habiter. C'est peut-être la volonté d'une plus grande densité mais surtout d'une plus grande simplicité et économie de réalisation qui aura décidé de la forme finale du Parc habiter, renouant avec les choix d'un dessin de la ville moderne ordinaire. L'opération de l'îlot M5 est pourtant très efficace en termes de densité avec un coefficient d'occupation de 2,7 (COS), remarquable au regard de l'échelle d'une grande parcelle.

En réponse aux enjeux d'aujourd'hui, liés au réchauffement climatique, des formes urbaines denses et basses sont peu ou pas essayées dans les projets urbains actuels, il suffit pourtant de se tourner vers des pays confrontés avant nous au réchauffement et qui ont su s'adapter. L'îlot M5 présente des similitudes et familiarités avec les tissus historiques de la ville de Séville, par exemple. Séville privilégie moins l'occupation de grandes emprises libres à végétaliser que l'interstice et des découpages fonciers aux dimensions petites qui favorisent la fraîcheur des cours et le tirage thermique des patios.

L'îlot M5, dit que cette forme d'habitat dense et peu haut est pourtant largement plébiscitée par celles et ceux qui l'habitent.

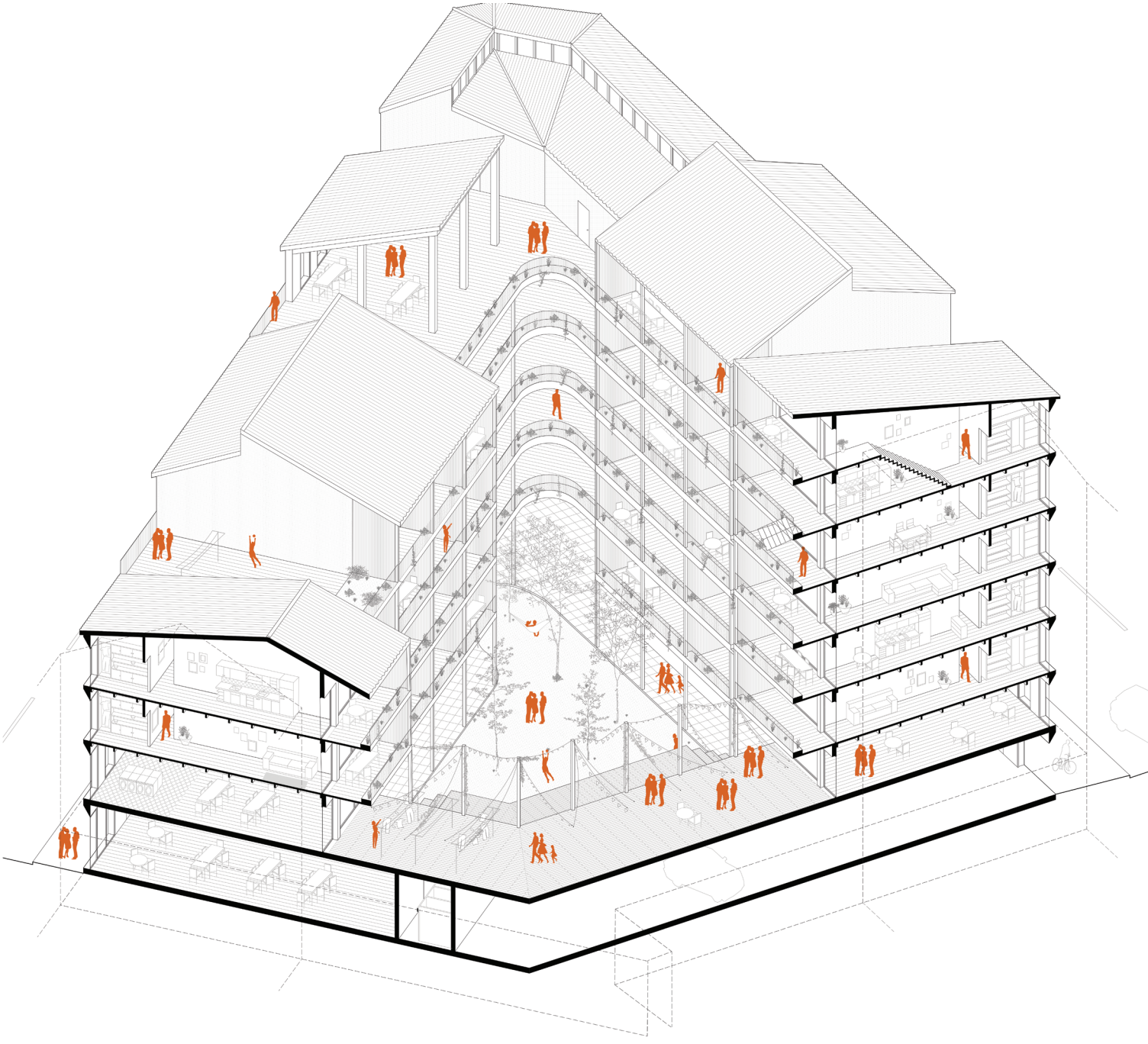

Grand atelier ENSA
A402

L'enseignement de l'habitat en cycle licence à l'ensa•m

105

p. 107 Le dessin de l'immeuble collectif
Alexandre Chapuis

p. 104 : Vue de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) *ph. Jimmy Benhamou*
p. 106 : Dessin Baptiste Blanchet, licence 3è année ensa.m, Atelier Laurent Duboisset
p. 108 : Maelle Boutin et Romane Pelassy, Licence 3è année ensa.m, Atelier Delphine André



Axonométrie 1/100

Le dessin de l'immeuble collectif

Alexandre Chapuis

Le studio de licence « Habiter ensemble : Logement en site urbain » a pour objectif de développer des savoirs, des savoir-faire, un regard critique et une pensée réflexive sur le logement. Ce texte présente les attendus, les méthodes et quelques résultats de cet enseignement en cycle Licence sur le dessin de l'immeuble collectif à l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille. La conception d'un programme courant d'un immeuble collectif en ville passe par l'acquisition d'une culture de l'habitat dont les entrées sont multiples et cumulatives. Afin de les thématiser, nous parlerons des enjeux politiques, domestiques, distributifs et constructifs.

Politique

L'enseignement de projet intitulé « Habiter ensemble : Logement en site urbain » prend place en troisième année de licence dont le thème est « politique ». En articulation avec les cours d'analyse urbaine, les étudiants sont amenés à découvrir les règles qui constituent la *polis*. Ne pas faire fi du parcellaire, s'aligner ou se mettre en retrait par rapport à l'espace public, identifier les limites mitoyennes et de fond, s'intégrer dans un gabarit urbain, il s'agit moins d'appliquer strictement les réglementations d'urbanisme que de comprendre leurs fonctionnements. Appliquer une forme de politesse urbaine vis à vis de ses voisins permet de vivre ensemble en ville.

Il est attendu dans les projets une cohérence urbaine, par l'implantation, par la volumétrie, par la qualification de l'espace public et des espaces libres privés comme dans le traitement des limites et des séquences allant de l'un à l'autre. Au cours de ce semestre, les étudiants sont amenés à prendre conscience du lien intrinsèque entre la fabrication du logement collectif courant et la fabrication de la ville dont le logement est la matière première.

Pour pouvoir s'intégrer, en continuité comme en opposition, dans un tissu urbain constitué, un travail de relevé et d'analyse permet de mieux le comprendre. Pour mieux voir, on décompose, on isole et on regarde l'espace public, la structure du parcellaire, les formes bâties.

« Connaître une ville n'est pas simple, surtout quand elle est vaste et que chaque époque est venue déposer sans trop de précaution, sa marque sur celle des générations précédentes. Il faut alors d'abord reconnaître des différences. Ici, un lotissement qui efface tout l'état antérieur, là l'inscription dans le parcellaire d'une enceinte disparue [...]. Sur ces tracés qui s'additionnent, se superposent, entrent en conflit, s'interrompent et ressurgissent, le bâti se renouvelle et s'étend au gré d'une lente densification qui procède par excroissance, surélévation et découpage.[1] »

Cette analyse passe par la mise en évidence de « types » bâtis. Un type en architecture se définit à partir de l'identification d'un ensemble d'éléments caractéristiques, constructifs et distributifs, communs. C'est un modèle économique et d'ingénierie. Les techniques de construction sont, en cohérence avec leur époque. Les structures, les distributions verticales sont efficaces, les matériaux de construction sont locaux, adaptés à la capacité financière des habitants et à leur mode de vie même si parfois les occupants les subissent plus qu'ils ne les choisissent. C'est un modèle qui permet des variations, on passe d'une typologie analytique pour comprendre à une typologie générative dans le projet. A Marseille, entre le XVIII^e^ et le XIX^e^ siècle, c'est le « trois fenêtres » qui est le type dominant.

Faire du logement, c'est apprendre à connaitre des types historiques mais aussi avoir une culture de plans « génériques ». Les situations urbaines et choix d'implantations rencontrés dans le projet convoquent des immeubles mitoyens allant d'une limite séparative à l'autre, des bâtiments d'angle, des barres, des plots, des édifices à cour ou à redans...Ils invitent chacun des modes distributifs singuliers. La compréhension des éléments constitutifs et des règles de fabrication de la cité permet de prendre position dans la ville constituée. La connaissance, par l'analyse de références architecturales, permet de prendre position dans l'histoire de l'architecture. C'est la culture générale des architectes. Analyse urbaine et de références sont souvent les portes d'entrée dans le processus de projet. Ces deux préambules permettent un positionnement personnel des étudiants par rapport à la ville et à ses formes bâties. Ils rendent possible le regard critique et la prise d'autonomie dans la conception architecturale.

Domestique

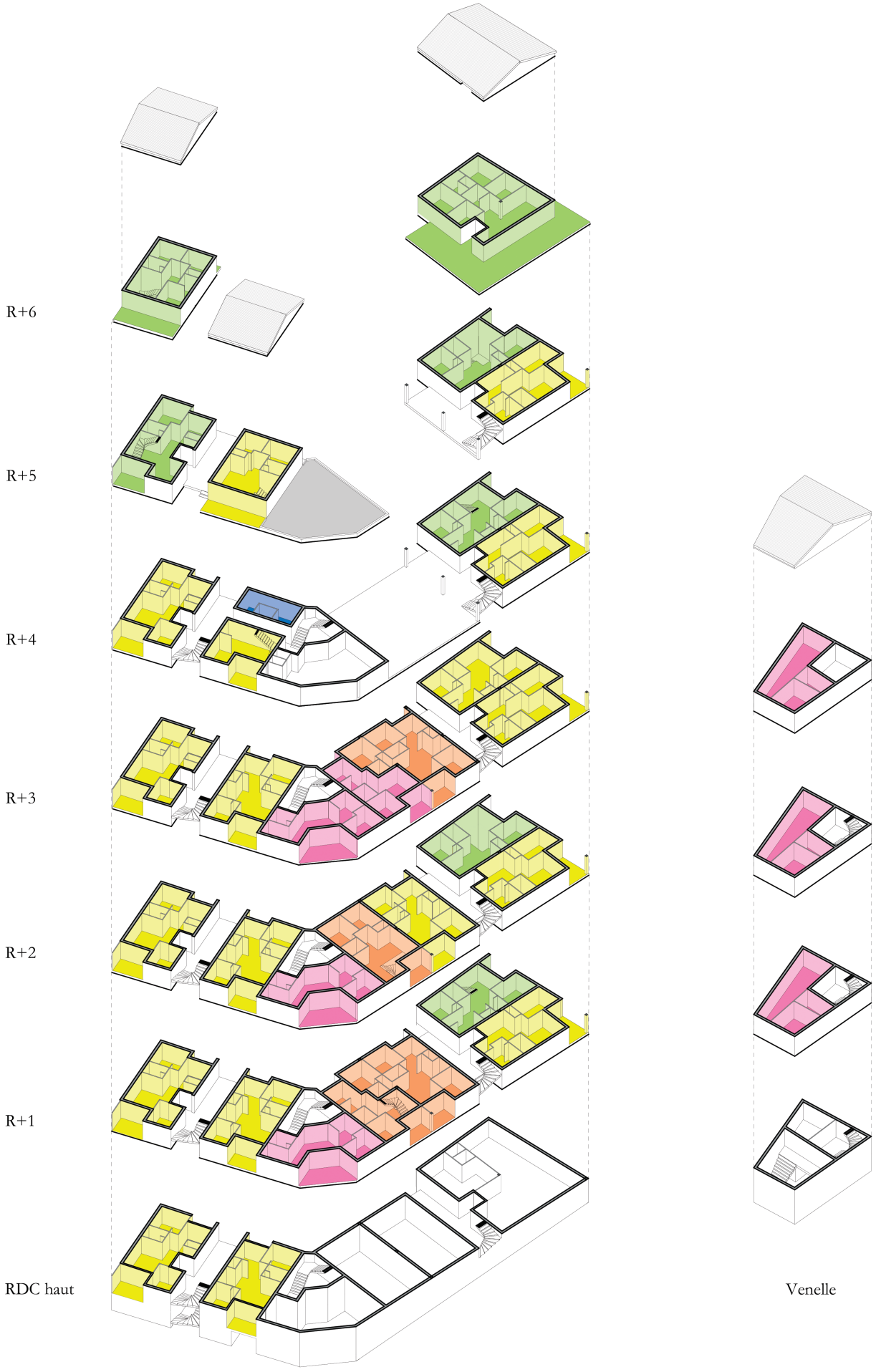
Le thème du logement implique dans sa conception un travail sur l'emboitement des échelles. Rapidement le processus de projet invite à l'aller / retour entre l'échelle urbaine (1/500) et l'échelle domestique (1/50). Le détail et l'ensemble, le tout et les parties, le domestique et l'urbain, s'envisagent ensemble. Par exemple l'épaisseur du bâti conditionne grandement les types d'appartements réalisables. A l'échelle de la forme urbaine, un maçon a besoin de plans cotés en cm pour réaliser sa structure, à l'échelle domestique, le plan de travail d'une cuisine est conçu et produit avec la précision du millimètre. Un logement répond aux besoins de la vie domestique (dormir, manger, laver, se laver, sécher, ranger, recevoir, parfois travailler...). On pourrait qualifier la recherche du maximum de confort et d'efficacité dans l'organisation d'un appartement, d'ergonomie du logement.

Il y a plusieurs façons d'aborder le dimensionnement des pièces : par l'usage et le simple bon sens, une douche pourrait faire entre 80 et 100 cm de large ; par le « standard », dans notre société industrialisée une douche fait 70 ou 80 ou 90 cm de large ; par la norme, aujourd'hui une douche PMR fait 90 cm de large. Les « standards » et la norme évoluent avec le temps, il faut connaitre leur existant et sans cesse les mettre à jour.

L'étudiant, comme l'architecte, peut être tenté par le désir de conformer chaque espace à une fonction spécifique. La spécialisation des pièces, chère aux modernes, avec un mobilier intégré peut figer les aménagements des espaces domestiques. Un logement dans une immeuble collectif est rarement attribué, il est conçu pour le plus grand nombre, aussi faut-il laisser une place à l'appropriation.

Au-delà de l'appropriation s'ajoute la possibilité d'évolution, des enfants naissent puis partent, une chambre supplémentaire est nécessaire ou doit se transformer en bureau. Le plan doit permettre l'adaptation comme l'appropriation. La dimension

1 P. Panerai, Analyse urbaine, Parenthèses, 1999, p. 5.



Répartition des typologies de logements

domestique interroge les modes d'habiter actuels[2] et les usages de chaque pièce, leurs évolutions, leurs dimensions. Si Lovis Khan pense que «la cuisine veut être le salon et la chambre à coucher en soi une petite maison[3]», la société ouvre puis referme la cuisine, partagée entre "Uber Eat" et "Top chef", et survalorise la salle de bain, culte du corps oblige[4], Yves Lion[5] met les salles de bains en façade, c'est là l'occasion d'habiter l'épaisseur des murs. Le télétravail s'invite à la maison. Ces nouveaux usages et évolutions sociétales invitent à proposer des adaptations aux types standards pour tenir compte des transformations des structures familiales comme les familles recomposées, le maintien des personnes âgées dans l'environnement familial, les difficultés des jeunes adultes à prendre leur indépendance, la collocation... Au regard des difficultés à se loger, de la stagnation des revenus et de l'augmentation des coûts de la construction, deux tendances contemporaines émergent: Le «tous tout seul» dans des studios avec le minimum de surface ou le «tous ensemble» en colocations. La colocation pose la question du partage. Comment organiser un logement pour que la vie en communauté non familiale soit possible?

Enfin le climat méditerranéen invite à investir l'extérieur, un balcon, une loggia pour vivre dehors.

Là encore le projet se nourrit de références architecturales: plans à noyau ou à pièces, spécialisation des espaces ou plan neutre, dichotomie jour / nuit, couloir habité, enfilade....

Enfin on peut s'interroger sur ce qui fait la qualité d'un logement. Le rapport de la mission sur la qualité du logement» piloté par Laurent Girometti et François Leclerc, publié en septembre 2021, constate ces années, une diminution des surfaces habitables, un appauvrissement des systèmes de distribution et une dégradation générale de la qualité des logements.

Distributif

Le passage de l'individuel à plusieurs logements imbriqués ouvre à la question du partage, de la mitoyenneté, de la desserte et de la distribution.[6]

Afin de répondre à des modes de vie variés et des configurations familiales multiples, un projet de logements propose généralement une «granulométrie» ou répartition des tailles d'appartements diversifiée, allant par exemple du T1 au T6. Pour générer le grand nombre, on opère par répétions des trames. Le volume bâti se conçoit par l'assemblage, par la superposition et des mécanismes d'emboîtement.

Les étudiants sont face à un choix: générer un volume par la multiplication d'un logement ou concevoir une forme urbaine acceptable, composant formellement et fonctionnellement avec le tissu urbain qui l'entoure. Là encore des allers-retours et des arbitrages entre l'échelle urbaine et l'échelle domestique s'opèrent dans le processus de conception.

Le plan d'un logement garde aussi une certaine souplesse pour permettre des évolutions ultérieures. Une famille pourra céder une chambre à son voisin lorsqu'elle devient inutilisée ou un grand T4 pourra devenir deux T2.

La distribution est simple et efficace, «de même que dans l'industrie, il faut chercher à réduire le plus possible les frais généraux, de même dans la composition architecturale, il faut restreindre le plus possible les surfaces consacrées aux communications[7]». Les halls, les escaliers et les couloirs sont dimensionnés de façon juste et proportionnée. S'ils deviennent plus grands que nécessaire, ils pourront accueillir des fonctions autres que la simple desserte.

Constructif

Le logement n'est pas le lieu de l'exploit technique. L'effort architectural (et aussi le coût de la construction) se concentre sur la qualité des logements: ventilation naturelle, surface, pérennité des matériaux, taille des fenêtres, contrôle de la lumière et des vis-à-vis, habitabilité des logements, quantité de rangement...

La rationalité constructive passe par la répétitivité d'une trame porteuse avec une faible portée d'environ 6 m. Elle est attentive au rendement par cage. Avant de se demander quel matériau sera le plus écologique, le moins consommateur de CO2, si on se concentre sur cet objectif de la RE2028, l'architecture du logement pourrait s'astreindre à ne pas produire de m^2 inutiles, la beauté restant une fonction utile.

A la technicité grandissante (et contestée) des façades dans une économie toujours mesurée, la ventilation naturelle comme l'inertie restent des principes simples et nécessaires au confort thermique de l'habitat.

Dans les conditions particulières du climat méditerranéen les étudiants se concentrent sur ce que Philippe Rahm nomme l'enmobilier, «une couche intermédiaire qui rassemble tous les éléments qui participent à l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tout en étant détachée de sa structure. On considère alors que si l'enmobilier est substitué, le confort sera diminué, qu'il soit thermique ou ornemental. De ce fait, enmobilier et confort semblent être intimement liés».[8]

En conclusion

Le temps de ce semestre est celui d'un travail critique qui positionne l'étudiant dans les débats architecturaux contemporains. Il nécessite d'acquérir des références sur les modes d'organisation de l'immeuble et du logement, d'engager une recherche personnelle sur les qualités d'habiter, aujourd'hui et ici et de problématiser les interactions avec le contexte urbain. L'équipe encadrante est composée de dix enseignant(e)s toutes et tous praticien(e)s. Les sujets et corrections sont réalisés de façon collégiale afin de croiser les points de vue critiques et alimenter le débat d'idées. Pour parfaire cette culture de l'habitat et renforcer les liens entre pratique et théorie du projet, les 12 cours intitulés «Dispositifs architecturaux du logement» sont donnés par cette même équipe. Ainsi, Gilles Sensini aborde la question de la distribution des plans d'appartement, Sébastien Cord «Le 3 Fenêtres marseillais point de repère dans la fabrique de logements», Jérôme Guéneau «L'immeuble à loyers [...], sa distribution», Géraldine Viellepeau «Commodités, petites histoires de pièces» et «La fenêtre dans le logement collectif», Alexandre Chapuis «le balcon», Delphine André «Nouveaux modes d'habiter: Vers une architecture moins standardisée», Laurent Duboisset «L'accroche du collectif dans le territoire constitué» et Kristell Filotico «Regards sur la fabrique de l'habitat Méditerranéen». Enfin un voyage d'étude est organisé en début de semestre, avec trois journées de visite et de relevés de projet *in situ* dans les villes de Barcelone, Milan, Firenze, ces dernières années.

2 N. Haumont , M. Segaud, *Familles modes de vie et habitat*, Habitat et société, L'Harmattant,1989

3 L. Khan, « Perspecta3 », the Yale architectural journal, 1955, p60-6

4 M. Eleb, S. Bendimérad, « Vu de l'intérieur » : Archibooks+Sautereau, 2010,

5 JM. Léger Y ; Lion « logements avec architecte », Creaphis, 2006

6 C. Moley, « l'immeuble en formation : genèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires », Mardaga 1991

7 Julien Guadet (1834-1908), *Eléments et théorie de l'architecture*, cours professé à l'école nationale et spéciale des beaux-arts, tome 1, librairie de la construction moderne, Paris, sd, p 117-118

8 Philippe Rahm, *Histoire naturelle de l'architecture : comment le climat, les épidémies et l'énergie ont façonné la ville et les bâtiments*, publié en 2020 aux éditions Broché Illustré



L'enseignement de l'habitat en cycle master à l'ensa•m

111

p. 114 Questionner la qualité du logement dans un contexte contraint
Ion Melas, Mohamed Belmaaziz, Gianluca Cadoni

p. 123 Le dessin de l'ordinaire
Martinet&Texereau

p. 127 Le problème de l'angle rentrant en architecture
Ferdinand Fert

p. 110 : Atelier de projet à l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille (ensa.m), *ph. Jimmy Benhamou*
p. 112 : Vue de l'exposition, | section L'enseignement de l'habitat à l'ensa.m., *ph. Jimmy Benhamou*
p. 122 : Dessin Alexandre Lavergne, master ensa.m, encadrement Martinet&Texereau
p. 124 : Dessin Claire Santos, Master ensa.m, encadrement Martinet&Texereau
p. 125 : Dessin Céline Pennisi, Master ensa.m, encadrement Martinet&Texereau
p.126, 128, 130, 131, 132, 134, 135, 136 : Dessins Ferdinand Fert


L'enseignement de l'habitat en cycle master à l'ensa-m

Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

L'enseignement de l'habitat en cycle master à l'ensa.m rassemble des objets, échelles et visées diverses qui sont fonction des positions critiques et pédagogiques des enseignantes et enseignants des ateliers de projet. De l'espace public, au grand territoire jusqu'à l'échelle de l'édifice, ces enseignements traitent toutes les échelles de l'aménagement. Nous avons privilégié pour leur exposition, des travaux menés par des étudiantes et étudiants qui traitent l'habitat à l'échelle de l'édifice et plus précisément les travaux qui ont pris pour objet l'immeuble de logements, c'était là le programme de l'exposition Habitat25.

Si la grande diversité des positions et approches pédagogiques tenus dans ces enseignements de master sur l'habitat est bienvenue, un certain nombre de positions communes, critiques et didactiques rassemblent les travaux, ici affichés :

- L'immersion dans un lieu, un site pour en relever des situations et des types bâtis permet de construire des analogies, ces enseignements nécessitent alors pour leur grande part, là un voyage d'études ailleurs des déplacements sur site, pour y mener chaque fois un travail de relevé et d'analyse, avant d'initier une démarche de projet.
- L'objet de ces travaux, c'est le logement, il s'inscrit en règle générale dans un mouvement dialectique avec les analyses menées dans le cadre des séminaires. Il s'agit toujours de dresser l'inventaire de modèles bâtis, « machines passives » (Lafitte, 1932) et à partir de la combinaison et modifications de leurs éléments typiques, chercher à les adapter au travers de variations, à leurs nouvelles conditions d'occupations qui sont celles des sites de projets retenus pour les travaux d'atelier.
- Une préoccupation est commune ; ne plus consommer les espaces naturels et agricoles (loi ZAN), des travaux prendront alors comme objet de recherche la densification des faubourgs, d'autres la reconversion des existants, immeubles de centre-ville, centre bourgs ou station de skis de moyenne montagne aujourd'hui délaissées etc., d'autres iront considérer qu'un des moyens de produire du foncier est de valoriser le foncier commercial et d'activité, en proposant une densification des aires commerciales.
- Prenant acte d'une énième crise dans la production du logement et la faible qualité de la production courante, tous les travaux affichés recherchent de nouveaux types bâtis devant devenir, à terme, l'ordinaire de la production et s'attachent aux qualités des logements, « qualités » que ces travaux cherchent à travers leurs propositions, à caractériser.
- Considérant que les nouvelles exigences normatives pour la construction (loi RE 2020) sont une opportunité pour repenser les façons de faire et d'édifier, la maîtrise des systèmes pour la ventilation naturelle des logements, l'utilisation de matériaux biosourcés, une attention pour la petite portée et des « retrouvailles » avec les mises en œuvre traditionnelles, deviennent pour ces enseignements, les outils courants pour le dessin de l'immeuble de logements.

Les travaux présentés ici font un rassemblement hétéroclite d'objets et pourtant les mêmes, ce sont toutes des architectures ou plus précisément ce sont tous des immeubles de logements… ils sont comme les jouets dans le coffre des chambres d'enfants ou dans les vitrines des magasins de Noël, une promesse…

Des jouets ? Georges Didi-Huberman dans un texte, « La morale du joujou et la dialectique de l'image selon Walter Benjamin » note que « […] tout, dans le jouet, se joue aussi entre un temps de la chose démontée et un temps de la connaissance par montage. » (Didi-Huberman, 2000 : 2)[1]. C'est bien à une connaissance par le montage, par le dessin, auquel ces étudiantes et étudiants ont tenu leur promesse, pour demain la tenir face aux contradictions du réel.

1 Georges Didi-Huberman « Connaissance par le kaleidoscope », *Etudes photographiques*, 7 | Mai 2000, [En ligne], http://etudesphotographiques.revues.org/204. consulté le 3 septembre 2015

Questionner la qualité du logement dans un contexte contraint

Ion Maleas, Mohamed Belmaaziz, Gianluca Cadoni

Introduction

Aujourd'hui, le contexte politique est fortement impacté par les problématiques de lutte contre l'étalement urbain, de densification / intensification du périurbain avec l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » des sols. Toutes ces questions sont inscrites dans un cadre plus général qui incite à entreprendre la transition écologique et à limiter les effets du dérèglement climatique. Au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence mais aussi dans d'autres aires métropolitaines en France et en Europe, ces problématiques et ces politiques urbaines sont intrinsèquement liées au phénomène de raréfaction progressive des terrains constructibles. Cette pénurie du foncier disponible pour construire du logement, contraint les acteurs de la production immobilière (qu'ils soient promoteurs privés, bailleurs sociaux, acteurs de la gouvernance intercommunale, etc.) à engager des projets dans des environnements de moins en moins favorables, souvent près des sources de nuisances, qu'elles soient acoustiques, environnementales, etc.

C'est à ces enjeux que le projet « Chemin des fraises », lauréat de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain » (2022) tente de répondre[1]. Il s'agit d'un projet de 46 logements sociaux, situés à Septèmes-les-Vallons, une commune limitrophe au nord de Marseille qui est soumise au « constat de carence » en termes de logements sociaux selon les obligations imposées par l'article 55 de la loi SRU. La parcelle du projet se trouve à proximité immédiate de l'autoroute A7 qui est source de nuisances importantes. Aujourd'hui, la production des logements sociaux dans des milieux à fortes contraintes, n'est pas une exception, il s'agit au contraire d'une dynamique qui devient de plus en plus la règle (Maleas, 2022). D'où l'importance de développer, au croisement entre la recherche et la pratique, des outils méthodologiques qui permettent d'agir sur le processus de projet afin questionner la qualité des futurs logements sociaux.

Cet article présentera l'approche méthodologique expérimentée dans le cadre du projet « Chemin des Fraises ». Celle-ci est basée sur un « diagnostic exhaustif » qui considère le bâtiment existant comme ressource et propose de l'appréhender finement à travers les complexités et multiplicités de l'édifice et du contexte dans lequel il s'inscrit. Ce choix s'appuie sur les travaux développés par Franz Graf sur des bâtiments remarquables patrimoniaux (Graf & Marino, 2012). Franz Graf met l'accent sur l'importance d'une connaissance exhaustive du bâti existant pour pouvoir y intervenir et suggère de l'appliquer également au bâti ordinaire. L'objectif de cette recherche est d'analyser dans quelle mesure les spécificités urbaines et architecturales peuvent favoriser une production qualitative du logement, sans pour autant compromettre les objectifs de la transition en cours. Il ne s'agit pas d'opposer transition écologique et qualité du logement mais, au contraire, de contribuer à leur articulation productive et opératoire.

Produire du logement social dans le contexte de l'intensification : l'exemple du projet « Chemin des Fraises »

L'objectif ZAN (zéro artificialisation nette) est la mesure législative la plus récente qui s'attache à limiter la consommation des territoires naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation (Guidoum, et al., 2024). Il s'agit d'une politique visant à impacter fortement la logique de gestion foncière et qui, par conséquent, suscite des nombreux débats clivés notamment concernant des inquiétudes liées à sa mise en œuvre (Thépot, 2023 ; Desjardins, 2024). La raréfaction des terrains constructibles compte parmi les principales problématiques soulevées par cette injonction réglementaire puisqu'elle contribue à mettre les territoires sous pression foncière et rend difficile la production de logements abordables (Brissaud, 2024 ; Charmes, 2021 ; Miet, 2024).

Dans le guide concernant le ZAN, produit et diffusé par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, les auteurs évoquent « de nouveaux modèles d'aménagement durable à réinventer, en conjuguant sobriété [foncière] et qualité urbaine », en priorisant des approches comme la transformation de la ville existante par la densification et l'intensification, le recyclage des friches, la mobilisation et la réhabilitation de logements vacants, la valorisation du potentiel des périphéries urbaines, etc.[2] Quant à la planification dans des zones de marché immobilier tendu, ce guide propose de prioriser le recyclage et la construction des surfaces déjà artificialisées notamment les dents creuses en périphéries des métropoles. Or, construire en milieu urbain existant est plus complexe. Cela engendre davantage de risques et de contradictions à considérer et demande un investissement plus important en temps et en capital. Par ailleurs, « il faut toutefois noter que le ZAN conduit à des aménagements plus délicats à mener, chaque opération doit être réalisée au cas par cas et nécessite des compétences plus pointues », comme l'explique le Cerema [3]. En effet, la rareté du foncier accentue les conflits d'usages au sein des territoires et oblige les collectivités à opérer des arbitrages difficiles concernant leur développement urbain en tenant compte de l'intensification ou de la densification (Cosatto, et al., 2024).

Face à cette situation tendue, le logement social est

1 Partenariat de recherche dans le cadre de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain », laboratoire Project[s], commune de Septèmes-les-Vallons, Erilia (bailleur social), Direction Opérationnelle de l'Habitat et Mission Renouvellement Urbain de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

2 Source : https ://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2023/11/ZAN%20DP%2027nov23_VF.pdf (accédé le 26/11/2024)

3 Source : https ://www.cerema.fr/fr/actualites/zero-artificialisation-nette-methodes-terrain (accédé le 26/11/2024)

considéré comme un levier de sobriété foncière qui conjugue intensification et qualité de vie[4]. Dans un effort de démonstration conjuguant transition écologique et justice sociale, le rapport intitulé « Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement : c'est possible ! », publié conjointement par la Fondation Abbé Pierre et la Fondation pour la Nature de l'Homme (Guidoum, et al., 2024), reprend en grande partie les orientations du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires concernant la réhabilitation et transformation du bâti vacant, la construction sur des interstices de territoires peu denses et le recyclage de friches. Celui-ci insiste sur la nécessité de renforcer le soutien du secteur du logement social et de l'économie solidaire. Ce rapport relève aussi que le logement social est particulièrement propice à la mise en œuvre des politiques de sobriété foncière dans la mesure où il est principalement construit sur des sols déjà artificialisés au même titre qu'il est porteur d'une densité considérablement plus élevée que les logements privés.

En effet, les exigences induites par le ZAN impactent plus fortement le logement social, un secteur déjà financièrement fragilisé. Pour les acteurs du logement social, le ZAN entraîne une complexification dans le processus de production. Cette complexité supplémentaire concerne la disponibilité, le prix et la qualité des terrains constructibles qui oblige les bailleurs sociaux à faire évoluer leurs compétences « tant sur l'ingénierie technique que financière »[5].

Le projet « Chemin des Fraises » est un exemple intéressant de montage d'opération complexe, long et coûteux qui nécessite des stratégies élaborées tant du point de vue foncier que technique. Il s'agit de l'ancienne clinique Val Frais, construite dans les années 60 qui est aujourd'hui dans un en état dégradé. Ce bâtiment hébergeait des familles dans des conditions indignes, victimes des marchands de sommeil. Engagée dans une convention de lutte contre l'habitat indigne depuis 2017, la commune de Septèmes-les-Vallons a décidé d'exproprier la clinique pour la réhabiliter et la convertir en logements locatifs sociaux. Afin que l'opération soit financièrement viable tout en s'inscrivant dans les logiques de densification / intensification métropolitaine, la commune a préempté des parcelles ajointées pour arriver à dégager une surface de 1,4 hectares. Cela permet par conséquent d'accueillir des constructions nouvelles autour de la clinique. La forme de la parcelle de projet et sa nature (forte déclivité et longeant l'autoroute A7, présence d'une bastide, une partie importante de la parcelle au nord est inconstructible à cause des risques d'incendie ainsi qu'une partie au sud à cause des risques d'inondation), témoignent de la complexité de l'opération. Le programme prévoit 46 logements : 26 logements locatifs sociaux en réhabilitation et 20 logements neufs en accession sociale (BRS), répartis entre 12 logements collectifs et 8 villas. Outre ces contraintes, l'accès à la parcelle des Fraises se fait par une propriété avoisinante. La servitude permettant l'aménagement d'accès a fait l'objet des longues négociations entre la mairie et le propriétaire **(fig.1)**.

Qualité des logements et nuisances sonores

C'est donc dans un contexte contraint, entre volonté d'intensification et faible disponibilité de foncier que s'insère le volet recherche de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain » (EQLD). Celui-ci « vise à expérimenter des solutions permettant de concilier une plus grande qualité d'usage dans le logement avec les impératifs de sobriété écologique et d'excellence architecturale, urbaine et patrimoniale. Il permet également d'accompagner des porteurs de projets qui souhaitent tester de nouvelles modalités techniques, procédurales et contractuelles de production du logement[6] ». Parmi les objectifs de l'AMI EQLD on peut identifier la volonté de développer des méthodologies reproductibles et exemplaires pour promouvoir une filière de production de logements de qualité à partir d'un certain nombre de projets « pilotes ».

Dans le domaine de l'architecture, la question de la qualité est particulièrement complexe et plurielle. Depuis Vitruve (*utilitas, firmitas, venustas*) et jusqu'à nos jours, l'architecture doit répondre à des exigences multiples qu'elles soient techniques, sociales ou esthétiques (Jourdheuil, 2019). En effet, « il n'existe pas une définition de la qualité architecturale qui soit absolue et partagée par tous, commanditaires, architectes, concepteurs, politiques, gestionnaires, habitants, usagers, [...] ni une qualité architecturale objective et globale, mais des qualités contextuelles dont l'appréciation est relative » (*ibid*, p. 333-335). Il s'agit d'une notion polysémique qui doit être examinée par rapport à des contextes spécifiques et à travers le point de vue de divers acteurs, leurs stratégies et leurs objectifs (Biau & Lautier, 2009). Cette notion peut concerner les processus de production, la définition programmatique, l'objet bâti, la qualité d'usage / d'habiter, etc. (Dehan, 2016). Cette complexité ne limite pas les efforts d'évaluer « objectivement » la qualité architecturale des logements (IDHEAL, 2021), ni les initiatives de l'Etat visant à l'innover et la promouvoir[7].

La multiplicité de la question de la qualité du logement, la diversité des approches, des sujets et d'objectifs, sont également examinés dans l'ouvrage intitulé « Réhabiter : engagés pour la qualité du logement de demain » (Marie, 2024) et les livrets thématiques publiés par le réseau de l'AMI EQLD (Pinon & Marie, 2025 ; Davidson, et al., 2025). En effet, les 97 projets offrent un cadre de référence intéressant pour examiner l'évolution des critères de qualité du logement à l'échelle nationale aujourd'hui. Au sein du réseau, six axes ont été identifiés : le confort d'usage, la conception et les procédés constructifs, la fonctionnalité, la qualité sociale et programmatique, le financement et l'intégration urbaine.

Dans le cadre spécifique du projet Chemin des Fraises, la réflexion s'est portée sur la prise en compte des contraintes du site notamment celles qui sont susceptibles d'impacter la qualité de vie des habitants. Les bâtiments existants ainsi que les nouveaux bâtiments projetés sont soumis en permanence aux nuisances de l'autoroute. Face à de telles contraintes, le problème de la nuisance acoustique est presque toujours résolu par une isolation phonique renforcée et l'installation de menuiseries performantes. Or, cette approche, mettant en avant les solutions techniques, n'est pas adaptée aux modes

4 Source : https://www.banquedesterritoires.fr/des-pistes-pour-concilier-objectif-zan-et-lutte-contre-le-mal-logement et https://groupe-cdc-habitat.com/actualites/regards-croises/ (accédés le 26/11/2024)

5 Source : https://groupe-cdc-habitat.com/actualites/regards-croises/ (accédé le 26/11/2024)

6 Source : https://engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/ (accédé le 26/11/2024)

7 Effectivement, les actions publiques permettant de rendre possible la réalisation de logements mieux adaptés à leurs contextes ne sont pas une nouveauté en France. Des objectifs plutôt portés sur les techniques pour promouvoir le développement des procès innovants, pouvant répondre aux besoins spécifiques de la production de logements, étaient déjà affichés lors du Plan Construction de 1971. Source : Transcription de la conférence de Ana Bela de Araujo, *Quelle(s) qualité(s) pour le logement de demain ? Regards croisés acteurs de l'habitat-chercheurs*. Paris, 07/12/2022

d'habiter typiquement méditerranéens, elle n'intègre pas une conception bioclimatique qui prendrait en compte les paramètres du confort adaptatif et elle ne mise pas sur la reliance entre les habitants et leur milieu (Desogus, 2012). La prise en compte du confort adaptatif des habitants considère la capacité d'adaptation physiologique et comportementale des habitants face aux variations climatiques. Cela permet d'élargir la plage de températures acceptables en condition de confort.

De plus, des solutions performancielles, lorsqu'elles sont appliquées, tendent à isoler les habitants de leur milieu alors que le rapport à l'extérieur est central dans la portée émotionnelle et phénoménologique de l'architecture (Heschong, 1992). En effet, cette focalisation sur le confort par des solutions et équipements techniques et leurs performances conduit à l'aliénation de l'habitant qui tend à l'éloigner du « bonheur d'habiter » (Fijalkow, 2017).

Dans le cadre de ce projet, il est donc ici question d'évaluer comment la mise en place d'un processus de commande et de réalisation de logements, guidé par des connaissances fines intrinsèques à un site de projet (particulièrement impacté par des nuisances acoustiques, de qualité de l'air et, par conséquent, des difficultés à garantir le confort thermique estival) peut influencer la conception architecturale et favoriser la qualité du logement.

