

AMO Midi-Pyrénées

La revue 2013

AMO Midi-Pyrénées – La revue 2013



éditorial

Notre association regroupe des maîtres d'ouvrage publics et privés, des entreprises et, surtout, des architectes qui ont choisi, ensemble, de promouvoir « l'envie d'architecture », les conditions et les moyens de construire utile, beau et durable.

Cette volonté, ce désir, sont indissociables de la qualité de la relation entre les différents acteurs de l'acte de construire, de leur capacité à dialoguer en permanence. Un dialogue qui doit aussi être celui du parler vrai, en particulier dans une période où ces acteurs rencontrent des difficultés pour continuer à construire ou transformer la ville. La connaissance des missions et des responsabilités propres à chacun, l'apprentissage des conditions du travail en commun, l'échange autour des projets, de leurs réalités, mais aussi la liberté de point de vue, sont les principes directeurs de ce dialogue original.

L'année qui vient de s'écouler a été riche en occasions de le pratiquer : visites de réalisations exemplaires en Midi-Pyrénées, découverte de la culture architecturale et professionnelle à l'étranger (Zurich), rencontres autour d'opérations en chantier, conférences (GPV de Toulouse, nouveau parc des Expositions), débats sur des thèmes majeurs (PPP, le logement social aujourd'hui) pour l'avenir de nos professions... Il convient, à cet égard, de remercier l'ensemble des « partenaires » qui nous accueillent, participent à nos échanges, partagent avec nous cette convivialité qui caractérise aussi l'urbanité.

La présente revue, tout comme la Newsletter éditée au fil des événements, sont les témoins de la richesse de ce dialogue comme de la continuité dans l'action et la réflexion qu'exige l'engagement pour une ville durable, dont une architecture de qualité est plus que jamais le « ciment ». On lira, dans les pages du dossier, combien c'est à la fois un enjeu clé et un défi, aujourd'hui, en matière de logement accessible aux ménages les plus modestes. À cet égard, rappelons aussi que 2012 a vu l'entrée en phase de réalisation du projet AMO Habitat : un exemple *in concreto* de la réflexion de l'association sur l'habitat durable dans la ville redensifiée.

Pascal Barbottin,
président d'AMO Midi-Pyrénées

sommaire



4

dossier **LOGEMENT « SOCIAL » : RÉPONDRE AUX BESOINS...**

Volume, complexité et urgence de la demande... Baisse de la solvabilité des ménages... Impact de règles aussi démultipliées qu'instables sur l'acte de construire... Dans l'agglomération toulousaine comme en France en général, la question d'une production d'habitat à caractère social à la mesure des besoins estimés par les autorités publiques semble aujourd'hui relever d'une équation impossible pour les opérateurs. Comment la solutionner sans sacrifier la qualité résidentielle ? L'AMO Midi-Pyrénées, conformément à sa vocation, a décidé d'apporter sa pierre à la réflexion en sollicitant des professionnels impliqués dans l'ensemble de la chaîne du logement, à travers une table-ronde et des témoignages qui éclairent différentes problématiques et s'attachent à les mettre en perspective.



18

repères **RÉALISATIONS ET PROJETS VUS EN 2012**

Visites multiples de chantiers ou d'opérations achevées... Rencontres, conférences, débats... Le dialogue entre aménageurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, industriels, professionnels adhérents d'AMO Midi-Pyrénées a été, en 2012, particulièrement fructueux. Retour sur les différents événements.

horizons NOTES DE LECTURE

36

La réflexion sur l'architecture, la ville, l'urbanisme ou encore le logement, fait l'objet d'une production éditoriale importante et diversifiée, qu'elle émane de chercheurs, d'experts ou de praticiens. Petite chronique de la littérature parue en 2012.

horizons VOYAGE D'ÉTUDES À ZURICH (SUISSE)

38

Du 7 au 9 juin 2012, le voyage annuel de découverte de l'architecture dans les villes contemporaines a conduit l'AMO à Zurich. Une cité économiquement très puissante qui parie activement sur la « vertu » environnementale, autour en particulier de son plan « 2000 Watt Society ». Cette ambition suppose néanmoins une mutation urbaine, via notamment un couplage entre reconstruction/rénovation et redensification. Même si elle est comme en creux dans un écrin « traditionaliste », l'empreinte du courant Moderne se prolonge dans une approche très rationnelle du rapport à l'environnement, comme système et comme paysage. L'audace de l'architecte ne s'exprime pas nécessairement sur le registre du spectaculaire. Mais il accompagne naturellement et subtilement la mutation à l'œuvre.

la vie de L'AMO MIDI-PYRÉNÉES

44

Assemblée générale et bilan financier et moral de l'année 2011... Actualités diverses et programme 2013... Le point sur le projet Amo Habitat.



dossier **LOGEMENT « SOCIAL » : RÉPONDRE AUX BESOINS DANS DES CONTRAINTES CROISSANTES... IMPOSSIBLE ÉQUATION ?**

Volume, complexité et urgence de la demande... Baisse de la solvabilité des ménages... Impact de règles aussi démultipliées qu'instables sur l'acte de construire... Dans l'agglomération toulousaine comme en France en général, la question d'une production d'habitat à caractère social à la mesure des besoins estimés par les autorités publiques semble aujourd'hui relever d'une équation impossible pour les opérateurs. Comment la solutionner sans sacrifier la qualité résidentielle ? L'AMO Midi-Pyrénées, conformément à sa vocation, a décidé d'apporter sa pierre à la réflexion en sollicitant des professionnels impliqués dans l'ensemble de la chaîne du logement, à travers une table-ronde et des témoignages qui éclairent différentes problématiques et s'attachent à les mettre en perspective.