- La problématique de la qualité de l'habiter face aux contraintes environnementales de la situation spécifique du projet Chemin des Fraises nous a conduit à étendre la réflexion dans un contexte plus large de la Métropole AMP. La situation géographique et climatique de la métropole, aggravée par le dérèglement climatique en cours et à venir, soumet ses habitants à des périodes de surchauffe de plus en plus longues. La nécessité de réduire notre impact sur l'environnement nous pousse à réduire le plus possible le recours aux équipements de climatisation en privilégiant une conception bioclimatique mettant en avant l'approche adaptative du confort (Barlow & Fiala, 2007). Par contre, dans un milieu climatique du nord de la méditerranée, les solutions bioclimatiques risquent d'être mises à mal face à de fortes nuisances acoustiques et de pollution atmosphériques. Les contraintes et leur impact sur la qualité du logement sont abordés dans le cas du projet Chemin des Fraises. Ces réflexions et les démarches adoptées sont susceptibles d'être reproduites dans des situations similaires, très fréquentes, dans la Métropole AMP **(fig.2).**

Il parait évident que la raréfaction du foncier dans des zones attractives (proches des bassins d'emploi par exemple[8]) conduit les promoteurs/bailleurs à investir des zones où le foncier est à un prix encore abordable, souvent exposées à des nuisances. Cela se heurte aux problèmes subis par les habitants face à la densification/intensification. Le bruit est effectivement considéré comme source de nuisances importantes dans la Métropole AMP, comme dans les autres 21 métropoles françaises. Dans une « enquête citoyenne sur la densification urbaine », réalisée par la métropole AMP en 2023, lorsque les habitants ont été interrogés sur les inconvénients d'une ville plus dense, « la pollution sonore est la première crainte exprimée spontanément, loin devant les autres thèmes »[9]. Dans le PLUi métropolitain, cette pollution sonore est largement attribuée aux transports routiers, plus précisément : « Marseille est la commune la plus touchée avec 47% de la population exposée - notamment le long des axes structurants et dans le centre-ville - suivie par Septèmes-les-Vallons (31%). L'ensemble des autoroutes génèrent toutes plus de 75 dB(A) et affectent plus de 5 000 logements. Plusieurs voies situées en agglomération sont également sources de nuisances importantes »[10].

Cette problématique des nuisances sonores dues à l'infrastructure routière dans le contexte de l'intensification métropolitaine devient d'autant plus importante quand il s'agit de produire des logements sociaux. Dans le cas de Septèmes-les-Vallons, il y a 11 secteurs de mixité sociale au sein de la commune, définis dans le PLUi métropolitain, dont le pourcentage des logements sociaux à produire varie entre 30-100%[11]. En croisant ces secteurs avec les cartes de bruit routier de la métropole[12], on constate que 8 sur 11 de ces secteurs sont exposés aux mêmes niveaux de bruit que le site de Chemin de Fraises (>60db en moyenne sur 24h). Six de ces secteurs se situent dans la zone d'impact de l'autoroute A7 (définie sur une bande de 300m par le PPBE de Bouches-du-Rhône)[13]. Il est évident que la problématique des nuisances sonores du trafic routier et par conséquence la pollution sonore, impactera la qualité des logements sociaux, ainsi que la santé de leurs occupants, à Septèmes-les-Vallons dans les années à venir.

L'approche du projet par diagnostic exhaustif

Le territoire de la commune de Septèmes-les-Vallons avait déjà servi de support à l'expérimentation des outils méthodologiques développés dans le projet ATRE (Atlas Territorial de Rénovation Energétique)[14]. C'est au titre de cette première collaboration que le laboratoire Project[s] a été sollicité, par la municipalité et le bailleur social Erilia, pour développer le volet recherche de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) « Engagés pour la qualité du logement de demain ». Ce type de partenariats entre acteurs de la recherche, gouvernance et professionnels a pour ambition de produire des connaissances opérantes, ce qui est particulièrement propice pour la mise en œuvre des méthodologies inspirées de la *recherche-action* (O'Brien, 2001 ; Gonzalez-Laporte, 2014).

L'intention de départ consistait à mettre à profit l'expertise

8 Les travaux de « Villes Vivantes sur la Métropole AMP », démontrent que durant la dernière décennie (2014-2022) la densification urbaine se passe dans des zones moins favorisées en ce qui concerne l'accessibilité à l'emploi. Source : https://vv.guide/quand-les-logements-neufs-sont-moins-bien-localises-que-les-logement-existants-21150/ (accédé le 10/11/2025)

9 Source : https://conseil-developpement.ampmetropole.fr/decouvrez-les-resultats-de-lenquete-citoyenne-sur-la-densification-urbaine/ (accédé le 26/11/2024)

10 PLUi Marseille Provence - C2 : « Diagnostic : état initial de l'environnement », p.165. Disponible à : https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_C2_EtatInitialEnviro.pdf (accédé le 26/11/2024)

11 Source : https://ampmetropole.fr/missions/amenagement-du-territoire-et-urbanisme/planification-et-urbanisme/plu/ (accédé le 26/11/2024)

12 Source : https://ampmetropole.fr/missions/strategie-environnementale/environnement-sonore-et-lutte-contre-le-bruit/carte-bruit-routier-sur-24h-indice-lden/ (accédé le 26/11/2024)

13 *Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement* des infrastructures de l'Etat dans les Bouches-du-Rhône. Source : https://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/contenu/telechargement/56661/405696/file/PPBE4.pdf

14 Projet de recherche qui a été financé par l'ADEME durant 3 ans dans le cadre de l'appel à projet « Vers des bâtiments responsables à l'horizon 2020 ».

du laboratoire en matière de mise à niveau énergétique pour intervenir sur un immeuble d'habitation dégradé. Dans sa politique de lutte contre l'habitat indigne, la commune envisageait de réhabiliter un bâtiment de logements issu de la transformation d'une clinique datant des années 60. Celui-ci est caractérisé par des conditions d'habitabilité insatisfaisantes dans le périmètre d'une ancienne bastide, partie intégrante d'une copropriété située en bord d'autoroute. Ainsi, l'objectif consistait à donner une seconde vie à ce bâtiment destiné à accueillir du logement de qualité et adapté aux besoins de la population.

Pour éviter que l'intervention sur le bâti existant soit réduite à une simple mise aux normes énergétiques, dès les premiers échanges, l'équipe de recherche avait insisté auprès des partenaires du projet pour réinterroger le processus opérationnel de transformation et de réhabilitation des logements. En termes d'objectif de recherche, notre proposition consiste à développer une approche de diagnostic exhaustif pluridisciplinaire (Graf & Marino, 2012) permettant d'appréhender la rénovation en tenant compte des qualités architecturales et techniques intrinsèques de l'édifice et de l'identité du territoire dans lequel il s'inscrit. A partir des données recueillies, il s'agit de susciter une approche holistique permettant de renforcer la coordination de la complexité sans dissocier des compétences multiples. En lui conférant une dimension opératoire, cette démarche méthodologique permet de réinterroger le processus de projet ce qui permet d'éviter de traiter la mise à niveau énergétique uniquement au prisme de la performance et de l'isolation générique.

S'il parait évident que l'intervention sur un bâtiment doit nécessairement reposer sur un diagnostic préalable, le diagnostic exhaustif est souvent réservé au projet d'intervention sur les édifices remarquables à l'image des travaux de recherche entrepris par Franz Graf sur le patrimoine architectural du XX^e^. Celui-ci considère qu'un projet d'intervention doit être indissociable d'une approche attentive[15] reposant sur la constitution de connaissances exhaustives croisées à toutes les échelles de l'objet architectural. Au même titre que celui-ci plaide pour considérer le bâti existant comme ressource qui mérite une analyse approfondie et le développement des méthodes de projet évitant un raisonnement strictement performanciel, il incite à étendre ces méthodologies au bâti ordinaire.

A ce titre, le livret thématique « bilan holistique » du réseau EQLD suggère, au-delà de la dimension financière du projet, de valoriser la pluralité des formes de qualité. Il propose ainsi d'intégrer dans les projets « les valeurs du capital naturel, du capital social, la qualité du logement et du cadre de vie, ainsi que celles de la santé et du bien-être » (Durand & Marie, 2025). La question du « coût écologique » des projets devient alors centrale, puisqu'il s'agit « de s'orienter vers une pensée multiscalaire ». Une telle approche rend nécessaire la réalisation d'un diagnostic territorial préalable afin d'évaluer la cohérence du projet avec le déjà-là.

C'est dans la lignée des travaux prônant un regard attentif sur l'édifice existant, et son contexte, comme condition fondatrice préalable à tout projet d'intervention que s'inscrit le volet recherche du projet AMI Chemin des fraises. Au départ centrée sur le bâti existant l'équipe s'est très vite rendue à l'évidence que des connaissances détaillées pouvaient aussi servir à orienter les réflexions sur les bâtiments neufs de l'opération visant à densifier la parcelle en vue de produire une architecture située tenant compte du territoire dans lequel elle s'inscrit.

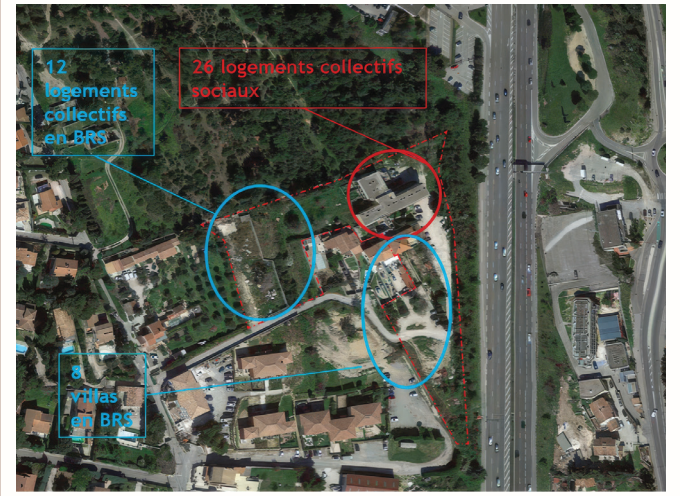
Outre les diagnostics exigibles en phase concours (architectural, géotechnique, amiante, plomb, structure, etc.) et afin d'aider les équipes à amorcer le travail de recueil de données complémentaires permettant de renseigner un état des lieux complet et précis, l'équipe de recherche a rédigé une notice en vue d'attirer l'attention sur quelques éléments incontournables conditionnant la mise en place d'une approche méthodologique d'évaluation et de croisement multicritères en amont de l'opération. Elément indissociable du processus de conception en phase concours, il était question dans un premier temps, dans le cadre de la notice, de documenter l'évolution du territoire et de l'édifice à travers une série de documents permettant de restituer une épaisseur historique du site du projet et du territoire. Il s'agissait ensuite de proposer quelques outils d'analyse du climat pouvant aboutir à un diagnostic bioclimatique détaillé. Enfin, l'infrastructure autoroutière étant une source de pollution de l'air et de nuisances sonores importants, il était question d'évoquer quelques indicateurs issus d'une étude fine réalisée en amont pour aider à résoudre et à concilier objectifs bioclimatiques, confort sonore et qualité d'usage des futurs logements.

La notice précisait également les attendus d'une approche de projet basée sur une démarche par diagnostic multicritères exhaustif. Cette notice insistait sur :

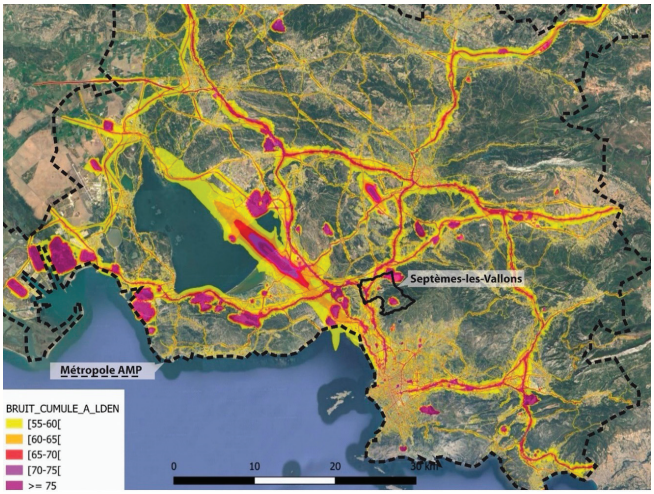
- L'importance de l'histoire comme vecteur de projet afin de produire une architecture située **(fig.3)**.
- La nécessité d'appréhender les données climatiques locales avec des outils d'analyse adaptés, ce qui permet d'étudier les propositions privilégiant les stratégies adaptées au climat **(fig.4)**.
- Les données cartographiées liées à la pollution atmosphérique ainsi que quelques éléments d'expertise recoupant l'analyse du relief et les régimes des vents, les données de mesures et de modélisation de l'environnement sonore (présence de l'autoroute) avec un maillage spatiotemporel fin **(fig.5)**.
- Des propositions de dispositifs spatiaux relatifs à la conception de logements adaptés à des sites bruyants. Il ne s'agissait pas de définir des "modèles", mais plutôt des orientations permettant de traiter la problématique des nuisances sonores par des dispositifs architecturaux d'atténuation avant même l'intervention sur l'enveloppe acoustique (fig.6).
- Un exemple caractéristique des données qualitatives révélées par ce diagnostic, concerne effectivement l'étude précise du bruit au site du projet. Les cartes de bruit moyen, qui sont produites par les services de la Métropole AMP[16], offrent un outil important pour avoir une vision approximative de la pollution sonore. Dans le cas de la clinique Val Frais (voir fig.5 ci-après, issu des éléments du diagnostic exhaustif), la carte de bruit nocturne montre que le bruit moyen est inférieur

15 La mise à niveau énergétique des bâtiments du XX^e^ à fait l'objet d'un dossier thématique élaboré par Stéphane Berthier. S'appuyant sur un état critique des politiques de rénovation énergétique, celui dresse un état des lieux des démarches remarquables et méthodes du projet d'architecture appliquées à la réhabilitation basées sur la connaissance fine du patrimoine.

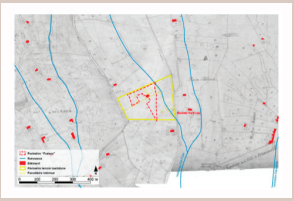
16 https://ampmetropole.fr/missions/strategie-environnementale/environnement-sonore-et-lutte-contre-le-bruit/carte-bruit-routier-sur-24h-indice-lden/

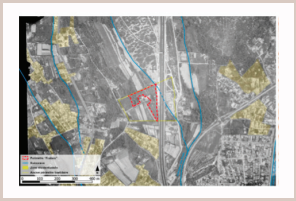


(fig. 1)



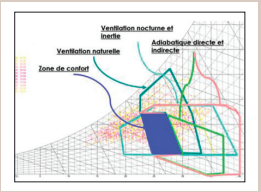
(fig. 2)

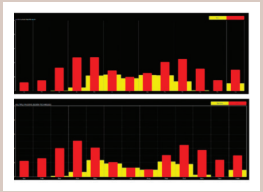


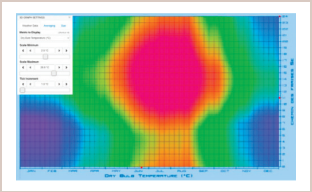




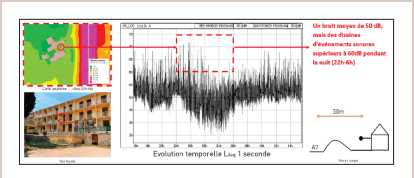
(fig. 3)



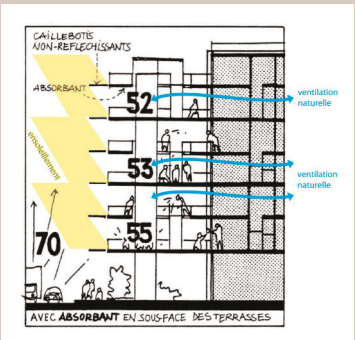




(fig. 4)



(fig. 5)



(fig. 6)

Fig. 1 : Vue aérienne et schéma de l'opération de Chemin des Fraises
Fig.2 : Carte de bruit cumulé (indice LDEN) (réalisation Project[s])
Fig. 3 : Extraits de l'étude historique, réalisée par Project[s] pour le Diagnostic Exhaustif. Le cadastre Napoléonien relève que la parcelle du projet faisait partie d'un terrain bastidaire, percé par l'autoroute dans les photos aériennes de 1957, puis une carte-postale historique de la clinique Val-Frais
Fig. 4 : Extraits de l'étude bioclimatique, réalisée par Project[s] pour le Diagnostic Exhaustif. Projections de températures jusqu'à 2070, études sur la zone de confort et son potentiel d'augmentation.
Fig. 5 : Données acoustiques produites par le BET "Espace9", analysées et interprétées par Project[s] dans le Diagnostic Exhaustif
Fig. 6 : Coupe schématique, inclue dans le Diagnostic, d'un dispositif acoustique (Balaÿ et al. 1994). Eléments explicatifs (en couleur) ajoutés par Project[s].

à 50dB, représenté sur la carte par des couleurs verts. Mais la collaboration entre le laboratoire Project[s] et le BET Espace 9, à travers une étude acoustique précise réalisée durant la nuit, a révélé que des dizaines d'événements sonores dépassent les 60dB. Il s'agit des événements engendrant potentiellement un réveil d'une personne et un niveau de bruit qui perturbe surement la qualité de sommeil[17]. Cela permet de comprendre que la stratégie la plus efficace pour le rafraichissement naturel des logements, la ventilation naturelle nocturne, est en réalité mise à mal par la pollution sonore. Cette information pourrait par conséquent impacter la réflexion concernant la conception architecturale des logements.

Dès les premières phases du projet, l'exploitation des données exhaustives avait pour but de conduire les équipes de maîtrise d'œuvre à argumenter et à justifier des variantes de projets privilégiant la qualité des logements dans un contexte méditerranéen caractérisé par de fortes contraintes environnementales tout en privilégiant les solutions architecturales passives. Comparées aux solutions performancielles actives, les solutions passives n'entraînent pas nécessairement un surcoût lors de la phase de réalisation. L'intégration des solutions passives peut toutefois allonger la durée du projet, car dès les premières phases de conception, elles exigent l'étude et l'analyse de de nombreux paramètres afin d'atteindre un bon compromis entre efficacité énergétique, confort et économie. En effet, plusieurs travaux récents confirment que la priorisation des solutions passives et bioclimatiques peut entraîner un allongement du temps du conception, et parfois une augmentation du budget (Flamand & Laporte, 2024).

Articuler les enjeux de la recherche avec les contraintes des acteurs de terrain

Alors que l'un des objectifs de l'AMI consistait à développer de nouvelles collaborations entre recherche et action, l'articulation entre le monde professionnel et la recherche académique s'avère parfois complexe (Gonzalez-Laport, 2014). Mis en évidence au sein du réseau EQLD (réf), ce constat est lié à la question de la co-construction de savoirs qui se heurte souvent aux divergences d'objectifs, de méthodes d'investigation, des priorités et des temporalités de chaque partenaire.

Dans le cadre du projet Chemin des fraises, l'équipe de recherche avait l'avantage d'intervenir bien en amont pour espérer peser sur le processus de conception mais elle s'est trouvée confrontée à diverses difficultés :

- Les temporalités de la recherche et de la pratique sont difficilement conciliables, voire même conflictuelles (O'Brien, 2001 ; Roy & Prévost, 2013 ; Gonzalez-Laporte, 2014). Dans le cas du projet, le calendrier initial de l'opération n'intégrait pas les temporalités nécessaires à la recherche. Bien que le volet recherche, ait été bien accueilli par le bailleur social, il était constamment remis en question par son service opérationnel car jugé incompatible avec le processus classique d'une telle opération.
- La phase préparatoire, destinée à affiner la dimension opératoire de la recherche ainsi que les aspects méthodologiques visant à intervenir sur l'existant, a nécessité un temps d'acculturation non prévu dans le calendrier préétabli. De même, il était difficile de prendre le temps nécessaire pour clarifier les attentes partagées en termes de qualité du logement, tant cette notion de qualité est polysémique.
- Pour accélérer le calendrier et maîtriser les coûts, le choix de l'appel d'offres en conception-réalisation n'est pas propice à l'intégration du temps long que nécessite la recherche. En confiant à un groupement les missions de conception mais aussi de réalisation, il devenait difficile d'analyser et d'évaluer chaque phase de développement du projet
- La maîtrise d'ouvrage a procédé à une réévaluation des priorités, réduisant ainsi la possibilité d'explorer des solutions architecturales et constructives adaptées au contexte spécifique du projet.
- L'enveloppe budgétaire restreinte allouée à l'opération a limité les réflexions susceptibles de questionner le processus de projet habituel. Cette contrainte a également réduit les marges de manœuvre de l'équipe de maîtrise d'œuvre afin de proposer des solutions innovantes.

Pour remédier à ces dysfonctionnements, seule une collaboration sur un temps plus long entre le bailleur social et l'équipe de recherche, avec une volonté affichée de questionner les process de production de logements, aurait permis de développer une méthodologie opérante permettant de coproduire des connaissances réplicables dans d'autres opérations.

Par ailleurs, il est nécessaire de requestionner l'importance des critères financiers dans la production des logements sociaux. A ce titre, certains auteurs s'alarment sur un « logement social contraint à la rentabilité » (Gimat & Halbert, 2018), et les impacts majeurs des politiques portées durant cette dernière décennie sur le modèle du logement social (Driant, 2017 ; 2019). L'opération Chemin des Fraises n'est qu'un exemple parmi d'autres d'un secteur social qui s'est souvent en difficulté pour promouvoir une transition écologique équitable.

Retombées positives, perspectives d'action et d'élargissement de la recherche

Malgré ces difficultés, la recherche a eu également des retombées positives qui ont permis de susciter la prise de conscience des acteurs et de peser sur les processus de projets habituels. La majorité des groupements professionnels qui ont répondu à l'appel à projet témoignent avoir été influencés par les données exhaustives qualifiant de manière précise le site de projet, ce qui a induit une prise de conscience et une volonté d'intégration des problèmes liés aux nuisances sonores et du confort d'été dans leurs propositions. Les groupements, dans leurs propositions méthodologiques, ont envisagé des temps de travail collaboratif avec les acteurs de l'AMI. Des ateliers thématiques et transversaux, des réunions dédiées, etc. ont été prévues avant le dépôt du permis de construire, pendant et à la réception des travaux, ainsi que, dans certains cas, *a posteriori* avec les habitants. Si la phase précédent le dépôt du PC a été identifiée comme importante, le contenu et l'impact potentiel du reste des ateliers restent à négocier avec Erilia et l'équipe lauréate (le dossier de PC est encore en préparation au moment de la rédaction de cet article).

17 « Un niveau sonore nocturne, produit par le trafic routier, supérieur à 45dB Lnight est associé à des effets néfastes sur le sommeil. » (Organisation Mondiale de Santé, 2018)

Le travail commun réalisé avec le laboratoire a permis au bailleur social de valoriser la connaissance produite dans des demandes de financements publics. Ce qui témoigne d'une valeur reconnue dans la collaboration avec le laboratoire Project[s] par le partenaire professionnel. Il faut tout de même veiller à éviter une instrumentalisation de la recherche, « mobilisée dans une dimension normative et prescriptive, voire communicative » comme soulevé par le livret thématique EQLD sur les méthodes expérimentées au sein du réseau[18].

De même, la ville de Septèmes-les-Vallons a été davantage sensibilisée aux questions de la pollution sonore. Elle exprime la volonté d'intégrer les méthodes expérimentées dans les futures procédures de commande publique. En effet, un des rôles centraux de la recherche-action est de soutenir les acteurs locaux en vue de s'approprier de nouvelles méthodes d'action, ainsi que de contribuer au transfert des savoirs vers des individus et des collectifs (Liu, 1992).

En guise de perspective, l'équipe de recherche souhaite désormais s'investir dans la production de guides méthodologiques destinés aux acteurs locaux afin de favoriser la prise en compte qualitative du bruit et du confort d'été dans la production et la réhabilitation des logements existants. A ce titre, le laboratoire a été lauréat du *Fond d'Innovation pour l'Habitat (FIH)* de la Métropole AMP. Il ambitionne de monter en généralité en explorant une échelle d'investigation plus large. L'analyse et le croisement des données entre l'échelle métropolitaine avec les connaissances produites à l'échelle du projet AMI, pourrait offrir un tremplin pour l'amélioration de la qualité tant du parc social existant et la production neuve des logements sociaux. Il s'agirait d'une contribution qui vise à savoir en quoi le secteur social peut effectivement être un démonstrateur des qualités architecturales et urbaines possibles dans le contexte de l'intensification métropolitaine.

18 « Expérimenter par la recherche : approches et méthodes de recherche dans le programme *EQLD* », Livret thématique #2 (janvier 2025), page 19. Source : https://engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr/sites/default/files/2025-03/EQLD_LIVRET_THEMATIQUE_%232_web.pdf

Bibliographie

ASHRAE, *ASHRAE Standards, Thermal Environmental Conditions for Human Occupancy*, 2004. Disponible en ligne : http://c0131231.cdn.cloudfiles.rackspacecloud.com/ASHRAE_Thermal_Comfort_Standard.pdf (consulté le 13 avril 2012).

Barlow S., Fiala D., « Occupant comfort in UK offices — How adaptive comfort theories might influence future low energy office refurbishment strategies », in *Energy and Buildings* n°39, 2007 : 837-846.

Biau Véronique, Lautier François, *La qualité architecturale. Acteurs et enjeux*, Paris, Editions de la Villette — Réseau Ramau, 2009.

Brissaud Mathilde, « Le ZAN, de la théorie à la pratique : les différenciations socioculturelles des individus, angle mort des réflexions ? », in *Urbanisme*, 2024. Disponible en ligne : https://www.urbanisme.fr/debat/le-zan-de-la-theorie-a-la-pratique-les-differenciations-socioculturelles-des-individus-angle-mort-des-reflexions/

Charmes Eric, « De quoi le ZAN (zéro artificialisation nette) est-il le nom ? », *Fonciers en débat*, 2021. Disponible en ligne : https://fonciers-en-debat.com/de-quoi-le-zan-zero-artificialisation-nette-est-il-le-nom/

Cosatto Sarah, Sougrati Elie, Guichardet Julien, *Objectif ZAN : le temps des projets*, rapport, Banque des Territoires, 2024.

Davidson Laura, Pinon Elodie, Marie Jean-Baptiste, *Vers une qualité du logement partagée : pluralité des acteurs, enjeu commun*, Paris, EQLD — Ministère du Logement, 2025.

Dehan Philippe, *Pertinence d'une approche globale de la qualité architecturale dans l'optique de la construction d'un jugement critique raisonné*, thèse de doctorat en architecture, Université Paris-Est, 2016.

Desjardins Xavier, « Ce que nous disent les débats sur le "Zéro artificialisation nette" des défis de la planification écologique », in *Revue juridique de l'environnement* n°49(1), 2024 : 9-12.

Desogus Giuseppe, *Adaptive thermal comfort in mediterranean buildings*, Naples, Franco Angeli, 2012.

Driant Jean-Claude, « Les réformes du logement sous l'ère Macron : économies budgétaires ou changement de modèle ? », in *Métropolitiques*, 2017. Disponible en ligne : https://metropolitiques.eu/Les-reformes-du-logement-sous-l-ere-Macron-economies-budgetaires-ou-changement.html

Driant Jean-Claude, « Loi ELAN : rupture ou simple accélérateur de la transformation du modèle français du logement social ? », in *Grief* n°6(2), 2019 : 31-43.

Durand A., Marie Jean-Baptiste, *Le bilan holistique, rendre visible la qualité, dépasser le bilan financier : prendre en compte, compter, conter autrement*, Paris, EQLD — Ministère du Logement, 2025.

Fijalkow Yankel, « Du confort au bonheur d'habiter », in *Sciences & Bonheur* n°02, 2017 : 17-26.

Flamand Amélie, Laporte Renaud, «Concevoir/évaluer l'architecture bioclimatique, question des méthodes», in Arab Nadia, Fleury François (dir.), *Ressources pour l'architecture écologique, Tome 2 — Climat et ambiances*, Paris, Presses des Mines — Transvalor, 2024.

Gimat Matthieu, Halbert Ludovic, «Le logement social contraint à la rentabilité», in *Métropolitiques*, 2018. Disponible en ligne : https://metropolitiques.eu/Le-logement-social-contraint-a-la-rentabilite.html

Gonzalez-Laporte Catherine, *Recherche-action participative, collaborative, intervention... Quelles explicitations?*, rapport, Labex ITEM, 2014.

Graf Franz, Marino Giulia (dir.), *La cité du Lignon 1963-1971, étude architecturale et stratégies d'intervention*, Lausanne, Patrimoine et Architecture, 2012.

Guerrini Stéphane, Torredemer Stéphane, Dupré Olivier, «La VEFA HLM: un succès indéniable qui suscite des controverses», *Politique du logement*, 2019.

Guidoum Romain, Maïder Olivier, Kraus Stéphane, *Réussir le ZAN en réduisant le mal-logement: c'est possible!*, rapport, Fondation Abbé Pierre (FAP) et Fondation pour la Nature et l'Homme (FNH), 2024.

Heschong Lisa, *Architecture et volupté thermique*, Marseille, Parenthèses, 1992.

IDHEAL, *Nos logements, des lieux à ménager*, rapport, Paris, Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement — Recherche, 2021.

Jourdheuil Anne-Laure, *Une architecture de promoteur pour le logement social: la Véfa-HLM*, thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université Paris Nanterre, 2019.

Liu Michel, «Présentation de la recherche-action, définition, déroulement et résultats», in *Revue internationale de systémique* n°6(4), 1992: 293-311.

Maleas Ioannis, *Vers un suburbain plus social?*, thèse de doctorat en architecture, Aix-Marseille Université, ENSA Marseille, laboratoire Project[s], 2022.

Marie Jean-Baptiste (dir.), *Réhabiter: engagés pour la qualité du logement de demain*, Paris, Flammarion, 2024.

Miet David, «Quel est l'impact du ZAN sur le prix du logement?», *Le Cercle des économistes*, 2024. Disponible en ligne : https://lecercledeseconomistes.fr/articles/societe/logement/quel-est-limpact-du-zan-sur-le-prix-du-logement/

O'Brien Rory, «An Overview of the Methodological Approach of Action Research», in Richardson Roberto (dir.), *Teoria e Prática da Pesquisa Ação [Theory and Practice of Action Research]*, João Pessoa, Universidade Federal da Paraíba, 2001.

Pinon Elodie, Marie Jean-Baptiste, *Le logement ou la qualité du logement, faut-il choisir? Vers une définition de la qualité du logement*, Paris, EQLD — Ministère du Logement, 2025.

Roy Mario, Prévost Paul, «La recherche-action: origines, caractéristiques et implications de son utilisation dans les sciences de la gestion», in *Recherches qualitatives* n°32(2), 2013: 129-151.

Thépot Sophie, «Artificialisation: un débat trop «superficiel»?», in *Sciences et Société, Alimentation, Mondes agricoles et Environnement* n°14(2), 2023: 48-53.

Le dessin de l'ordinaire

Martinet&Texereau

« Deux personnes se rencontrent par hasard dans un hall d'immeuble. Mon voisin est train d'ouvrir sa boîte aux lettres ; je ne l'ai jamais vu auparavant, nous nous regardons furtivement, il me tourne le dos alors qu'il peine à extraire de sa boîte les magazines grand format qu'elle contient. Par sa nature fragmentaire, un tel instant exprime une vérité sur la vie ici, en donnant à percevoir les moquettes constellées de tâches, les portes en verre qui ferment mal : tout cela témoigne de ce cadre anonyme et usé où se rencontrent les luxueuses vies privées qui se tiennent côte à côte comme des nomades closes, derrière les portes d'appartements privés : une suite monotone de salles d'attente et d'arrêts de bus, lieux négligés de la vie collective qui remplissent les interstices séparant les compartiments privilégiés où se déroulent l'existence des classes moyennes. [...] Elle échappe à l'appareil d'enregistrement de la grande architecture »[1].

> Dans les dessins de Martinet&Texereau même mon voisin a disparu pour ne laisser voir que les plantes plastiques en pots et la moquette usée du hall de mon immeuble d'habitation, elles se font alors les peintres de la vie ordinaire. Elles portent sur cet ordinaire un regard d'une acuité particulière que notre coup d'œil donné en passant, comme par la fenêtre d'un bus alors que notre esprit est occupé par un objet plus immédiat, ne voit plus. Leur hypertrophie d'un œil exercé à saisir l'anonymat, le moche et l'ordinaire de lieux que notre mémoire mutilée néglige, nous force à voir de la beauté dans les décombres ; leur place était alors assignée, dans un enseignement qui s'intéresse à la production sinon moche, courante de notre cadre bâti.
>
> Jérôme Guéneau

Notre pratique du dessin s'inscrit dans un travail à deux, pensé comme une enquête menée à partir du réel. Elle repose sur une approche documentaire qui engage d'abord le regard photographique puis se prolonge dans le temps lent du dessin. La photographie constitue une première phase de collecte : elle permet de saisir des situations, des lieux ou des fragments de territoire, sans hiérarchie préalable, dans une logique d'archive et d'observation.

Le dessin intervient ensuite en second temps, analytique et interprétatif. Réalisé à la mine graphite, il opère un déplacement : de l'image captée vers une image reconstruite, filtrée par le geste, l'attention et le dialogue entre deux regards. Le passage de la photographie au dessin n'est pas une simple traduction mais un processus de décantation où certains détails sont insistés, d'autres effacés, révélant des structures, des rythmes ou des tensions latentes.

Travailler en duo implique une mise en commun du regard et du geste. Le dessin devient un espace de discussion, un terrain partagé où s'élaborent des choix formels et des interprétations communes. Cette pratique collaborative renforce la dimension documentaire du travail, tout en affirmant le dessin comme un outil critique, capable de produire une lecture située et sensible du réel.

Dans le prolongement de notre pratique du dessin en duo et de notre approche documentaire, nous menons depuis cinq ans des interventions pédagogiques auprès des étudiants de l'ensa•marseille. Si les sites, les situations et les échelles varient, ces ateliers sont toujours ancrés dans un contexte architectural précis et partagent une même méthode, fondée sur l'observation attentive du réel et sa traduction par l'image.

Nos interventions s'organisent généralement en plusieurs temps. Elles débutent par une phase de prise de vue photographique, conçue comme un outil d'exploration et de collecte. Les étudiantes et étudiants sont invités à arpenter un site, à en observer les usages, les formes, les détails et les ambiances, sans chercher d'emblée l'image spectaculaire. Qu'il s'agisse d'une avenue ordinaire, d'un tissu périurbain, d'un fragment de centre-ville ou d'un site plus clairement identifié architecturalement, la question reste la même : comment regarder l'ordinaire, le banal et lui accorder une attention renouvelée ?

A première vue, ces lieux peuvent sembler dépourvus d'intérêt ou de qualités remarquables. Magasins franchisés, parkings, façades anonymes modestes composent souvent des paysages répétitifs. Nous demandons alors aux étudiantes et étudiants de déplacer leur regard, de s'attarder sur des fragments, des rapports d'échelle, des rythmes, des contrastes et de rechercher des compositions harmonieuses. Il s'agit de dépasser la banalité apparente pour révéler des formes de beauté discrètes mais aussi des logiques spatiales et architecturales sous-jacentes.

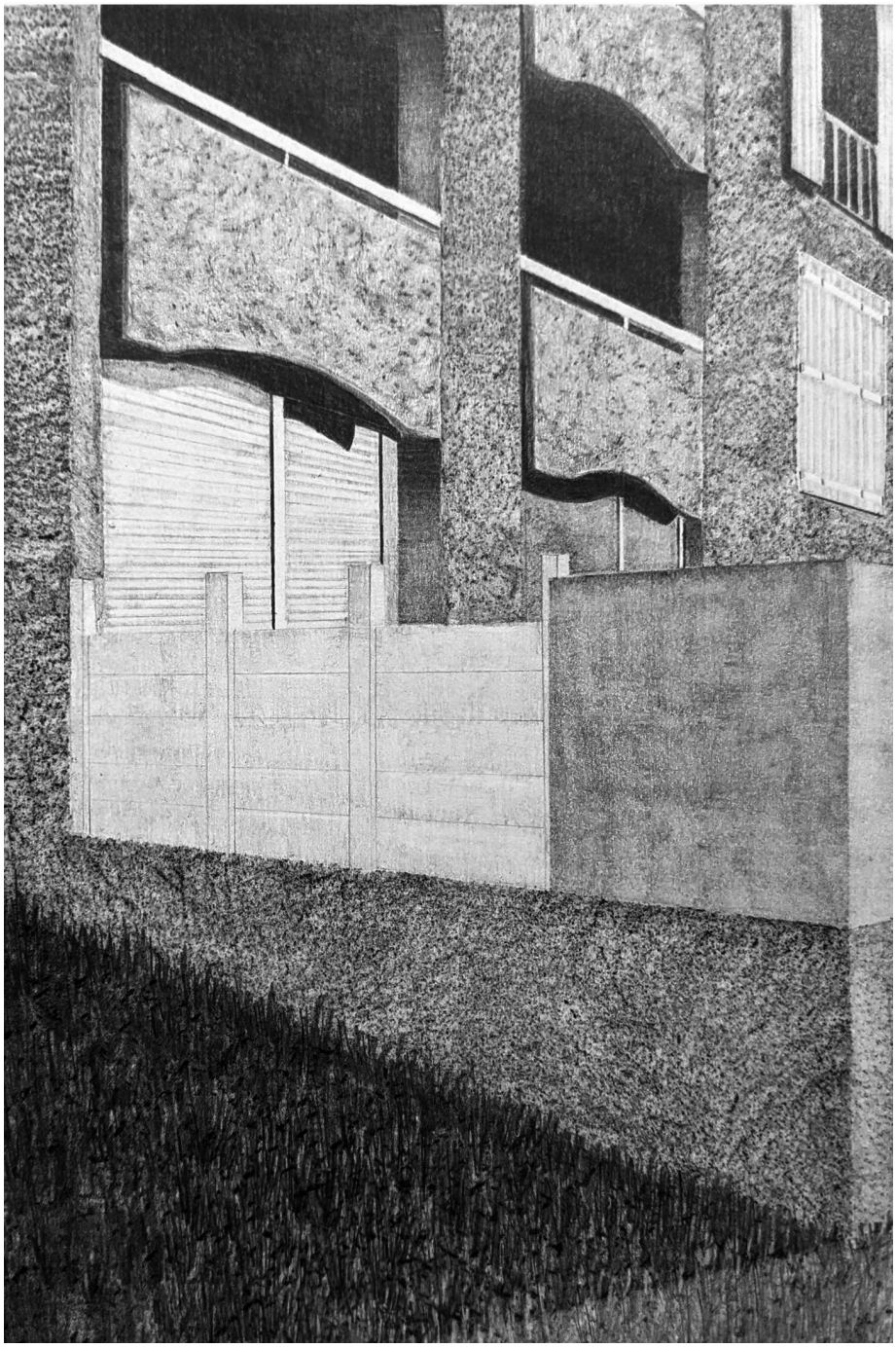
Cette première phase est suivie d'un travail de sélection et de recadrage des images. Ce moment est essentiel : il engage un positionnement critique et affirme un point de vue. Trier, choisir, cadrer, c'est déjà interpréter le territoire observé et prendre conscience des choix qui construisent une image.

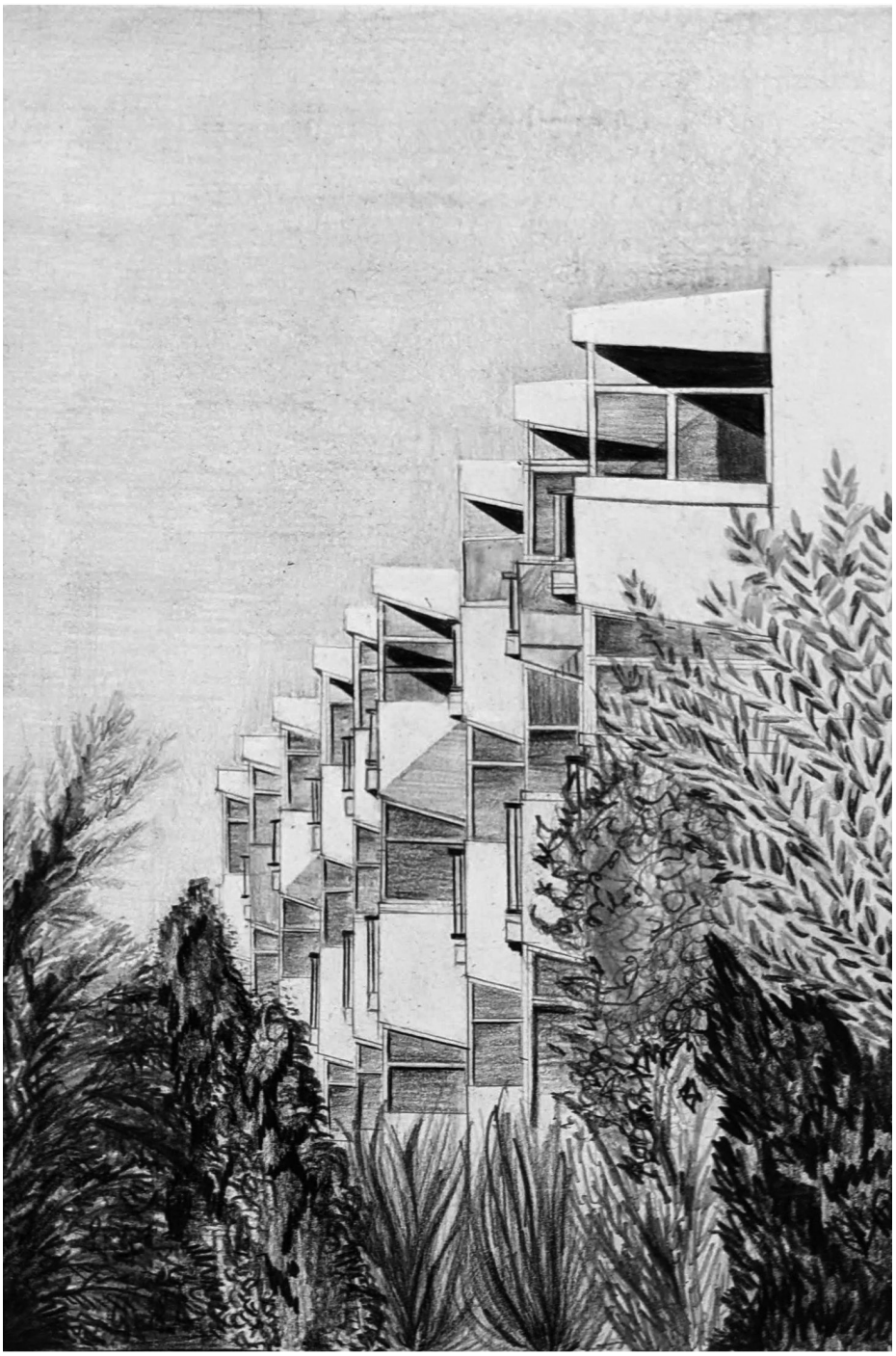
Le dessin constitue la dernière étape du processus. Les images sélectionnées sont retranscrites à la mine graphite, dans un cadre volontairement contraint, type de papier, format et médium imposés afin de recentrer l'attention sur le temps long du dessin et sur le geste.