Ce n'est pas la première fois que l'agglomération toulousaine se trouve confrontée à l'urgence de devoir construire beaucoup et en urgence, notamment dans le secteur social. La ville des années 1960 voit l'émergence d'une forte demande, liée en premier lieu à l'accueil des populations originaires des anciennes colonies, mais aussi au début d'une industrialisation à grande échelle. Sur le territoire métropolitain des années 2010, la croissance économique reste réelle et continue à générer du dynamisme démographique (20 000 nouveaux habitants/an).

Faut-il construire plus ? Faut-il construire mieux au regard des besoins et des moyens des populations ?

D'où, un besoin de se loger qui reste toujours très fort. En témoignent in fine les objectifs que s'assigne la Communauté urbaine tels que les rappelle Christine Monjon : « *Entre 2010 et 2012, 16 000 logements ont été livrés. 8 600 logements étaient autorisés sur la seule année 2012. Et l'objectif fixé par le SCOT est de l'ordre de 7 000 logements/an. En réalité, le niveau de production sur Toulouse a été très supérieur à tout ce qu'on avait imaginé ; l'objectif est très largement dépassé du point de vue quantitatif.* » Mais d'ajouter « *nous continuerons afin d'atteindre les objectifs de 25 % sur l'aire métropolitaine fixés par la loi Dufflot.* » En d'autres termes, le logement à caractère social manque. Et, s'il ne s'agit pas forcément d'accroître le volume construit, il faudra néanmoins tenir le rythme.

- La maison individuelle, étalon du marché réel

La réponse ne peut plus être dans la solution simple, sur décision unilatérale d'État, de l'unité de masse structurée par le pro-

céde industriel et la technique du chemin de grue plutôt que par l'intelligence de l'architecte (en dépit, par exemple, de la qualité du travail d'un Candilis). La grande barre n'est plus acceptable socialement. Si l'architecture a le rôle, de ce point de vue, du « *bouc émissaire* » [cf. l'entretien avec Jean-Loup Marfaing], il est probable que l'habitat collectif, *a fortiori* de facture « contemporaine », s'en est trouvé durablement dévalorisé. Sur un territoire où la barre aura été l'exception – peut-être un tropisme culturel ? – la maison individuelle a, en revanche, gagné de plus en plus d'espace et de légitimité dans l'imaginaire. Sous l'impulsion des pouvoirs publics, avec le basculement de l'aide à la pierre sur l'aide individuelle.

Le fait est, selon Antoine de Monvallier, que « *la maison individuelle, en troisième couronne, continue à avoir la préférence des ménages par rapport à du collectif en ville* ». Et l'on sait que la construction en hauteur, qu'elle soit synonyme ou non de densité, passe toujours mal auprès de la population. Patrick Saint-Agne souligne volontiers : « *À propos du PLU, la FPI a regretté que, dans certains quartiers bien pourvus en transports en commun, il n'y ait pas la possibilité de construire plus en hauteur. Les élus nous ont fait savoir qu'ils n'avaient pas souhaité le faire, rapport au risque de recours.* »

Dans l'étau du produit financier, de la baisse des revenus des ménages solvables et de la hausse des coûts de production

Le changement de critère d'aide a aussi joué sur la structuration du marché. En limitant les marges des producteurs de logement social. Et en justifiant à terme une évolution vers



le produit financier – permise par différentes lois – qui s'est accélérée sur la dernière décennie. Le président de la FPI concède : « *Il est vrai que, ces dernières années, sur Toulouse, on a beaucoup construit* ». Épineuse question du produit investisseur. Si, toujours selon lui, « *sans le produit investisseur, la hausse des loyers aurait été plus forte* », Christine Monjon remarque : « *Le système de produit investisseur a contribué à la hausse des coûts. Ça fait marcher l'économie, mais c'est tout à fait déconnecté des revenus des ménages* ». Et d'ajouter que cela explique le choix privilégié de « *construire du petit logement* » avec effet d'entraînement sur les bailleurs sociaux. Donc une offre inapte à faire pendant à la maison individuelle et, *a fortiori*, plus coûteuse à produire selon Alain Grima : « *Lorsqu'on fait du collectif, une fois additionnés 25 m² de parking, 3 pour l'entrée, 2 ou 3 pour les circulations, 2 pour les vélos, on se trouve avec un construit dont la surface est plus importante que le format initial du logement. Cette surface supplémentaire est la même que l'on soit dans un T2 ou un T3. Les petites surfaces coûtent très cher. Je préfère réaliser de grands appartements* ».



La production des années 1960-1970 : d'un côté (gauche) les grandes barres (Empalot), dont la construction est dictée par le procédé industriel et technique et qui laisse peu de place à l'architecte. Fabien Castaing, en revanche, a su apporter la patte de l'architecte à la construction de très grandes unités collectives (cité Roguet, années 1950), mais aussi à des solutions originales d'habitat collectif : la résidence Babylone se caractérise par sa composition en double gradin traversé longitudinalement par une rue de desserte et surmonté par de grands logements-ponts. Les 70 appartements disposés sur 6 niveaux superposés développent de larges terrasses.

Or, dans le même temps, la question « sociale » du logement s'est aggravée. Faut-il parler des quelque huit millions de mal-logés vivant aujourd'hui en France ? Pascal Barbottin indique « qu'il y a une demande de moins cher que le moins cher. Là où, il y a quelques années, le logement social était à 5 euros de loyer/m², on commence à avoir une demande sur 3 à 4 euros ». Mais la dégradation des ressources des ménages « solvables » concerne aussi les programmes d'accession. Les bailleurs sociaux sont particulièrement affectés par cette tendance et sont fréquemment contraints de mobiliser des fonds propres pour réaliser des opérations, ce qui réduit d'autant leur marge de manœuvre pour en lancer de nouvelles.

La tendance est aussi sensible pour les acteurs du marché libre. « La vente aux occupants, sur la métropole, représente 1 800 logements/an. Considérant que chaque logement crée deux emplois, c'est clairement insuffisant pour maintenir l'activité. » relève le président de la FPI. De plus, les opérateurs doivent faire face à une hausse significative des coûts de production. Faut-il l'imputer, comme le pense Bernard Alayrac au fait que « les entreprises avaient tellement de travail qu'elles ont surenchéri » ? Doit-on l'imputer plutôt aux surcoûts directs générés par les réglementations ?

La règle subie et la contrainte « intégrée »

Contrepartie de la reprise en main de la puissance publique sur les programmes d'habitat en lien avec le développement durable du territoire, l'excroissance de la réglementation pose problème au-delà de ces coûts directs. Faut-il comme Jacques Munvez parler de « véritable hystérie » ? Une expression qui traduit à la fois l'ampleur du phénomène, les contradictions qu'il génère et le fait qu'aucune évaluation rationnelle n'en soit faite.

- Le Grenelle, tant bien que mal; la réglementation PMR, plutôt mal que bien

Patrick Saint-Agne souligne en tout cas que « La FPI et l'USH ont demandé un moratoire sur les normes ». Mais celles qui concernent l'amélioration des performances environnementales des bâtiments semblent moins poser problème, y compris pour le secteur privé. Pour Cyrille Thonneller, « Le Grenelle, les réglementations ont fixé un pallier en-deçà duquel on ne redescendra pas, et c'est une bonne chose. » Laurence Ryckwaert considère « qu'il faut opter plutôt pour du passif que pour la RT 2012. D'une solution à l'autre, le coût n'augmente pas tant que cela et le passif permet d'avoir une enveloppe qui permet de véritables gains ».

Alain Grima juge, en revanche, que la réglementation PMR n'est pas pertinente, vu que « Lorsqu'on construit un logement T5 de 90 m², une fois qu'on a compté les chambres, la salle de bains et le WC séparé, la circulation en 120 et l'entrée en 120, il ne reste plus que 30 m² d'espace à vivre, en gros l'espace séjour-cuisine. C'est à croire que le Français passe son temps à dormir. C'est renversant ».

Certaines contraintes posées par les règlements d'urbanisme ne sont pas forcément justifiées selon Antoine de Monvallier : « La première décision que j'ai prise sur le programme Al Ferats a été de supprimer les garages. Et ça marche très bien. Le stationnement est extérieur. Cela dit pour ceux qui conçoivent les règlements de PLU, qui vont même très loin dans ces types de règlements, avec pour effet d'accroître très fortement les coûts ». Laurence Rickwaert remarque, de son côté : « Lorsque le PLU fixe qu'il faut du logement social à partir de 500 m² de plancher, c'est assez irréaliste. » Christine Monjon admet que « Entre collectivités et promoteurs, le jour où la confiance sera rétablie, ces règles sauteront. Mais elles ont été posées pour prévenir les excès qui ont été commis pendant de longues années, en privilégiant les petits logements. »

- Un problème de dialogue entre MO et MOE

Pour Jean Manuel Puig, toutefois, ce seraient moins ces règles explicites et subies, et notamment les normes nationales,



« qu'on n'a pas la possibilité de changer », qui importent que celles intériorisées par les acteurs. « On s'en crée nous-mêmes. Je trouve juste qu'il y ait un souci de standardisation... Mais de notre côté, je trouve qu'on se satisfait d'une qualité un peu molle. Il faudrait être capable d'avoir une vraie stratégie et de faire des choix. Mais ce n'est pas ce que font, généralement, les maîtres d'ouvrage. Et je ne comprends pas pourquoi on n'arrive pas à dialoguer à ce propos. »

Comment faire face ? Quels leviers mobiliser ?