A travers ces ateliers, nous cherchons à redonner une place centrale au dessin comme outil de pensée, d'analyse et de communication. Prendre le temps de construire une image, en comprendre les contrastes, les textures et les valeurs et accepter qu'elle se révèle progressivement, sont des enjeux fondamentaux de notre accompagnement. Les échanges portent autant sur des aspects techniques que sur la confiance dans le regard porté et dans la capacité à raconter un lieu par l'image.

Au fil des années et des contextes explorés, ces interventions ont donné lieu à un corpus d'images et de dessins constituant autant de petits atlas : des ensembles non exhaustifs mais révélateurs de territoires, de situations architecturales et de manières de les appréhender. Nous espérons que cette approche de la photographie et du dessin, articulée à des contextes architecturaux variés, puisse durablement nourrir les pratiques futures des étudiantes et étudiants en école d'architecture, en les incitant à développer un regard attentif, critique et sensible sur les espaces qu'ils seront amenés à concevoir.

1 La citation modifiée, s'agissant d'architecture et non de littérature, est extraite de l'ouvrage de Frederic Jameson, 2014, *Raymond Chandler. Les détections de la totalité*, (Penser, croiser) Les prairies Ordinaires:10





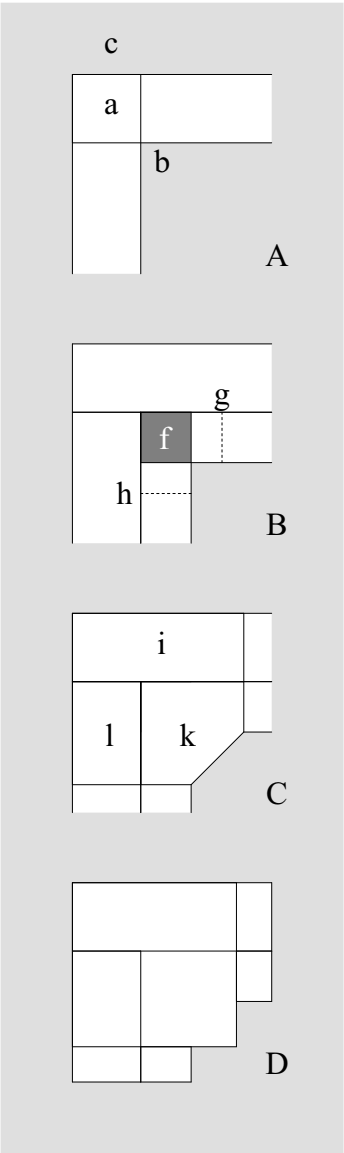


Figure 1 - D'après Eugène Viollet le Duc, reproduction de l'illustration sur la manière de composer un hôtel particulier

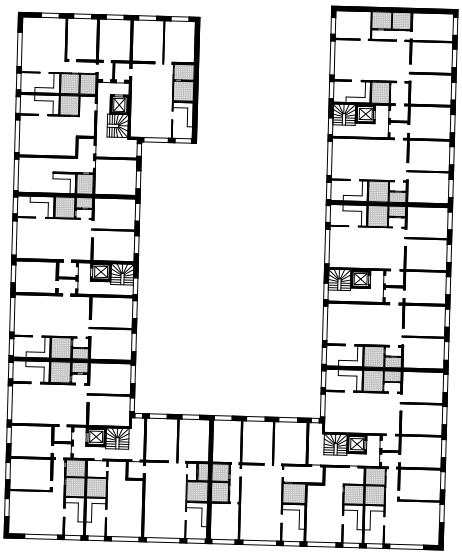


Figure 2 - Diener & Diener, immeuble du Warteckhof, Bâle, 1996

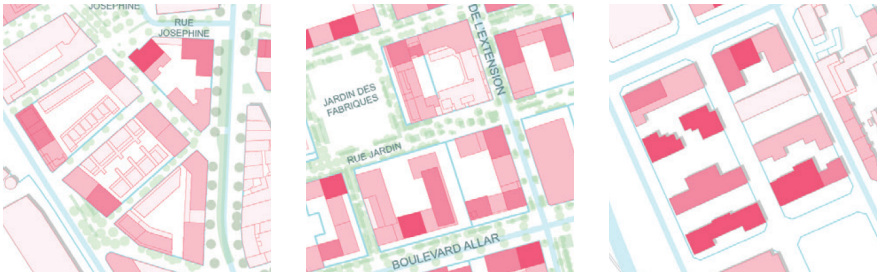


Figure 5 - Extraits du plan guide du périmètre Euromed II, dans l'ordre: le Parc habité, Cazemajou et Les Fabriques

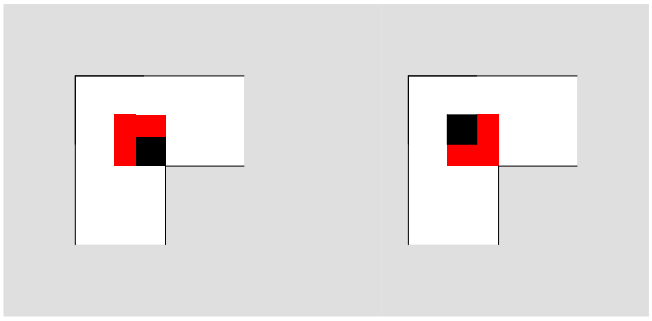


Figure 6 - Composition dans l'angle avec la cage d'escalier dans l'angle rentrant ou dans l'épaisseur bâtie, zones difficiles à éclairer en rouge

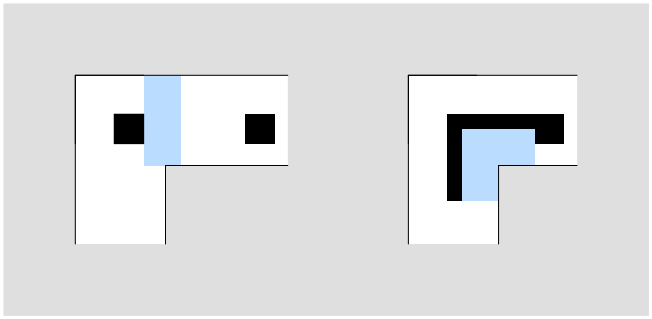


Figure 7 - Composition sans coursive intérieure : le logement est traversant et composition avec coursive intérieure qui «ferme» l'angle

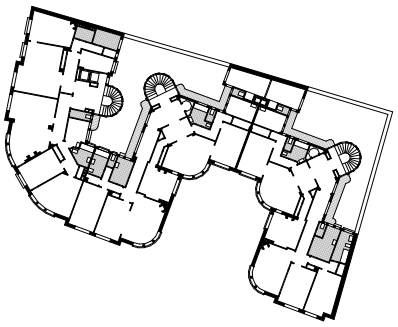


Figure 4 - Raguenet et Maillard Architectes, logements du 32 rue de Varennes, Paris, 1935

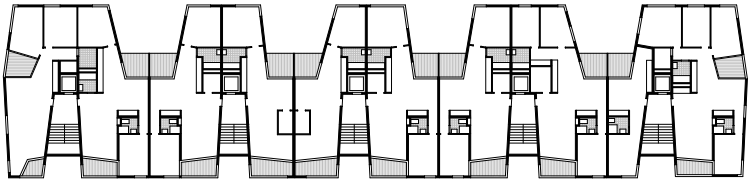


Figure 3 - Bonhôte Zapata architectes, concours de logements, Onex, 2008

Le problème de l'angle rentrant en architecture

Ferdinand Fert

Cet article s'inscrit dans le prolongement d'un travail de recherche mené dans le cadre d'un mémoire de fin d'études intitulé « L'angle rentrant dans le logement collectif, un atlas des compositions de plans avec angle rentrant dans le logement collectif, typification et analyse ». Il s'est nourri et approfondi des recherches conduites dans le cadre du séminaire « Les formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement en région PACA », un enseignement de master tenu à l'IMVT depuis 2023.

« N'importe quel bricoleur sait qu'il est rigoureusement impossible de constituer un cube avec six faces carrées, parce que les faces sont des corps rigides épais et que les joints qui les séparent doivent superposer deux bords francs. Ce problème a trouvé plusieurs solutions imparfaites qui, étrangement, ressemblent presque toutes à de l'architecture. » (Urbain, 2001 : 140)

Le problème de l'angle en architecture est un problème de géométrie lié à l'épaisseur des choses. C'est un problème proprement architectural à toutes les échelles : du matériau au bâtiment, de la brique à la pièce. Pour la composition en plan d'un bâtiment de logements, le problème de l'angle devient un problème d'angle rentrant en raison des contraintes spécifiques du logement (taille des pièces, nécessité d'éclairement, distribution) ce que n'est pas l'angle sortant. Le principal problème est qu'une partie importante de la surface contenue dans l'épaisseur du retournement n'est pas en contact avec la limite extérieure du bâtiment, et de fait celle-ci se retrouve non éclairée.

Dans le deuxième volume des Entretiens sur l'architecture, Eugène Viollet-le-Duc expose le problème avec on ne peut plus de clarté lorsqu'il argumente sur la manière de composer les hôtels particuliers **(fig.1)** :

« Soit, en A, un bâtiment simple en profondeur. Si la pièce a ne peut prendre des jours dans l'angle rentrant b, elle en prend du côté c de l'angle saillant ; mais si un bâtiment B, double en profondeur, est retourné d'équerre, il sera difficile d'éclairer la surface f. Alors il faut que cette pièce f, pour trouver des jours, empiète sur les murs de face de l'angle rentrant ; c'est à dire ait sa limite en g ou en h. Encore, la surface f ne sera-t-elle qu'imparfaitement éclairée. Mais si l'on adopte le tracé géométrique C, les trois pièces i, k, l seront toutes parfaitement claires. Les pans coupés, les tracés polygonaux peuvent donc offrir de grandes ressources dans la construction des bâtiments doubles en épaisseur, et l'on se demande pourquoi ils ne sont pas plus fréquemment adoptés. Il y a aussi les pavillons d'angle (voir en D) qui, pour les bâtiments doubles, présentent des avantages dont les architectes du XVIIe siècle ont souvent su profiter. » (Viollet-le-Duc, 1986 : 290)

Notons que si l'existence d'un angle rentrant suppose nécessairement celle d'un angle sortant, l'inverse n'est pas systématiquement vrai. L'angle rentrant implique nécessairement un infléchissement du périmètre bâti lequel peut prendre des formes variées : bâtiment en « L », comme dans l'exemple de l'hôtel particulier de Viollet-le-Duc, en « T », à cour, à redents, etc. Les difficultés soulevées par Viollet-le-Duc conduisent à une solution récurrente dans la majorité des bâtiments présentant des angles rentrants : les espaces contraints par l'angle sont souvent occupés par la cage d'escalier, une résolution classique de ce type de configuration. C'est le cas par exemple pour le bâtiment du Warteckhof construit à Bâle en 1996 par le bureau suisse Diener et Diener **(fig. 2)**.

Ainsi, tous les bâtiments de logement offrant des situations d'angle rentrant ne comportent pas nécessairement de logements à angle rentrant, bien loin de là. A l'inverse, certains bâtiments créent délibérément les conditions nécessaires à l'apparition de l'angle rentrant dans des figures d'édifices qui, d'ordinaire, n'en présentent pas. C'est le cas de l'immeuble de logements de Miremont-le-Crêt construit à Genève en 1957 par l'architecte Marc-Joseph Saugey **(fig.35 et 36)**, qui est une « barre », composée exclusivement de logements à angles rentrants.

Le logement à angle rentrant s'il peut être identifié comme figure, ne se limite pas à une catégorie spécifique de bâtiments. Il constitue plutôt une astuce de composition que l'on retrouve dans une grande diversité de contextes, aussi bien dans le périurbain suisse que dans le tissu dense de Paris. Les modalités de son emploi varient cependant considérablement selon les intentions des architectes : il peut entretenir une relation formelle directe avec la morphologie du bâtiment, souvent fondée sur la répétition de cette figure, comme dans le projet de Bonhôte Zapata dans un concours de 2008 pour un bâtiment de logements à Onex, en Suisse **(fig.3)** ; il peut également s'intégrer avec justesse au sein d'un périmètre bâti contraint par des règles urbaines, comme dans le projet de Raguenet et Maillard Architectes pour les logements du 32, rue de Varennes, construits en 1935 **(fig.4)**, enfin dans certains cas le logement à angle rentrant est contraint par une nécessité liée par exemple à la circulation ou parce qu'il est une résultante de composition.

Au sein du corpus analysé dans le cadre du séminaire de master tenu à l'ensa•m durant les années 2023 à 2025 sous l'affiche « Les formes de la ville contemporaine –Un observatoire du logement en région Paca », il est frappant de constater la présence d'un nombre important de logements en angle rentrant, proportion sensiblement supérieure à celle observée dans la production courante française. Nous chercherons à comprendre les raisons de cette récurrence et notamment son lien avec un certain type urbain propre à l'établissement public d'aménagement Euroméditerranée, qui génère des situations où les architectes sont confrontés à la question de la composition du logement en angle rentrant.

Analyse d'un type urbain dans le périmètre Euroméditerrannée

Le périmètre Euroméditerranée est réparti en quatre zones d'aménagement concerté ou ZAC (Joliette, Saint-Charles, Cité de la Méditerranée, Littorale), chacune est subdivisée en plusieurs zones spécifiques. La ZAC littorale, par exemple,



Figure 8 - PetitDidierPrioux et BAG
Îlot 5C3 les Fabriques
Plan d'étage courant 1:750



Figure 9 - PetitDidierPrioux et BAG
Îlot 5C3 les Fabriques
Plan R+7 1:750



Figure 10 - PetitDidierPrioux et BAG
Îlot 5C3 les Fabriques
Plan R+8 1:750

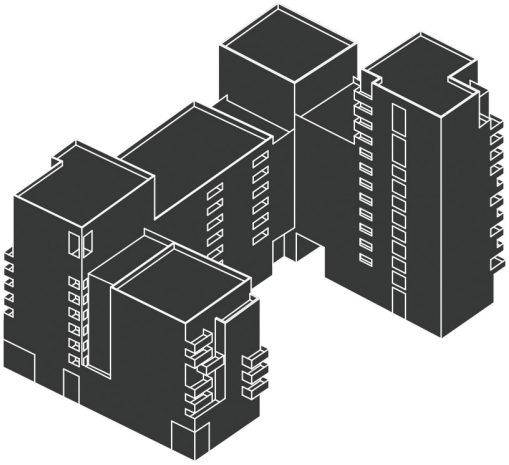


Figure 11 - PetitDidierPrioux et BAG
Îlot 5C3 les Fabriques
Axonométrie

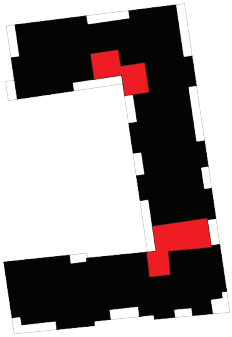




Figure 12 - PetitDidierPrioux et BAG
Îlot 5C3 les Fabriques
Plan d'appartement en angle rentrant nord 1:350



Figure 13 - PetitDidierPrioux et BAG
Îlot 5C3 les Fabriques
Plan d'appartement en angle rentrant sud 1:350

se compose de six zones distinctes : Cazemajou, Crottes, Allar, Lyon, XXL et Gèze. Ces zones sont elles-mêmes divisées en îlots, identifiés par des numéros et qui sont ensuite fractionnés en parcelles, chacune désignée par une lettre. Le règlement qui régit les implantations des bâtiments dans les ZAC est le règlement de zones spécifiques du PLUi de Marseille, accompagnée de la fiche de lot réalisée par la maîtrise d'œuvre urbaine. Cette réglementation constitue pour l'architecte intervenant sur ces parcelles, les règles relatives aux formes et implantations urbaines des bâtiments.

Chaque ZAC est caractérisée par des dimensions et orientations de parcelles ainsi que par des règles de densité, ces caractéristiques sont propices à l'installation de certains types bâtis plutôt que d'autres. La ZAC cité de la Méditerranée (plus précisément le Parc habité) est caractérisée par des implantations « ouvertes », l'orientation des masses bâties se faisant suivant l'axe est-ouest et une place importante est laissée aux squares publics ainsi qu'aux surfaces végétalisées dans l'intérieur des îlots **(fig.5)**. C'est un urbanisme de « plot » plus que de « barre ». Dans la ZAC Littorale, à Cazemajou et aux Crottes, les alignements des bâtiments se font suivant l'axe nord-sud et les bâtiments d'habitat intermédiaire suivant l'axe est-ouest. Dans Les Fabriques et Allar les bâtiments sont quasi systématiquement implantés en limites des voiries principales (voir boulevard Allar, traverse de l'extension et Rue de Lyon).

Le règlement spécifique de Zone SueE2 du PLUi régit les règles d'urbanisme applicables à la ZAC littorale. Ce règlement ne spécifie pas l'emprise au sol des bâtiments et impose leur implantation par rapport aux emprises publiques et des voiries, en limite de parcelle ou en retrait de 4 mètres par rapport à ces limites. La hauteur des constructions est calculée en fonction du prospect et de la longueur de la façade dans la limite d'un pourcentage de cette longueur. Ce dispositif induit des silhouettes des volumes bâtis avec de grandes variations des hauteurs et de gabarits. En conséquence les bâtiments prennent la forme d'un « U » sur 6 à 7 niveaux surmontés de « plots » de 7 à 16 niveaux (la hauteur étant limitée à 55m).

De ces bâtiments, nous identifions deux caractéristiques ayant un impact direct sur le traitement de l'angle rentrant. La première concerne l'épaisseur bâtie qui n'est pas réglementée par le PLUi. Il est en effet devenu courant de prolonger les logements par des espaces extérieurs, ce qui conduit à un accroissement de cette épaisseur : on passe d'une épaisseur bâtie courante d'environ 13 mètres pour un bâtiment composé de logements traversants, à une épaisseur moyenne de 15 mètres et pouvant atteindre jusqu'à 20 mètres dans le cas de l'opération de l'îlot 3B Nord de l'atelier Lion et Associés. Cette évolution n'est pas sans conséquence sur le traitement de l'angle rentrant. Comme nous l'avons montré, celui-ci constitue avant tout un problème géométrique : plus l'épaisseur bâtie augmente, plus la surface non éclairée générée par le retournement du volume devient difficile à résoudre. Dans cette situation, l'implantation d'une cage d'escalier accolée à l'angle rentrant devient complexe, celle-ci tend à se déporter vers le centre du bâtiment, obligeant les architectes à composer avec des surfaces de logement résiduelles dans l'angle rentrant **(fig.6)**.

La question de la distribution, elle constitue dans le logement collectif un enjeu économique majeur, c'est la raison pour laquelle nombre des projets analysés recourent aux coursives intérieures, ce qui permet de desservir un grand nombre de logements par cage d'escalier. Dans les réalisations aux caractéristiques urbaines et de situations décrites ci-avant, le nombre de cages d'escalier est au moins équivalent à celui des émergences et leur implantation est étroitement corrélée. Les émergences sont en effet, positionnées de manière stratégique afin d'optimiser la cage d'escalier qui les dessert et d'assurer une distribution efficace des logements dans la partie « courante » du plan. Il en résulte que les logements situés dans ces parties de bâtiments qui sont pour la plupart du temps limitées à R+6, sont majoritairement distribuées par des coursives intérieures.

Deux situations principales s'observent, directement liées aux situations précédentes : soit l'angle rentrant est occupé par un logement bi-orienté en angle, soit il accueille un logement traversant. La première situation s'explique par le fait que l'utilisation de la coursive intérieure « ferme » l'angle. Dans la seconde, la présence d'une troisième cage d'escalier entre les deux retournements permet d'éviter une distribution par coursive intérieure pour les logements d'angle **(fig.7)**.

Composition dans l'angle de trois projets similaires

Ces observations nous permettent d'éclairer la composition dans l'angle de trois opérations qui présentent les caractéristiques urbaines imposées dans la ZAC Littorale, précisées ci-avant : l'opération de l'îlot 5C3 des Fabriques livré en 2022 par les bureaux d'architecture PetitDidierPrioux et BAG **(fig. 8 à 13)** ; l'opération de l'îlot 5B3 des Fabriques livré en 2024 par le bureau 3A Associés **(fig. 14 à 19)** ainsi que l'opération réalisée en 2020 de l'îlot 3B Nord par l'atelier Lion et Associés **(fig. 20 à 24)**.

Les 6 premiers niveaux de ces trois réalisations présentent un épaisseur bâtie variable ; 13,8m à 14,8m pour l'immeuble le 5C3, 15,2m à 15,5m pour l'immeuble le 5B3 et de 14,7m à 20m pour l'immeuble le 3B Nord. Le premier mêle cage d'escalier simple à cage associée à une coursive quand les deux autres distribuent les logements uniquement par des coursives liées à des cages. Les immeubles 5C3 et 5B3 ont une longueur de façade principale égale (63m) mais présentent des solutions de distribution différentes : Dans le « 5C3 » la cage située au centre de la grande longueur décharge une des cages d'angle et distribue cette longueur par coursive. La conséquence est que dans l'angle rentrant sud du 5C3 le logement est traversant alors que les autres logements à angle rentrant de ces réalisations sont exclusivement bi-orientés.

La position de la cage ou de la coursive dans la diagonale angle sortant/angle rentrant diffère également d'une opération à l'autre : Dans le cas de l'opération 5C3, la distance entre la cage et l'angle rentrant est relativement restreinte (1,2m à 1,8m), le resserrement est alors un point de transition entre deux pièces dans le logement **(fig.13 et 14)**. La transition d'une partie du logement à l'autre au passage de l'angle se fait de manière fluide sans dispositif de type porte. C'est l'inflexion du plan qui agit comme *articuli*, du salon à la cuisine pour le logement sud et du salon au vestibule distributif pour le logement nord. Lorsque cette distance est plus importante (de 2m à 4,3m pour l'immeuble 5B3, 3m pour l'immeuble 3B Nord) le passage de l'angle articule toujours deux pièces différentes, matérialisé par une porte dans une cloison.

L'entrée dans ces logements se fait quasi systématiquement par le fond du salon (exception faite pour l'appartement sud de l'immeuble 5C3), ce n'est jamais une entrée distributive. Cela vient du fait que l'entrée au logement ne se situe pas

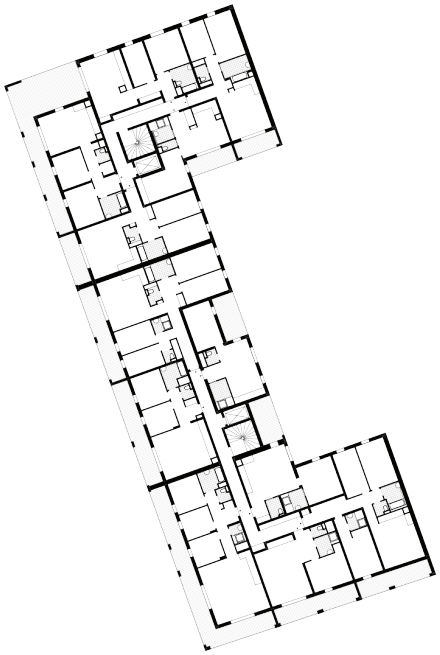


Figure 14 - 3A architectes,
Îlot 5B3 les Fabriques
Plan d'étage courant 1:750

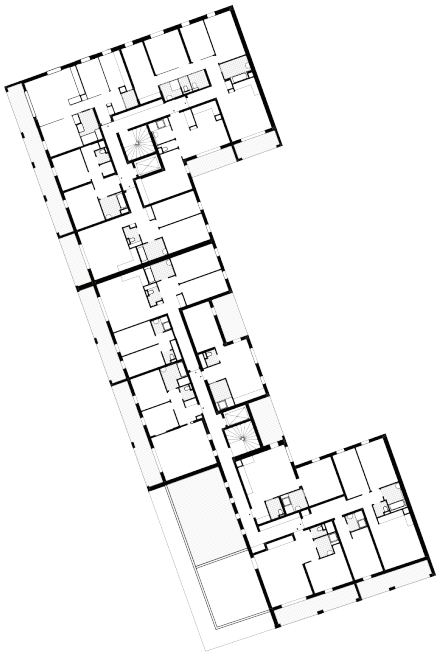


Figure 15 - 3A architectes,
Îlot 5B3 les Fabriques
Plan R+5 1:750

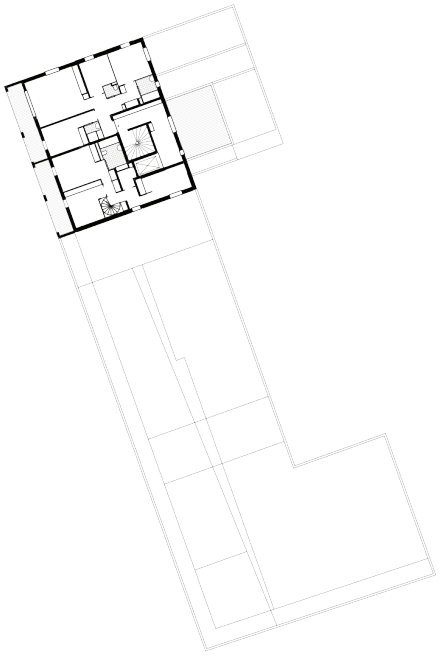


Figure 16 - 3A architectes,
Îlot 5B3 les Fabriques
Plan R+8 1:750

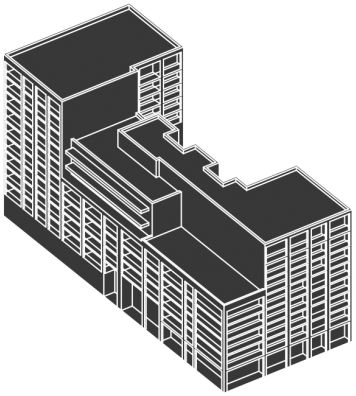


Figure 17 - 3A architectes,
Îlot 5B3 les Fabriques
Axonométrie

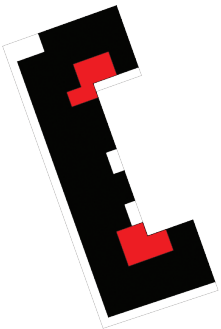




Figure 18 - 3A architectes,
Îlot 5B3 les Fabriques
Plan d'appartement en angle rentrant nord 1:350



Figure 19 - 3A architectes,
Îlot 5B3 les Fabriques
Plan d'appartement en angle rentrant sud 1:350

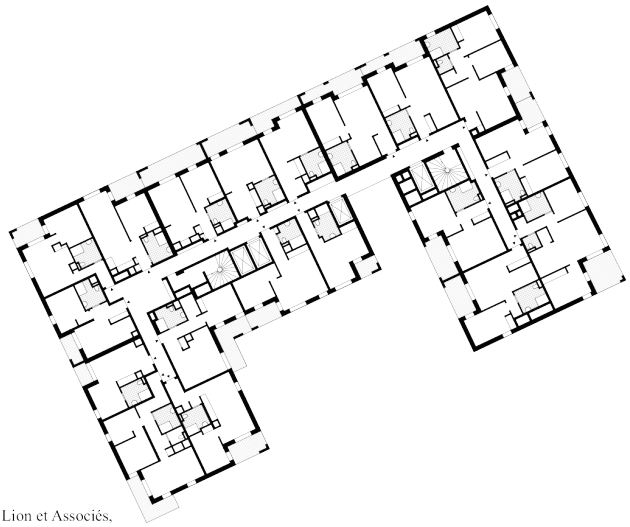


Figure 20 - Atelier Lion et Associés,
Îlot 3B Nord
Plan d'étage courant 1:750

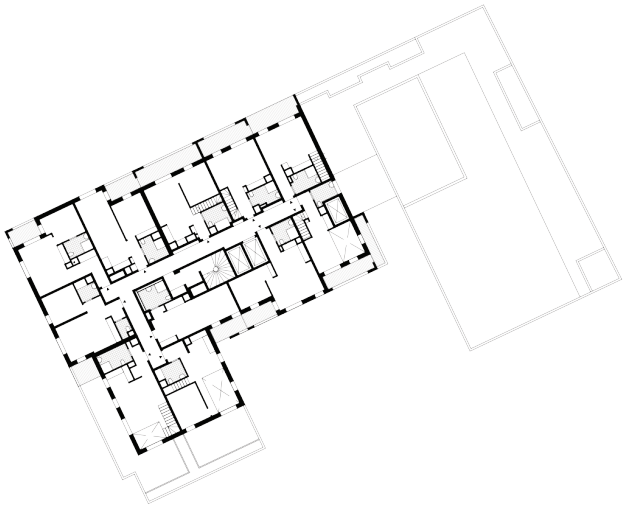


Figure 21 - Atelier Lion et Associés,
Îlot 3B Nord
Plan R+5 1:750

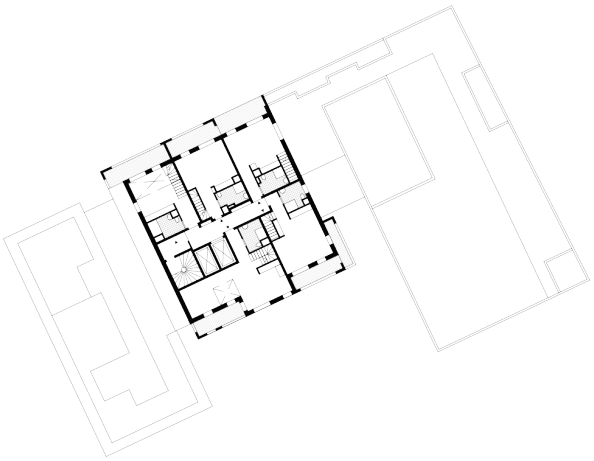


Figure 22 - Atelier Lion et Associés,
Îlot 3B Nord
Plan R+8 1:750

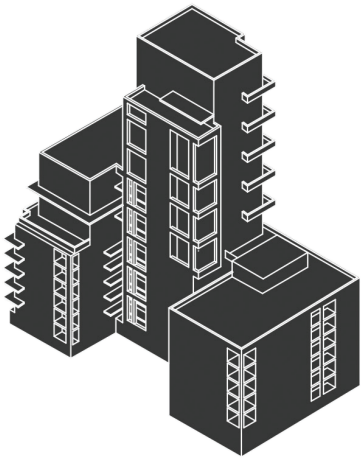


Figure 23 - Atelier Lion et Associés,
Îlot 3B Nord
Axonométrie

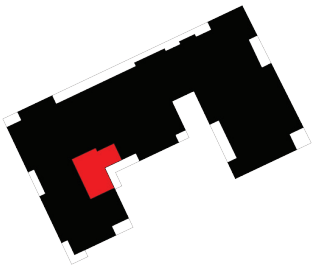




Figure 24 - Atelier Lion et Associés,
Îlot 3B Nord
Plan d'appartement en angle rentrant 1:350



Figure 25 - Martin Duplantier Architectes,
Les Fabriques Îlot 4B2
Plan d'étage courant 1:750
Extrait de la fiche Bâtiments Durables Méditerranéens



Figure 26 - Kern et Associés,
Les Fabriques Îlot 4B1
Plan d'étage courant 1:750
Extrait de la fiche Bâtiments Durables Méditerranéens

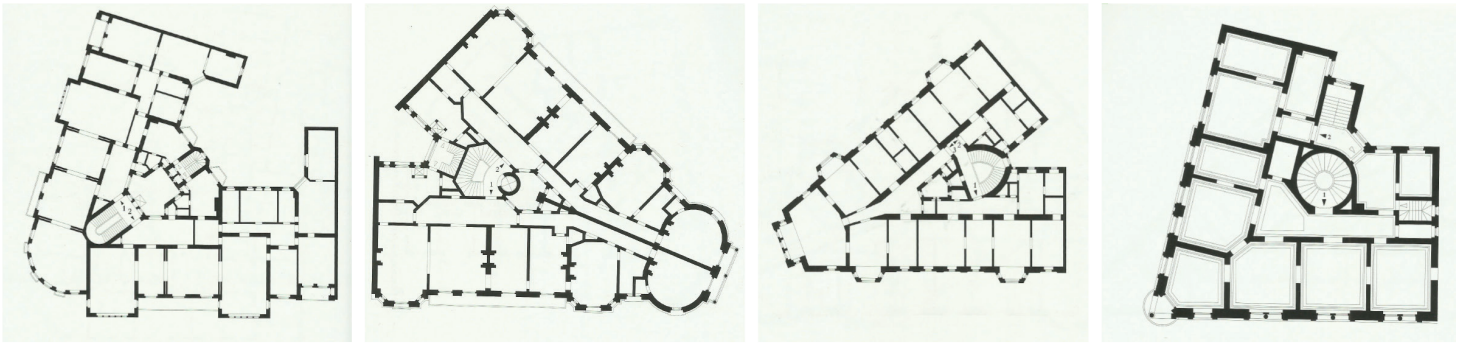


Figure 27 - Plans d'immeubles d'angle, extraits du livre Der Eckgrundriss Stadthäuser

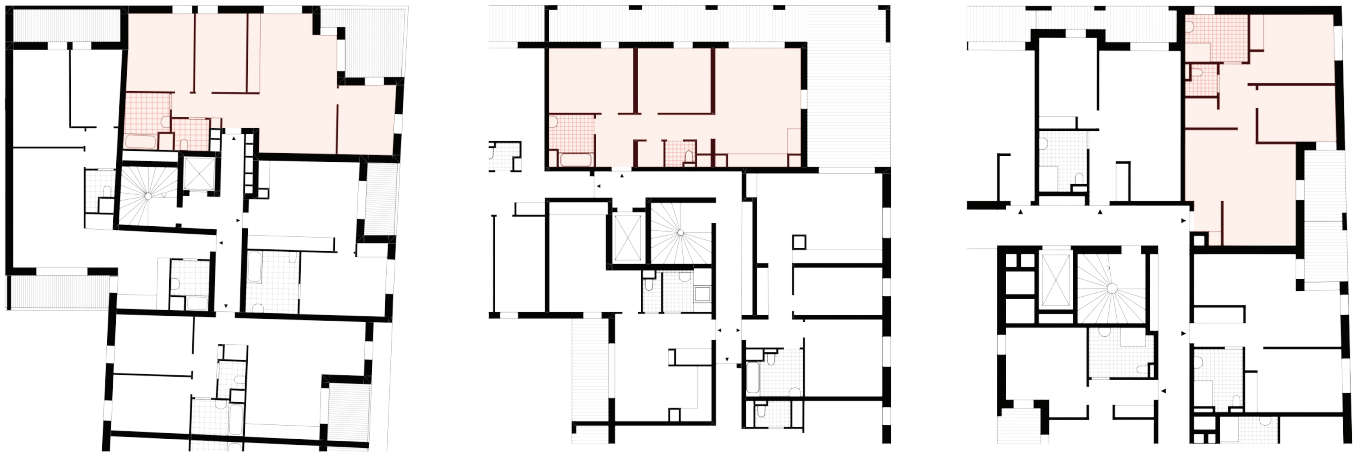


Figure 28 - Extraits des situations d'angles sortants des bâtiments 5C3, 5B3 ainsi que 3B Nord

en son centre comme dans le cas d'un T3 traversant classique par exemple. Dans ces cas de figure, est aménagé une entrée matérialisée par des rangements accolés souvent au bloc des pièces humides.

La distribution des chambres et salle d'eau depuis les pièces principales est assurée soit par une pièce distributive implantée dans l'angle rentrant soit ces pièces sont commandées par la pièce principale. Dans l'immeuble 3B nord, l'implantation de la cuisine sur la façade compose la pièce distributive. Dans les appartements du 5B3 on entre dans la chambre directement depuis le salon, ce dispositif présente l'avantage de réduire les surfaces de circulation mais limite la privacité de ces pièces.

Tous les logements analysés possèdent au moins un espace extérieur. Dans l'appartement nord de l'immeuble 5C3 et l'appartement sud du bâtiment 5B3, cet espace extérieur est accessible uniquement depuis le salon, en saillie de l'angle rentrant pour le premier et en loggia dans l'épaisseur du bâtiment pour le second. Dans les autres logements la terrasse est accessible, à la fois depuis le salon et la chambre. Ce dispositif permet de tirer profit de la géométrie du plan pour connecter par l'extérieur les différents lieux du logement et en multiplier les parcours. Dans l'édifice 3B nord, ce parcours s'additionne d'une circulation autour du bloc cuisine.

Notons qu'il existe d'autres résolutions pour la même figure d'édifice. La solution courante, sans logement en angle rentrant, est illustrée ici par l'immeuble de l'îlot 4B2 dans l'écoquartier des Fabriques de l'architecte Martin Duplantier **(fig.25)**: la cage d'escalier est implantée dans l'angle rentrant et distribue des logements traversants de part et d'autre, avec un T3 double orienté dans l'angle sortant et un T2 mono-orienté. L'épaisseur courante du bâtiment (entre 13 et 15 m) permet d'implanter les circulations dans l'angle sans pénaliser le dessin des logements. A l'inverse, un autre exemple éclaire la difficulté d'occupation de l'angle rentrant lorsque l'épaisseur du bâtiment est augmentée. Le projet de l'immeuble 4B1 dans l'écoquartier des Fabriques, conçu par l'agence Kern et associés **(fig.26)**, présente une épaisseur bâtie comprise entre 15,5 et 16,5 m: le bâtiment, trop profond, génère des logements insuffisamment éclairés en cœur d'édifice.

L'angle rentrant, le nouvel angle sortant

Les logements à angle sortant et à angle entrant entretiennent un rapport singulier à l'espace public: le premier s'y projette, le second s'en retrait.

Historiquement, l'angle sortant est privilégié dans la composition des grands logements de qualité, pour deux raisons principales. D'une part, l'angle sortant offre des vues élargies et une mise en relation directe avec l'espace public. D'autre part, l'épaisseur de l'angle permet de bénéficier d'au moins deux orientations, favorisant l'éclairage naturel et la ventilation et souvent propose une surface généreuse de ou des pièces d'angle **(fig.27)**.

Ce grand logement d'angle est lié à des modes de vie et d'habiter qui ne sont plus ceux de nos cadres de vie contemporains. Dans les opérations analysées dans le cadre des séminaires de l'Observatoire, les logements occupant l'angle sortant ne reconduisent pas le faste des logements d'angle du début du XX^{e} siècle. La diminution des surfaces, la standardisation de la construction et la recherche d'optimisation continue des coûts de construction, entraînent la disparition du type de logement d'angle sortant. Et la tendance dans l'actuelle production courante, à placer la cage d'escalier dans l'épaisseur du retournement et non plus dans l'angle rentrant, empêche la classique enfilade pièces distributive / chambre / salon d'angle. Ainsi dans la majorité des cas, ces logements d'angle sortant ne tirent aucun bénéfice particulier ou singularité de dessin lié à leur position, ce sont des types de logements courants (souvent des T3 mono-orientés, parfois des T2 mono-orientés) répétés comme partout ailleurs dans l'édifice, au mieux bénéficiant d'une double orientation et dans le meilleur des cas d'un espace extérieur aménagé **(fig.28)**. De manière paradoxale on observe que les logements en angle rentrant des réalisations constitutives du corpus analysé dans le cadre de l'Observatoire du logement, possèdent eux des qualités propres.

La comparaison de plans de logement, à angle rentrant, relevés dans le corpus des opérations réalisées dans le périmètre EuroMéditerranée, d'avec d'autres, tirés d'un corpus de réalisations savantes, permet d'isoler des qualités et de préciser dans le même temps, les limites de ces cas d'espèces. Par exemple, la position de la cuisine de l'immeuble 3B nord fait écho à l'implantation de la cuisine des appartements de la Neumünsterallee à Zurich, conçus par Gigon & Guyer **(fig.29 et 30)**. Dans cette réalisation suisse, la cuisine articule séjour et salle à manger et pièce de distribution des chambres. En induisant un parcours autour d'un noyau central, elle autorise sa mise à distance des autres pièces du logement et son contournement, offrant une grande souplesse et multiplicité d'usages.

Dans l'appartement sud de l'immeuble 5C3, la continuité entre la cuisine et le salon, à l'articulation de l'angle rentrant, présente un double intérêt: elle sépare physiquement la cuisine du salon tout en conservant des continuités visuelles et spatiales dont l'expérience est enrichie par le pincement de l'angle. Un dispositif comparable se retrouve dans les logements réalisés en 2013 à Zurich par Miller & Maranta **(fig. 31 et 32)** où le plan exploite l'organicité de sa composition pour hiérarchiser les lieux et pièces du logement.

Quant à la possibilité laissée à une double circulation dans le logement par la mise en relation des pièces, cuisine, salon et salle à manger, avec un espace extérieur, le plan de l'immeuble de Marc-Joseph Saugey à Miremont-le-Crêt **(fig. 35 et 36)** constitue une référence. La composition du logement nord de l'immeuble 5B3 en est presque l'écho: la chambre se trouve mise en relation avec la pièce principale par l'intermédiaire de l'espace extérieur. Si les formes d'édifices et contraintes urbaines qui les commandent, diffèrent sensiblement entre ces deux exemples, ces deux situations répondent néanmoins à une même problématique partagée, celle du vis-à-vis. L'angle rentrant y joue un rôle déterminant: il sépare physiquement les pièces tout en les reliant visuellement. Selon la position des ouvertures, les lieux de vie se trouvent alors mis en vis-à-vis d'eux-mêmes plutôt qu'ouverts aux vues des immeubles voisins.

Dans le périmètre Euroméditerranée, un autre exemple d'angle rentrant mérite d'être mis en comparaison avec des exemples d'un corpus savant: l'opération de l'îlot M5 réalisé par les Ateliers Lion en 1995 **(fig.37 à 39)**. L'opération consiste en la réhabilitation d'une ancienne usine, une emprise bâtie de 60 x 33 m. Dès la conception, la question de l'angle rentrant est prise en compte pour apporter de la qualité aux lieux inscrits dans une épaisseur bâtie non conventionnelle. Afin d'éclairer cette « nappe » qui conserve l'emprise construite existante, les architectes implantent, sur les deux premiers niveaux, des logements en duplex

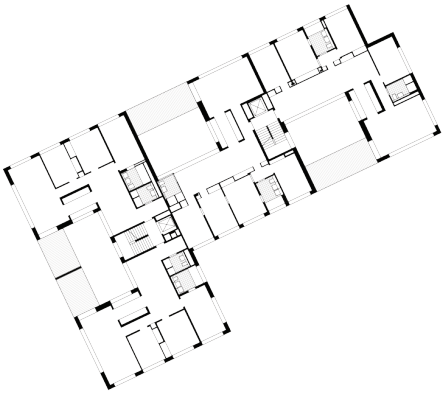


Figure 30 - Gigon&Guyer, Logements
Neumünsterallee, Zürich
Plan d'étage courant 1:750

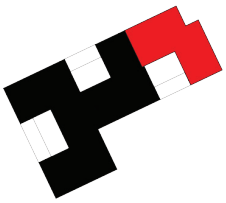




Figure 31 - Gigon&Guyer, Logements
Neumünsterallee, Zürich
Plan d'appartement 1:350

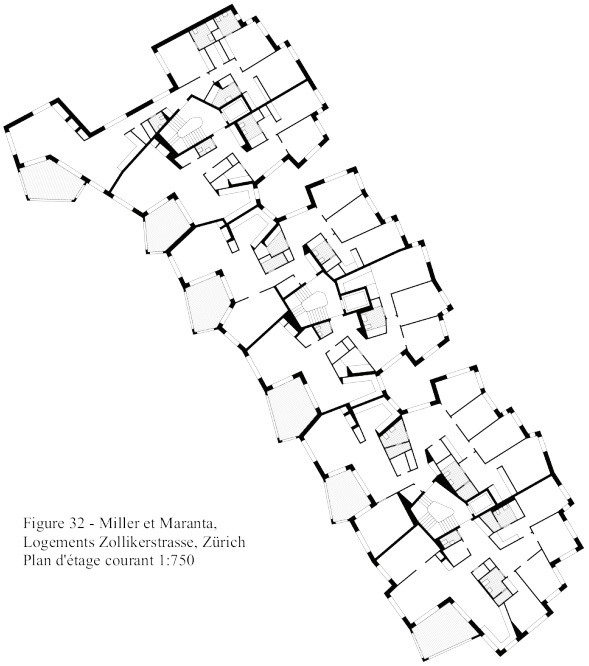


Figure 32 - Miller et Maranta,
Logements Zollikerstrasse, Zürich
Plan d'étage courant 1:750



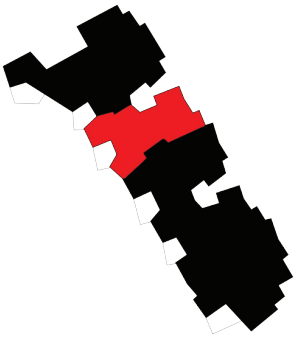


Figure 33 - Miller et Maranta,
Logements Zollikerstrasse, Zürich
Plan d'appartement 1:350

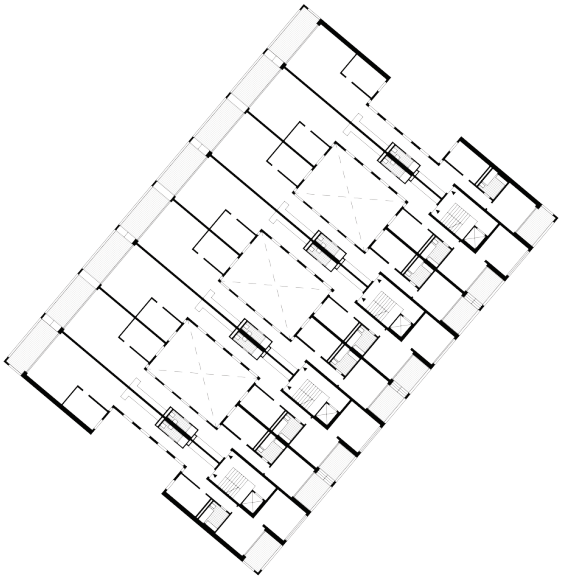


Figure 33 - Ueli Zbinden,
Logements Schürliweg, Zürich
Plan d'étage courant 1:750

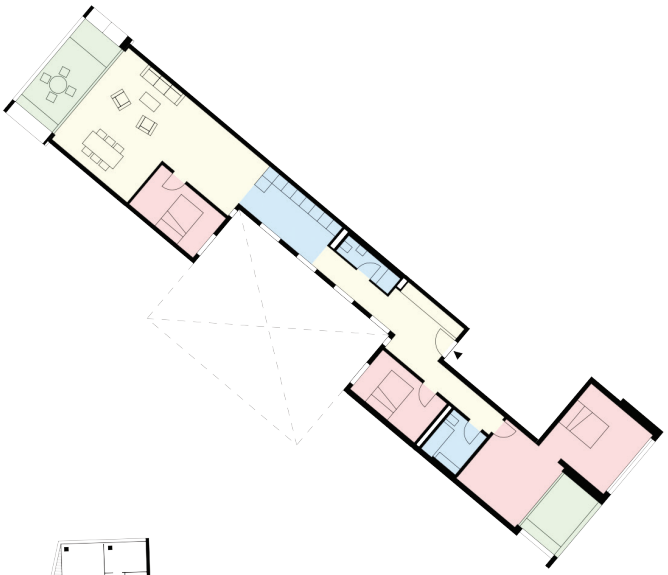


Figure 34 - Ueli Zbinden,
Logements Schürliweg, Zürich
Plan d'appartement 1:350

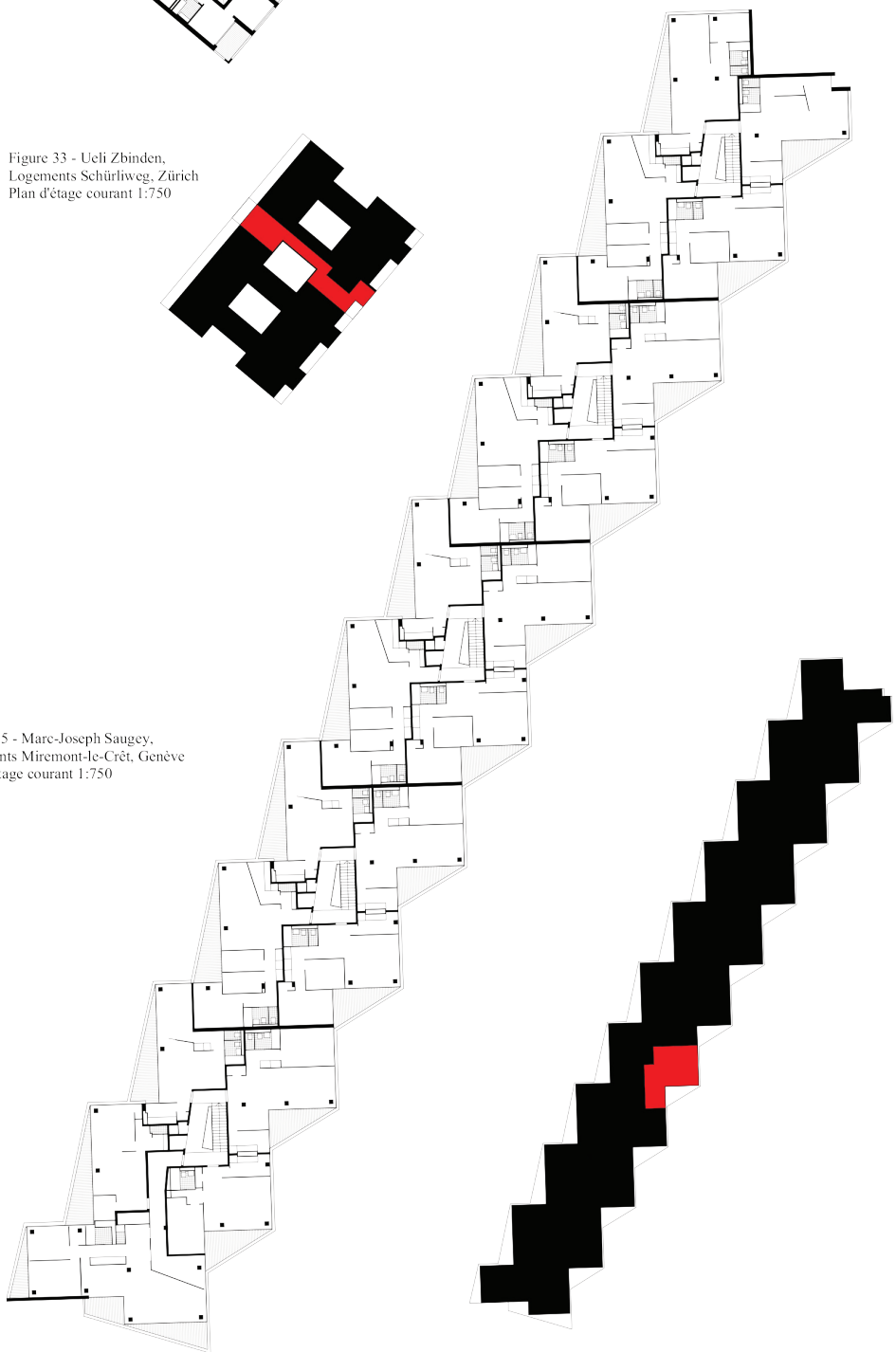


Figure 35 - Marc-Joseph Saugey,
Logements Miremont-le-Crêt, Genève
Plan d'étage courant 1:750



Figure 36 - Marc-Joseph Saugey,
Logements Miremont-le-Crêt, Genève
Plan d'appartement 1:350

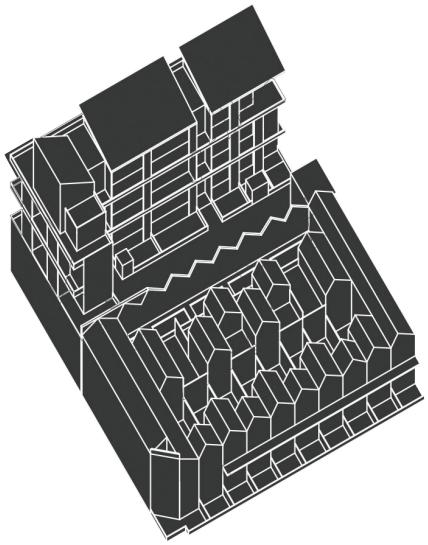


Figure 38 - Atelier Lion et Associés, Îlot M5
Axonométrie

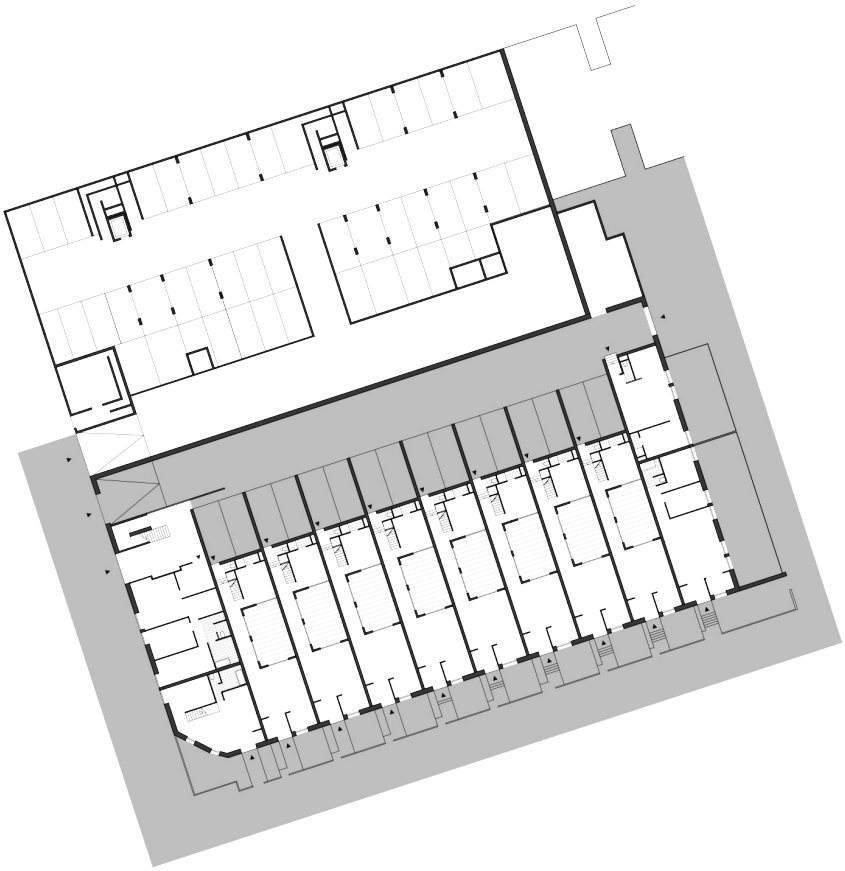
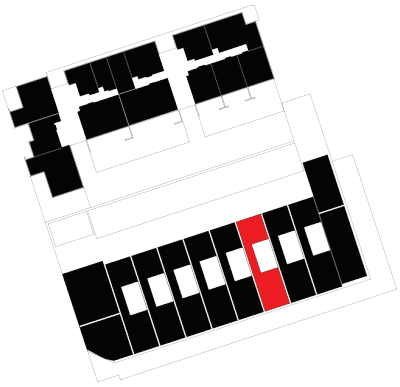


Figure 37 - Atelier Lion et Associés, Îlot M5
Plan d'étage Rez-de-chaussée 1:750



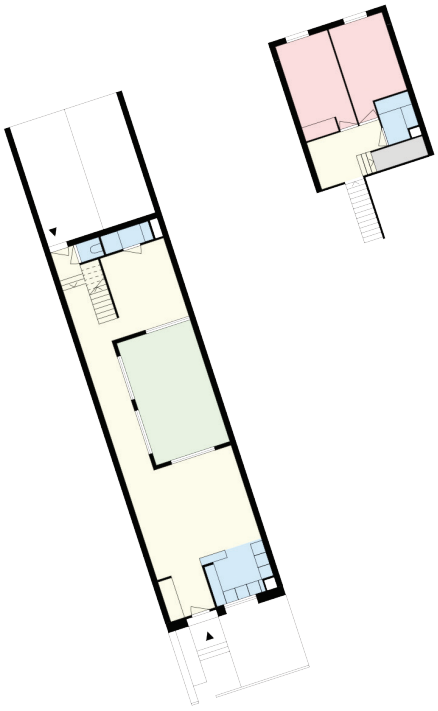


Figure 39 - Atelier Lion et Associés, Îlot M5
Plan des logements à patio 1:350

organisés autour de patios, eux-mêmes surmontés d'autres logements en duplex distribués par des coursives extérieures.

La réalisation des logements de la Schürliweg à Zürich par le bureau Ueli Zbinden **(fig.33 et 34)** travaille également cette question de l'épaisseur bâtie et des logements étroits et très profonds, en proposant des dispositifs singuliers, des courettes qui enrichissent les possibles implantations avec par exemple des cuisines « en couloir » éclairées par ces courettes. Le bâtiment est d'une profondeur bâtie de 40 mètres.

L'opération de l'îlot M5 c'est le lieu du plaisir de l'angle rentrant. Il est constitutif du plan. Il se rapproche à ce titre, de réalisations suisses, corpus analysé dans le cadre du mémoire de recherche ; « L'angle rentrant dans le logement collectif, un atlas des compositions de plans avec angle rentrant dans le logement collectif, typification et analyse » soutenu à l'ensa•m en 2020.

Dans les réalisations du périmètre Euroméditerranée analysés ci-avant, le logement à angle rentrant résulte des contraintes liées à la distribution des bâtiments et à leur épaisseur. Il n'est jamais comme dans l'opération de l'îlot M5, un *a priori*, aux modes de composition du plan et plus largement de la forme urbaine. Son existence n'est induite par aucun règlement ou prescription particulière.

Toutefois ces plans d'appartement d'angle partagent plus de points communs avec les logements issus d'un corpus qu'on dira savant, c'est-à-dire de plans imprimés dans les revues et/ou livres d'architecture, que ne le font les autres types d'appartements (T2, T3 d'angles, T3 traversants...). Ces plans courants implantés hors de toute situation d'angle rentrant se distinguent rarement par de réelles qualités d'usage (surfaces réduites, faibles ouvertures, cuisine reléguée au fond du séjour, etc.) et, comme nous l'avons montré, tiennent peu compte des spécificités de leur implantation.

Les dispositifs et agencements liés aux situations d'angle rentrant tels que redents, cours, patios, jouent un autre rôle que leur seule garantie d'apport de lumière naturelle. Ces dispositifs ou agencements offrent des qualités de domesticité, pour des logements aux surfaces très contraintes. Ils produisent des qualités spatiales singulières : continuités obliques, doubles circulations, espaces extérieurs contenus entre deux pièces, séquences intérieures différenciées. Autant d'éléments qui garantissent l'aménité propre au logement individuel dans un immeuble de logement collectif.

Bibliographie

Urbain Pascal, *De la désillusion, six cours d'architecture*, Marseille, Editions Générales CAUE des Bouches-du-Rhône, 2001.

Viollet-le-Duc Eugène, *Entretiens sur l'architecture* [1863-1872], édition intégrale tomes 1+2, Bruxelles, Pierre Mardaga éditeur, 1986.



Recherches menées dans le cadre des enseignements de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional d'Aix-Marseille Université

p. 140 **12 ans d'atelier de projet Habitat en master urbanisme : Quels éclairages sur les enjeux en matière de logement et d'habitat ?**
Severine Bonin-Oliveira

p. 138 : Vue de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) *ph. Jimmy Benhamou*

12 ans d'atelier de projet Habitat en master urbanisme

Quels éclairages sur les enjeux en matière de logement et d'habitat ?

Severine Bonin-Oliveira

L'atelier de projet au sein de la formation en Urbanisme et Aménagement *Habitat et projets de renouvellement urbain* de l'IUAR (Aix-Marseille Université)

Créé en 1969, l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional est l'un des premiers établissements universitaires de France à s'être spécialisé dans les formations en urbanisme, aménagement et développement territorial. Dès l'origine, la spécificité des enjeux liés à l'habitat suscite la création d'un diplôme qui s'y consacre au sein de l'IUAR. De manière continue depuis, celui-ci n'a eu de cesse de s'adapter à l'évolution des besoins en formation sur ces sujets. Aujourd'hui dénommé « Transitions et Planification : Habitat et projets de renouvellement » (TP – HAPRU), ce parcours reste l'un des rares en France consacré à ces questions et forme les étudiants à la compréhension des enjeux urbains et territoriaux et au projet d'urbanisme par le prisme du logement, de l'habitat et du renouvellement urbain qui appellent une pratique et des savoir-faire spécifiques.

En effet, pour reprendre les mots de Thierry Paquot, « l'habitat déborde le logement » et le travail de l'urbaniste sur ces sujets consiste bien à penser l'insertion du logement dans son environnement et à articuler les dimensions urbaine et sociale du logement pour faire en sorte qu'un logement soit (bien) habité. Puisqu'« une habitation confortable (qui par conséquent vous réconforte !) et un habitat plaisant constituent des atouts pour *habiter* » (Paquot, 2005), il s'agit de garantir l'habitabilité à toutes les échelles, du logement (dans un ensemble collectif ou une maison individuelle) au territoire, en passant par l'îlot, le quartier, la ville, en recherchant l'adéquation entre l'offre et la demande. Pour cela, la formation vise à appréhender le rôle déterminant de l'habitat dans l'intégration sociale des ménages, dans la composition de la ville et le fonctionnement équilibré des territoires, dans le renouvellement urbain dicté par l'impératif de transition écologique et de zéro artificialisation nette. Et ce, en portant une attention particulière à la diversité des situations, modalités et échelles de projet : du logement aux espaces publics, de la réhabilitation au renouvellement urbain, des espaces centraux aux espaces périurbains et ruraux en passant par les banlieues, de l'îlot à la métropole en passant par le quartier.

L'atelier de projet, clé de voûte du dispositif pédagogique

Au cœur de la formation, l'atelier de projet, pilier des diplômes labellisés par l'Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme (APERAU), consiste en un exercice de mise en situation professionnelle. Se saisissant d'un sujet proposé par un commanditaire, les étudiants conduisent un diagnostic orienté par la problématique soulevée sur la base duquel ils formulent des stratégies d'intervention et des orientations de projet. Encadré par une équipe mixte d'enseignants-chercheurs de l'IUAR et d'intervenants professionnels, le travail fait l'objet tout au long de la démarche d'échanges avec les commanditaires qui relèvent d'une diversité de structures (collectivités territoriales, agences d'urbanisme, associations…) et de postures (maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre).

Ces ateliers forment les futurs professionnels à l'analyse d'un territoire en vue d'y inscrire un projet, aux processus d'élaboration des politiques publiques et des projets urbains et territoriaux en réponse aux enjeux identifiés, à la restitution et discussion de ces travaux auprès des commanditaires et partenaires. L'exercice grandeur réelle permet enfin de sensibiliser les étudiants à une démarche à la fois séquentielle et itérative du projet où les phases de l'analyse du diagnostic et de la conception du projet se succèdent autant qu'elles s'alimentent.

Que disent les sujets d'atelier des enjeux du logement et de l'habitat en PACA ?

Ce travail d'atelier étant conduit en petits groupes, ce sont chaque année entre trois et cinq sujets qui sont proposés par les partenaires de l'IUAR. Depuis 2013, les étudiants du parcours Habitat ont ainsi travaillé sur 43 projets avec 23 partenaires différents, représentatifs de la diversité de l'écosystème des acteurs du logement et de l'habitat : des communes (Aix-en-Provence, Coudoux, Marignane, Marseille, Martigues, Miramas, Vitrolles), des intercommunalités (Communauté de Communes du Sisteronais-Buech, Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix, Métropole Aix-Marseille-Provence, Toulon Provence Métropole), la Région (Sud) PACA, l'Etat et ses établissements publics (PUCA, EPA Euroméditerranée), des associations œuvrant dans le champ de l'aménagement et du logement (ADIL, CAUE, Fondation pour le logement des personnes défavorisées, Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes, Union Sociale pour l'Habitat), des acteurs culturels (Musée de Salagon).Par les thèmes et

territoires qu'ils mettent à la discussion, ces ateliers sont un observatoire des enjeux et problématiques affrontés en matière de logement et d'habitat.

Un enjeu central : l'amélioration du logement et de l'habitat

Depuis 2013, un tiers des sujets d'atelier a porté sur des questions d'amélioration du logement et de l'habitat. Il s'agit de la problématique non seulement la plus récurrente mais aussi la plus constante puisque le sujet revient presque chaque année, témoin d'une préoccupation centrale dans une région marquée par des difficultés majeures. Sans faire ici le diagnostic exhaustif de la situation du parc existant, rappelons par exemple l'importance du parc de logements vacants (10% du parc de logement régional - Filocom 2021), du parc énergivore (26% des logements classés E/F/G - ADEME 2023) ou encore du parc potentiellement indigne dont les signalements ne cessent d'augmenter depuis la mise en place de la plateforme Histologe, désormais Signal Logement (plus de 20 000 logements signalés entre 2019 et 2023 en PACA – chiffres DREAL, 2025). Principalement concentrées dans les quartiers centraux, ces difficultés mettent à mal non seulement la vocation résidentielle des centres-villes mais aussi leurs autres fonctions (dévitalisation commerciale, dégradation des espaces publics…). Avant même d'envisager la production de nouveaux logements, c'est donc à une réflexion et une action urbaines transversales sur l'existant qu'appellent ces enjeux.

Pour travailler à cette nécessaire articulation des échelles de l'habiter (du logement au quartier) et des fonctions permettant l'habitabilité (du logement aux espaces publics en passant par les fonctions commerciales, de loisirs…), les étudiants ont ainsi été sollicités tant sur les enjeux de lutte contre le logement vacant, dégradé ou indigne *stricto sensu* avec une entrée fortement centrée sur des outils et dispositifs de politiques publiques **(fig.1)** travail sur la vacance des logements en 2014-2015 pour l'ADIL et en 2025-2026 pour la Fondation pour le logement des personnes défavorisées, projet en 2015-2016 sur la rénovation énergétique pour l'ADIL, atelier sur l'amélioration des logements dégradés en 2023-2024 pour la Communauté de Communes du Sisteronais Buech et en 2013-2014 pour la Communauté d'Agglomération du Pays d'Aix et la commune de Peyrolles-en-Provence…) que sur les enjeux plus transversaux de revitalisation / redynamisation / requalification de quartiers centraux dégradés (quartier Belsunce à Marseille en 2022-2023, centre-ville de Digne-les-Bains en 2018-2019, de Gardanne en 2015-2016, de Vitrolles en 2014-2015), en mettant parfois l'accent sur l'enjeu spécifique de l'amélioration des espaces publics comme levier de cette redynamisation (par exemple en 2020-2021 à la Ciotat ou 2017-2018 à Marignane).

De plus en plus centraux face à la crise qualitative du logement et des centres-villes et aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, ces enjeux d'amélioration du logement et de l'habitat sont au cœur des préoccupations des acteurs locaux dans tous les contextes territoriaux, métropolitains comme ruraux et à toutes les échelles de l'armature urbaine, de Marseille aux communes périurbaines en passant par les villes moyennes métropolitaines comme régionales.

Des enjeux qui s'inversent : de la conception de nouveaux quartiers durables au renouvellement urbain des tissus existants

Au-delà de cet enjeu d'amélioration de l'existant, c'est aussi sur la conception de nouveaux morceaux de ville que les étudiants sont saisis par les commanditaires, suivant une trajectoire significative de la révolution des modèles d'aménagement et de la « redirection urbaine » (Grisot, 2024) à l'œuvre qui voit les sujets passer de la conception de nouveaux quartiers sur des espaces non artificialisés à l'élaboration de projets de renouvellement urbain de tissus déjà urbanisés.

La conception de nouveaux quartiers : un enjeu désormais daté

De 2013-2014 à 2019-2020, les projets de création de nouveaux quartiers ont rythmé les sujets d'atelier dans une diversité de situations territoriales : dents creuses à urbaniser à Gignac-la-Nerthe, zones à urbaniser en entrée de ville à Coudoux et à Lambesc, futur quartier de gare à Plan de Campagne… Il s'agissait alors de répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation foncière tels que fixés depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, à travers des projets pensés en continuité du tissu existant mais sur des fonciers à dominante naturelle de nouveaux quartiers durables, plus denses et multifonctionnels, en articulant la réflexion logement et ses dimensions connexes **(fig. 2)**.

Tous portés par des communes périurbaines résidentielles, ces sujets témoignaient de la plus grande difficulté pour ces territoires dont le modèle de développement était fondé sur la mobilisation d'un foncier facile, à bas coût, en périphérie des agglomérations, à se saisir des nouveaux paradigmes de l'aménagement. C'est pour lever cette difficulté que le CAUE du Var a sollicité en 2020-2021 les étudiant(e)s pour élaborer un jeu pédagogique permettant de sensibiliser les élus aux enjeux de la lutte contre l'étalement urbain. Le jeu produit **(fig.3)**, référencé dans le catalogue de la ville en jeux (https ://www.ville-jeux.com/Urbable.html), a été présenté lors des assises européennes de la transition énergétique organisées en mars 2022 en Suisse.

Avec l'adoption de la loi Climat et Résilience qui transforme les objectifs de maîtrise de la consommation foncière en objectifs de réduction forte avec pour horizon l'atteinte de la zéro artificialisation nette en 2050, c'est à une révolution que sont appelés les modèles d'aménagement : le renouvellement urbain des tissus existants « devient progressivement la seule possibilité d'aménager et de développer la ville » (Bourdin et al., 2025) et se place au cœur des commandes d'atelier.

Un enjeu croissant et multiforme : le renouvellement urbain des tissus existants

La trajectoire de cette problématique, lue à travers les dix terrains d'atelier proposés par les partenaires de l'IUAR sur ce sujet depuis 2013, est intéressante en ce qu'elle traduit, outre le renforcement de l'enjeu du renouvellement urbain, l'élargissement progressif de son champ d'application. Si les quartiers de grands ensembles en constituent les terrains « historiques » sur lesquels les étudiants travaillent

régulièrement, sur le territoire métropolitain mais aussi régional (quartier de la Maille 2 à Miramas en 2015-2016, quartier de la Carraire à Miramas en 2016-2017, quartier Arc Sud à Manosque en 2017-2018, quartier Notre-Dame des Marins à Martigues en 2021-2022), de nouveaux types de quartiers supports au renouvellement urbain émergent, au fur et à mesure du temps et du renforcement des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Ainsi, la question du renouvellement urbain des friches apparaît dès 2014-2015 (reconversion d'une friche artisanale à Gréasque), progressivement rejointe par celle du renouvellement urbain des entrées de ville mixtes mêlant activités et tissus résidentiels (en 2019-2020 pour l'entrée de ville ouest de Vitrolles, en 2023-2024 pour l'entrée de ville sud de Bouc-Bel-Air), des zones commerciales (secteur Auchan Martigues en 2022-2023), des quartiers de gare (secteur Sainte-Musse à Toulon en 2024-2025) et même de quartiers plus « ordinaires » eux aussi appelés à évoluer (quartier Bressons-Blazot à Salon-de-Provence en 2024-2025), témoignant ainsi d'un enjeu de plus en plus largement partagé.

Dans ce type de commande, le logement est abordé sous deux angles complémentaires : d'une part celui du besoin d'amélioration / réhabilitation du parc existant (notamment dans le cas des grands ensembles), d'autre part, celui de la production de nouveaux logements dans une logique de diversification des fonctions dans des secteurs stratégiques, bien desservis par les transports. Au-delà, ces réflexions sur le logement sont articulées à un travail sur les autres composantes de la ville, pour penser conjointement l'évolution de l'ensemble des aménités urbaines qui permettent de faire quartier : services et activités, mobilités, espaces publics, trame paysagère… Des orientations de projet spatialisées permettent alors d'arrêter les grandes intentions programmatiques et sont accompagnées d'une réflexion sur les processus (temporels, financiers, techniques…) de transformation **(fig. 4)**.

Un enjeu lié : l'urbanisme transitoire au service du renouvellement urbain

Corrélé à cet enjeu, la question de l'urbanisme transitoire a été spécifiquement posée à quatre occasions pour les rôles multiples qu'il peut jouer en contexte de renouvellement urbain. Dans deux cas de figure, il s'est agi de réfléchir à des installations transitoires permettant de préfigurer des aménagements à venir dans le cadre de projets de renouvellement urbain (projet de renouvellement urbain du quartier Arc-Sud à Manosque et projet d'aménagement du parc Bougainville dans le cadre d'Euroméditerranée, en 2017-2018 dans les deux cas). A Miramas, en 2019-2020, le travail des étudiants a consisté à penser des projets d'urbanisme temporaire permettant d'accompagner la phase chantier qui occasionne une perte de repères par les occupations d'espace public, les déplacements de fonctions et les vides qu'elle génère temporairement. Enfin, c'est pour susciter l'activation des espaces publics livrés Porte d'Aix à Marseille dans le cadre du projet de renouvellement urbain d'Euroméditerranée que l'Etablissement Public d'Aménagement a sollicité les étudiants en 2018-2019 pour un projet d'aménagement transitoire visant à générer les nouveaux usages attendus.

Un enjeu plus récent : la problématique de l'accès au logement

Parallèlement à la montée des enjeux du renouvellement urbain, l'analyse des sujets d'atelier témoigne de l'irruption à partir de l'année 2021-2022 d'un nouvel enjeu crucial pour les acteurs du logement : celui de l'accès au logement dans un contexte de crise accrue sous les effets cumulés de la hausse des prix de l'immobilier et du développement du parc de résidences secondaires qui mettent en concurrence les publics et renforcent les inégalités dans la capacité à accéder à un logement. La concurrence entre besoins en logements permanents et saisonniers qui touche en particulier les territoires touristiques, est ainsi le point de départ des sujets proposés par la petite commune rurale de Montjustin, dans le Luberon, qui souhaite concevoir, dans le cadre de la démarche expérimentale « La preuve par 7 », une petite opération de logements abordables permettant de redynamiser le village face à la secondarisation de son parc (2021-2022), et par Toulon Provence Métropole qui met sur la table la question de la régulation des meublés touristiques en 2025-2026. Sur un registre différent mais relevant des mêmes préoccupations, d'autres sujets interrogent l'accès au logement en y entrant par la question de publics spécifiques particulièrement fragilisés en la matière : logement des jeunes (2022-2023), logement des publics les plus précaires (2024-2025), logement des agriculteurs (2025-2026) ont ainsi été successivement mis au centre des réflexions des étudiant(e)s par une diversité de partenaires (URHAJ, Fairville, Ville de Martigues). *In fine*, ce sont les enjeux de mixité sociale par le logement qui sont ainsi soulevés et auxquels ont été spécifiquement consacrés deux sujets d'atelier, l'un portant sur le volet diversification des projets de renouvellement urbain menés dans le cadre de l'ANRU (en 2020-2021 à la demande de la Métropole Aix-Marseille Provence), l'autre portant sur l'analyse de la mixité programmatique développée dans le périmètre d'Euroméditerranée (2021-2022).

Quelle que soit l'entrée, cet enjeu de l'accès au logement ouvre lui aussi non seulement sur des orientations de projet spatialisées mais aussi et surtout sur des réflexions en termes d'outils, de dispositifs et de partenariats à activer voire inventer pour débloquer les trajectoires résidentielles des publics en difficulté d'accès au logement **(fig. 5)**.

La mixité programmatique : un levier du vivre ensemble ? Zoom sur un atelier

Le fruit d'un partenariat entre l'IUAR et l'EPA Euroméditerranée

Dans le cadre de cette exposition, c'est le travail réalisé en 2021-2022 par un groupe d'étudiant(e)s du Master Habitat à la demande de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée qui est présenté. Intitulé « Perception et pratique de la mixité programmatique par les résidents à l'échelle de l'immeuble et de l'îlot sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée », il s'inscrit dans le cadre d'un partenariat pluriannuel noué avec l'EPA.

Créé en 1995 pour piloter l'Opération d'Intérêt National de renouvellement urbain de la façade portuaire et arrière portuaire de Marseille, l'EPA poursuit trois objectifs principaux : la création de plus de 20 000 logements (dont à minima 25% de logements sociaux), la redynamisation économique par la création de près d'1 million de m2 de surfaces

tertiaires et d'activités, le déploiement d'un programme d'équipements (scolaires, culturels…) et d'aménagements d'espaces publics. Pour mettre en œuvre cette stratégie d'aménagement, l'EPA procède à la maîtrise foncière et l'aménagement des terrains qu'il commercialise ensuite en coordonnant opérateurs publics et privés pour livrer les opérations structurantes, parmi lesquelles la construction au sein de la ZAC Saint-Charles de l'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires regroupant Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille, Ecole nationale Supérieure du Paysage et Institut d'Urbanisme et d'Aménagement régional. C'est donc un acteur majeur dans le champ de l'urbanisme avec lequel l'IUAR a tissé des liens pédagogiques de différentes natures (visites d'opérations, stages de fins d'étude et ateliers de projet).

Sur le plan des ateliers de projet, un premier travail conduit par les étudiants a porté sur l'appropriation des aménagements transitoires du parc Bougainville en vue de recommandations pour les aménagements définitifs (2017-2018), un deuxième a porté sur l'activation des espaces publics du quartier de la porte d'Aix (2018-2019) avant que les étudiants ne soient sollicités en 2021-2022 pour cette étude sur les effets de la mixité programmatique des îlots sur les pratiques et usages des habitants d'Euroméditerranée.

Evaluer les effets de la mixité programmatique dans trois îlots du périmètre de l'OIN

En effet, de 1995 à 2025, l'opération d'aménagement a d'ores et déjà permis la réalisation de près de 10 000 logements dont 30% de logements sociaux et 20% de logements en accession, à coût maîtrisé. Afin de garantir une mixité sociale et d'usage visant à permettre aux nouveaux habitants de vivre ensemble, c'est dans une démarche de mixité à l'îlot que ces opérations de logements ont été conçues, tout en en faisant évoluer les principes au fil du temps. Trois îlots emblématiques témoignent de ces évolutions **(fig. 6)**.

L'îlot M5, au cœur de la ZAC Joliette, est le premier programme de logements à avoir été livré, entre 2004 pour la première tranche et 2007 pour la dernière. L'opération, réalisée par le promoteur GeorgeV-Apollonia, a été conçue par le groupement Lion-Castro-Denissof-CCD. Mêlant construction de logements neufs et réhabilitation d'entrepôts en logements, commerces et équipements (école de design, crèche), ménageant des accès séparatifs, elle compte 356 logements dont 71 à loyers conventionnés (OPAC). Les unités d'habitations varient du R+1 au R+6 et les types de logement du loft à la maison de ville en passant par l'appartement et la villa avec patio **(fig. 7)**.

En 2017, l'îlot 3B MIM est livré au cœur de la ZAC Cité de la Méditerranée et de son parc habité. Il propose une diversité de fonctions : résidentielle (321 logements dont 145 en accession libre répartis en deux copropriétés, 40 logements sociaux gérés par Erilia, 31 logements intermédiaires gérés par SNI et 105 logements en résidence séniors), commerciale (pharmacie et matériel médical) et scolaire (école privée catholique). L'îlot est séparé en deux parties par l'école qui en occupe le centre mais le cœur d'îlot de chacune de ces parties est ouvert. Les bâtis s'y étagent du R+1 (école) au R+ 18 **(fig. 8)**.