Quels leviers activer afin de trouver une solution à ce qui semble devenir une impossible équation ? Peut-on considérer, comme le suggèrent Jean Manuel Puig et Laurence Ryckwaert qu'une production en collectif de haut de gamme, à l'usage de ménages aisés, pourrait permettre de financer les opérations ? Les promoteurs privés, d'après Patrick Saint-Agne, seraient toutefois réticents à opter pour ce type de solution en raison de « la fourchette de prix trop resserrée dans les ZACs ».

- Comment réduire les coûts de production ?

Comment faire, d'un autre côté pour travailler à la réduction des coûts de production ? S'il est admis que la réduction des surfaces n'est pas envisageable, à moins de sacrifier la qualité, pourrait-on en revenir à un système de logement *in fine* aménageable par l'habitant ?

Square Maymat, Muret : (Promologis/Puig-Pujol) : une opération intéressante du point de vue du procédé constructif. Entre autre problèmes pour une reproductibilité : le manque d'opération de grande taille permettant d'amortir l'investissement initial ; l'incompatibilité potentielle avec le mode classique du concours.





Cette hypothèse est toutefois non compatible, selon Pascal Barbottin, « avec l'obligation faite aux bailleurs sociaux de livrer le logement achevé ». Étant entendu que le coût de construction représente 60 à 65 % du prix de revient, comment minimiser son impact ? Dans la perspective de la performance environnementale, il ne semble pas possible (cf. l'entretien avec Stéphane Gruet) de toucher à la conception, bien au contraire. Pour Claude Maurette, le gain pourrait s'effectuer sur « ce qui est facteur de non-qualité, à savoir l'exécution, du fait de la non-qualification croissante de la main-d'œuvre et de l'impact sur les délais », d'où son idée de mettre au point un procédé en usine, permettant de réduire drastiquement le risque de malfaçon.

- Procédés constructifs et reproductibilité

Il existe des opérations, en région, qui montrent que le principe du procédé constructif « industrialisé » est compatible avec une qualité de résultat et permettent d'envisager une reproductibi-

lité des opérations. Toujours selon Alain Maurette : « Avec les moyens techniques d'aujourd'hui, industrialisation ne signifie pas répétitivité à l'identique. On peut avoir, avec une certaine organisation, une productivité très importante, à condition de développer un système préservant l'unicité de quelques éléments et dupliquant un certain nombre d'autres éléments à l'identique ». Mais les obstacles à lever ne manquent pas : caractère malgré tout unique de chaque programme, « difficulté à trouver le foncier adapté » (Antoine de Monvallier), « inadaptation de la main-d'œuvre » (Alain Maurette), mais aussi « besoin de temps d'appropriation de l'innovation par les architectes » (Laurence Ryckwaert).

Pour autant, Emmanuel de Séverac avoue ne pas douter « qu'une partie des réponses se trouve dans notre écosystème régional, avec des acteurs multi-cartes qui soient capables, de par leur connaissance du terrain, d'entrer dans une logique de reproductibilité », la mobilisation d'une filière

Monges/Croix-du-Sud: programme Natura Lodge (Pragmat/ Cusy-Maraval), associant collectif et villas. Les normes sont prises en compte. Une partie du programme est toutefois accessible en produit investisseur.

industrielle supposerait des programmes conséquents. Pour Patrick Saint-Agne, également directeur d'une entreprise de construction, « *il faut de la continuité quand on crée quelque chose de nouveau. C'est-à-dire qu'il faut la possibilité de reproduire avec les acteurs qui ont fait le pari.* » Et d'ajouter: « *Mais je ne suis pas sûr que le mode du concours classique puisse le permettre.* »

Densifier... question ouverte

Densifier. Une nécessité, de l'avis de tous les acteurs. Mais pas si simple à assumer. La réticence des populations installées reste forte à ce qui apparaît comme un couple historique « *collectif/habitat social* » et les élus sont réticents à les heurter. La hauteur choque. Mais, comme le fait remarquer Alain Grima: « *au regard du coût d'un ascenseur et des circulations, il n'y a que deux alternatives: soit du niveau unique, soit du R + 7. Les niveaux intermédiaires ne le sont pas.* ». Pour Jean Manuel Puig: « *La globalisation des petits collectifs en R4 n'a pas forcément de sens. Qu'on se pose la problématique dans le contexte de l'opération, plutôt que de la prendre par la règle, le PLU.* »

- ZAC et diffus

Afin de donner le « la » d'une évolution vers plus de densité et de mixité, le volontarisme de la collectivité s'est manifesté (cf. l'entretien avec Stéphane Carassou), non seulement sur la création d'un établissement public foncier, mais aussi sur la création d'un aménageur – regroupant l'ensemble des SEM existant sur l'agglomération – qui a impulsé et, selon l'expression de Christine Monjon, « *formalisé les choses; il y a une déclinaison de la mixité* ». Et de rappeler que la part de production en ZAC a doublé entre seulement 2011 et 2012, pour atteindre 26 %. C'est notable, mais la production est donc principalement assurée en diffus, périmètre sur lequel la collectivité publique a moins de latitude.

De fait, il n'est plus possible de surenchérir en centre urbain déjà dense – pour des questions de coût – tandis que le mouvement d'exode vers la troisième couronne continue comme le souligne Antoine de Monvallier: « *Au sein de la commission ZAC de l'AMO, nous avons remarqué que, depuis 2006, les 20000 nouveaux arrivants sur le territoire métropolitain*

Les participants à la table ronde

- Vincent Espagno, architecte, agence Espagno-Milani architectes associés, animateur au titre de l'AMO
- Pascal Barbottin, directeur de la SA Patrimoine-La Languedocienne, président d'AMO Midi-Pyrénées
- Christine Monjon, directrice de l'Habitat et du Foncier, direction du Développement urbain durable, Toulouse Métropole
- Emmanuel de Séverac, directeur général délégué, Oppidea
- Patrick Saint-Agne, maître d'ouvrage privé, Saint-Agne Promotion, président de la FPI Midi-Pyrénées et de l'Observer
- Cyrille Thonnellier, directeur général d'Urbis réalisation
- Antoine de Monvallier, directeur de la filiale Accession sociale du groupe Patrimoine
- Alain Grima, architecte, agence GGR
- Jean-Manuel Puig, architecte associé, agence PPA
- Laurence Ryckwaert, architecte
- Bertrand Alayrac, économiste de la construction
- Claude Maurette, ingénieur, chef d'entreprise de construction

privilégient l'installation dans la grande aire urbaine. » Un mouvement dû, selon lui, « *au fait que la densité coûte cher à construire et coûte cher en gestion* ». Et de s'interroger sur la « *possibilité, sur ce périmètre, de construire de l'individuel dense à coût maîtrisé. Nous avons la réponse technique, mais pas forcément politique, vu qu'il y a un problème de foncier* ».

« *Il est clair qu'il faut envisager des ZACs dans le péri-urbain, avec des produits innovants* », souligne Pascal Barbottin. Mais aussi réfléchir à l'articulation avec l'urbanité et, entre autres, à la création de centres urbains autres que ceux existants dans la ville déjà dense. Enfin, l'idée fait son chemin d'un dialogue entre la collectivité et les opérateurs privés afin de produire... de la ville. |

GRANDS TÉMOINS

Jean-Loup Marfaing (architecte, CAUE 31)

Revenir aux aides à la pierre

Dans les années 1960-1970, Toulouse connaît deux phénomènes majeurs : l'attractivité de l'économie et l'obligation d'intégrer de nouvelles populations, en provenance notamment d'Afrique-du-Nord. On peut penser que ces facteurs ont eu une influence sur la production de logement, en particulier à caractère social. Mais, la situation d'aujourd'hui dans l'agglomération est-elle identique ?

Jean-Loup Marfaing : « Dans les années 1960, il y a non seulement un déficit de logement social, mais aussi le phénomène de retour des rapatriés. On produit du logement sous l'égide d'une politique d'État très volontariste, avec des aides qui sont directement allouées aux opérateurs, pour construire en priorité du collectif, sous la forme de la barre, de la cité. Pour les architectes, il y a alors de très fortes contraintes : le cahier des prescriptions techniques et fonctionnelles unifié ne leur laisse pas d'autonomie. En même temps, on assiste à une industrialisation du bâtiment qui met au premier plan les bureaux d'études. L'architecte est pris en étau entre les deux. À la fin des années 1960, le principe de l'aide à la personne fait évoluer le système : la maison individuelle devient la référence pour la population – et elle le reste d'ailleurs aujourd'hui. Cette évolution est lisible, par exemple, au Mirail, entre le programme Candilis d'origine et les Pradettes.

Aujourd'hui, on retrouve aussi un contexte très contraint. Mais les choses ont changé. On ne pourrait plus faire une production massive, répétitive, en plan type, y compris au regard des maîtres d'ouvrage. D'un autre côté, les nouvelles exigences, en particulier environnementales, génèrent de l'inventivité. Certes, le risque est que l'architecte ne se retrouve lié par le thermicien : la qualité de l'architecture ne se limite pas à la performance environnementale. »

Comment juger de la production de masse de la période du point de vue de la qualité architecturale ?

J-L. M. : « Je trouve, par exemple assez remarquable le travail de Fabien Castaing à la cité Amouroux, du point de vue de l'urbanité, du rapport à l'habitant. Du point de vue formel, la résidence Babylone, avec son immeuble collectif à gradins et parking en rue couverte est plus remarquable. La cité Daste, à Empalot, est aussi un bon exemple, par contraste avec les grandes barres qui ont été construites par la suite et qui n'apportent vraiment rien à la qualité de vie. Au Mirail, la cellule de base de l'appartement Candilis est très intéressante... Dans les années suivantes, l'échelle des programmes est revue, on retrouve les principes d'alignement sur rue, de la recomposition d'îlot, une forme urbaine plus traditionnelle. »

Quel levier pour résoudre l'équation construire beaucoup, dans de fortes contraintes économiques, mais aussi techniques ? N'y a-t-il pas le risque de normaliser le procédé constructif... pour répondre à la normalisation ?