Enfin, fer de lance de la seconde phase d'Euromediterranée, l'îlot Smartseille, livré en 2021 au cœur de la ZAC Littorale, pousse encore plus loin les curseurs de la mixité. Non seulement les fonctions sont multiples puisque l'îlot accueille école, crèche, bureaux (27 000 m2), hôtel, commerces (3 000 m2 dont un café, une boulangerie, une conciergerie) et 385 logements (140 libres, 45 intermédiaires, 100 sociaux et 100 sociaux en résidence intergénérationnelle) mais la mixité est désormais pensée à l'échelle même du parking (650 places mutualisées entre habitants, actifs et visiteurs) et de l'immeuble (logements sociaux et en accession, terrasse partagée) dans lequel la mise en relation des publics est assurée par la mise en place d'une association (dispositif Chers Voisins). La mixité architecturale est là aussi importante, les bâtiments allant du R+1 pour l'école au R+17 pour les bâtiments d'habitation **(fig. 9)**.

C'est donc pour évaluer la pertinence de cette politique de mixité à l'îlot et de l'évolution de ses traductions et pour faire émerger des pistes d'amélioration pour les opérations à venir (la moitié de l'offre de logements restant à produire) que l'EPA a souhaité faire travailler les étudiants sur un bilan de la perception et des pratiques de cette mixité programmatique à l'échelle de ces trois îlots emblématiques. Que retenir de leur travail ?

Sans accompagnement, de la cohabitation programmée à la co-présence de fait

D'abord, les effets de la mixité de l'offre résidentielle sont réels sur la variété des profils des résidents. La diversité programmatique, tant en termes de statut (propriété / locatif) que de niveau de prix (libre, intermédiaire, social), de type (du T1 ou T5) et de forme (appartements, loft, villa…), permet de répondre à des besoins différenciés, voire même évolutifs dans le cas de Smartseille. En effet, une petite partie de l'offre en logements est conçue sous forme de studios partagés qui peuvent être loués par des habitants (revenant de la famille par exemple) ou inclut une « pièce nomade » entre deux logements permettant d'en moduler la taille en fonction des besoins (arrivée d'un enfant, télétravail…). Ces îlots ont donc connu des évolutions sociales fortes marquées par l'arrivée de nouveaux résidents de tout âge, de toute catégorie socio-professionnelle, néo ou ancien marseillais…

Pour autant, cette diversité relève de la co-présence plus que de la cohabitation, les résidents interrogés pointant un fort manque de sociabilité et de vivre ensemble entre habitants. Un sentiment d'anonymat et de repli sur chaque bâtiment domine. S'il n'est pas seul en cause, l'usage des espaces communs extérieurs semble jouer un rôle dans cette absence de cohabitation. Loin du support de sociabilité qu'ils pourraient jouer pour désamorcer les représentations générées par la mixité des profils et le sentiment d'insécurité qui en découle, ils sont de fait réduits à des espaces fonctionnels de circulation qui finissent par être perçus par les résidents comme à éviter voire à surveiller. Si la conception des espaces communs extérieurs semble avoir fait l'objet d'une attention accrue au sein de l'îlot Smartseille (bancs, transats, parcours sportifs), les nuisances occasionnées par la présence de l'école et des travaux aux abords de l'îlot en freinent l'appropriation tandis que les conflits et dégradations observés sur la terrasse partagée ont conduit, au moment de l'enquête, à sa fermeture.

Pour faciliter la mixité d'usage, des outils d'accompagnement ont pourtant été déployés au sein de la résidence intergénérationnelle de l'îlot Smartseille. Il s'agit d'une part du dispositif Chers Voisins, fruit d'un partenariat entre la société d'ingénierie sociale Réciprocité, le bailleur social 1001 vies Habitat et le promoteur Eiffage, qui met à disposition une maison du projet pour encourager les rencontres et accueillir les projets des habitants et finance une gestionnaire-animatrice chargée de repérer les besoins, attentes et ressources des habitants pour accompagner le développement des activités et encourager le vivre-ensemble. Il s'agit d'autre part de la création d'une conciergerie qui facilite le quotidien des habitants et des salariés en leur proposant un certain nombre de services (tels que le pressing, les services postaux, le point relais) et de prestations nomades (coiffure, massage, soins esthétiques…), et assure l'animation sociale de l'îlot (fête des voisins, ateliers…). Facilitateurs, ces dispositifs sont dans l'ensemble bien accueillis par la diversité des publics qu'ils ciblent et offrent des lieux et des temps de partage avérés (afterworks ouverts à tous, temps de soutien scolaire, atelier culinaire…) même s'ils doivent encore trouver leur positionnement entre la diversité des attentes exprimées, forcément différentes entre actifs et habitants de l'îlot.

L'insuffisance d'une approche de la mixité à l'échelle de l'îlot

Surtout, le travail des étudiants a permis de montrer qu'une approche de la mixité à l'échelle de l'îlot ne pouvait pas suffire. Quel que soit par ailleurs le degré de mixité fonctionnelle introduit à l'échelle de l'îlot, il ne peut suffire à couvrir l'étendue des besoins et des pratiques des habitants qui insèrent de fait, dans leurs itinéraires quotidiens, les espaces voisins de l'îlot qui font quartier. Aussi, la mixité est-elle aussi à chercher dans cette échelle intermédiaire. Or sur ce plan également, l'enquête conduite a permis de nuancer l'effet levier du quartier sur les enjeux de mixité, *a fortiori* dans le cas de Smartseille encore en rupture, au moment de l'enquête, du reste de la ville et ne reposant dès lors que sur les ressources de l'îlot.

D'abord, l'offre de service apparaît en décalage avec la mixité résidentielle recherchée et programmée à l'échelle des îlots, comme en témoigne par exemple l'implantation en cœur d'îlot sous les fenêtres des logements sociaux, d'une école privée à l'accès sélectif à l'encontre de la mixité scolaire[1]. Ensuite, l'offre commerciale restant sous-représentée, tant au sein des îlots étudiés que de leur quartier, pour partie alignée sur les horaires de bureaux et dispersée, elle ne permet pas l'émergence de petites centralités de proximité et favorise *a contrario* le recours aux pôles commerciaux tels que les Terrasses du Port et les Docks dont le rayonnement est plus métropolitain que local. Enfin, le manque de parcs et d'espaces verts d'un côté, de mobilier urbain et d'assises de l'autre, est fortement ressenti, rendant l'espace public peu convivial et privant les usagers du quartier de lieux de sociabilité alors que les cœurs d'îlots ne jouent pas non plus ce rôle. Au final, ce sont tous ces équipements de proximité auxquels est conditionnée la vie et derrière elle la mixité du quartier qui font défaut, traduisant la difficulté à articuler, au sein du projet de renouvellement urbain, la dimension logement et la dimension habitat qui conditionne pourtant la possibilité du vivre ensemble.

Pour conclure, c'est donc à l'articulation de trois volets indissociables pour penser la mixité qu'invite le travail des étudiants : un volet matériel d'abord qui pense le cadre architectural et morphologique de la mixité des formes bâties et des usages qui s'y inscrivent, un volet urbain ensuite qui pense l'insertion de l'îlot à d'autres échelles pour envisager la mixité dans sa transversalité, un volet social enfin qui met l'accent sur l'importance des acteurs-relais pour asseoir la mixité à l'interface entre les habitants et leur lieux de vies (de l'immeuble au quartier en passant par l'îlot). On le voit, les trois îlots étudiés sont inégalement performants sur ces différents volets, permettant de nourrir la réflexion sur la conception des îlots à venir **(fig. 10)**.

Bibliographie

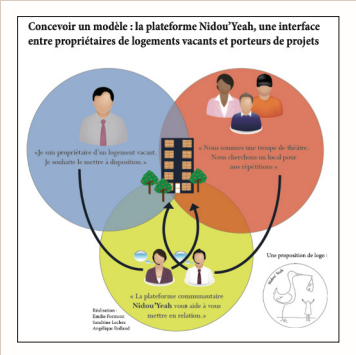
Audren Gwenaëlle, «L'école privée au service de l'attractivité territoriale? Politiques scolaires et renouvellement urbain à Marseille», in *Cahiers de la recherche sur l'éducation et les savoirs* n°19, 2020. Disponible en ligne : http://journals.openedition.org/cres/4822

Bourdin Alain, Dubois Jérôme, Nahrath Stéphane, «L'urbanisme de la sobriété foncière», in *Espaces et Sociétés* n°194(1), 2025 : 9-21.

Cerdan Manuel, Champagne Margot, Mellili Thomas, Perruchet Blanche, Sahun Emma, *Perception et pratique de la mixité programmatique par les résidents à l'échelle de l'immeuble et de l'îlot sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée*, atelier de projet IUAR, 2022.

Grisot Sylvain, *Redirection urbaine, sur les chantiers de l'adaptation de nos territoires*, Rennes, Editions Apogée, 2024.

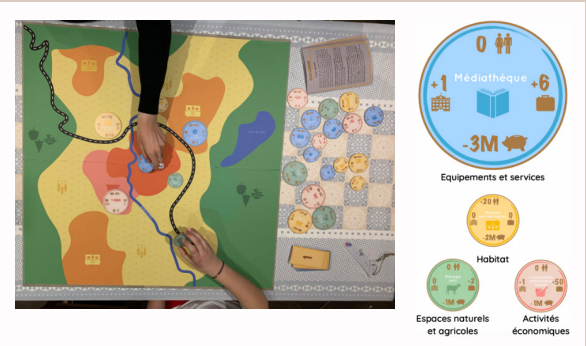
1 Les analyses des étudiants rejoignent en cela les conclusions des recherches conduites par Gwenaëlle Audren, Gwenaëlle Audren, « L'école privée au service de l'attractivité territoriale ? Politiques scolaires et renouvellement urbain à Marseille », Cahiers de la recherche sur l'éducation et les savoirs [En ligne], 19 | 2020, mis en ligne le 20 octobre 2020, consulté le 06 janvier 2026. URL : http://journals.openedition.org/cres/4822 ; DOI : https://doi.org/10.4000/cres.4822.



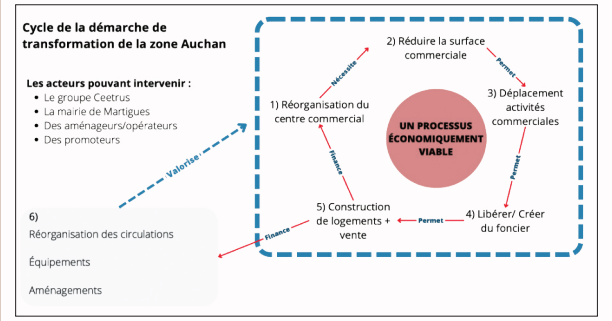
(fig. 1)



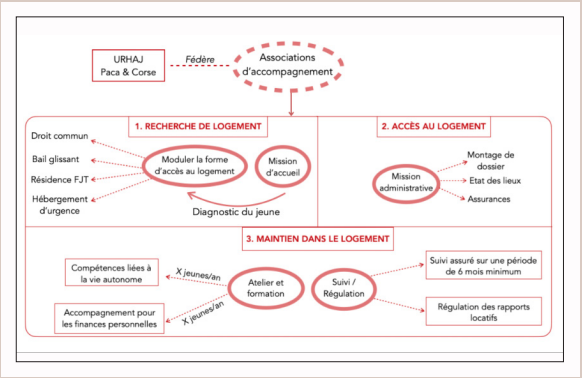
(fig. 2)



(fig. 3)



(fig. 4)

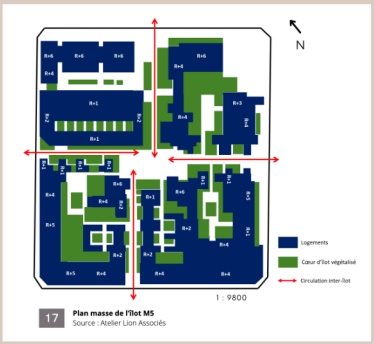


(fig. 5)

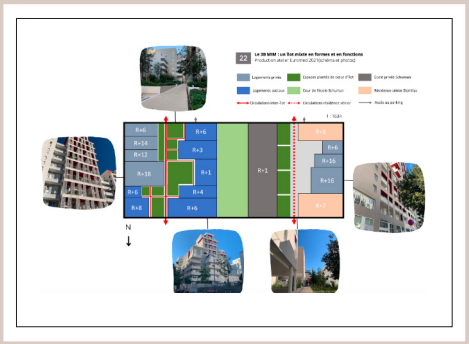


(fig. 6)

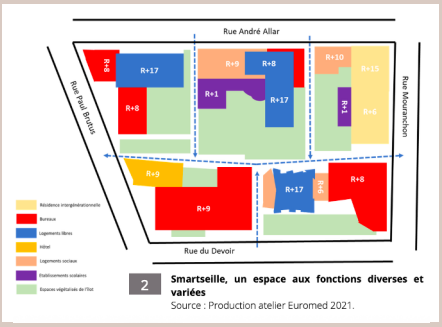
Fig. 1 : Une approche par les dispositifs : proposition d'un outil de remobilisation du parc vacant — *Atelier 2014-2015 (Emilie Formont, Sandrine Leclerc, Angélique Rolland)*
Fig. 2 : Principes d'aménagement de l'OAP Sud à Coudoux — *Atelier 2015-2016 (Céline Descieux, Guilhem Huchon, Fabio Pisano, Mickaël Watelet)*
Fig. 3 : Extrait de la phase planification du jeu de sensibilisation aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain, Urbable — *Atelier 2020-2021 (Valy Fauvernier, Adrien Garofalo, Pauline Oberti, Nolwenn Rio)*
Fig. 4 : Le renouvellement urbain de la zone commerciale Auchan Martigues, orientations spatialisées et processus de transformation — *Atelier 2022-2023 (Valen Cluzel, Camille Lermoyer, Justine Pautut-Lacoste, Mathilde Vernaton, Rania Zayen)*
Fig. 5 : La structuration d'un écosystème d'acteurs au service de l'accès au logement des jeunes — *Atelier 2022-2023 (Nadège Long, Lucie Montero, Louise Salisch, Salomé Thèves, Amine Thighilt)*
Fig. 6 : Trois îlots témoins de différentes formes de mixité à l'îlot — *Atelier 2021-2022 (Manuel Cerdan, Margot Champagne, Thomas Mellili, Blanche Perruchet, Emma Sahun)*



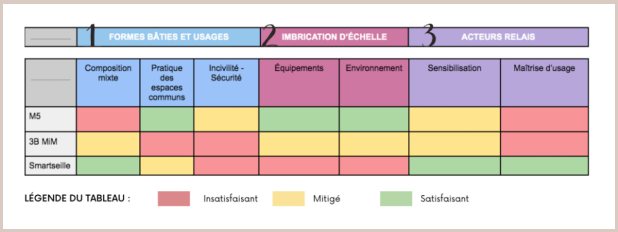
(fig. 7)



(fig. 8)



(fig. 9)



(fig. 10)

Fig. 7 : La mixité de formes et de fonctions de l'îlot M5 — *Atelier 2021-2022 (Manuel Cerdan, Margot Champagne, Thomas Mellili, Blanche Perruchet, Emma Sahun)*
Fig. 8 : La mixité de formes et de fonctions de l'îlot 3B MIM — *Atelier 2021-2022 (Manuel Cerdan, Margot Champagne, Thomas Mellili, Blanche Perruchet, Emma Sahun)*
Fig. 9 : La mixité de formes et de fonctions de l'îlot Smartseille — *Atelier 2021-2022 (Manuel Cerdan, Margot Champagne, Thomas Mellili, Blanche Perruchet, Emma Sahun)*
Fig. 10 : Les enjeux des îlots d'étude au regard des trois supports de la mixité — *Atelier 2021-2022 (Manuel Cerdan, Margot Champagne, Thomas Mellili, Blanche Perruchet, Emma Sahun)*


RICARD
ANISETTE · LIQUEUR
BAR TABAC
TABAC
BAR TABAC
PIZZA
SMAP
HAPA
25€

Les enjeux contemporains de l'habitat dans notre région

149

p. 150 Les conditions de la production courante de logement, les enjeux contemporains de l'habitat Un enseignement de séminaire à l'ensam
Jérôme Guéneau

p. 148 : Image extraite des données de l'« Atlas des formes de la ville contemporaine – Un observatoire du logement », séminaire de master à l'ensa.m encadré par J.Guéneau & G.Sensini, Immeuble Le Salengro, Poissonnier Ferran & associés, *ph. Quentin Besson,* 2023
p. 154 : 42 logements sociaux, Son Servera, 2023, PERIS + TORAL - Marta Peris & José Toral architectes, IBAVI maître d'ouvrage *ph. Gilles Sensini*
p. 156 : 43 logements, Brotad 2- Palma de Majorque, OFICI Arcquitectura, IBAVI maître d'ouvrage *ph. Gilles Sensini*
p. 158 : Photogramme extrait des « Débats de l'observatoire »
p. 170-171 : Dessin Anne Van Poppel, extrait mémoire de master 2, « Les formes de la ville contemporaine | Un observatoire du logement en région Paca – Analyse comparative »
p. 172-173 : Vue de l'exposition | Plan ech.1 logement de l'opération Les Terrasses à Miramas, André Lefèvre architecte *ph. Jimmy Benhamou*

Les conditions de la production courante de logement, les enjeux contemporains de l'habitat

Un enseignement de séminaire de master à l'ensa•m

Jérôme Guéneau

Est ordinaire ce qui est rangé en fonction de lois d'usage ou règles à valeur prescriptives, un droit. Est extraordinaire ce qui s'en détache.

Cet ordre parlant de construction, se réfère d'abord juridiquement aux délimitations et nature, publique ou privé des sols et est l'expression d'un projet politique, pour la forme de la ville, projet en général défendu par l'expression d'une défense de l'intérêt public. Si la volonté d'un ordre général à régir l'ensemble des cas particuliers, les parcelles et les édifices bâtis sur ces parcelles, tend à l'homogénéité morphologique des ensembles construits, (îlots, quartiers), de nouveaux modes d'ordonnance urbaine, les macro-lots, s'affranchissant des limites et règles de recul et d'alignement traditionnellement tenus par rapport à l'espace public (voies et places) encouragent la singularité d'édifices regroupés dans des ensembles bâtis fortement hétérogènes. La délégation de ces opérations en macro-lots au secteur privé se généralise dans le cadre de nouvelles formes de dévolutions de marchés, les P.P.P., partenariats publics privés. Une généalogie de ces modes et montages d'opérations dites de macrolots, s'en réfère à la ville de l'Age III, promue par Christian de Portzamparc dans sa conduite de la ZAC Masséna, inscrite dans le périmètre du projet urbain Paris Seine rive gauche. Où un extraordinaire tend à devenir un nouvel ordinaire dans son imposition et généralisation des nouvelles règles qu'il impose.

L'accélération des processus industriels, de type fordiste, appliqués au monde de la construction, la défaisance continue de l'action publique de maîtrise d'ouvrage au profit des acteurs privés, tend à standardiser autant les composants d'un édifice que sa forme générale, volume et enveloppe. La réponse des industriels, fabricants de produits de bâtiments aux exigences normatives et l'action généralisée des acteurs privés pour la commande, réalisation et exploitation des constructions, sera de nature à se conformer à quelques modèles restreints sinon uniques, répondant au mieux à leur intérêts économiques et garanties du risque des investissements et aux exigences réglementaires.

Le développement rapide et capacités grandissantes des nouveaux outils, l'application probabiliste des logiciels de modélisation du réel (BIM/Grasshopper et autres logiciels de CAO) programmés en réponse aux exigences de la production aux conditions extérieures d'exposition des constructions (règles, contexte géographique, climat …), tendent tout autant à unifier et standardiser les réponses formelles, constructives et techniques.

Ces trois régimes d'organisation et de production du logement, l'exception aux règles admises des délimitations publiques et privées des propriétés et des sols, le macrolot, leur délégation au secteur privé, l'industrialisation continue de la construction et l'essor des nouveaux outils logiciels de modélisation du réel, ces trois régimes concourent à l'appauvrissement continu des formes et expressions bâties, leur banalisation. Nous nous focaliserons dans cette introduction aux Débats de l'observatoire[1], sur les nouvelles formes de dévolutions des marchés privés, les P.P.P. Macro-lots. L'industrialisation continue du secteur de la construction, font l'objet de deux développements séparés, dans ce catalogue, le premier sous l'intitulé « Figures de la promotion privée, plots et macro-lots », le second sous l'intitulé « Le chantier de la production courante de l'immeuble de logement ». Sur la part grandissante des outils logiciels de CAO/DAO dans les métiers de la construction, on peut se référer à J.Guéneau, 2018 « Nouvelles répartitions des tâches et des responsabilités dans les métiers de la création – Le métier d'architecte et le BIM », dans la revue Techniques&Culture [En ligne]. URL : http ://journals.openedition.org/tc/10327 ; DOI : https ://doi.org/10.4000/tc.10327

Les conditions de la production courante de logement.

Les nouvelles formes de dévolution des marchés de construction

On fait état depuis plusieurs années, dans les domaines de la construction comme dans de nombreuses autres sphères d'activités, de « […] l'émiettement de l'action des collectivités publiques, […] une remise en cause du statut des parcs immobiliers publics ou encore l'externalisation de pans entiers de services et d'activités » (Tapie 2000 :169 et 170). Ce retrait de l'action publique dans la construction s'observe à toutes les échelles de la commande, celle « des grands projets emblématiques » jusqu'aux « projets ordinaires ou de proximité » (Tapie 2000 :169 et 170).

De nouvelles formes de délégation de biens et services publics au secteur privé se sont généralisées depuis plusieurs années sous l'argument de « […] l'impératif de réduction des déficits publics ». Mais ces nouvelles formes de désengagement de l'effort public bouleversent « […] la conception, la production et la gestion des services » en même temps qu'elles caractérisent une « […] mutation de la commande […] (et) des organisations de projet » (Tapie 2000 : 31).

Le modèle des P.P.P. (Partenariats Public Privé) nous vient des pays anglo-saxons, il a été mis en place après les années de dérégulation des services et biens publics des gouvernements Tatcher au Royaume-Uni et Reagan aux Etats-Unis. Elisabeth Campagnac dans un article paru

1 'Les débats de l'observatoire' est l'affiche d'une série d'entretiens avec des acteurs du logement, tenus dans le cadre d'un enseignement de master à l'ensa•m, en 2024 et 2025 'Un observatoire du logement' encadré par G.Sensini et J.Guéneau

en 2009[2] pour caractériser les PPP, retient la distinction opérée par Nicolas Curien[3] « [...] entre les trois couches qui caractérisent la morphologie des réseaux ; la couche de l'infrastructure matérielle (assimilable au bâtiment), celle du service intermédiaire (assimilable au système d'exploitation-maintenance du bâtiment et des services périphériques) et enfin celle du service final (assimilable au service public) ». Elle remarque que si cette dernière couche « [...] demeure théoriquement du ressort exclusif du client public [...] on ne peut exclure un effet de brouillage de frontières entre le service intermédiaire et le service final » (Campagnac 2009 : 33). Ce qui est nouveau dans ces formes de partenariats qui ne peuvent s'assimiler à une concession ou délégation de services publics, c'est que le contrat porte autant sur la réalisation matérielle des ouvrages (infrastructure) que sur leur exploitation et maintenance confiées au soumissionnaire privé et par conséquent à l'objet et modalités du service final. Elisabeth Campagnac dans son analyse comparative[4] insiste sur « la situation nouvelle de prise de risques pour les acteurs privés » qui consiste pour « la banque à se mettre en tête de ligne et à se porter emphytéote [...] mais à la condition expresse de pouvoir se reporter à son tour sur d'autres acteurs du groupement [...] ». Ainsi « le risque tend à devenir une catégorie centrale du contrat. [...] L'analyse des risques est faite bien souvent à l'appui de l'évaluation préalable des risques financiers et du risque construction ». Cette évaluation des risques répond « à des logiques juridiques, comptables et financières [...] elles expriment davantage les attentes des investisseurs que celles des utilisateurs ». Ce qui est mis en avant c'est ce qui est « [...] mesurable et contrôlable en termes économiques (la rentabilité) ». Cette priorité donnée aux mesures et contrôle des risques « [...] n'est pas sans évoquer les analyses d'un changement de gouvernance par les instruments » (Campagnac 2009 : 36).

La délégation de plus en plus en amont des opérations d'aménagement au secteur privé change l'objet du métier de promoteur, « la transformation du promoteur en 'développeur' sur le modèle anglo-saxon qui endosse le financement en amont du montage des opérations immobilières et leur exploitation en aval, en intégrant davantage de risques dans son métier » (Sabbah 2018 : 39).

Si les architectes maîtres d'œuvre font tous la même chose quelque soient leurs clients, ils produisent des dessins qui formalisent une volonté, celle du projet d'un demandeur, les méthodes et ordonnancement des phases de travail entre marchés publics et marchés privés diffèrent. Schématiquement en procédure de marché public de maîtrise d'œuvre, un architecte, lauréat d'un concours ou de toute autre forme de dialogue compétitif, produit des dessins en fonction de phases d'avancement législativement définies. Ces dessins sont établis sur la base d'un programme et de financements établis par le maître d'ouvrage, personne publique commandeur des ouvrages. A l'issue des études, des entreprises de construction sont sollicitées à travers un appel d'offres pour leur remise de prix fixés à partir du projet de l'architecte. Si les offres de prix sont cohérentes au regard des montants prévisionnels de travaux établis par l'équipe de maîtrise d'œuvre (architecte, bureaux d'études, économiste etc.), des marchés de travaux sont engagés et la réalisation des ouvrages entreprise. C'est différent pour le promoteur. Un promoteur immobilier doit estimer la rentabilité de ses investissements dans une opération de construction. Il doit mesurer son risque. L'objet du métier de la promotion immobilière est la réalisation pour leur vente après achèvement des travaux, de logements et, ou de commerces, de bureaux. Il se souciera peu des frais et coûts d'exploitation des ouvrages réalisés, son objectif étant de maximiser à la baisse, ses coûts de réalisation pour augmenter son bénéfice lors de ses ventes. Les coûts de construction étant connus, ils sont indexés dans des indices, indices des coûts de la construction publiés et actualisés par l'INSEE, c'est sur les coûts du foncier que s'établit la rentabilité d'une opération. Le différentiel entre ses investissements, achat du foncier, coûts de réalisation, frais d'études et de commercialisation, frais bancaires et ses ventes, sera optimisé par la quantité de son offre. Vendre et vendre le maximum de surfaces utiles permises par les contraintes réglementaires et minimiser les montants d'investissements sont les deux variables qui agissent sur la rentabilité d'une opération. Un promoteur connait les coûts de construction, il connaît le coût d'achat du foncier et s'ils sont négociables, ils sont affichés, il connait ses coûts de commercialisation et montants des frais (intérêts des prêts et taxes), ce sont des coûts fixes. Il demeure une inconnue à cette équation à plusieurs variables : la quantité de mètres carrés constructibles. Pour lever cette inconnue, le promoteur diligente des études dites de faisabilité qui sont confiées aux architectes. Ces études établissent un projet de construction qui informe des quantités des surfaces de planchers constructibles, quantités auxquelles est appliqué un ratio (ce résultat constitue ce qu'on appelle la capacité de surfaces de plancher ou SDP). Une fois levée cette dernière inconnue, le promoteur, à partir d'un bilan inversé, pourra déterminer un prix pour l'acquisition du foncier et la marge négociée qui décide de la rentabilité de son opération. Ces études de faisabilité sont exigeantes en termes de charges, elles engagent la responsabilité juridique de l'architecte en même temps que la faisabilité d'une opération sera estimée sur la base de ses propositions. L'architecte prend en charge par conséquent la mesure du risque de l'investissement prévisionnel d'un promoteur et de ses financeurs, des banques. Et ces études ne sont pas rémunérées.

L'objet d'une étude de faisabilité, c'est de déterminer la quantité de surfaces de planchers constructibles dans un contexte particulier, un terrain lieu de l'installation du programme décidé par le promoteur. Cette quantité est conditionnée par un certain nombre de règles. L'architecte compose un projet avec un site, en conformité avec des usages, avec des formes, des contraintes constructives etc. mais tout autant dans le respect de normes. Les volumes d'un édifice ou d'un groupement d'édifices se conforment aux règles d'implantations urbaines, la disposition des pièces aux règles d'un programme, les distributions se plient aux réglementations portant sur la sécurité des biens et des personnes en matière de prévention des incendies, le dimensionnement des pièces se conforme aux lois sur l'accessibilité des bâtiments aux Personnes à Mobilité Réduite, la quantité et dimensions des percements des façades aux réglementations thermiques, les modes d'assemblage et de

2 Elisabeth Campagnac 2009 « Partenariats public-privé : le bouleversement des organisations de projet » *in* Biau V. & Tapie G. (dir.) *La fabrication de la ville - Métiers et organisations* Parenthèses (Eupalinos)

3 Curien Nicolas 2005 [2000] *Economie des réseaux*. La découverte (Repères)

4 L'analyse d'E.Campagnac s'appuie sur deux opérations comparées, en France et en Grande Bretagne, le Central Manchester New Development Hospital et la Plateforme Logistique pour produits pharmaceutiques, domestiques et hôteliers des Magasins Généraux à Dijon.

mise en œuvre aux règles des DTU[5] etc. Le monde de la construction est borné par un arsenal législatif notamment exprimé dans les D.T.U. (Documents Techniques Unifiés) et certifications des produits et mise en œuvre sans compter les nombreuses labellisations récentes et diverses. Tous les éléments et dispositifs d'architecture sont évalués au filtre des normes. Et tout projet de construction adopte des stratégies quant à l'application et mise en œuvre des normes exigibles. Assurer la plus grande cohérence possible d'un modèle aux conditions et aléas futurs de sa destination programmée, constitue une mise aux normes. La norme permet de garantir la conformation d'un projet d'avec des modèles éprouvés par l'expérience. Prévoir le risque, c'est l'assurer. Considérer le risque, c'est considérer ce qui est possible, un possible par anticipation raisonné, raisonné à partir des bases fournies par l'expérience. C'est à dire conformer le possible au déjà connu. Ce connu, par anticipation raisonné, l'est pour le promoteur immobilier dans la résolution de l'équation dont les variables sont des quantités et rapports de rentabilité établis dans son programme. Notamment une des variables essentielles est le rapport de 0.90 établi par les promoteurs, pour juger de la rentabilité d'une opération.

Cette valeur est le résultat du rapport entre les surfaces de planchers construites (SDP) et les surfaces de planchers utiles, surfaces vendues (SHAB[6]). Et les quantités pour une bonne part, sont déduites des contraintes normatives. Ce ratio du rapport de SHAB/SDP doit être pour Nicolas Gex[7], du groupe de promotion privée Villanova, de 0,92 *a minima* voire 0,95, un ratio de 0,88 n'est pour lui pas suffisant.

Un promoteur jugerait de l'intérêt d'une opération aux résultats d'une série de formules mathématisées qui modélisent les exigences et contraintes tant constructives, réglementaires que d'usages ?

« Où L=H-3 avec L, la distance entre deux constructions,

le nombre de cages (circulations verticales, ascenseurs et escaliers) = l / (6+2x15+6),

avec l ; la longueur de l'immeuble, le nombre de niveaux = (L=H-3) / 2.8,

En formule finale,
pour le C+D[8] > 1m,
0.90 < [0 (28m2 < 3.5m < 35m2)
+0.3 (38m2 < 2.8+3.5 < 42m2)
+0.5 (58m2 < 2.5+2.8+3.5 < 63m2)
+0.2 (75m2 < 2.5+2.5+2.8+3.5 < 82m2)
+0 (90m2< 2.5+2.5+2.5+2.8+3.5 < 105m2)] <0.93 »

C'est à ces opérations d'arithmétique que Selena Nikolajevic (Nikolajevic 2018 : 23-29) avec humour et esprit de synthèse, résume les contenus de l'étude de faisabilité dans laquelle elle était engagée pour le compte de l'agence au sein de laquelle elle effectuait sa Mise en Situation Professionnelle[9]. Il nous faut expliciter ce que ces chiffres dissimulent.

Une étude de faisabilité détermine d'abord une « enveloppe capable » c'est-à-dire un volume déduit des contraintes inscrites dans les règlements d'urbanisme. Ces règles conditionnent les hauteurs des constructions (une hauteur qui n'est pas forcément homogène sur un même volume capable mais peut être variée en différents endroits des surfaces des faitages), les reculs des emprises bâties par rapport aux voies publiques, par rapport aux fonds voisins (les propriétés jouxtant l'opération), par rapport aux constructions voisines etc. La règle L=H-3 correspond à une hauteur des constructions équivalente à L, la distance mesurée depuis les façades du projet de construction jusqu'aux façades des constructions voisines, distance à laquelle trois mètres sont soustraits. A l'intérieur de cette enveloppe capable, les partitions intérieures sont à leur tour, contraintes par les règles en matière de sécurité incendie. Ces règles entre autres, fixent les longueurs maximales des distributions horizontales, ce qui a une forte incidence sur le nombre et implantation des cages, cages d'escaliers et ascenseurs pour l'accès aux logements. Ces règles sont complexes dans la mesure où de nombreuses variables en modifient les impératifs et dispositions, en fonction des affectations et nature des constructions. De chaque situation particulière, de chacune des variables affectées aux formules, expressions des exigences réglementaires, seront déduites les géométries et quantités des volumes projetés. Ces variables sont fixées par les exigences de rentabilité d'où leur mathématisation explicite. Ainsi, la hauteur d'étage sera toujours fixée en promotion privée à 2m50[10] et le nombre de niveaux facilement déductible de la formule (L=H-3) / 2.8 où (L=H-3) est la

5 Les D.T.U. ou Documents Techniques Unifiés sont un ensemble, conséquent, de règles et façons de mises en œuvre qui ont pris valeur de normes (Normes Françaises) et dont l'ensemble constitue les Règles de l'Art. Ce sont sur le respect de ces règles de l'Art (de construire), leur conformité que les assurances conviendront ou contesteront l'application de leurs garanties lors d'un sinistre ou dommage constaté sur une construction. Toute nouvelle mise en œuvre non homologuée par un D.T.U. doit faire l'objet d'un ATEC, un Avis Technique et pourra être homologuée après essais et validation par les laboratoires du C.S.T.B. (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment). La demande et frais d'un ATEC sont à la charge du demandeur. L'ATEC est une norme expérimentale, norme soumise à une période de mise à l'épreuve avant d'être amendée ou confirmée pour devenir norme française homologuée.

6 S.H.A.B. est l'acronyme de Surface Habitable, elle est déterminée par le cumul des surfaces des pièces mesurées intérieurement (les volumes des éléments construits, épaisseurs des murs et des cloisons par exemple sont soustraits dans le calcul de la S.H.A.B.).

7 Nicolas Gex, promoteur, est une des personnalités invitées des « Débats de l'observatoire », une série d'entretiens tenus à l'automne 2024 avec des acteurs du logement dans le cadre d'un enseignement de master à l'ensa•m sur la production courante du logement. Voir ci avant ch. « Un observatoire du logement en région PACA – Un enseignement de master à l'école nationale d'architecture de Marseille »

8 Le C+D est une règle de la réglementation incendie où C exprime la distance verticale entre deux baies, D exprime la distance horizontale entre deux autres baies. L'addition de ces deux distances doit être au moins égale ou supérieure à un mètre. C'est la règle générale, de nombreuses variations de la règle sont applicables en fonction du type de la construction, de sa nature (nature de ses maçonneries), la hauteur des constructions etc.

9 Les diplômés des écoles d'architectures doivent pour être habilités à exercer la maîtrise d'œuvre en nom propre se soumettre à une formation post diplôme dans les écoles et une mise en situation professionnelle (MSP) soit intégrer un travail –qui est un travail salarié avec des conditions particulières- au sein d'une agence d'architecture. Ils doivent en outre rédiger un mémoire qui rend compte de cette expérience professionnelle, mémoire qui donne lieu à une soutenance devant un jury composé d'enseignants des écoles d'architecture, d'architectes praticiens et d'un représentant de l'ordre des architectes.

10 Pendant longtemps, 2m50 correspondait à la hauteur maximale d'une banche, éléments de coffrage nécessaire au coulage du béton. Cette hauteur de banche de 2m50 permettait de couler en seule fois, une hauteur d'étage, valeur de productivité sur laquelle s'indexait l'économie du chantier. Cet indice de productivité a pris dans le temps valeur de référence ; 2m50 ce n'est pas bien haut mais suffisant !

hauteur de la construction divisée par 2.8 qui correspond à une hauteur d'étage (2m50) augmenté de la valeur d'une épaisseur de plancher (0m30). Etc.

Le connu par anticipation raisonné, l'est pour le promoteur à partir de rapports de rentabilité établis par lui et de quantités déduites de ces rapports et des contraintes réglementaires. A l'intérieur de ces rapports, des logements aux dimensions optimisées s'insèrent, un nombre déterminé de logements organisés généralement suivant une trame[11]. La différence d'un logement, en plus ou en moins, figurant ou ne figurant pas sur les plans peut décider de la rentabilité d'une opération. L'organisation et répartition des logements (en deux pièces, trois pièces, T2, T3...) est fonction de modèles préétablis qui mixent rentabilité économique et modélisation des modèles sociaux. Le modèle social est celui de la famille nucléaire, un couple marié avec enfants ou jeune couple en attente d'enfants, salariés, cadres ou professions intermédiaires.

Une opération de promotion l'est toujours à travers un financement par les banques, la banque n'engageant ses prêts qu'après la vente sur plans par le promoteur d'au moins 50% de son offre. Autre mécanisme lié au financement par les banques des opérations de promotion immobilière, les intérêts sur les prêts consentis sont à devoir qu'après l'obtention des permis de construire par l'opérateur. Deux incidences majeures à ces modes de financement :

- La prépondérance des études de faisabilité à partir desquelles seront édités des « plans de vente » pour la commercialisation d'une opération, l'objectif étant pour le promoteur de vendre avant toute dépense d'investissement, 50% des logements.
- La prépondérance des demandes de permis de construire après l'obtention desquels une offre commerciale peut devenir une opération de construction par le déblocage des fonds des prêts consentis par les banques.

Si les études de faisabilité et demandes de permis de construire confiées aux architectes, sont pour l'opérateur d'une promotion prépondérantes, elles lui sont également suffisantes. Les études de faisabilité ne sont pas rémunérées. La constitution des dossiers de demandes de permis de construire, par l'architecte, l'est par obligation légale, seul(e) un(e) architecte inscrit à l'ordre des architectes peut signer une demande de permis de construire. Ces missions d'études sont pour le promoteur suffisantes, il dispose en interne sinon en sous traitance, des techniciens pour la mise au point des ouvrages et d'un réseau d'entrepreneurs fidélisés pour leur réalisation. En effet, après l'obtention des autorisations de construire, le promoteur immobilier engage une course contre la montre pour réduire le temps entre paiements des intérêts dus aux banques et la vente des logements. Le respect des délais et célérité dans les conduites des opérations sont essentielles aux objectifs de marges fixés.

Dans la mathématisation d'un programme pour la construction de logements par prédicats de rentabilité et variables réglementaires, anticipées parce que calculables, on a tendu à l'uniformité des réponses. Une uniformité constatée dans les réponses d'implantations et d'organisations des logements où l'attente des clients habitants a été calibrée au modèle des offres mais uniformité tout autant dans les natures et procédés de construction. Cette optimisation des procédés et moyens de production accélère la standardisation des composants, leurs mises en œuvre et assemblages adaptés et garantis par les fabricants de produits du bâtiment, un secteur en forte concentration. On se reportera pour le détail des mises en œuvre optimisées pour la rentabilité d'une construction à l'article dans le catalogue « Le chantier de la production courante de l'immeuble de logement ». Il y a déjà et il y aura de plus en plus l'imposition par les industriels et fabricants de produits du bâtiment, de normes et spécifications adaptées à leurs filières de production et le référencement monopolistique, pour les plus puissants d'entre eux, des produits dans les bases de données et nomenclatures sollicitées par les modèles[12].

La concentration des entreprises du BTP en trois principales majors, Vinci, Bouygues et Eiffage, la concentration des capitaux et la généralisation des PPP (Partenariat Public Privé) font que d'entreprises exécutant des travaux, ces entités se transforment en commandeur d'ouvrages et de services. Elles deviennent de nouveaux acteurs de la promotion immobilière en même temps qu'elles en bousculent les règles. La nouvelle donne du jeu jusqu'alors convenu, est de rassembler en une même entité, l'opérateur investisseur et commandeur de l'ouvrage et l'entreprise en charge de le réaliser. « ...l'architecte marginalisé au milieu d'un tout... sur cette opération mixte de logements et de bureaux avec Eiffage Constructions pour Eiffage Immobilier comment reconnaître le client ? » (Nikolajevic 2018 : 49).

Autre règle bousculée, celle qui fondait le métier de la promotion immobilière sur laquelle s'indexait le calcul d'une rentabilité : réaliser et vendre. Ces majors du BTP, en position dominante sur les marchés de construction sont présents dans toutes les formes de P.P.P. qu'elles qu'en soient les déclinaisons contractuelles, D.S.P. (Délégation de Service Public) ou C.R.E.M. (Conception Réalisation Exploitation Maintenance) ou tout autre. Si ce nouvel acteur se glisse dans les habits déjà taillés de la promotion immobilière quant à la mesure comptable des risques qui préfigure un programme et sa réalisation, il ajoute de nouveaux prédicats et variables aux équations déjà résolues : l'exploitation et maintenance des ouvrages qu'il aura réalisé pour leur cession finale à la personne publique. La mesure du retour sur investissement dans un équipement ou toute autre opération, par son exploitation, complexifie les variables.

D'autres variables concernent les coûts d'entretien et de maintenance et si certains coûts fixes sont facilement inscriptibles dans un bilan prévisionnel (charges du personnel par exemple) d'autres tels que des désordres accidentels ou de vétusté doivent pouvoir être intégrés dans un prévisionnel de charges, coûts calculés et garantis dans le temps entier d'exploitation des équipements. Il s'agit alors pour le contractant d'un P.P.P., investisseur, réalisateur et exploitant, d'adapter les mises en œuvre de la construction qu'il

11 Depuis l'industrialisation et l'encouragement à la préfabrication de l'après seconde guerre, les choix politiques de la reconstruction alliés aux puissances des cimentiers, ont en France privilégiés les filières de construction en béton. La structure a évidemment une forte incidence sur la partition des niveaux, une structure béton travaille à la compression, c'est-à-dire que le report des charges s'effectue verticalement du haut vers le bas, recommandant alors à ce que les éléments de structures verticalement soient dans la mesure du possible, alignés. De ces contraintes structurales sont déduites une ou des trames à partir desquelles sont constitués les plans des logements. Ces questions de trames ont été et sont toujours débattues entre professionnels, elles sont à la fois un outil abstrait objet de spéculations théoriques et un outil opérant dans l'économie et rationalisation de la construction.

12 A titre d'exemples ; Saint Gobain est en situation de monopole, il est le seul fabricant et distributeur en France, de vitrages pour la construction, Lafarge groupe français de matériaux de construction, est leader mondial dans son secteur.



engage au temps de leur efficience. C'est-à-dire optimiser ses coûts de construction mais ce, suffisamment pour la tenue et le fonctionnement sans surcoût d'entretien ou de remplacement des ouvrages, le temps de la charge de leur exploitation. Et reporter au destinataire final la charge du remplacement des ouvrages à l'efficience programmée, une collectivité s'agissant d'équipements, une copropriété s'agissant de logements.

Des modèles sont donc adaptés aux impératifs programmés de leur destination que ces impératifs soient d'ordre technique, de fonctionnalité et de maintenance, impératifs réglementaires ou normatifs tels que certifications Haute Qualité Environnementale etc. Parlant d'équipements, la focalisation non plus sur la construction mais sur les services (exploitation, maintenance, entretien) et dans un même contrat (de type PPP) des services finaux à l'usager, encourage le recours à des modèles répondant au mieux, aux « critères technico-financiers » ravalant le projet et les critères traditionnels de son évaluation à un rang très secondaire. « [...] Cette spécialisation des activités et des organisations en fonction des marchés est déjà une réalité [...] Les organisations productives de biens et de services répondent en spécifiant leur offre jusqu'à la logique de « l'objet unique » (Biau, Tapie 2009 : 173). L'objectivation des performances aux risques financiers engagés tant au niveau de la réalisation des ouvrages qu'à leur maintenance, entretien et remplacement programmé, c'est le risque d'une uniformité des réponses justifiées de manière probabiliste, aux programmes ordinaires de leur destination.

Il ne s'agit non pas de juger du beau, de l'utile ou de la pertinence des dispositifs mis en œuvre par ces nouvelles formes d'organisation et de programmation des constructions, ni non plus s'émouvoir d'une « disparition de l'auteur » pour reprendre les mots de Michel Foucault mais opérer des rapprochements entre moyens de production et formes de cette production.

Les enjeux contemporains de l'habitat

Si ce qui vient d'être dit se veut l'exposé d'une tendance à l'œuvre dans les moyens et formes de la production courante de notre environnement bâti et du logement en particulier, il n'y a pas de destinées univoques et le monde de la construction est traversé de conflits, intérêts, ambitions et visées qui s'opposent. La France, parlant du logement et du logement social en particulier, reste héritière d'une volonté de défense de l'intérêt public que les politiques de l'après seconde guerre mondiale ont durablement inscrites dans des institutions et organismes d'état. Le palmarès de l'habitat conduit par l'AR-HLM, la DREAL PACA, la Caisse des dépôts, banque des territoires, l'Action Logement, l'Etablissement public foncier PACA, les bailleurs sociaux sont quelques-unes héritières de ces politiques et des moyens mis en œuvre après la seconde guerre pour les servir ; ces institutions partenaires de cet Observatoire du logement, œuvrent à l'intérêt commun en matière d'habitat. Mais si l'état consacre, chaque année des dizaines de milliards au logement, « [...] quelle que soit le gouvernement, la politique se résume à un trait : solvabiliser la demande plutôt que socialiser l'offre, c'est-à-dire subventionner le privé. Indispensable pour de nombreuses familles, les aides à la personne -15 à 20 milliards d'euros par an- servent surtout à absorber la hausse des loyers » (Bréville, 2023 :13).

Néanmoins, des résistances entre l'usager programmé par les seuls intérêts de l'économie de la construction et l'habitant vrai, des résistances aux modèles imposés, cherchent à réévaluer l'expérience, l'expérience vécue des us et gestes pratiques et expérimentent d'autres façons de faire. Des expériences riches de leçons sont menées en dehors de France, nous pensons notamment aux réalisations menées en Espagne par l'Institut du logement des îles Baléares (IBAVI)[13]. Depuis 2010, l'Institut du logement des îles Baléares (IBAVI), l'organisme public du ministère de l'agriculture, de l'environnement et du territoire du gouvernement des îles Baléares, chargé de la fourniture et de l'entretien des logements sociaux, développe des projets de logements visant à démontrer l'intérêt environnemental ainsi que la faisabilité économique et immobilière de l'utilisation de matériaux locaux. Ces initiatives visent à établir des valeurs de référence pour les exigences en matière d'efficacité énergétique des futurs concours d'architecture.

« Les logements promus par IBAVI sont attribués par le biais de concours publics d'idées ouverts et anonymes et d'appels d'offres publics pour les travaux. Dans les programmes des appels d'offres (2020 et 2021), l'attention est attirée sur les objectifs à prendre en compte par les équipes de conception. Les principaux enjeux sont l'urgence en matière de production de logement et l'urgence climatique. Compte tenu de la durée de vie estimée du bâtiment (entre 50 et 100 ans), les mesures d'adaptation au changement climatique à prendre compte sont une augmentation de 2°C des températures moyennes et celles maximales d'été, lors des calculs thermiques. Il est également recommandé de donner la priorité à l'utilisation de matériaux locaux à faible teneur en carbone 'afin que l'exploitation des ressources du lieu devienne une véritable feuille de route'. Enfin, le rapport comprend une partie sur la prise en compte de la parité hommes-femmes dans la conception, avec des recommandations très détaillées ».

En plus des réponses apportées aux exigences environnementales, bâtiments passifs, ventilation naturelle, matériaux bio sourcés et économes en énergie grise, la qualité des plans des logements proposés par les réalisations d'IBAVI, est exemplaire, plans et dispositifs bâtis à la fois adaptés aux nouveaux modes de vie, explorant de nombreuses configurations « [...] qui renouvellent le modèle classique du logement, en le rapprochant des préoccupations et des besoins de la société actuelle[14] ».

Quelques-unes des réalisations d'IBAVI (voir ci-contre photographies p.154 et 156) ont fait l'objet d'un voyage d'études en octobre 2025, organisé dans le cadre de cet enseignement de master sur la production courante du logement et un de ses représentants, David Mayol Laverde, a tenu à l'ensa•m, sur notre invitation dans le cadre de l'exposition, une conférence le 11 décembre 2025.

C'est une des ambitions de l'Observatoire du logement, un enseignement de master tenu à l'ensa•m, en confrontant les paroles d'acteurs de la construction, aux visées et intérêts divergents, d'instruire une économie politique du logement pour comprendre quels sont les rapports de production et intérêts œuvrant aux formes de notre environnement bâti. Ces paroles d'acteurs de l'acte de construire, maîtres d'ouvrage, institutions en charge du logement, techniciens, maîtres d'œuvre etc., ont notamment été recueillies dans le

13 Sur les réalisations d'Ibavi dans les îles des Baléares, on peut se reporter au numéro de la revue *El Croquis* n° 219, 2023

14 Liliana Obal « Le logement public, un modèle alternatif – Une conversation avec Cris Ballester Parets et Carles Oliver Barcelo » *in* revue El Croquis n° 219, 2023 : 7-37



cadre des « Débats de l'observatoire », une série de rencontres et d'échanges tenus dans le cadre des enseignements. De rapides synthèses de ces échanges sont restituées dans ce chapitre conclusif du catalogue, qui dressent une image du cadre et environnement de la production actuelle et courante du logement, et de l'immeuble de logement en particulier, objet ces deux dernières années, des investigations.

Les débats de l'observatoire

→ Le vendredi 27 septembre 2024
Les besoins en logements et logement social en particulier.

Personnalité invitée — **Jean-Charles Fredenucci**
directeur de l'aménagement groupe deux fleuves (69)
Modérateurs — **Sameh Aloui**
Oumayma El Houari

La crise d'offre de logements est une antienne des débats sur la ville et des politiques urbaines et de l'habitat depuis des décennies. Comment s'évalue le besoin en logements et logements sociaux en particulier, quel est l'origine du manque de l'offre, quelles sont les tendances et comment y remédier ?

« Un logement social est un logement qui bénéficie d'une convention passée avec l'Etat, un logement conventionné permet à ses locataires de bénéficier des aides A.P.L. (Aides personnelles au Logement). Il y a trois types de financement du logement social liés à trois types de catégorisation, le PLAI, PLUS et le PLS :

Les logements PLAI financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité. Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré). Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.

En fonction de ces catégories, il y a une éligibilité plus ou moins grande des ménages candidats locataires. Le prix de location d'un logement subventionné PLS se situe globalement entre 5,50€ jusqu'à 6,50 et 7 euros le mètre carré.

A Marseille on est en zone 2, c'est-à-dire que le prix du loyer ramené au mètre carré se situe en dessous de 5,50 €. Un loyer en dessous de 5,50 €, ça fait le T3 à 380€/mois. Ce sont les plafonds de revenus qui fixent l'éligibilité au logement social, si les revenus d'un ménage sont supérieurs à 2000€/mois ils ne pourront pas bénéficier d'un logement conventionné PLS. Les ménages éligibles au PLS sont des ménages paupérisés, regroupés dans une même résidence parce que c'est toujours une même résidence qui rassemble des logements à un même loyer mensuel de 380 euros.

Dans les données statistiques de l'INSEE, la population est découpée en quatre-quarts, le premier quartile recense les populations les plus pauvres. Il y a deux mondes, le monde des *minima* sociaux soit des ménages qui sont dans une situation de grande précarité pour de nombreuses raisons, des personnes isolées ou des familles nombreuses qui se situent globalement dans le spectre de la fragilité sociale. […] Les ménages les plus pauvres, en position médiane, sont les personnes seules et les familles de plus de trois enfants. Cette population représente le premier ou le deuxième quartile très majoritairement. Enfin, on retrouve des personnes seules et des familles nombreuses dans le troisième et quatrième quartile, ce sont des gens qui peuvent se trouver en situation de travail à temps partiel ou au chômage. On recense beaucoup de jeunes, des personnes âgées qui sont salariées, ce sont des petits ménages. Et puis il y a les cas de familles monoparentales avec un ou deux enfants qui ne sont pas recensés comme famille nombreuse. La difficulté est que ces deux mondes ne se croisent plus. On constate que le troisième et le quatrième quartile cherche des logements de type T2 (2 pièces) et T3 (3 pièces), le premier et le deuxième quartile cherchent du T2 et du T4 (4 pièces). Les demandes peuvent se croiser sur le T2 et il y a un déficit colossal d'offre de logements de deux pièces (T2).

A cela s'ajoute les besoins liés au desserrement des ménages, à la diminution de leur taille, c'est un élément de transmission sociologique. Les séparations, les recompositions familiales en lien souvent à des séparations, augmentent les besoins en logements de 2 pièces (T2).

Enfin, on relève un solde migratoire qui est déterminant dans l'évaluation des besoins en logements. Dans le centre-ville de Marseille, ses 1er, 2è et 3è arrondissements, ce sont 40 à 50 % des demandes qui sont faites par des ménages extra-communautaire. Le S.N.E., le service national d'enregistrement de la demande locative sociale évalue, à l'échelle de la France que la balance entre l'offre et la demande de logements s'équilibre avec environ trois demandes pour une attribution. Sur certains arrondissements de Marseille, on relève jusqu'à soixante-dix demandes pour une attribution.

La politique de la ville, c'est la politique des quartiers pauvres.

Globalement, en France, dans le parc social, on relève que 30% de ménages sont constitués de personnes âgées de plus de 65 ans. Dans certaines résidences, on trouvera jusqu'à 50, 60% de ménages âgés. Si l'espérance de vie est en France d'environ 80 ans, ces personnes partiront. Il y a un vieillissement des occupants du parc social. Dans quelle mesure cette donnée est intégrée dans les estimations des besoins et offres de logements ? Quand on parle de croissance démographique, la croissance du nombre de ménages, il y a deux données celles du nombre de demandeurs lié au solde migratoire et celle du solde naturel. Dans ce solde naturel, il est question de la pyramide des âges. On relève en fonction des territoires, des occupations de logements de quatre pièces (T4) ou cinq pièces (T5) de 80m2, par un seul couple de personnes âgées ou une personne seule. Il y a là une opportunité d'offres ou de gisement de logements disponibles à relatif court terme.

Autre variable, Marseille découvre le Airbnb, Airbnb est en train de capter l'offre de résidence principale. En termes de fiscalité, il y a le locatif privé, le locatif social et les propriétaires occupants. La question est : qu'est-ce qu'en fait la résidence secondaire ? Elle se développe en général au détriment d'un logement qui était en locatif privé. Un bailleur préfèrera louer du saisonnier là où la marge bénéficiaire est la plus grande. On produit peut-être 40 % des besoins et chaque année la tension s'accentue.



1.


2.


3.



4.


5.


6.


7.


8.

Photogramme extrait des « Débats
de l'observatoire », invités master ensa.m :

1. Julia Lupinko & Benjamin Cimerman
2. Michel Savignat & Guillaume Kolf
3. Jean Charles Fredenucci
4. Laure Varnier & Nicolas Gex
5. Robin Hamadi & Serge Bossini
6. Claude Bertolino & Vincent Fouchié
7. Laure Portalé,
8. Anne Monteux & Tom Gray

→ Le jeudi 3 octobre 2024
Les incitations à la production du logement social, mécanismes et leviers pour l'intervention

Personnalités invitées	**Robin Hamadi, directeur de l'association régionale pour l'habitat social** **Serge Bossini, Directeur Général de l'agence nationale de contrôle du logement social**
Modérateurs	**Rachel Naiwe Amayene** **Océane Tran Ngoc-Hue**

Depuis ces dernières années de dérégulation continue de l'effort public, l'habitat social intéresse peu les politiques publiques. Depuis l'instauration des dispositifs de la loi SRU (loi pour la Solidarité et Renouvellement Urbain votée en 2000) peu de dispositions législatives incitatives ont favorisé la production du logement social. Est-ce que les nouvelles dispositions de politique publique en matière d'habitat ne tendent pas à « détricoter » la loi SRU, les bailleurs sociaux ont-ils ou n'ont-ils pas les moyens de réaliser les objectifs qui leur sont assignés ?

« Serge Bossini est avec Martine Latare auteur du rapport « Panorama du logt social 2024 » rédigé pour l'Ancols, l'agence nationale du contrôle du logement social.

Les chiffres tirés de ce rapport établissent que :

70% des ménages français sont éligibles au parc social PLAI (le + bas), PLUS et PLS (le + élevé)

25% éligibles PLAI

54% éligibles PLUS

70% éligibles PLS

66% des locataires du parc privé sont éligibles au logt social PLUS

La répartition des résidents en France s'établit de la façon suivante :

Parc privé locatif 26%

Parc propriétaires occupants 60%

Le parc social représente 15% des habitations soit 5 millions de logements résultant d'un siècle d'accumulation. En région PACA, le parc de logements sociaux représente environ de14 à 18% du parc de logements. On assiste à une baisse de la mise en service de logements sociaux (17%) entre 2018 et 2022.

Deux appartements sur trois de ce parc sont des T3 pour 40% et des T4 pour 26%. Les T2 représentent 23% du parc. La surface moyenne d'un T1 est de 28m2, d'un T2 48m2, d'un T3 65m2, d'un T4 78m2 et d'un T5 de 95m2.

La répartition par types d'édifices s'établit de la façon suivante :

15% maison

15% d'immeubles d'au plus trois étages

19% d'immeubles d'au plus quatre étages

21% d'immeubles d'au plus cinq à six étages

21% d'immeubles d'au plus sept à neuf étages

8% d'immeubles de dix étages et plus

La demande de logements est en France de 3 527 000. En région PACA cette demande représente entre 5 et 10% (8,3%) de la demande nationale, en Ile de France elle représente 28% de la demande.

1 demande sur 2 est faite par une personne seule et 43% des demandeur(e)s sont des actifs.

La moyenne d'âge des titulaires du parc social est de 53ans, 58 ans pour les propriétaires et 45 ans pour les propriétaires du parc privé.

Le financement du logement social se réparti de la façon suivante :

66% du financement est assuré par des prêts de la Caisse des Dépôts-banque des territoires (anciennement Caisse des dépôts et Consignation CDC) prêts échelonnés sur des périodes d'environ 40 ans

10% subventions

16% financement par les fonds propres des bailleurs.

Le montant des loyers moyens pour un logement subventionné PLAI est de 5,8€/m2, subventionné PLUS de 6,40€/m2, subventionné PLS de 8,20€/m2. Le loyer médian dans l'aire Aix Marseille se situe dans le logement social à 5,9€/m2 et dans le parc privé à 12,6€/m2.

24% des locataires sont en difficulté pour le paiement de leur loyers ou charges, on relève 13% d'impayés et 8% d'impayés multiples, soit 30% de locataires en difficulté.

→ Le jeudi 7 novembre 2024
Macrolot / Îlot / Parcelle

Personnalités invitées	**Guillaume Kolf, EPAEM Directeur Technique Habitat** **Jean-Michel Savignat, architecte-urbaniste de la ZAC Saint-Charles**
Modérateurs	**Tom Pages** **Lucas Gelada**

Y a-t-il corrélation entre les nouvelles formes de dévolution des marchés de type Partenariat public Privé (P.P.P.) et les modes d'opérations en macro-lots ? Quels sont les arguments à la préconisation des macro-lots par leurs opérateurs et quels bilans des opérations de ce type, réalisées à Marseille, peut-on dresser ?

« L'établissement public d'aménagement EuroMéditerranée (EPAEM) est un opérateur d'intérêt national qui a programmé 310 hectares d'aménagements urbains, plus 170 hectares d'extension. Ces quelques 460 hectares pris en charge par L'EPAEM représentent 3, 3% du tissu urbain constitué de Marseille, mais représente 12% en moyenne de la production de logements.

L'établissement public d'aménagement EuroMéditerranée a été créé en 1995. L'Etat apportait 50% de financement de l'opération et les collectivités, les 50% restants. Les proportions se sont un peu inversées depuis, l'Etat contribue à hauteur de 30% et les collectivités 70%, avec une part majoritaire de la métropole, née entre-temps et qui, bien évidemment, détient les compétences essentielles que met en œuvre l'EPAEM, à savoir le développement économique, l'urbanisme, le logement, l'habitat, etc., par délégation

L'EPAEM est l'aménageur des ZAC réalisées dans ce grand périmètre. Elles sont au nombre de quatre aujourd'hui. C'est la ZAC Saint-Charles-Porte d'Aix qui sera plus particulièrement évoquée lors de l'échange.

Le projet de la ZAC Saint-Charles-Porte d'Aix est un travail qui va durer quatre années, entre 1996 jusqu'au dossier de réalisation de la ZAC, la procédure administrative qui fixe les éléments notamment en termes de règles d'urbanisme et règles d'aménagement.

Dans les 2è et 3è arrondissements de Marseille, à la fin des années 70 jusque 80, on comptait un taux de chômage de 30%, un taux de vacances extrêmement élevé et une dégradation de l'habitat avérée, avec la présence de marchands de sommeil, etc.

Et 'on avait là, Porte d'Aix, le premier feu rouge depuis Copenhague sur l'autoroute qui traversait du nord au sud, l'Europe'. On avait là une autoroute qui débouchait porte d'Aix qui drainait toute la circulation de la vallée, l'A7. La première condition pour faire entrer ces périmètres dans l'ordinaire de la ville, c'était d'arrêter l'autoroute, on n'habite pas dans un échangeur routier.

Le premier travail a été de dessiner l'espace public, son traitement est à la rencontre de deux choses, de l'espace public lui-même et des bâtiments et des architectures qui vont définir cet espace public. C'est à partir de cette double logique, espace public et épannelage que vont pouvoir se fixer les différentes opérations. L'espace public découpe des îlots, bien sûr on dessine la place mais en même temps on dessine les rues, on définit donc des îlots et des volumétries et ce travail sur la volumétrie, sur les gabarits donnera une première indication sur les façons d'occuper ces îlots.

Le deuxième élément important c'est la topographie. La Porte d'Aix, c'est une conque, on a une topographie importante ; entre les quais de la Terre Saint-Charles et l'Arc de Triomphe, il y a 25 mètres de dénivelé, on a donc travaillé sur un épannelage complet de la ZAC.

La volumétrie décidée générait un découpage du sol, il nous fallait dessiner un parcellaire. La découpe en lots de fait est un découpage parcellaire, le lot devient une parcelle dans l'opération de lotissement. Nous n'étions pas dans une logique de macro lot, mode d'opération qui n'existait d'ailleurs pas à l'époque. On a coordonné les opérations avec les différents architectes, les différents opérateurs et différents maîtres d'ouvrage, on s'est appuyé pour définir les limites des opérations, sur ce découpage donné par la volumétrie d'ensemble retenue.

Ce fut un choix de cohérence volumétrique pour notamment gérer les ruptures d'échelles entre de gros bâtiments implantés le long de l'avenue du Général Leclerc, vers la gare, et du '3 fenêtres '. Il n'y a donc pas eu découpage opérationnel par îlot, même si certains îlots seront affectés à des opérations mais c'est l'échelle des opérations qui commanderont le découpage foncier. Ce dispositif général mis en place en début des années 2000, est resté l'axe directeur des aménagements durant ces vingt à trente années de fabrication de ce territoire. C'est un temps long, il aura fallu 25 ans, presque 30 ans, pour finaliser cette ZAC.

Avec la finalisation de l'aménagement et lotissement de la Zac Saint-Charles, les opérations menées par l'EPAEM se portent aujourd'hui sur l'extension du périmètre qui lui est alloué, un périmètre d'extension de nature assez différente dans sa constitution urbaine, avec des enjeux différents lesquels ont permis des opérations réalisées en macro lots.

Le tissu urbain de cette extension est très différent du tissu urbain constitué du périmètre Euromed 1. Sur sa partie Sud, on trouve les îlots le long de la rue d'Anthoine, à son extrémité la tour CMA-CGM. Deux autoroutes, enserrent la tour la Marseillaise et CMA-CGM. On se trouve au nord du quartier d'affaires et du quartier d'Arenc. C'est un tissu très démembré, on trouve néanmoins encore d'anciens parcellaires constitutifs du tissu ancien à côté du parc de Bougainville mais défait. Le bâti est constitué de '3fenêtres' et de bâtiments et hangars industriels ou d'activités certains de qualité. Le quartier des Crottes associe un ancien bourg villageois paupérisé et de grandes emprises industrielles avec des parcelles de plus d'un hectare. L'emprise du périmètre d'extension est de 60 hectares.

Le contexte des Crottes exigeait une taille critique pour l'intervention, implanter deux ou trois petits immeubles de logements dans ce secteur était suicidaire. L'ambition a été de recréer un petit morceau de ville. L'EPAEM a réalisé un îlot démonstrateur, un macro-lot démonstrateur avec cette visée d'appeler les initiatives pouvant être dupliquées. Des logements, une école, une crèche, une résidence intergénérationnelle, du logement dont du logement social et des bureaux. Ce qui n'avait pas été fait jusqu'alors a été de faire du logement en accession et du logement social en superposition ; du logement social en socle et du logement en accession au-dessus. Cela permettait de dégager des vues et par conséquent permettait de commercialiser ces logements avec vues, plus chers et ainsi tenir l'équilibre de l'opération. L'opérations en macrolots aura donc permis une mixité programmatique. Notamment dans ce macrolot démonstrateur, a été réalisé un parking mutualisé avec du foisonnement. Le nombre de places créées est inférieur aux besoins réels si on cumule les besoins en stationnement des logements et des entreprises. Mais les entreprises utilisent le parking en journée et les habitants le soir, un droit d'usage est octroyé aux habitants et salariés des entreprises ainsi moins de places sont réalisées et donc on optimise les coûts surtout sur des terrains pollués.

Une vertu attribuée par Guillaume Kolf aux opérations en macrolots, c'est de permettre de faire de l'inclusion sociale avec des structures dédiées et permettre de faire vivre ensemble de nombreuses fonctions et autant de publics différents.

Les commerces en rez-de-chaussée en revanche ne fonctionnent pas très bien. Certains se sont ouverts, d'autres ont fermé. Dans tous les centres-villes, la question du commerce se pose et à Marseille en particulier, pour plusieurs raisons. D'abord c'est lié au pouvoir d'achat des ménages, Marseille est une ville pauvre et puis le modèle développé dans les années 60-70 de grands centres commerciaux périurbains, La Valentine, Grand Littoral, et bien évidemment, Plan de Campagne ont ruiné le commerce de proximité. Ces grandes enseignes attiraient par leur côté commercial et ludique et répondaient à la politique très marseillaise du « tout voiture ». Dans le Parc Habité, autre opération menée en macrolots, l'absence de commerces et activités dénature les rues qui ne sont plus que des boyaux fonctionnels, clos et sans échanges. Les rez de chaussées de la ville, c'est le lieu où interfèrent l'espace public et les bâtiments, c'est-à-dire là où se joue, finalement, ce qui se passe dans l'espace public et ce qui se passe dans la sphère privée, résidentielle, domestique. C'est un enjeu extrêmement important que le macolot ignore, tout ce qui faisait la rue étant réadressé en intérieur d'îlot. Qu'est ce qui articule deux opérations closes en macrolots ? La délégation à un opérateur privé des aménagements urbains ne sert plus l'intérêt public, des rues, places, rez de chaussée…La figure du macrolot est l'enclosure.

L'opération Les Fabriques, sur toute sa partie située au nord, autour du marché aux puces, c'est 200 000 m2 de surface de plancher. C'est très gros. L'EPAEM a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) qui a désigné le groupement Bouygues et Link City pour la réalisation avec notamment en contrepartie l'obligation de se raccorder à la boucle à eau de mer, un internet à bas coût, des parkings en silos. Ces contreparties peuvent être exigibles au regard de la quantité de surfaces de planchers créées, de l'importance de l'opération.

Un argument avancé par l'EPAEM dans ses négociations avec les opérateurs privés en charge de la réalisation de logements aux Fabriques, en contrepartie de la quantité

importante de mètres carrés de surface de planchers à réaliser, est de reporter une cote part du chiffre d'affaires réalisé sur les rez de chaussée de manière à diminuer le prix de la coque brute auprès de la SAS, la société de portage de la foncière que l'EPAEM leur demande de créer. Le dispositif permet à cette foncière de proposer des niveaux de loyers qui sont inférieurs au marché pour des activités qui ne sont pas purement commerciales ou qui ne sont pas des commerces de gamme, on ne parle plus alors de commerces de rez de chaussée mais de 'rez de chaussée actifs'.

La question du foncier et des coûts d'aménagements de l'espace public est fondamentale. L'exemple de la ZAC Littoral est donnée pour exemplifier l'ordre de grandeur et équilibre économique d'une ZAC. La ZAC Littoral a un bilan de 300 millions d'euros, 300 millions de dépenses. Sur ces 300 millions d'euros de dépenses, on décompte 160 millions de dépenses foncières, acquisitions, évictions, dépollutions, gestion, un poste qui pèse de plus en plus lourd. La ZAC génère un peu moins de 200 millions de recettes de charges foncières, c'est-à-dire ce qui est vendu aux promoteurs, aux bailleurs et à l'ensemble des opérateurs qui vont construire. Il y a donc un déficit comblé par les collectivités et l'Etat, et par des fonds recherchés ailleurs, comme des fonds européens, des fonds ADEME, pour des montants de l'ordre de 100 millions d'euros. Au-delà du promoteur, l'aménageur, doit pouvoir justifier l'ensemble des coûts d'aménagement, d'acquisition, etc., par une forme de densité, donc le modèle économique, génère cette densité.

Ce qui a des incidences sur le logement, il faut pour construire du logement, faire appel à la solidarité nationale, de manière forte et très claire. Sur le long terme cette question deviendra pressante, la part du logement dans les revenus des ménages pèse de plus en plus lourd.

Il y a 40 ans, un couple modeste pouvait s'acheter son logement avec un crédit sur 15 ans. Le coût et donc temps de crédit a augmenté à 20 ans, 25 ans, 30 ans. On a connu des conjonctures avec des temps de crédit de 30 ans avec 110 % d'endettement, compris les frais de notaire, aujourd'hui, il n'y a pas de crédit à moins de 25 ans, et vous devez aller chercher, en plus, des aides à la pierre, des aides à la personne, etc. Donc, cette question du logement est une question d'investissement public. Cela induit des formes urbaines et des densités. Est évoqué ici, les cas d'opérations en macrolots réalisées à Marseille, dans un contexte singulier mais dans d'autres secteurs, on ne sait plus faire aujourd'hui, du logement. Marseille bénéficie d'une ingénierie, une économie, d'investissements lourds de la part de l'ensemble des collectivités et de l'Etat, à Avignon par exemple, on ne sait plus faire du logement parce qu'il y a une distorsion entre le coût du logement et la capacité des gens à acquérir ou à louer ces logements.

→ Le jeudi 14 novembre 2024,
Les modes de production du logement social, VEFA, co-maîtrise d'ouvrage et VEFA « inversée

Personnalités invitées	**Nicolas Gex, société Villenova - Groupe Cetic, aménageur & promoteur, membre d'AMO, Laure Varnier, responsable développement & accession sociale, Erilia-Logirem membre d'AMO**
Modérateurs	**Fanny Grollier** **Naomi Joseph**

La Vefa (Vente en l'état futur d'achèvement) est un mode de production du logement social qui consiste pour un bailleur social à se rendre acquéreur d'appartements d'un programme de logement mené par un promoteur privé. Ce dispositif est défendu avec l'argument d'accroitre la production du logement social et faciliter la mixité sociale permise, entre autres par l'échelle des opérations. En 2020 en région PACA, deux logements sociaux sur trois, ont été produits en Vefa (source Innovapresse PACA).
Ce dispositif fait débat. Permet-il ou pas de stabiliser financièrement les opérations de promotion privée, est-ce que ce dispositif a tendance à affaiblir, voir à faire perdre les savoir-faire en matière de maîtrise d'ouvrage chez les bailleurs sociaux ?
Villenova, promoteur privé, d'échelle régionale, une société non cotée en bourse, privilégie la co-maîtrise d'ouvrage avec des bailleurs sociaux, réalisant des logements pour l'accession et des logements sociaux en « VEFA ».
La LOGIREM, bailleur social a réalisé un montage particulier qu'on peut qualifier de « VEFA inversé » pour l'opération le Carré Saint-Louis, à Marseille.

« La vente en l'état futur d'achèvement, VEFA est un dispositif dans lequel l'acquéreur devient propriétaire via un achat sur plans, au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Le dispositif sécurise la vente du maître d'ouvrage. Le dispositif est lié au logement en accession, bailleurs et promoteurs conduisant indépendamment l'un de l'autre, des opérations.

Jusqu'en 2000 les bailleurs de logement social construisaient peu. Avec la promulgation des lois SRU on assistera à une relance de la production de logements sociaux. En 2008 sous la mandature présidentielle de Nicolas Sarkozy, il y eu un encouragement au recours du dispositif de VEFA. Est mis en place un assouplissement législatif à destination des bailleurs, pour leur accès au dispositif de VEFA.

Après 2008 la moyenne de réalisations de logements recourant au dispositif de VEFA s'établit à environ 25 à 30% de la production de logements sociaux, toutes opérations confondues.

Le coût moyen du logement libre à Marseille s'évalue aujourd'hui, 2024, à environ 5000 € du m2, ce coût au m2 s'évaluait en 2000, à 1 500 €. Cette augmentation du coût du m2 de logement s'explique par un sur-enrichissement du foncier et une augmentation des coûts de construction notamment. Les coûts de construction représentent environ 50% du montant d'une opération, le foncier 30%. Avant l'année 2000, le coût du foncier dans la balance des dépenses d'une opération ne représentait jamais plus de 15% du coût global. Le dispositif de VEFA a, selon Nicola Gex, relancé la production de logements sociaux. Aujourd'hui les dispositifs de VEFA sont requis pour environ de 70 à 80% de la production du logement social.

Aujourd'hui, nombre de concours publiés pour la réalisation de logements, le sont avec une proportion de demande de 75% de logements sociaux, à destination donc des bailleurs. Cela s'explique par le fait que c'est la puissance publique qui dispose soit de réserve foncière, soit bénéficie via l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'une offre de foncier disponible. Les promoteurs répondent donc à ces appels à concourir, en association avec des bailleurs, en co-maîtrise d'ouvrage.

La VEFA inversé est un dispositif par lequel un bailleur sollicite un promoteur pour lui céder les logements d'une opération qu'il a conduite. (Est prononcé lors de l'échange,

le terme 'd'escalope', 'l'escalope' c'est l'emprise de foncier nécessaire à la construction d'un bâtiment.)

Les dispositifs de VEFA affaiblissent les savoir-faire des maitres d'ouvrages publics, ils réduisent à la fois le nombre et les compétences des équipes de maîtrise d'ouvrage qui se défont alors d'une culture du logement et de sa production sociale par sa délégation au secteur privé.

Mais aujourd'hui, l'accession soit l'offre de logements à vendre dans un marché libre, ne peut plus financer le logement social. Le financement garanti pour le promoteur par la Vente en Parfait Achèvement, ce dispositif par lequel un promoteur vend, sur plans, à un bailleur social des logements qu'il compte réaliser, ne permet plus de garantir la faisabilité d'une opération. Pour garantir financièrement la faisabilité d'une opération de logements, seule la co-maîtrise d'ouvrage, l'association d'un promoteur et d'un bailleur social, est envisageable.

Contrairement à un propos souvent entendu, aujourd'hui le coût d'une construction conduite par un promoteur privé ou un bailleur social, est à peu près équivalent, la différence s'établissant à environ entre 50 à 100€ d'écart coût/m2. La vraie variable réside dans le différentiel de coût du foncier, payé par le bailleur et le promoteur et le montant des taxes et taux de tva applicables. 5,5% est le taux de tva applicable pour le logement social et au mieux 10% pour une réalisation en BRS (Bail Réel Solidaire), nouveau dispositif d'accession à la propriété par lequel coût du foncier et coût de construction sont dissociés du prix de vente, le foncier étant délégué à un organisme Foncier solidaire qui le loue à l'acquéreur.

Le fameux ratio exigé par les promoteurs, rapport de la surface habitable (SHAB) rapportée à la surface de plancher (SDP) soit les surfaces bâties, ce ratio couramment exigible est de 0,8. Ce ratio n'est pas selon, Nicolas Gex, suffisant, un ratio de 0,92 voire 0,9 est seul à même de garantir la faisabilité financière d'une opération de logements. Cela est lourd de conséquences sur la nature, organisation et desserte des logements notamment des parties communes d'un immeuble, réduites au minimum.

Laure Varnier et Nicolas Gex s'accordent sur la constatation d'une diminution de la taille des logements que ce soit en promotion ou en logement social. Il y a 15 ans, la surface moyenne d'un trois pièces (T3) était de 70m2, encore récemment de 65m2, aujourd'hui couramment proposé pour 60 à 62m2. Un quatre pièces (T4) de 80m2 est considéré aujourd'hui, trop grand. Le trois pièces (T3) mono-orienté serait, aux dires de Niclas Gex, ce que préfère l'acquéreur.

→ Le Jeudi 21 novembre 2024,
Compact ou pas ? !

Personnalités invitées	**Julia Lupinko, responsable Projets Complexes et Innovation, 3F sud** **Benjamin Cimerman, créateur et directeur du bureau d'études Eléments ingénierie**
Modérateurs	**Aurore Fremineau** **Camille Duru**

Les formes urbaines contemporaines ont, ces dernières décennies, privilégié la compacité et ce afin de réduire le coût des enveloppes (façades) et favoriser un « bon coefficient de forme ». Pour autant les enjeux prioritaires dans notre région au vu du réchauffement climatique et limitation des ressources pour notamment la ventilation naturelle des logements, prescrivent au contraire une diminution des épaisseurs des édifices. Comment concilier économie des linéaires de façades, épaisseur des constructions, règles des cahiers de prescription, avec la prise en compte des impératifs d'un mieux construire ?

« La compacité peut être caractérisée de manière quantitative, par le rapport de la surface de paroi d'échange rapportée à la surface habitable (SHAB) et s'exprime alors sous la forme *Compacité = Sp / SHAB*. Plus le résultat de ce rapport est élevé, plus est compact l'objet considéré.

L'origine de cette notion de compacité reste indéterminée. La notion apparait peut-être, à l'aune des années 70 quand les questions d'énergie dans la construction sont posées, ce, moins pour des préoccupations de frugalité nécessaire que pour des raisons géostratégiques d'accès aux ressources. La question est ravivée lors des deux chocs pétroliers de 1974 et 1979. La notion de compacité devient alors un indicateur essentiellement utilisé par les maîtres d'ouvrage dans leur estimation de rentabilité de leurs réalisations. Il faudrait parler de compacité à l'échelle du logement (le logement mono orienté étant le plus performant) et à l'échelle de l'édifice (la figure de la barre très épaisse étant la plus performante) **(fig.1)**.

Pour illustrer la formule A *Compacité = Sp / SHAB*, a été considéré la figure d'un plan carré d'une surface de 100m^2, d'une hauteur sous plafond de 2,50m. Est calculé le rapport de la surface de façade développée de la figure, rapportée à sa surface en plan. A partie de cette figure référente, la figure est variée en formes plus complexe et ce afin de comparer les performances « de compacité » de ces différentes figures.

On notera que la figure la plus « compacte » combinant optimisation de la surfaces habitable et linaire de son enveloppe est la figure en « H » (repérée 6., augmentant de +52% ce rapport de compacité par rapport à la figure modèle repérée 1.)

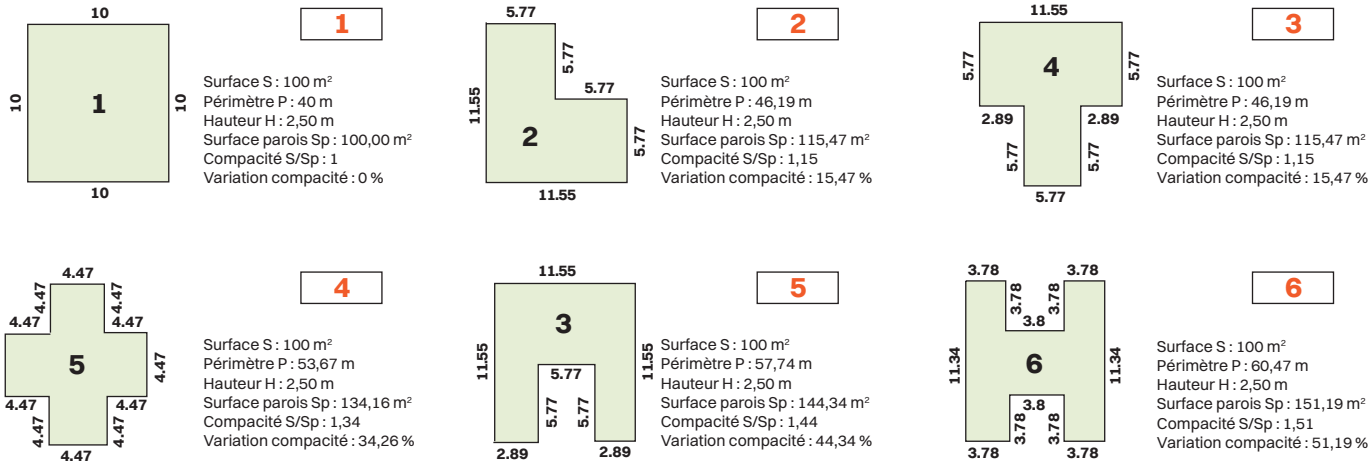
Mais les seuls relevés des surfaces ne suffisent pas à déterminer la compacité. La nature des surfaces des façades, les variations des périmètres des figures, les formes des linéaires de ces périmètres, sont des facteurs qui influent sur cette « compacité » qui iront diminuer la surface habitable et augmenter les surfaces des façades **(fig.2)**.