J-L.M. : « C'est un vieux problème. En France, on a choisi l'industrialisation lourde, privilégiant le béton, alors qu'aux États-Unis, par exemple, on a plutôt privilégié un système plus léger avec des ouvriers spécialisés et des choix comme la construction métallique par exemple. Certes, l'option lourde a permis de diminuer par 3 le temps de construction entre 1955 et 1960, mais elle a disqualifié la main-d'œuvre. Ceci étant, les choses changent. On commence à voir, à travers les constructions en bois, certes une normalisation, une préfabrication, mais qui me semble quand même laisser de la souplesse à l'architecte. En même temps, une vraie filière est en train d'émerger, qui permet de résoudre le point-clé de l'équation : celui du temps. Le levier le plus important, si l'on veut relancer la production de collectif, serait un retour à l'aide à la pierre.

Enfin, j'ai envie de poser cette question : Est-on sûr qu'il faille construire du logement pour cent ans ? Est-ce que la durabilité se résume à la très longue durée ? Après tout construire en bois est conforme aux critères de développement durable. Est-ce que la maison serre de Lacaton-Vassal est faite pour durer ? Personnellement, je n'en suis pas sûr. » |

Jacques Munvez (architecte)

Comment la norme pourrait-elle prendre en compte les modes de vie de chacun ?

L'architecte différencie-t-il logement social et logement tout court ? Est-ce une problématique dont la solution relève exclusivement de lui-même ? Comment peut-il y répondre ?

Jacques Munvez : « Depuis que la société française a pris des initiatives publiques ou privées en faveur des personnes qui ont des difficultés à se loger, c'est-à-dire depuis le milieu du XIX^e siècle, le logement social, s'il a conservé tout son sens en terme d'aide aux plus défavorisés, a profondément évolué dans sa forme, jusqu'à ne plus se distinguer du logement en accession. Au nom de la mixité et de la diversité, qui sont aujourd'hui les maîtres-mots du langage urbain, sa place dans la ville ne fait plus l'objet de la ségrégation socio-géographique originelle. Les décideurs sont devenus particulièrement attentifs au respect de l'équilibre entre logement aidé et logement libre dans toutes les opérations d'aménagement urbain.

Dans sa typologie, son confort, sa construction, l'habitat social obéit aux mêmes règles, mêmes normes, que le logement libre. Une différence essentielle demeure malgré tout : le logement social qui doit être restitué à son bailleur, interdit à l'usager de le transformer et donc de se l'approprier véritablement. Tout ce qui est de la vie de chacun, de l'apport des cultures, n'est pas pris en compte, aucun détournement de la conception initiale du logement n'est autorisé à l'occupant.

En terme d'architecture, si le logement reste le thème de travail fondamental de l'architecte, le logement social en est le laboratoire privilégié. Pour cette raison, c'est un domaine d'intervention recherché par les architectes, d'autant plus, qu'à l'inverse des pratiques courantes de la maîtrise d'ouvrage privée, la maîtrise d'ouvrage publique n'a généralement pas sombré dans le piège de l'émiettement des missions de maîtrise d'œuvre entre partenaires qui ne se choisissent pas. L'architecture est un art qui se divise mal. »

Comment tenir l'objectif de construire plus, plus rapidement, dans un contexte normatif que certains qualifient volontiers d'excessif ?

J.M. : « L'inflation galopante des réglementations frappe aussi bien logement aidé et logement libre. Pour mesurer l'hystérie normative qui règne, depuis quelques années, la production du logement en France, il faut être confronté quotidiennement :

- aux règles d'accessibilité, énergétiques, de sécurité incendie...
- aux codes de la construction, du travail, civil, de l'urbanisme...
- aux PLU, SCOT, DTU...
- aux lois sur l'eau, sur l'amiante, l'archéologie...
- aux prescriptions de ZAC, des bâtiments de France...

Abrégeons cette énumération ubuesque en précisant que, de plus, ces normes ne sont jamais figées, elles évoluent sans cesse sans même laisser le temps d'une évaluation sérieuse qui permettrait à tout le moins d'en mesurer l'impact. L'essentiel des efforts des architectes et autres acteurs de l'acte de bâtir est aujourd'hui concentré sur la seule application de la norme : plus de place pour le bon sens, pour l'intelligence, la créativité, l'expérimentation, bref pour le service de l'habitant. Comment la norme pourrait-elle prendre en compte les modes de vie de chacun dans toute leur complexité, leur pluralité ? Peut-on espérer abriter au plus vite les quelque huit millions de mal-logés de ce pays en faisant supporter aux opérateurs le poids de contraintes tous les jours plus coûteuses ? La société fragilisée par la crise en a-t-elle seulement les moyens ? Jusqu'à quelles limites l'habitant acceptera-t-il de voir rétrécir son espace de vie, seule alternative offerte aux concepteurs pour résoudre l'impossible équation ?