Ce mode de calcul est reporté sur quelques édifices récents réalisés dans les périmètres EuroMéditerranée à Marseille, avec les résultats suivants sur page ci-contre.

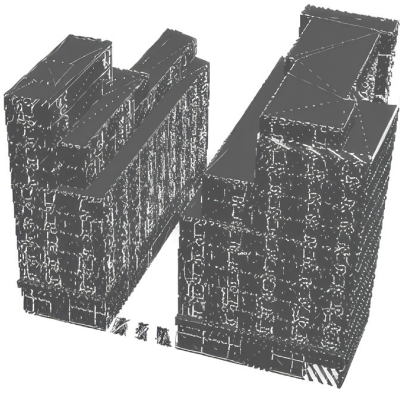
Tant la cité radieuse de Le Corbusier que le « 3 fenêtres » marseillais affichent des ratios de compacité de forme bien supérieurs aux figures de la production récente d'immeubles de logements.

Quelle serait, en termes de compacité, la forme d'édifice la plus rentable, édifice épais, d'épaisseur comprise entre 24 et 30m et donc compact ou au contraire édifice fin d'épaisseur d'environ une quinzaine de mètres et donc moins compact. Cette épaisseur de 15 mètres représente la profondeur moyennes des édifices relevés et analysés du corpus.

La figure d'édifice optimisée qui répond le mieux à cette exigence de compacité, dans la production courante, s'agissant d'édifices de profondeurs moyennes de 15 m, est le type « barre », pour laquelle les logements sont distribués par un couloir central générant une grande majorité de logements mono-orientés. Seules les situations aux angles permettent de trouver des logements bénéficiant d'une double orientation voire des logements traversants.

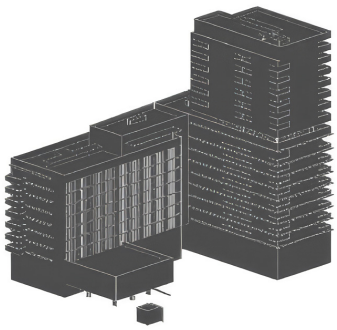


(fig. 1)



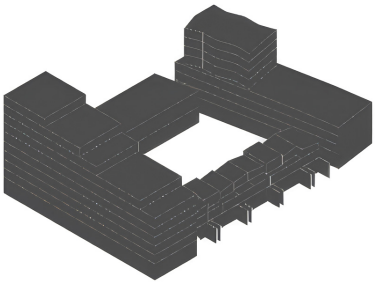
1,72

Battesti et Associés arch.
Smartseille 1 Ilot E – 2019



2,18

Harmonic et Masson arch
Cazemajou 03 – 2024

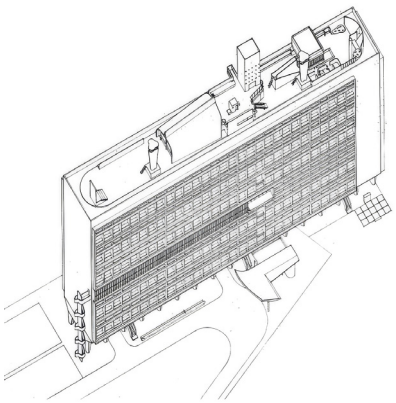


1,43

Serres et Fernandez arch
Ilot 2A – Appart'City – 2012

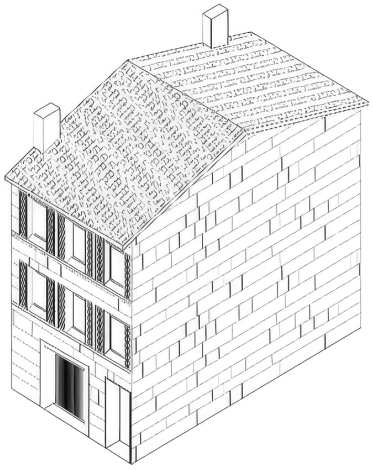
(fig. 2)

Enfin, les mêmes opérations sont appliquées à deux figures d'édifices canoniques de Marseille, l'unité d'habitation de Le Corbusier et un «3 fenêtres», figure typique de l'habitat marseillais **(fig.3)** :



5,25

Le Corbusier – La Cité Radieuse – 19529



2,18

3 Fenêtres Marseillais – Années 1950

(fig. 3)

L'alternative aux logements mono-orientés d'un édifice de type « barre » est de les distribuer par une galerie extérieure au lieu d'un couloir central, ce qui permet d'implanter des logements traversants.

Ce rapport enveloppe sur surface est un indicateur trompeur qui n'est pas suffisant pour caractériser cette notion de compacité. La rationalité constructive, la performance d'isolation des enveloppes, l'orientation des enveloppes sont autant de variables dont il faut tenir compte.

La compacité en tant que telle n'existe pas et l'indicateur du seul rapport surfaces de façade sur les surfaces de plancher (SDP) est insuffisant, la notion de compacité reste une notion floue ».

→ Le Jeudi 28 novembre 2024,
La production du foncier

Personnalités invitées	**Claude Bertolino, Directrice EPF PACA** **Vincent Fouchier, Directeur général adjoint de la métropole Aix-Marseille-Provence**
Modérateurs	**Sarah Randriamanjaka** **Lucie Rouy**

Une des difficultés pour produire du logement, c'est la maîtrise du foncier. L'application des dispositions de la loi ZAN (Zero Artificialisation Nette) depuis juillet 2023 complique ou empêche et c'est son but, la production de foncier à bâtir. Dès lors où sont les ressources foncières ? Comment faciliter le recyclage de foncier ? Où sont les blocages ?

« La loi fondatrice pour la gestion publique du foncier c'est 1967 et la création des établissements publics fonciers. En 1968, est créé le premier EPF (Etablissement Public Foncier). En 2000 est instituée la région Provence-Alpes-Côte d'azur avec la nomination d'un préfet qui créé l'établissement public foncier Paca en 2001. En 2005, Jean Louis Borloo[15] lance un Plan de cohésion sociale, pour l'emploi, l'égalité des chances et le logement. Le rôle des EPF est de donner la priorité au logement et au logement social, priorité qui s'inscrit dans la visée du plan Borloo pour la cohésion sociale. Il y a des EPF d'état et des EPF locaux. La gouvernance d'un EPF local est assurée par un élu, la gouvernance d'un EPF d'état est assurée sous la forme d'une coprésidence entre élus et administrateurs de l'état. Concernant l'EPF Paca, sur ses 34 administrateurs, quatre sont des administrateurs de l'état. Par conséquent les EPF d'état reçoivent des directives et incitations de la part des ministères notamment en ce moment sur le plan « Marseille en grand » initié par le président Emmanuel Macron lors de son discours du 2 septembre 2021 tenu au Pharo à Marseille. Et entre autres incitations, il y a la prise en compte des contraintes et obligations introduites par la loi Climat Résilience pour la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre du secteur résidentiel, donc une limitation de l'artificialisation des sols et l'adaptation de nos territoires au recul du trait de côte.

Au-delà de l'incitation faite aux EPF à soutenir l'action des ministères en matière de climat et notamment les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, a été pour la première fois, caractérisée ce qu'est une friche. Cette précision est importante, elle fait suite aux nombreux débats pour que cette caractérisation ne nuise pas aux plans de relance et aux Fonds Friches qui concernaient la mutation des friches industrielles mais également de l'habitat indigne. Cette caractérisation a des effets importants notamment sur le recul du trait de côte. En effet, est introduite l'hypothèse qu'une ré-artificialisation en rétro-littoral est envisageable pour la relocalisation de logements ou d'activités dans des zones d'extension urbaine.

La question du recul de trait de côte pose la question des financements mobilisés pour y faire face. C.Bertolino évoque les droits de mutation à titre onéreux (DMTO). Dans tout achat d'un bien immobilier des frais dits frais de notaires sont associés aux transactions, une part de ces sommes est versée à l'état, aux villes et départements. En 2021, 2022, le volume des transactions dépassait en France 1,2 millions aujourd'hui c'est moins de 100 000. La proposition d'affecter une partie de ces sommes des droits de mutation à titre onéreux pour la capitalisation dès 2018, date de cette proposition, d'un fond, aurait permis les interventions nécessaires d'adaptation au recul du trait de côte…Cette proposition émanant de l'EPF Paca n'a pas été retenue. Et la manne aujourd'hui s'est tarie, le département du Var lequel bénéficiait, en 2022, de 600 millions de fonds liés aux DMTO, n'en touchera pour l'année 2024 que 350 à 380.

Un EPF accompagne les collectivités sur la base du volontariat. L'EPF n'est ni un bailleur, ni un aménageur ni un banquier. L'EPF est un opérateur qui permet par portage du foncier, la réalisation d'opérations immobilières. L'EPF Paca externalise un certain nombre d'études et d'expertises, en ingénierie de dépollution des sols, de sécurisation par exemple ou en urbanisme ou juridique, autant de services qui sont mis à disposition des collectivités pour leur garantir un service foncier robuste et juridiquement capable. Dans notre environnement de crise immobilière, financière, d'engagement des collectivités, le rôle d'un EPF est d'accompagner les collectivités dans leurs réalisations de projets immobiliers et les sécuriser.

Concernant les besoins en logement et par conséquent en foncier, a été réalisé un schéma régional d'aménagement et développement durable, SDRADDET qui anticipait l'augmentation de la population et les besoins répondant à cette augmentation. Avait été estimé sur la base de chiffres établis en 2018, une augmentation de 0,4% de la population et 30 000 équivalents logements par an, nécessaire pour maintenir cette population sur place. Il faut savoir, à titre d'exemple que le département du Var reçoit celles et ceux qui ne trouvent pas à se loger à Nice ou Marseille. Or le déficit se creuse et en octobre 2024 on relève seulement 20 000 mises en chantier. La demande en logements a augmenté en deux années de 50 000 demandes supplémentaires. La tension entre l'offre et la demande se situe donc de 1 à 9. Quand on ne produit pas de logements, on favorise la rente. Le logement locatif privé qui est la mesure de l'offre d'accueil d'un territoire n'est plus porté politiquement.

Les modèles des grands groupes de promotion Nexity, Bouygues, Eiffage sont en crise et paradoxalement ce sont des groupes de petite promotion, des groupes familiaux, non cotés en bourse qui résistent le mieux. Tous les acteurs de la construction doivent s'adapter et trouver de nouveaux opérateurs. Si la loi Elan de 2018, a permis le regroupement de bailleurs sociaux, le projet de loi de finances de 2018 (Gouvernement d'Edouard Philippe sous la présidence

15 Jean louis Borloo est, de juin 2005 à mai 2007, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement dans le gouvernement de Dominique de Villepin sous la présidence de Jacques Chirac.

d'Emmanuel Macron) a soustrait un milliard trois au secteur et aujourd'hui nous avons moins de bailleurs avec moins de moyens…et le logement locatif intermédiaire, un type de logement qui se situe entre les logements sociaux (HLM) et les logements privés en termes de loyers et de conditions d'accès qui devait censément « sauver » le logement de la seule mainmise par la promotion, a asséché les fonds propres des opérateurs sociaux qui aujourd'hui, divisent leur production par deux. La co-maîtrise d'ouvrage et la VEFA[16] sont aujourd'hui des alternatives pour la production de logements sociaux… Le risque est celui de la défaisance de la part des bailleurs de leurs prérogatives et exigences au bénéfice des promoteurs mais certains bailleurs conservent la maîtrise d'ouvrage et sont en mesure d'imposer la réalisation de logements conformes aux attentes et besoins des futurs habitants.

Vincent Fouchié souligne que la question du foncier appelle celle de la densité, être plus dense pour optimiser les surfaces des terrains disponibles. Mais de quoi parle-t-on ? De densité de population, d'habitants, densité des constructions, densité d'emplois etc…Comment ramener de la surface à de la densité ? Quels types de surfaces, quelles échelles ? Parle-t-on de la ville et alors comptabiliser les surfaces de voieries et d'espaces verts ? La densité n'est pas qu'affaire de quantité.

Le moins dense est l'habitat pavillonnaire, le plus dense les immeubles de type haussmannien comme ceux de l'avenue de la République à Marseille. On peut calculer une même densité bâtie avec des formes urbaines très différentes, on peut également construire dense sans construire haut[17].

Sur le territoire de la métropole Aix Marseille, on relève que les 25% des formes bâties les plus denses occupent 3% des espaces urbanisés quand 25% des formes bâties les moins denses occupent 50% de ces espaces urbanisés. Il y a donc des logiques territoriales avec une importante consommation de foncier par des formes urbaines peu denses et une petite portion de ce foncier occupé par des formes très denses.

Cesser de consommer de la terre agricole pour la construction est une des visées du dispositif de Zéro Artificialisation Nette inscrit dans la loi Climat et Résilience. Si le rythme de consommations des terres agricoles tenu depuis une dizaine d'années est poursuivi, il n'y aura plus dans les 60 années à venir, sur le territoire de la métropole, de foncier agricole. L'activité, les infrastructures, les équipements concourent avec le logement à cette consommation des terres agricoles, on ne peut séparer l'habitat des fonctions et structures qui permettent à cet habitat de fonctionner. L'enjeu est de passer d'un modèle extensif à un modèle intensif mais on se heurte vite à l'inertie du système socio-économique.

Enfin parler de densité c'est parler également de mobilité. La ville dense est une ville lente, la ville peu dense est une ville rapide, on constate des mêmes temps de déplacements en ville dense et en ville peu dense, petites villes ou secteurs ruraux, la différence c'est la rapidité et vitesse des déplacements. Les infrastructures dilatent l'espace mais n'économisent pas les temps de déplacements, modes de vies et modes de transport s'adaptent aux distances. La question de la mobilité est essentielle à saisir dans toute proposition pour la décarbonation de nos environnements.

L'enjeu de l'intensification est colossal, il touche toutes les dimensions des politiques publiques de la métropole mais il touche aussi les acteurs publics et privés lesquels aujourd'hui ne sont pas concernés ou pas suffisamment concernés par la ville intensive. Vincent Fouchier liste quelques pistes de foncier disponible qui pourraient être exploitées dans cette visée d'une ville intensive :

- Le volume de logements vacants sur la métropole est pratiquement équivalent à deux années de construction neuves
- Les autoroutes urbaines pourraient être mieux aménagées en adoucissant et ralentissant le trafic, en mettant des feux, des croisements, en supprimant des bretelles d'accès, en transformant ces vois rapides en boulevards urbains propices à l'urbanisation le long de leurs linéaires.
- Les grandes zones commerciales dont le modèle de développement est en crise sont des gisements de foncier par leur mutation en foncier logement. Ces terrains déjà urbanisés échappent aux contraintes des dispositifs ZAN et les surfaces de stationnement, nappes de parkings en superstructure peuvent devenir des surfaces chèrement monnayables.
- Sur la seule ville de Marseille, on compte 900 hectares de toitures terrasses dont 12% sont propriété des collectivités publiques, c'est un foncier disponible.
- Les surfaces de bureaux occupés aux deux tiers ou à 50% des temps d'occupation sont là encore, un gisement de foncier qui pourrait être aménagé.

Claude Bertolino et Vincent Fouchier, s'accordent sur cette conclusion ; « continuer à faire de l'étalement urbain sans que ni la population, ni l'emploi augmente, c'est une hérésie ».

16 Sur ce mode d'opération en Vefa on peut se reporter au compte rendu de l'entretien tenu dans le cadre de ces Débats entre Nicolas Gex et Laure Varnier sur « Les modes de production du logement social, VEFA, co-maîtrise d'ouvrage et VEFA « inversée » ci-avant.

17 Sur cette question de la densité horizontale, on pourra se reporter à l'article de Gilles Sensini dans le catalogue « Il y a vingt ans, l'îlot M5 » ci-avant.

→ Le Jeudi 5 décembre 2024
Ventiler naturellement et gérer le risque incendie

Personnalités invitées	**Anne Monteux, ex-architecte des pompiers de la Ville de Paris** **Tom Gray, créateur associé et directeur du bureau d'études T/E/S/S, atelier d'ingénierie**
Modérateurs	**Saïda El Yousfi** **Nils Bonnefoy** **Marielle Meldrum**

Pour ventiler naturellement un logement cela nécessite du tirant d'air, capter la fraicheur par l'inertie du bâtiment. Qui dit tirant d'air dit aussi propagation des fumées. Comment gérer les contraintes de sécurité incendie avec les dispositifs exigés pour une ventilation naturelle des logements ? Quelles préconisations pour des distributions extérieures, des cages des-encloisonnées, les matériaux de façade, etc. ?

« Tom Gray évoque son expérience d'il y a vingt-cinq en Irlande après avoir travaillé pour Will Alsop en Angleterre, il parle d'immeubles de bureaux ventilés naturellement réalisés avec Peter Rice et Francis Ritchie (RFR). Depuis son arrivée en France et la création de l'atelier T/E/S/S/[18], il lui a été impossible de réaliser un immeuble de bureaux ventilé naturellement. Dans le projet récent de rénovation de la Tour Montparnasse, il a été impossible d'imposer la ventilation naturelle des locaux, ' […] techniquement on sait faire, réglementairement on ne sait pas faire'.

' J'ai grandi avec le fait qu'à la maison, on ouvrait les fenêtres. Et c'est la première chose qu'il faut considérer parlant de ventilation naturelle, faire passer de l'air de l'extérieur dans un intérieur. Reste la question du confort, quelquefois ça marche quelquefois ça ne marche pas. L'hiver, l'enjeu est conserver la chaleur à l'intérieur, produire et conserver la chaleur. L'été, l'enjeu est de se prémunir de la chaleur, peu de fenêtres minimisent les apports solaires. Enfin il faut prendre en compte la question de l'inertie. Aujourd'hui nos édifices sont comme de gros paquebots très équipés, il nous faut faire de gros voiliers pour lesquels il fait quelquefois trop chaud ou trop froid, il nous faut donc des techniciens, des thermiciens pour inventer ces voiliers. La question est celle du confort. Une des données de ce confort est la température. Qu'est ce qui est acceptable de ce qui ne l'est pas, une température de confort fixée entre 19°C et 28°C ne devrait pas être un absolu et dépend de ce que l'on fait et à quel moment on le fait. Il y des lieux non chauffés dans lesquels on circule qui distribuent des lieux chauffés. Ventiler naturellement pose cette question des décisions à prendre sur ce que l'on chauffe et ce que l'on ne chauffe pas. J'ai une quantité d'air, je la chauffe, son volume augmente et s'élèvera, «[…] l'air chaud monte comme un ballon». C'est à vous, architectes de travailler vos coupes pour faire cheminer l'air. L'architecte de votre génération devra être familier avec la cinétique…on peut choisir d'être *high tech* et privilégier les systèmes de motorisation ou *low tech* et réfléchir aux articulations, charnières entre locaux chauffés et non chauffés mais dans les deux cas, les bâtiments vont changer.

On ne vit pas en été comme en hiver, si vous visez un bâtiment à basse consommation d'énergie, il vous faudra mettre en œuvre des protections en extérieurs. La question de l'inertie, l'inertie ralentit l'échange, le déphasage, absorber et stabiliser. Le ralentissement lié au changement d'état de l'air, chaud, froid, c'est l'inertie. Si vous avez un bâtiment à faible inertie, il chauffe et se refroidit vite. Vous devrez donc tenir compte d'isolant pour l'hiver, contrôler les vitrages pour le confort d'été et être très attentif à l'inertie. Et il vous faudra faire la différence entre radiation, conduction et convection.

Beaucoup de cheminées vont apparaître dans la production d'immeubles et d'immeubles de logements. Une cheminée dès que sa longueur dépasse le mètre, permet du tirage et cela créé notamment des petites zones de pression négative ou positive. J'ai des projets avec des cours centrales où l'air est tiré vers le haut. J'étais inquiet par les renversements de direction de vent notamment en été. Nous avons installé un petit dispositif, une barrière créant une zone toujours négative et ça marche…'.

Pourquoi n'arrive-t-on pas à faire çà en France ? Ce qui marche en Irlande, ne marche pas en France ?

En fonction du classement des bâtiments, que ce soit du bureau, des établissements qui reçoivent du public, de l'habitation, il y a des classements. Un des principes de base de génération de la sécurité incendie, pour éviter la propagation de l'incendie en France, c'est l'isolement. C'est-à-dire qu'il ne faut pas que les fumées de l'un aille chez l'autre, tout simplement. Le principe qui guide la sécurité incendie, en Angleterre, c'est le but à atteindre. Ce ne sont pas des règles qu'il faut appliquer. Serait-on en France idiots, qu'il faudrait alors, nous dicter des règles à respecter. ?

Anne Monteux précise les règles et obligations en terme de prévention des risques liés à l'incendie. Dans un idéal théorique, si on fait passer de l'air là, si on ouvre là, l'air passe, il est renouvelé mais il est théorique. Dans un logement c'est facile à comprendre, on ouvre deux fenêtres disposées à l'opposé l'une de l'autre et l'air traverse le logement. Parlant de bâtiments collectifs, d'habitations collectives, on ne trouve pas une majorité de logements traversants. Il va falloir réfléchir dans le bâtiment collectif à faire en sorte de renouveler l'air sans mécanique, et on parle juste d'hygiène, de renouvellement d'air hygiénique. Entrons dans le détail, si notre logement n'est pas traversant, que par ailleurs par us culturel, on ne laisse pas ouverts nos sanitaires, salles de bains, peut être la cuisine, il faut chercher à faire circuler l'air différemment. A cela s'ajoute les règles de sécurité incendie qui ne permettent pas de faire circuler de l'air de façade à façade. On a des solutions qui seront fonction du classement des bâtiments. On peut faire entrer de l'air depuis l'extérieur que ce soit par une fenêtre ou une grille et faire monter cet air par un conduit unique, ce qui est possible dans certains cas, par un conduit *shunt*, ce qui s'est beaucoup fait dans les années 80. Le principe est de collecter l'air de chaque logement et l'amener vers un conduit commun, en empêchant, grâce à un mécanisme simple, de refouler l'air chez un voisin, l'air est ensuite extrait en toiture.

Il y a en exemple une réalisation pilote, signée de Philippe Madec avec le bureau d'études fluides Inex et le bureau d'études environnement Tribu, un programme mixte de 96 logements à saint Nazaire, une assez grosse opération. L'air neuf est introduit via des bouches implantées dans les pièces principales. Il est ensuite conduit vers les pièces humides et puis extraits par de petits conduits qui traversent le bâtiment jusqu'en toiture. Cet air est extrait, bien sûr, dans une

18 T/E/S/S/ est un bureau d'ingénierie spécialisée dans les réalisations complexes, créé par Bernard Vaudeville, Tom Gray et Matt King https ://www.tess.fr

gaine coupe-feu, pour éviter que le feu ne se propage. En toiture, on trouve une girouette, une girouette tourne en fonction du vent, ça aide au déplacement de l'air. Pourtant, ailleurs, il y a longtemps qu'on a expérimenté çà, il suffit de s'en référer à Antoni Gaudi et ses cheminées et girouettes en toitures de la *Predera* à Barcelone.

Soit, on respecte les règles en matière de sécurité incendie soit on propose un procédé nouveau qu'il faut alors faire valider, ce qui est long et coûteux. Il vous faut alors, l'accord de toutes les parties et du maître d'ouvrage qui s'engagent notamment au travers des ATEX, un dispositif qui permet de déroger aux règles applicables.

Deux textes applicables s'imposent pour l'immeuble d'habitation dont un est lié aux bâtiments existants. L'existant c'est ; 'construit avant 1986', ce n'est pas l'existant d'aujourd'hui, c'est ce qui a été construit depuis toujours jusqu'en 1986, après 1986 toutes les constructions pour l'habitation sont considérées neuves. Il y a un texte pour ' avant 1986 ', un texte pour ' après 1986 ', toujours en vigueur. En France, on protège moins les maisons, si elles brûlent, le législateur considérera qu'on peut toujours sortir à l'extérieur. Dans le cas d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) c'est évidemment beaucoup plus strict. On protège les gens, plus on monte en hauteur et en famille, plus les règles seront strictes et iront limiter les possibilités notamment en matière de ventilation.

Première, deuxième, troisième famille, chaque fois, il y a des seuils liés à cette catégorisation. N'est pas du tout prévu par la réglementation le cas de lieux dont les usages peuvent être multiples. Des lieux où à la fois, on travaille, on habite… on boit, on danse, nous pourrions évoquer les tiers lieux…. Les textes n'ont absolument pas anticipé l'évolution de nos façons de vivre, en 1981, on dort, on travaille, on mange dans un même endroit, spécifique et assigné.

C'est un défi pour votre génération. De plus en plus, on constate que cette idée de mixité fait gagner lors des concours d'architecture. Un peu d'hôtel, un peu de logement, un peu de commercial, un restaurant, un hôpital même, j'ai pu observer de plus en plus de projets avec une très grande mixité programmatique et c'est très souvent proposé par les urbanistes. C'est cette notion défendue par eux de réversibilité des usages. Pour réaliser une opération mixant, hôpital, bureau et restaurant, il vous faut retenir les règles les plus exigeantes, appliquer ces règles applicables à l'hôpital pour le programme de bureau, le bureau pouvant devenir une part de l'hôpital, *a contrario* l'hôpital peut céder des locaux pour du bureau. Le maître d'ouvrage doit pouvoir modifier son programme en fonction des conjectures.

Des règles peuvent s'appliquer conjointement ou « cohabiter », il faut donc les connaitre et les comprendre, la plus contraignante des règles ne l'emporte pas nécessairement, il faut savoir articuler les contraintes réglementaires.

Il est possible de faire une cour, un atrium dans un bâtiment d'habitation. Tom Gray dira avoir vu le premier dans une ZAC parisienne du 17e arrondissement, une réalisation signée par un architecte espagnol et ce dispositif s'est depuis étendu à d'autres opérations. Et voilà le C+D et c'est assez abscons. 'D' est une distance mesurée horizontalement, 'C', est une distance mesurée verticalement. La règle du C+D est applicable dans l'isolement de deux logements ou des niveaux de bureaux, dans les boîtes de nuit et crèches…Le C+D est le cumul des ces distances mesurées horizontalement et verticalement mais ces distances exigibles varient en fonction du classement par familles, des édifices.

Tom Gray constate qu'il y a une trentaine d'années en France, pour un projet de taille moyenne, on trouvait sur le site de réalisation des ouvrages deux Algéco, ou baraques de chantier. Aujourd'hui pour une opération de taille équivalente, il y a beaucoup de monde dans de nombreux Algéco qui font beaucoup de choses et beaucoup moins de monde sur le chantier où la tendance est à l'automatisation. C'est un changement dans l'organisation du travail qui coûte cher. Il y a aujourd'hui tout un tas de gens, des consultants, experts qui mesurent et contrôlent et qui prédisent, l'approche de ces contrôles et prédictions, est toujours très technique. Pourquoi mes stores ne fonctionnent pas ? Parce que leur efficience a été confiée à une Gestion Technique Centralisée, un système de gestion centralisé de supervision et contrôle des équipements techniques plutôt que d'avoir été localement et indépendamment mis en œuvre déconnecté de tout autre système. La tendance est de tout connecter avec cette idée qu'on peut absolument tout faire et les systèmes deviennent complexes et donc, tombent en panne ».

→ Le Jeudi 12 décembre 2024,
La qualité du logement

Personnalités invitées	**Laure Portale, AMP Métropole, chef de mission prospective, opérations complexes et innovation, Direction Opérationnelle de l'Habitat et Mission Renouvellement Urbain, DGA Développement Urbain et Stratégie Territoriale**
Modérateurs	**Tom Bru** **Elisa Morrisset** **Maylis Pibot**

Plusieurs rapports ont alerté sur une qualité dans l'offre de logement jugé dégradée par des années de défaisance de l'effort public au profit de l'offre privée (promotion) et cherché à fixer un cadre minimum pour améliorer cette qualité des logements neufs, fixer un minimum de surface, de hauteur sous plafond, réduire la mono-orientation et épaisseur des édifices etc. Les aménageurs publics cherchent à encadrer la production par des référentiels qu'ils associent à la vente de charge foncière. Enfin, des procédures de type Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI) cherchent par l'exemplarité à inciter les opérateurs à proposer plus de qualité dans l'offre de logements. Comment ces documents de cadrage se construisent ? Comment sont-ils applicables, adaptables aux modes courants et modèles économiques de leur production ? Quelle est l'efficience de ces préconisations de type AMI ?

« Laure Portale vient de l'associatif et reste impliquée dans le monde associatif. Dès 2008, elle est associée à des projets de renouvellement urbain sur le territoire marseillais. Son rôle est d'élaborer des stratégies à destination des maîtres d'ouvrage pour que les projets notamment des projets ANRU, puissent être réalisés dans les délais et budgets impartis, opérations de démolition-reconstruction de logements sociaux, construction de logements diversifiés, aménagements d'espaces publics et réalisations d'équipements etc. Elle fait le constat d'une production de logements très standardisée et que la notion de qualité reste associée à l'exceptionnel, au luxe et à la haute couture. Aujourd'hui cette question d'une production courante de logements standardisés commence à être réinterrogée. Laure Portale convoque plusieurs expérimentations menées par des

opérateurs, bailleurs et architectes notamment l'opérateur *MODUS ÆDiFiCANDi*[19], lequel cherche de nouveaux montages d'opération et milite pour des constructions pérennes qui dépassent le seul temps de leur destination pour leur futur réemploi '[…] produire quelque chose qui devient obsolète cinq ou dix années après avoir été produit est un non-sens'. Il milite pour des plans neutres (Nda. Plan dans lequel les pièces ont des dimensions équivalentes et ne reçoivent pas d'assignation fonctionnelles particulière). Est évoqué le permis sans affectation, une procédure d'autorisation de construire (lié au permis d'Innover) qui n'affecte pas de destination particulière aux édifices objet de la demande d'autorisation.

Les bailleurs perdent leur savoir faire en tant que maîtres d'ouvrage après leur délégation via les VEFA de leurs prérogatives au marché privé. Or il nous faut nous défaire d'une offre standardisée qui ne répond plus aux attentes. Notamment que fait-on pour les familles monoparentales ? La moitié des familles et demandeurs de logement social, sont des familles monoparentales. Faut-il penser des formes de petit collectif adaptées à ce public ? Il faut considérer le temps de la production de logements, jamais moins de trois ans pour une opération, en moyenne cinq années et parfois beaucoup plus…Des projets peuvent mettre dix années avant d'être finalisés, à l'exemple de l'opération du Plan d'Aou, une étude lauréate du concours Europan de 106 logements, finalement réalisée dans le cadre d'un bail réel solidaire avec l'agence Concorde, architectes (Le BRS, Bail Réel solidaire est un dispositif par lequel les acquéreurs n'achètent pas le foncier qui appartient à un organisme foncier solidaire, ils n'achètent que le bâti).

Ce temps long doit être soutenu par l'initiative publique, le temps de l'innovation est un temps long.

Le rapport Leclerc-Girometti sur la qualité du logement et l'appel à projets « Engagés pour la qualité du logement de demain » sont deux référentiels qui permettent de caractériser cette notion de qualité pour le logement. Laure Portale aura utilisé un certain nombre des attendus de ces travaux pour capitaliser les initiatives à destination du Fond d'innovation pour l'habitat mis en place par la Métropole.

L'objectif de ce fond est de faciliter la réalisation de projets innovants, de susciter une offre plus diversifiée, d'explorer de nouveaux montages et de tester de nouveaux modes de gestion.

Par exemple, la notion de confort d'usage est interrogée et l'accent est mis sur la mutabilité, c'est-à-dire la capacité d'un intérieur à être facilement modifié tant dans sa distribution que dans ses agencements pour mieux répondre aux évolutions liées aux différents âges de la vie et évolutions de nos modes d'habiter. La surface du logement reste un critère clé, plus un logement est grand plus la modularité et mutabilité des lieux est aisée. Mais il faudrait parler aussi de lumière, de double orientation pour le logement, de hauteurs sous plafond, de surfaces vitrées.

Il y a un volet sur lequel une réflexion est menée qui concerne la chaîne des acteurs afin d'encourager la mise en réseau des expériences singulières, capitaliser les savoir-faire, la transmission des connaissances et expertises.

A la Métropole, la DGA (Développement Urbain et Stratégie Territoriale) produit des décisions et des rapports. Par exemple, le rapport soumis au conseil métropolitain pour la création du Fonds d'Innovation de l'Habitat. Ce n'est pas la partie la plus valorisée et elle est essentielle. Quand un rapport aboutit à une décision avec des engagements budgétaires, c'est une réussite.

La Présidente de la Métropole, sur proposition du commissaire rapporteur, soumet au conseil de la métropole un rapport pour la création du Fonds d'Innovation de l'Habitat. Cette instance d'élus relie le Fonds et son incubateur aux actions du Programme Local de l'Habitat (PLH), inscrivant le projet dans une démarche de politique publique. Ainsi, la création du Fonds est approuvée, ainsi que son règlement. Madame la Présidente ou son représentant, est autorisée à signer tout document afférent au Fond et les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal.

Laure Portale intervient entre autres, dans un groupe de travail sur le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), présidé par Laure-Agnes Caradec[20]. Son action est conjointe à celle de la charte Qualité d'EuroMéditerranée, avec cette visée que ces questions sur la qualité de l'habitat, soient intégrées dans les documents de planification.

'Dans la direction générale déléguée à l'aménagement durable, l'habitat, l'inclusion et la cohérence territoriale, à la Métropole, nous gérons toute la chaîne, de la planification à la réalisation des opérations d'aménagement, d'habitat et d'inclusion, intégrant aussi la politique de la ville'.

La Métropole finance des projets avec le Fonds d'Innovation mais développe aussi des marchés innovants et des contrats de recherche. Les axes de recherche actuels du Fonds d'Innovation concernent essentiellement la commande publique. Les services de la Métropole travaillent également sur des marchés innovants pour des projets urbains ou la production d'habitats, elle répond à des appels à manifestations ou projets, locaux, nationaux et européens. La question du logement au niveau européen est cruciale. Laure Portale intègre un groupe de travail EuroCities, avec 238 villes européennes, pour réfléchir et fédérer à un niveau européen, des réponses à la crise du logement ».

19 *MODUS ÆDiFiCANDi*, est un maître d'ouvrage basé à Marseille https://www.modus-aedificandi.fr

20 Laure Agnès Caradec est conseillère métropolitaine déléguée à la planification (PLUi) et à l'urbanisme

En conclusion

Il y a dans l'institution de la norme une décision née d'une volonté et cette volonté est la geste d'une politique laquelle institue à travers un ordre « ce qui doit être », ce qui légitime l'ordre alors « normal » de sa décision. La mise aux normes « [...] c'est ramener du divers à l'unité, c'est l'installation d'un ordre, c'est-à-dire d'une organisation dont la permanence soit garantie contre tout risque de perturbation. » (Marcherey, 2019 : 19). Assurer la plus grande cohérence possible d'un modèle aux conditions et aléas futurs de sa destination programmée constitue bien une mise aux normes. La norme permet de garantir la conformation d'un projet d'avec des modèles éprouvés par l'expérience. Prévoir le risque, c'est l'assurer. Considérer le risque, c'est considérer ce qui est possible, un possible par anticipation raisonné. Raisonné à partir des bases fournies par l'expérience. Soit conformer le possible au déjà connu.

Il s'agit donc de bien connaitre les règles, normes et les contextes qui les imposent mais tout autant d'en identifier la *décision*, c'est-à-dire de rechercher les discours qui en légitiment l'institution. Et au besoin, les discuter parce que la norme est toujours le lieu d'une négociation entre le prescrit et le réel.

Il s'est agi dans le cadre de ces séminaires de détailler et comprendre un certain nombre de règles et normes applicables à la construction et les illustrer pour en comprendre l'origine de leur décision. L'objet des mémoires écrits par les étudiant(e)s ayant suivi ces séminaires était d'identifier, à partir de cas d'études choisis dans le corpus retenu pour les études, les *décisions* qui prévalent à la production courante de logements. C'est rendre ces futur(e)s architectes conscients du futur de leur exercice. Il leur faut faire l'histoire et l'analyse des volontés qui commandent les outils et moyens au service des forces imposées pour le contrôle des moyens de production, à moins de subir l'aliénation sans la comprendre, en l'assimilant à la marche normale du monde, son ordre naturel.

S'isoler dans le confort des certitudes de la discipline c'est au mieux rester sourd aux annonces de notre apocalyptique futur, au pire l'encourager.

Bibliographie

Breville Benoît, « La facture cachée du logement », in *Le Monde diplomatique*, mars 2026 : 13.

Campagnac Elisabeth, « Partenariats public-privé : le bouleversement des organisations de projet », in Biau V., Tapie G. (dir.), *La fabrication de la ville — Métiers et organisations*, coll. « Eupalinos », Marseille, Parenthèses, 2009 : 31-41.

Curien Nicolas, *Economie des réseaux* [2000], coll. « Repères », Paris, La Découverte, 2005.

Guéneau Jérôme, « Le métier d'architecte et le BIM. Nouvelles répartitions des tâches et des responsabilités dans les métiers de la création », in *Techniques & Culture* [en ligne], Varia, 2019 : 1-32. Disponible en ligne : http://journals.openedition.org/tc/10327

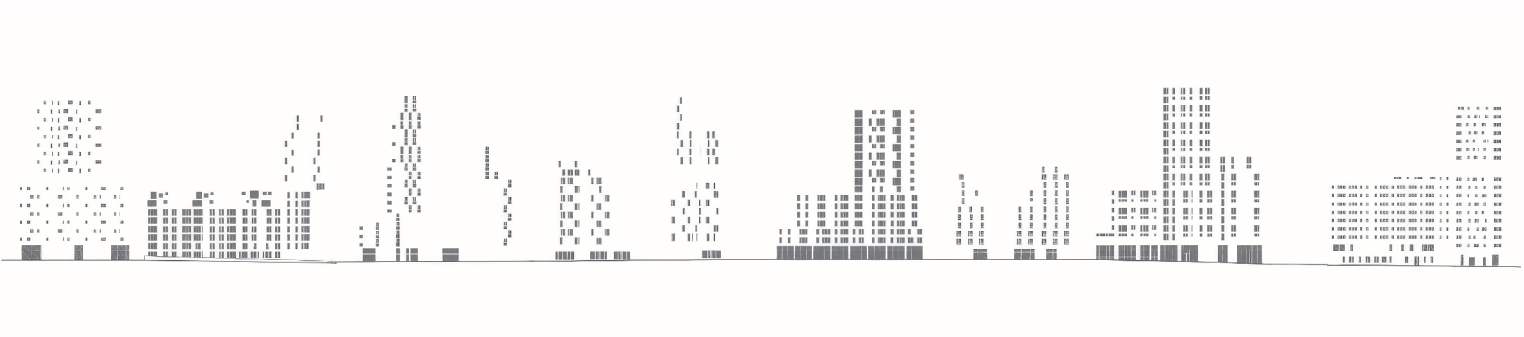
Macherey Pierre, *Le sujet des normes*, Paris, Editions Amsterdam, 2014.

Nikolajevic Selena, *Que reste-t-il de l'exercice de l'architecture dans la production de logements par la promotion courante ?*, mémoire de soutenance pour l'Habilitation à exercer la Maîtrise d'Œuvre en Nom Propre (HMONP), Chancel J.-M. (dir. d'études), Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Marseille, 2018.

Obal Liliana, « Le logement public, un modèle alternatif — Une conversation avec Cris Ballester Parets et Carles Oliver Barceló », in *El Croquis* n°219, 2023 : 7-37.

Sabbah Catherine, « Réinventer Paris I, à qui profite le hold-up ? », in AA (*L'Architecture d'Aujourd'hui*) n°428, 2018 : 34-39.









Glossaire

Ce glossaire a été constitué à partir des travaux des étudiant(e)s ayant participé aux Débats de l'observatoire. Il leur était demandé de caractériser les termes spécialistes, mots de jargons, nombreux acronymes utilisés par les personnalités invitées dans le cadre des échanges, à partir des propos mêmes de leurs locuteurs et de ne recourir à la bibliographie et dictionnaires qu'en l'absence de caractérisation des termes dans les dits des entretiens.

3D
Signifie 3 dimensions, fait référence en architecture, à une modélisation numérique d'un bâtiment construit ou non suivant ses 3 dimensions en x, y et z.

Action logement
Finance la construction du logement social et intermédiaire, participe au financement des politiques publiques en faveur du logement (renouvellement urbain, attractivité des territoires) et délivre les aides et services aux particuliers

AGLS
Aide à la gestion locative. Permet d'assurer l'accueil, la médiation. Permet d'assurer sur le site, l'accueil, la médiation, la liaison avec le comité des résidents, de garantir l'accès a l'ensemble des services et des dispositifs sociaux auxquels ils ont droit.

AMI (Appel à manifestation d'intérêt)
Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est une invitation formelle adressée par une organisation, souvent dans le cadre de la préparation d'un appel d'offres. Elle est destinée à identifier des parties intéressées par un projet spécifique.

AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage)
L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est une mission d'accompagnement du maître d'ouvrage (le client) dans la conduite de son projet de construction ou de rénovation. L'AMO apporte une expertise technique, administrative et financière pour aider le maître d'ouvrage à définir, piloter et exploiter le projet, en veillant au respect des objectifs de qualité, de coûts et de délais.

ANAH
L'Agence Nationale de l'Habitat

ANCOLS
Agence nationale de contrôle du logement social. Etablissement public administratif français crée en 2015. Joue un rôle essentiel dans la régulation, le contrôle et l'évaluation du secteur du logement social en France

ANRU
L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Etablissement public industriel et commercial (EPIC), il finance et accompagne la transformation de quartiers dans le cadre de la Politique de la ville dans toute la France.

ASL
Association Syndicale Libre. A pour but de gérer des espaces communs dans un ensemble immobilier comprenant des habitations. Etant une association, son mode de fonctionnement est principalement défini dans les statuts et non pas par la loi sur la copropriété. Par conséquent, elle dispose ainsi d'une plus grande liberté dans son fonctionnement.

ATEX (ATmosphères EXplosibles)
Réglementation européenne qui encadre les conditions de travail dans des environnements où il existe un risque d'explosion en raison de la présence de gaz, de poussières ou de vapeurs inflammables. Cette réglementation impose des normes strictes pour les équipements et installations destinés à ces atmosphères, afin de garantir la sécurité des personnes et des biens.

BEA
Bail Emphytéotique Administratif. Bail d'une durée déterminée (jusqu'a 99 ans) exercé sur un terrain appartenant a une collectivité. C'est un contrat de longue durée par lequel une collectivité territoriale ou un établissement public loue un bien immobilier à un tiers. Ce bail permet au preneur de réaliser des constructions ou des aménagements en vue de missions d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité. Ce dispositif est couramment utilisé pour des projets tels que la construction d'équipements publics, de logements sociaux ou d'infrastructures sportives, facilitant ainsi la collaboration entre le secteur public et des partenaires privés.

BRS
Bail Réel Solidaire, dispositif d'aide aux ménages modestes pour leur permettre de devenir propriétaire d'un bien immobilier. Le bien est acheté en dessous du marché et ne peut être soumis à une plus-value comme le marché en accession libre. Ce bail longue durée (18 - 99 ans), permet d'occuper les logements à titre de résidence principale. Le propriétaire possède le bien mais pas le foncier, le bail est une forme de redevance aux OFS qui finance une quote-part du foncier.

C+D (réglementation incendie)
Le C+D est une notion utilisée en sécurité incendie pour évaluer l'isolement entre différentes parties d'un bâtiment. Elle associe une distance horizontale (C) et une distance verticale (D), prenant en compte les contraintes liées à la configuration spatiale et à la protection contre la propagation du feu

Carroyage INSEE
Le carroyage de l'INSEE est une méthode de découpage du territoire français utilisée principalement pour la collecte, l'analyse et la représentation statistique des données géographiques et socio-économiques. La méthode divise le territoire en carrés de taille uniforme, appelés «zones de carroyage», ce qui permet une gestion plus précise des informations sur des unités géographiques bien délimitées.

CDC
Caisse des Dépôts et Consignation. La CDC est un acteur clé, finançant environ 70 % du coût total du logement social via des prêts a long terme (jusqu'à 70 ans) adossées à l'épargne populaire, notamment via le livret A.

CEREMA
(Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement)
Le CEREMA est un établissement public français qui intervient dans les domaines de l'aménagement du territoire, des risques, de l'environnement, de la mobilité et des infrastructures. Il fournit des études, des expertises et des conseils techniques aux acteurs publics pour aider à la prise de décision dans les projets d'aménagements et d'infrastructures, tout en promouvant des solutions innovantes et durables.

CGLLS
Caisse de Garantie du Logement Locatif Social, mutuelle des bailleurs

Classement (réglementation incendie)
En France, le classement en réglementation incendie désigne la catégorisation des bâtiments selon leur usage (habitation, bureaux, établissements recevant du public, etc.), leur hauteur, et leur période de construction. Ce classement détermine les mesures de sécurité incendie applicables notamment en matière d'isolement, de propagation des fumées et de ventilation.

Co-maîtrise d'ouvrage
Modes de collaboration entre les promoteurs privés et les bailleurs sociaux par lesquels chacun va réaliser sa part de programme, une opération avec une part de logements locatifs sociaux et une part de logements en accession. Chaque maître d'ouvrage conserve ses responsabilités et ses prérogatives mais peut être désigné un maître d'ouvrage principal pour coordonner l'ensemble du projet.

Co-promotion
Stratégie de développement d'un projet, sécurisation du financement et partage de marge. C'est une relation contractuelle (contrat de mandat) où un promoteur immobilier réalise un projet pour le compte d'un autre maître d'ouvrage.

Communes carencées
Communes qui n'ont pas le *quota* de logements sociaux exigibles par la loi SRU.

Compacité
La compacité est le rapport entre la surface des parois et la surface habitable à l'échelle de l'édifice

CPER
Contrats de plan Etat-Région.
Les contrats de plan Etat-Région (CPER) constituent un outil de développement entre l'Etat et les régions, par la mise en œuvre de projets structurants. Les CPER viennent renforcer la politique d'aménagement au service de l'égalité des territoires.

CSTB
Le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment est un établissement public français à caractère industriel et commercial. C'est un centre de recherche qui développe une approche systémique et pluridisciplinaire des enjeux, matériaux et mise en œuvre des bâtiments.

"Culbute"
Plus-value, spéculation

DCE
"Dossier de Consultation des Entreprises" est le dossier que va transmettre l'acheteur aux candidats entrepreneurs souhaitant répondre à l'appel d'offres de marchés de travaux. Il comporte des pièces réalisées par l'architecte pour l'acheteur.

DDT
La direction départementale des Territoires (DDT) est un service déconcentré de l'Etat français créé au 1er janvier 2010, prenant la forme d'une direction départementale interministérielle (DDI), et officiant auprès du préfet de département dans les domaines des politiques d'aménagement des territoires et de leur développement durable.

Défiscalisation
c'est un ensemble de dispositifs qui permettent de baisser le montant des impôts, tout en restant dans le cadre légal. Ce sont des dispositifs créés spécifiquement afin de faire bénéficier de déductions, de réductions ou d'exonérations de certains impôts.

DELO
Projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables

Déphasage
Dans la construction, le déphasage thermique désigne le temps nécessaire à une onde de chaleur pour traverser un matériau. Un déphasage élevé signifie que le matériau met plus de temps à transmettre la chaleur, contribuant ainsi à une meilleure régulation thermique des bâtiments. Cela est particulièrement important dans les régions chaudes, comme la région PACA, pour maintenir le confort intérieur en retardant et en atténuant les pics de chaleur.

Diffus
C'est un secteur qui n'est pas encore raccordé aux différents réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en énergie. Ce sont des logements réalisés par des maîtres d'ouvrage individuels sur des terrains acquis au préalable, qui sont dits "terrains isolés" ou "terrains diffus".

Digifip
Base de données mise en place dans le cadre de la gestion des démarches administratives et fiscales en France. Son objectif principal est d'offrir une plateforme numérique permettant aux entreprises et aux collectivités de centraliser leurs informations financières et fiscales. Elle est souvent utilisée pour des déclarations obligatoires et des suivis liés aux finances publiques.

DPU
Droit de Préemption urbain.
Permet aux communes d'acheter en priorité des terrains ou des biens immobiliers mis en vente sur leur territoire, afin de les réserver pour des projets

DREAL
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement. Les DREAL sont des services déconcentrés de l'Etat français, placés sous l'autorité du préfet de région. Elles sont responsables de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'environnement, de développement et d'aménagement durable, ainsi que de logement.

Eco-quartier
Un écoquartier est un projet d'aménagement urbain visant

à intégrer des objectifs de développement durable et réduire son empreinte écologique. De ce fait, il insiste sur la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux en leur attribuant des niveaux d'exigence.

ECS
L'Eau Chaude Sanitaire est l'eau chauffée pour des usages domestiques et acheminée par des canalisations jusqu'aux points d'utilisation (douche, baignoire, lavabo, évier)

EPCI
Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) est une structure administrative regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines de leurs compétences en commun.

Enveloppe
L'enveloppe d'un bâtiment comprend tous les éléments qui séparent l'intérieur de l'extérieur, à savoir le toit, les murs extérieurs, les fenêtres, les portes et les fondations.

EPA
Etablissement public à caractère administratif. Exerce une mission de service public administratif et est soumis aux règles du droit public. Ces établissements jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre des missions de service public en France, en assurant des fonctions variées dans des domaines tels que la culture, la recherche, l'éducation ou encore la santé.

EPCI
Etablissements publics de coopération intercommunale. Structures administratives permettant à plusieurs communes d'exercer des compétences en commun. Ils sont soumis à des règles communes, homogènes et comparables à celles des collectivités locales.

EPF
Etablissement public foncier. C'est une structure publique française créée pour faciliter l'acquisition et la gestion de terrains en vue de projets d'aménagement tels que la construction de logements, d'équipements publics ou le développement économique. Les EPF jouent un rôle clé dans la mobilisation du foncier pour des projets d'intérêt général, en particulier pour la construction de logements sociaux. Ils peuvent être d'Etat ou locaux. Leur mission principale est le «portage foncier», c'est-à-dire l'acquisition de terrains avant leur aménagement.

ERP
Un ERP (Etablissement Recevant du Public) est un bâtiment ou un local destiné à recevoir des personnes, qu'elles soient clientes, salariées ou simplement présentes pour une activité quelconque. Ces établissements sont soumis à des règles strictes en matière de sécurité, d'accessibilité et d'évacuation pour protéger le public en cas d'incendie ou d'autres risques.

"Escalope"
Jargon ; la part foncière restante non bâtie après la réalisation d'un programme de construction. En architecture, c'est un élément de la structure d'un bâtiment.

ESH
Entreprises sociales pour l'habitat

Faisabilité
Une étude de faisabilité permet de connaitre précisément selon le programme fourni par le maitre d'ouvrage, ce qui est réalisable sur un terrain ou une parcelle.

Fiche de lot
La fiche de lot est un document qui décrit les modalités d'exécution d'un travail spécifique dans le cadre d'un projet. Elle définit les objectifs, les tâches à réaliser, les ressources nécessaires ainsi que les délais associés. La séparation en lots permet d'optimiser le suivi du chantier.

FILOCOM
Fichier des logements à la commune. A pour finalité de constituer une base actualisée annuellement et exhaustive de données statistiques sur les logements et les caractéristiques de leurs occupants.

Foncier
Dans son sens strict, le terme foncier désigne ce qui forme un bien-fonds, c'est-à-dire une propriété comprenant un terrain et les éventuels immeubles situés sur celui-ci; on parlera ainsi d'impôts fonciers, de propriété foncière ou encore de marché foncier.

Foncier invisible
Il s'agit d'espaces dans les villes qui existent déjà mais qui sont sous-utilisés, délaissés ou mal exploités. Cela peut inclure des bâtiments vacants, des friches industrielles, des terrains urbains non exploités ou des espaces peu densifiés.

Friche
Terrain ou bâtiment laissé à l'abandon ou utilisé à titre transitoire, en milieu urbain, dans l'attente d'une nouvelle occupation.

GFA
Garantie Financière d'Achèvement, offre faite aux futurs acquéreurs d'un bien immobilier d'habitation sur plan en VEFA, c'est une garantie en cas de défaillance du promoteur.

GTC
La Gestion Technique Centralisée (GTC) désigne un système permettant de superviser, contrôler et automatiser les équipements techniques d'un bâtiment (chauffage, ventilation, éclairage, stores, etc.). Utilisée principalement dans les bâtiments tertiaires ou collectifs, la GTC optimise la performance énergétique, le confort des usagers et facilite la maintenance des installations.

Habitat participatif
L'habitat participatif repose sur une démarche citoyenne, il permet à des groupes de personnes de construire leur logement et de partager un mode de vie écologique et communautaire, à moindre coût.

HMONP
HMONP, signifie Habilitation à la maîtrise d'œuvre en son nom propre. C'est une formation d'un an, accessible en fin d'études d'architecture et nécessaire pour exercer le métier d'architecte en son propre nom.

IGH
Un Immeuble de Grande Hauteur (IGH) est un bâtiment dont la hauteur dépasse un seuil défini par la réglementation française, soit 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation et 28 mètres

pour les autres types d'usage. Les IGH sont soumis à des normes spécifiques en matière de sécurité, notamment contre les risques d'incendie, en raison de leur hauteur et de la complexité des évacuations.

Ilots de chaleur
L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) désigne une «sorte de dôme d'air plus chaud couvrant la ville» qui est la «manifestation climatique la plus concrète de la présence et des activités de la ville» (Cantat, 2004, p. 75). Ainsi, les immeubles bloquent la circulation de l'air, les matériaux de construction emmagasinent la chaleur que la climatisation rejette dans la rue. Interviennent aussi la circulation automobile, l'industrie, etc. L'ICU est plus important la nuit car alors que la périphérie se refroidit, constructions et voirie rejettent la chaleur stockée pendant la journée.

Individuel diffus
Pavillonnaire.

Inertie thermique
L'inertie thermique d'un matériau est sa capacité à emmagasiner de la chaleur ou de la fraîcheur et à la restituer ultérieurement, de façon progressive et diffuse.

L.L.I
"Logements Locatifs Intermédiaires" ce sont des logements à loyers réglementés qui sont inférieurs aux prix du marché. Créés en 2014, ils sont adressés prioritairement aux ménages à revenus moyens, n'ayant pas accès aux logements locatifs sociaux.

LOF
Loi d'orientation foncière - loi de 1967. Texte fondamental en France qui a posé les bases de la planification urbaine et de l'aménagement du territoire moderne. Cette loi avait comme principaux objectifs et dispositions une régulation et gestion du sol, la création des Plans d'Occupation des Sols (POS), une coordination de l'aménagement notamment à l'échelle intercommunale ainsi qu'un développement à long terme et équilibré entre zones urbaines, industrielles, agricoles et naturelles. Cette loi a également instauré les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permettant une collaboration entre acteurs publics et privés dans le développement urbain.

La base LOVAC (Logements Vacants)
LOVAC facilite le repérage et l'analyse de la vacance des logements mais aussi les actions de remise sur le marché de ces logements vacants.

Loi ALUR
La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové permet de faciliter la régulation des marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives, favoriser l'accès au logement des ménages et développer l'innovation et la transparence.

Loi Climat Energie
Loi d'encouragement de la filière hydrogène bas-carbone et renouvelable avec la perspective d'atteindre entre 20 et 40% de la consommation totale d'hydrogène industriel d'ici 2030.

Loi climat résilience
Loi climat et résilience du 22 août 2021. La loi climat et résilience vise à réduire massivement nos émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de justice sociale. Elle fixe également l'objectif «zéro artificialisation nette» (ZAN) qui vise à réduire par deux toutes les décennies le rythme d'artificialisation des sols. Il s'agit d'un projet qui doit être mis en cohérence avec le plan local d'urbanisme de chaque collectivité.

Mixité programmatique
La mixité programmatique désigne l'intégration de différentes fonctions ou usages au sein d'un même bâtiment ou d'un même quartier tels que l'habitation, le travail, le commerce ou des équipements publics. Elle vise à favoriser la diversité des activités, la convivialité et la réduction des déplacements tout en répondant à des besoins multiples et complémentaires au sein d'un même espace. Toutefois, plus le programme est mixte, plus la complexité des règles de conception et de régulation augmente.

OFS
"Organisme de Foncier Solidaire" favorisant l'aide au logement pour les personnes à ressources modestes, la production d'équipements collectifs et, à titre subsidiaire, la mixité fonctionnelle.Organismes à but non lucratif agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels les droits réels immobiliers attachés aux logements sont cédés à des ménages sous conditions de ressource, à des prix encadrés dans le cadre d'un BRS et contre paiement d'une redevance foncière au titre de l'usage de la part foncière attachée au logement. Leur cadre juridique est opérationnel depuis mai 2017.

OIN
Opération d'intérêt national. L'OIN permet de mobiliser la collectivité nationale en faveur d'une opération d'aménagement présentant des enjeux majeurs à l'échelle nationale. Elle facilite la maîtrise de la politique d'urbanisme sur le périmètre de cette opération.

OPH
Les offices publics de l'habitat sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

PLAI
Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

PLH
Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat, parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

PLI
Les logements PLI, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire sont attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.

PLS
Les logements PLS, financés par le Prêt Locatif Social, sont

attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le parc privé.

PLU
Le Plan Local d'Urbanisme, est un document officiel qui fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle de la commune ou de plusieurs communes. Dans ce dernier cas, il s'agit d'un PLUi, signifiant Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal, pour le territoire d'Aix Marseille Provence, entré en vigueur en 2020.

PLUS
Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Portage foncier
Consiste à faire porter le poids du capital foncier sur des propriétaires-bailleurs, en échange d'un bail rural (fermage ou métayage) ou d'une convention d'occupation précaire (Safer, collectivités). Une opération financière de vente avec faculté de rachat permet à un propriétaire de céder temporairement son bien immobilier à un ou plusieurs acquéreurs ou sociétés que l'on nommera investisseurs.
Le propriétaire et l'investisseur se mettent d'accord sur un prix d'achat souvent équivalent au prix du marché auquel on soustrait une décote allant de 20 à 30%.
Le portage foncier longue durée est un dispositif d'aide à l'acquisition différée du foncier, l'effort financier immédiat de l'acquéreur est limité au seul coût lié à la construction du logement, l'achat du terrain étant différé au-delà de la durée de remboursement des prêts contractés pour la construction du bâti. Le foncier reste la propriété d'une personne morale publique ou privée (structure porteuse) pendant cette période.

PPI
Plan pluriannuel d'investissement. C'est un outil de programmation et de pilotage financier. Le PPI permet à une collectivité de prioriser ses actions et de planifier ses investissements sur plusieurs années.

P.P.P.
Partenariat Public-Privé. Un PPP est une collaboration entre une entité publique et des entreprises privées pour la réalisation d'un projet d'infrastructure ou de service public. Le secteur privé finance, conçoit, construit et exploite l'infrastructure tandis que le public supervise et bénéficie des services. L'objectif est de partager les risques et bénéfices, en optimisant les coûts de réalisation. Ce dispositif est souvent utilisé pour des projets de grande envergure comme des hôpitaux, des routes ou des écoles.

PSLA
"Prêt Social Location-Accession" dispositif d'accession sociale à la propriété créé en 2004, qui concerne les ménages aux revenus modestes. Il permet d'acquérir un logement après une période de location prédéfinie.

PUCA
Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) est un service interministériel créé en 1998 afin de faire progresser les connaissances sur les territoires et les villes et éclairer l'action publique. Ses actions portent plus spécifiquement sur l'aménagement des territoires, l'habitat, la construction et la conception architecturale et urbaine.

Purge du recours des tiers
Un permis de construire délivré par une autorité administrative (comme la mairie) est définitif et inattaquable. Cette décision intervient après l'expiration des délais légaux pendant lesquels des tiers (voisins, associations, etc.) ou l'administration peuvent contester sa validité.

Radiation, conduction et convection
La radiation correspond au transfert de chaleur par rayonnement électromagnétique (infrarouge), sans nécessiter de médium (comme l'air ou un liquide). Cela permet la transmission de la chaleur à travers le vide, comme la chaleur du soleil.

La conduction correspond au transfert de chaleur à travers un matériau solide, de la zone la plus chaude vers la plus froide, par contact direct entre les particules. Cela se produit dans des matériaux comme le métal ou le bois.

La convection correspond au transfert de chaleur dans un fluide (liquide ou gaz) par le mouvement des particules du fluide lui-même. La chaleur se déplace alors par le déplacement de l'air chaud, qui monte, et l'air plus froid qui descend, formant ainsi des courants de convection.

RE2020
La RE2020 ou Règlementation Environnementale 2020, est la nouvelle réglementation énergétique et environnementale régissant l'ensemble des constructions neuves. Elle date de 2020.

Résilience
La résilience est définie comme la capacité d'un écosystème, d'un habitat, d'un peuplement, d'une population, à retrouver un fonctionnement normal après avoir connu des perturbations importantes du fait d'un ou plusieurs facteurs environnementaux.

Réversibilité du bâti
La réversibilité du bâti désigne la capacité d'un bâtiment à changer d'usage ou de fonction au cours de son existence, sans nécessiter de transformations majeures. Cette approche vise à rendre les constructions plus adaptables aux évolutions sociétales, économiques ou environnementales, en anticipant des usages futurs dès leur conception. La réversibilité repose sur des principes comme la modularité des espaces, la neutralité structurelle et la conformité aux réglementations les plus contraignantes pour permettre une diversité d'usages.

RFR
Revenu fiscal de référence

RPLS
Base répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, la base a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au 1er janvier d'une année

RT (88, 2000, 2005, 2012)
La RT, Règlementation Thermique est le nom donné

aux règlementations énergétiques applicables à l'ensemble des constructions neuves qui datent respectivement de 1988, 2000, 2005 et 2012. Deux précédentes versions datent de 1974 et de 1982 décidées à la suite des deux chocs pétroliers.

SDP
La SDP, Surface de Plancher, correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux d'une habitation, y compris le rez-de-chaussée et le sous-sol construits, clos et couvert dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur.

SHAB
La SHAB, Surface Habitable, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures des portes et des fenêtres.

SNE
C'est le service national d'enregistrement de la demande locative sociale globalement en France

Sobriété foncière
La sobriété foncière vise à recycler les friches, remettre sur le marché des biens vacants, densifier des tissus existants plutôt que de construire en extension sur des terrains nus, la visée est de mener des actions pour préserver les sols naturels.

SRADDET
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Le SRADDET est un document de planification lequel, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

SRU
Avant la loi "Solidarité Renouvellement Urbain" de 2000, le monde du logement social et le monde du logement en accession étaient indépendants. L'article 55 ce cette loi a imposé aux communes d'avoir des quotas de logements sociaux un avec un pourcentage d'environ 25 %. Elle vise à la fois à lutter contre les fractures socio-spatiales en ville par «une plus grande solidarité» et contre l'étalement urbain en densifiant «de manière raisonnée» les espaces déjà urbanisés. Cette loi cherche aussi à améliorer la mixité sociale dans les grandes villes et à remédier à la pénurie de logements sociaux. D'après la loi, «Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025».

Traversant
Un traversant ou un logement traversant est un logement qui possède des ouvertures sur deux façades opposées.

TSE
Taxe spéciale d'équipement. Taxes perçues au profit d'établissements publics en addition aux deux taxes foncières, à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à la résidence principale (THRS) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE).

TVA réduite 5,5%
La construction, réhabilitation et travaux d'amélioration des logements sociaux bénéficient d'une TVA réduite à 5,5%.

UCH
Université des Compétences Habitat

USH
L'Union sociale pour l'habitat accompagne les organismes Hlm dans leur action professionnelle, elle contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique nationale du logement.

VEFA
"Vente en Etat Futur d'Achèvement" est l'action d'acheter un bien immobilier neuf sur plans dont le paiement se fait au fur et à mesure des étapes de construction.

Vente à vil prix
Cette expression date de la deuxième moitié du XIXe siècle et a, depuis ses premiers emplois, toujours eu le sens de «à prix bas». Vil vient du latin *vilis*, signifiant bon marché.

Vente en bloc
Vendre en une fois et à un seul acquéreur plusieurs lots réunis en un immeuble par exemple. En opposition à la vente à la découpe.

VMC
La VMC, Ventilation Mécanique Contrôlée, est un dispositif mécanique de renouvellement permanent de l'air à l'intérieur des pièces. Il assure le renouvellement de l'air dite hygiénique.

ZAC
"Zone d'Aménagement Concerté" est un outil d'urbanisme qui permet aux collectivités locales de planifier et de réaliser des opérations d'aménagement dans des zones particulières. Le but étant de répondre à des besoins économiques, sociaux ou environnementaux.

ZAN (Zéro artificialisation Nette)
Dispositif de la loi Climat et Résilience visant à réduire de moitié d'ici à 2031, la construction sur des espaces naturels et agricoles par rapport a la décennie précédente

Index des auteurs

Lucile Ayache
Cheffe d'unité Logement et Habitat SEL/ULH. Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mohamed Belmaaziz
Architecte de formation, docteur en sciences pour l'ingénieur, professeur sciences et techniques pour l'architecture à l'ENSA-M et codirecteur du laboratoire Project[s]. Ses travaux s'inscrivent dans l'axe de recherche « ambiances, environnement et projet » dont il est responsable. Depuis 2016, il s'intéresse à la mise à niveau énergétique du parc résidentiel existant. Il a coordonné le projet de recherche ATRE (Atlas Territorial de la Rénovation Energétique) financé par l'ADEME.

Claude Bertolino
Directrice Générale Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azu

Severine Bonin-Oliveira
Maîtresse de conférences en aménagement et urbanisme à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (Aix Marseille Université), chercheure au LIEU (UR 889).
A dirigé pendant 13 ans le master en urbanisme spécialisé sur les enjeux de logement et d'habitat. Ses recherches questionnent l'articulation entre l'évolution des modes d'habiter métropolitains, les mutations territoriales et institutionnelles et la définition des politiques publiques notamment en matière de planification et d'habitat. Elle est référente scientifique de la plateforme POPSU-Transitions de la métropole Aix-Marseille Provence sur les enjeux d'intensification métropolitaine.

Anne Bourgon
Directrice de l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille

Gianluca Cadoni
Diplômé en architecture du polytechnique de Turin, docteur en architecture et ingénieur de recherche au laboratoire Project[s] à l'ensa•marseille et à l'Institut méditerranéen de la ville et des territoires. Après dix ans de maîtrise d'œuvre entre la France et l'Italie, il a soutenu une thèse de doctorat sur l'évaluation des bâtiments rafraîchis passivement, poursuivi par un travail de postdoctorat au sein du projet de recherche ATRE (Atlas territorial des gisements de rénovation énergétique) entre 2016 et 2019. Après deux ans en tant que maître de conférences en STA à l'ENSA de Lyon, il est désormais ingénieur de recherche en instrumentation scientifique à l'ensa•m et s'occupe de la production des données.

Alexandre Chapuis
Architecte dplg, ingénieur INSA Lyon en génie civil et urbanisme, maître de conférences à l'école d'architecture de Marseille (ensa•marseille), coordinateur pédagogique du S5 « Habiter ensemble : Logement en site urbain ». Il est architecte praticien exerçant en commande publique et privée.

Ihssane Chehab
Architecte et docteure en architecture, ses travaux portent sur l'innovation dans le logement social et l'aménagement urbain, avec un intérêt particulier pour le patrimoine architectural de la seconde moitié du XX^{e} siècle. Sa thèse analysait l'opération urbaine du *Val d'Yerres* (1958–1978), portée par la Société centrale immobilière (SCIC), filiale de la Caisse des dépôts et consignations. Ses recherches s'appuient entre autres sur les travaux de Jacques Lucan, Gérard Monnier, Christian Moley, Jean Taricat, Dominique Mehl, Ana Bela de Araujo, Paul Landauer, Philippe Grandvoinnet, Guy Lambert, Richard Klein, Bénédicte Chaljub, Mark Clapson, Sven Markelius, Kay Fisker ainsi que sur les recherches menées dans le cadre du Plan Construction.

Michel Couartou
Michel Couartou est journaliste à Marseille depuis la fin des années 90. Il a tout de suite été spécialisé dans les thématiques de l'aménagement, l'habitat, l'architecture en tant que rédacteur-en-chef de TPBM. Il a ensuite créé et dirigé dans les années 2000 l'hebdomadaire « l'Urbain » puis a développé ses interventions en tant qu'indépendant, au travers de piges, de travaux d'études, d'animation de tables rondes. Il est actuellement rédacteur-en-chef du magazine économique Businews et a créé récemment un site internet dédié à la question urbaine, *construirelaville.info.*

Ferdinand Fert
Architecte, diplômé en 2022 de l'ensa•marseille où il a suivi un parcours recherche. Créateur associé de la SARL Support, cofondée en 2025. Il est enseignant contractuel à l'ensa•marseille.

Jérôme Guéneau
Architecte dplg, docteur en anthropologie sociale, chercheur associé au centre Norbert Elias (UMR 8562), laboratoire de l'école des hautes études en sciences sociales (EHESS), chercheur Project(s), unité de recherche de l'ensa•m, maître de conférences à l'école d'architecture de Marseille (ensa•marseille). Ses recherches portent sur l'architecture comme métier et les nouveaux outils numériques de modélisation du réel, appliqués aux métiers de la construction (B.I.M., Grasshopper etc.). Il a publié plusieurs articles dans les revues d'architecture et d'anthropologie (Techniques&Culture), assuré la direction de publication d'ouvrages collectifs édités par l'ensa•marseille. Il est architecte praticien exerçant en commande publique et privée.

Robin Hamadi
Directeur association régionale HLM (AR-HLM) région Provence-Alpes-Cotes d'azur

Ion Melas
Architecte-ingénieur, docteur en architecture. Obtient son MSc à la faculté d'architecture du polytechnique d'Athènes (NTUA) en 2013, son MA de recherche architecturale à Goldsmiths, University of London, en 2016.
En 2022 il soutient son doctorat en architecture à l'ENSA•Marseille. Les thèmes de son travail sont liés au logement social et les politiques du logement, le suburbain et son renouvellement. La complexité du jeu d'acteurs concernés par la production de l'espace est toujours en premier plan dans ses recherches, ainsi que l'expérimentation avec des méthodes de projet où les usagers sont impliqués dans les processus urbains. »

Martinet&Texereau
Martinet & Texereau est un duo d'artistes diplômées de l'EnsAD Paris. Depuis 2008, elles développent une écriture commune centrée sur le dessin. Leur travail interroge des objets et des espaces ordinaires, perçus comme insignifiants mais porteurs de souvenirs durables. Elles présentent leur travail régulièrement lors d'expositions personnelles en galeries, institutions publiques et participent à des programmes de résidence (Norvège 2014, USA 2018 et 2020, Japon 2024). Par ailleurs, elles collaborent avec plusieurs agences d'architectes sur la question de représentation de l'architecture, mettant leur regard au service de la valorisation de projets.

Gilles Sensini
Architecte, il a participé à l'Atelier Parisien d'Urbanisme à la Ville de Paris notamment à travers une étude menée sur le quartier du faubourg Saint Antoine à Paris et a été Directeur de la stratégie urbaine à l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, avant de créer son agence d'architecture, l'agence Polyptyque à Marseille.
Il est professeur à l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille, chercheur au laboratoire INAMA.

Christiane Wanaverbecq
Diplômée de l'Institut d'études politiques de Strasbourg, elle a débuté sa carrière de journaliste au sein de la rédaction d'Arte Info avant de se spécialiser dans l'architecture, l'aménagement et BTP en intégrant en 1999 la rédaction du magazine Le Moniteur en tant que correspondante régionale en Lorraine, Guyane Française, en Nouvelle Aquitaine, Occitanie, puis, depuis 2017, en Provence Alpes Côte d'Azur.

Etudiant(e)s ayant participé aux travaux de l'observatoire du logement

Automne 2023
Blanes Rey Nicolas
Freylinger Julie
Barbiere Thomas
vanPoppel Roxanne
Mogharrabi Saba
Rouy Lucie
Matta Rudy
Romain Ninon
Robert Clara
Grollier Fanny
Altesi Alexandre
Lebourvellec Eileen
Langlois-Emery Carl
Elkholti Safae
Benmouloud Rim
Tran Ngoc-Hue
Braidy Ryan
Jordier Camille
Sassi Oumaima
Messager Laure-Anne
Lovince Eva
Fremineau Aurore
Casabianca Clement
Fellaguearioual Lylia
Elhouari Oumayma.
Luis Florent

Automne 2024
Meldrum Marielle
Tran Ngochue
Pages Tom
Gelada Lucas
Randriamanjaka Sarah
Elhouari Oumayma
Bonnefoy Nils
Pibot Maylis
Morisset Elisa
Aloui Sameh
Duru Camille
Fremineau Aurore
Joseph Naomi
Naiweamayene Rachel
Grollier Fanny
Bru Tom
Rouy Lucie

Automne 2025
Abbas Yousra
Elghazzaz Houda
Elhouari Oumayma
Guido Léa
Ndonghomaggio Alain
Nesci Emilie
Rodrigues Andrea
Sadouni Macha
Zaghloul Zaynab
Hashas Sabrina
Mozer Nassima
Moindjie Naznat
Naiwe Amayene Rachel

Remerciements

Que toutes les étudiantes et tous les étudiants ayant participé aux travaux des séminaires de recherche d'un enseignement en cycle master, tenu les semestres universitaires d'automne et de printemps des années 2023 à 2025, sous l'affiche « La production ordinaire du logement et les formes de la ville contemporaine | Un observatoire du logement en région PACA » trouvent ici l'expression de notre gratitude. Nous remercions également tous les étudiantes et étudiants ayant bien voulu nous confier leurs travaux pour leur exposition dans les deux volets de l'exposition « L'enseignement de l'habitat en cycle licence à l'ensa•m » et « L'enseignement de l'habitat en cycle master à l'ensa•m » dont une part est reproduite dans le catalogue. Nos remerciements aux auteurs et à l'intérêt qu'ils ont bien voulu porter à notre projet d'exposition et son catalogue.

Nous tenons également à remercier les enseignant(e)s ayant partagés l'encadrement de ces enseignements de master sur la production courante du logement :

Géraldine Viellepeau, maitre de conférences TPCAU à l'ensa•m
Alexandre Chapuis, maitre de conférences TPCAU à l'ensa•m
Victoire Chancel, architecte
Olivier Bosch, architecte

Et les personnalités invités dans le cadre des « Débats de l'Observatoire », entretiens tenus dans le cadre des séminaires de l'Observatoire :

Jean-Charles Fredenucci, directeur de l'aménagement groupe deux fleuves
Robin Hamadi, directeur de l'association régionale pour l'habitat social
Serge Bossini, Directeur Général de l'agence nationale de contrôle du logement social
Guillaume Kolf, EPAEM Directeur Technique Habitat
Jean-Michel Savignat, architecte-urbaniste de la ZAC Saint-Charles
Nicolas Gex, société Villenova - Groupe Cetic, aménageur & promoteur, membre d'AMO
Laure Varnier, responsable développement & accession sociale, Erilia-Logirem membre d'AMO
Julia Lupinko, responsable Projets Complexes et Innovation, 3F sud
Benjamin Cimerman, créateur et directeur du bureau d'études Eléments ingénierie
Claude Bertolino, Directrice EPF PACA.
Vincent Fouchier, Directeur Prospective, Partenariats et Innovations Territoriales Métropole Aix-Marseille-Provence
Anne Monteux, ex architecte des pompiers de la Ville de Paris
Tom Gray, créateur associé et directeur du bureau d'études T/E/S/S, atelier d'ingénierie
Salma Khoudmi chargée de suivi architectural, urbain et paysager à l'EPAEM
Charles André, responsable Développement urbain et Architecture à l'EPAEM
Laure Portale, AMP Métropole, chef de mission prospective, opérations complexes et innovation

Notre gratitude toute particulière à Samuel Armange et Ferdinand Fert qui nous ont accompagné tout au long de ces années d'enseignement de l'Observatoire et qui ont notamment pris en charge l'indexation, le classement, la mise en page et le graphisme de l'ensemble des données et iconographie produites dans le cadre des séminaires. Merci pour leur aide dans le montage de l'exposition Habitat25 et leur production des pièces graphiques, dessins et maquettes réalisés pour le Palmarès de l'habitat.

Nous sommes particulièrement reconnaissants à Isabelle Collet Reymond et Jimmy Benhamou, du service communication de l'ensa•m sans leur investissement et l'aide desquels rien n'eut été possible.

Nos remerciements à Marcelo Mendoza pour ses captations vidéo des débats de l'observatoire.
L'exposition n'aurait pu se tenir et dans les temps annoncés, sans les compétences et la patience de Remi Bragard, scénographe et l'aide de Timofey Zavlyanov.

Merci à Caroline Vanier de l'agence d'architecture Polyptyque pour sa disponibilité et sa prise en charge de la présentation et introduction de la conférence donnée à l'IMVT dans le cadre de l'exposition Habitat25, le 11 décembre 2025 : *Housing and Ressources in Baleares Islands* par David Mayol Laverde, architecte.

Nos remerciements à Carole Lenoble et Kristel Filotico pour leur prise en charge, organisation et animation de la table ronde tenue dans le cadre de l'exposition Habitat25, le 12 février 2026, à l'IMVT : *Les Coopératives d'Habitation*, et à Lina Raad pour sa prise en charge du volet IUAR de l'exposition.

Cette exposition et catalogue ont bénéficié du soutien et de l'aval de Anne Bourgon, directrice de l'école nationale supérieure d'architecture de Marseille, qu'elle en soit ici remerciée.

Nos remerciements aux partenaires :
l'AR HLM PACA et Corse
DREAL PACA
Caisse des dépôts, banque des territoires
Action Logement
Etablissement public foncier PACA
Ecole nationale supérieure d'architecture de Marseille.

Avec le concours de :
Laboratoire de recherche INAMA
Laboratoire de recherche Project[s], FDSP - Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional (IUAR), Etablissement public d'aménagement Euroméditerranée, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône.

Les commissaires

Colophon

Direction de l'ouvrage
Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

Partenaires
DREAL PACA,
l'AR HLM PACA et Corse,
Caisse des dépôts, banque
des territoires,
Action Logement,
Etablissement public foncier PACA,
Ecole nationale supérieure
d'architecture de Marseille

Avec le concours de
Laboratoire de recherche INAMA,
Laboratoire de recherche Project[s],
FDSP - Institut d'Urbanisme et
d'Aménagement Régional (IUAR),
Etablissement public d'aménagement
Euroméditerranée,
Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
des Bouches-du-Rhône

Responsable du service
communication ensa•m
Isabelle Collet Reymond

Graphisme et maquette
Jimmy Benhamou,
service communication ensa•m

Commissariat exposition
Jérôme Guéneau, architecte, maître
de conférences ensa•m, chercheur
Project(s),
Gilles Sensini, professeur ensa•m,
chercheur Inama,

Assistés de Samuel Armange et
Ferdinand Fert pour la production
des pièces graphiques et mises
en page des panels d'exposition

Scénographie exposition
Remi Bragard

Captations vidéo des débats
de l'observatoire
Marcelo Mendoza

Post production vidéo
Antoine Ronin studio

Coordination *L'habitat intermédiaire,
une innovation typologique
des années 1960-70 ?*
Ihssane Chehab

Coordination *L'enseignement de
l'habitat en cycle licence à l'ensa•m*
Alexandre Chapuis

Coordination *Recherches sur
l'habitat à l'Institut d'Urbanisme
et d'Aménagement Régional (IUAR)*
Lina Raad

Photographies
Jimmy Benhamou
p. 4, 8, 10, 12, 20, 22, 24, 32, 34, 38, 40,
42, 50, 104, 110, 112, 172-173
Quentin Besson
p. 68, 80, 82, 86, 102, 148
Gilles Sensini
p. 98, 100, 154, 156
Rémi Bragard p. 2
Brigitte Baueur p. 92
Camille Moirenc p. 94
Claire Chevrier p. 100
Marcelo Mendozza p. 158

Responsable de l'édition
Anne Bourgon

Secrétariat de rédaction
Jérôme Guéneau & Gilles Sensini

Couverture et conception graphique
Jimmy Benhamou & studio Muro

Couverture
Dessin de Samuel Armange

Impression
Imprimerie Pandora, Marseille

Papiers
Munken Print White 15 80 g/m^2
Fedrigoni Materica Clay 250 g/m^2

Police de caractères
Switzer
Spectral
New Title
IBM Plex Mono

Edition
Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite par quelque procédé que ce soit, sans le consentement de l'ensa•marseille, est illicite et constitue une contrefaçon, aux termes des articles L.335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

ISBN 978 2 916153 45 2
Dépôt légal juillet 2026

école nationale
supérieure d'architecture
de Marseille

Institut Méditerranéen
de la Ville et des Territoires
2 pl. Jules Guesde,
13003 Marseille

Les éditions de l'ensa•m en ligne

www.marseille.archi.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ensa•m école nationale supérieure d'architecture de marseille

Project[s]

INAMA
Laboratoire de recherche architecturale et urbaine

Avec le soutien de :

AR Habitat social PACA & Corse

BANQUE des TERRITOIRES

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

ActionLogement

EUROMÉDITERRANÉE
Établissement Public d'Aménagement - Marseille