Cette situation absurde créée par une société fondée sur la défiance, le contrôle, le doute doit pousser les associations AMO à dénoncer haut et fort cette dérive suicidaire, à réclamer un armistice le temps d'une réelle évaluation, à militer plus que jamais pour l'ouverture de lieux de dialogue avec les responsables nationaux accusés régulièrement de surenchérir à la simple application des directives imposées par la technocratie européenne, à mener des actions centrées sur l'essentiel : remettre coûte que coûte l'intelligence au cœur du projet architectural pour une architecture au service de l'homme. » |

GRANDS TÉMOINS

Séphane Gruet (architecte, association AERA)

C'est sur la mobilisation de l'intelligence de l'architecte que tout se joue

Construire plus et rapidement du logement social, avec des coûts réduits, des prescriptions nouvelles (handicap, normes environnementales)... sans sacrifier la qualité architecturale... Comment faire ?

Stéphane Gruet : « On se trouve devant un écart considérable entre l'offre et la demande solvable, c'est-à-dire entre les coûts de sortie des logements et le budget des ménages. Il faut absolument abaisser les coûts du logement, sachant que les normes viennent sans cesse surenchériser ce coût. Pour faire face, les bailleurs se trouvent obligés d'investir de plus en plus de fonds propres les loyers étant plafonnés en rééquilibrant le bilan sur la valeur résiduelle du patrimoine, au bout de 40/50 ans. Pour tenir l'équation, on demande notamment aux architectes de travailler à des prix de sortie toujours moindres. Mais ça devient difficile à tenir. Je ne parlerai pas de qualité architecturale en soi, car en théorie l'architecture ne coûte pas cher, mais simplement de prestations dignes et durables, ce qui participe pleinement de la qualité architecturale des "produits".

Il y a une alerte rouge sur l'accumulation normative et sur les modalités de production de l'habitat. Cela dit, les normes et prescriptions relatives aux économies d'énergie, au développement durable, me paraissent plus pertinentes. Mais elles ne sont pas intelligentes en elles-mêmes et elles stimulent surtout l'industrie et ses performances, dans la pure tradition moderne de la foi technologique, qui ne répond pas véritablement au problème : l'écologie c'est une question d'équilibre entre l'ensemble des facteurs, dont le comportement des hommes. D'où l'importance, on commence à le comprendre, de la participation des habitants... ».



Opération Al Ferats, Andromède (Toulousaine d'habitations/ GGR-Puig-Pujol) : une opération expérimentale en ZAC, avec un travail de conception poussé, un procédé constructif intéressant et un prix de sortie maîtrisé... Mais, divers obstacles (foncier, taille des opérations...) font qu'elle serait difficile à reproduire.

Aera est aujourd'hui sollicitée en assistance à maîtrise d'ouvrage sur des projets d'habitat coopératif. Est-ce que c'est une alternative à la situation de crise ?

S.G. : « Non. La démarche n'a pas à voir immédiatement avec le volume et le coût de production du logement, ni d'ailleurs avec l'appui a priori à un développement de l'auto ou de l'éco-construction. Nous travaillons simplement à remettre les habitants en amont du processus de production de leur habitat, de sorte qu'ils puissent choisir leur environnement et s'investir dans un habitat adapté à leurs besoins et moyens. Le futur propriétaire du bien devient un peu comme le maître d'ouvrage d'une maison individuelle, sauf qu'il entreprend cette démarche collectivement, avec l'accompagnement d'un opérateur, accompagnement d'autant plus important pour des ménages à revenus modestes que les dispositifs d'aides à l'accession obéissent à des règles précises.

On est bien dans le schéma classique où chaque professionnel joue son rôle, mais la démarche est infléchie et les méthodes de travail changent quelque-peu. Nous assurons une mission de conseil auprès des aménageurs en partenariat avec les promoteurs en phase préparatoire, puis de "commercialisation amont" et d'accompagnement des futurs propriétaires et, enfin d'accompagnement des architectes en phase de conception, dans la mesure où ce type de programme, plus complexe, suppose beaucoup de méthode. »

Le logement est au cœur du métier de l'architecte. La question n'est donc peut-être pas, pour lui, de savoir s'il est dit « social »... Cependant, et pour en revenir à notre problématique, est-elle seulement de son ressort ?

S.G. : « L'architecte ne fait plus de différence du point de vue de la qualité de la conception. Si les locataires sociaux ont moins le choix et si le marché libre devrait stimuler la qualité, on constate que les différences de qualité deviennent insensibles. Quant aux prestations, les écarts se resserrent sauf pour les productions de grand standing. La raison est double. D'une part les opérateurs sociaux sont de plus en plus exigeants sur la qualité de leur production, et d'autre part une part importante de logements sur le marché libre sont commercialisés sous forme des produits défiscalisés pour lesquels les investisseurs sont moins regardants. D'où une baisse de qualité dans certains programmes qui annonce, soit dit en passant, les copropriétés dégradées de demain.

Lorsqu'on parle enfin du coût global de la construction, on doit savoir que la construction en elle-même n'en représente que 20 %. Le reste relève de frais de gestion, d'entretien, et des coûts énergétiques. De mon point de vue, le véritable gisement d'économie ne réside donc pas dans les systèmes constructifs, mais sur les économies à venir sur ces autres postes. Dès lors, c'est en phase de conception et sur la mobilisation de l'intelligence de l'architecte que tout se joue. Car c'est ce qui va déterminer les performances en terme d'économie de gestion, d'entretien et d'économie d'énergie.

Au-delà des qualités de conception proprement architecturales : orientation, rapport enveloppe/volume habitable, etc..., toutes dispositions qui ne coûtent rien, les autres surcoûts environnementaux devraient être pris en charge par une ingénierie financière encore sous-développée qui ne permet pas d'investir comme il le faudrait au stade de la construction. Pourtant, calculons bien : si l'on augmente de 10 % le coût de la construction, le surcoût global sera en réalité de 2 %. Rapporté à 20 % d'économies vraisemblablement réalisées sur les 80 % restant, le solde est positif de 14 % ce qui finance largement un crédit sur les 2 % investis. C'est à ce mode de raisonnement que devraient conduire les réglementations thermiques, dont "le sort de la planète dépend". Mais il commence seulement à faire son chemin. » |

Séphane Carassou (vice-président de Toulouse Métropole en charge de l'Habitat et de la Cohésion sociale)

Poursuivre le dialogue sur l'articulation entre coût de construction et prix du logement

Demande croissante d'habitat en lien avec l'attractivité du territoire... Mais baisse de la solvabilité des ménages... Réglementations et normes qui en imposent toujours plus à l'acte de construire. Les opérateurs s'interrogent aujourd'hui sur la possibilité de résoudre une équation vis-à-vis de laquelle Toulouse Métropole affiche, d'ailleurs, des objectifs volontaristes, mais ambitieux...

Stéphane Carassou : « Les normes font en effet débat en raison de leur impact sur les coûts et la manière de faire des logements : entre autres, celle des espaces qu'il faut sacrifier pour respecter telle ou telle norme. Au regard des enjeux liés à la production de logements accessibles, ces questions sont légitimes. Il ne faut pour autant pas négliger le fait que ces normes correspondent à des objectifs, en particulier de développement durable. Le président de la République vient de lancer un large débat sur ce sujet, au-delà du logement, pour rechercher les compromis nécessaires. Pour sa part, Toulouse Métropole participe à cette réflexion à travers, par exemple, le projet européen Eco-Habitat qui vise faire émerger un label de logement social adapté au Sud-Ouest européen.

Ceci étant, je ne suis pas certain que l'on puisse imputer aux normes la responsabilité exclusive de l'augmentation des coûts de construction : il faut sans doute interroger les modes de faire, de la conception architecturale à la réalisation. Nous devons poursuivre le dialogue sur l'articulation entre coût de construction et prix du logement. Notre préoccupation d'élus est que tout le monde ait accès à un logement de qualité. Nous avons conscience qu'il faut que tous les acteurs aillent dans le même sens. Et je me réjouis plutôt que ces acteurs, architectes, maîtres d'ouvrage, entreprises, décident d'en débattre. Il y a, à mon sens, des marges de manœuvre, et pas seulement sur les normes. »

GRANDS TÉMOINS

On imagine néanmoins que, pour tenir des objectifs ambitieux, la collectivité métropolitaine doit intervenir de manière opérationnelle. Avec quels leviers ?

S. C. : « Vous l'avez évoqué, la métropole toulousaine est l'une, sinon la plus attractive, des agglomérations françaises et bénéficie par ailleurs d'une démographie endogène solide. Nos objectifs visent donc à répondre aux besoins de tous les habitants, actuels et futurs, tout en permettant à chacun de pouvoir construire un parcours résidentiel. La réalisation de l'objectif du PLH 2010-2015 – 6 300 logements par an – est d'ores et déjà largement engagée. Et nous avons dépassé nos objectifs en matière de logements sociaux : en 2013, comme en 2012, nous livrerons 2 300 logements *PLUS* et *PAI*. L'accession à la propriété, avec 600 logements, a nettement progressé.

Cette dynamique soutenue s'appuie sur des ambitions mais aussi sur des moyens mobilisés pour les mettre en œuvre. Premier point : une meilleure articulation entre politiques communales et communautaires et l'élaboration de partenariats renforcés avec les acteurs de la filière. Deuxième point : de nouveaux outils. Je pense bien sûr à l'EPFL, créé en 2007, mais que nous avons mis en mesure de jouer son rôle en lui accordant l'autonomie fiscale. Je pense aussi à Oppidea, c'est-à-dire un opérateur en capacité de répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs que nous avons à tenir. Ajoutons que nous avons considérablement abondé le financement des aides à la pierre, qui sont passées, de 600 000 euros en 2006 à 12 millions d'euros en 2012 engagés directement sur les budgets de Toulouse Métropole. Nous avons mis en chantier ou réactualisé un nombre conséquent de projets de ZACs. Mais l'objectif n'est pas seulement de faire du logement mais bien de faire la ville en mettant en cohérence les politiques publiques. L'articulation entre habitat, transports, équipements, services, espaces publics et emploi conditionne l'attractivité de l'habitat. »

Quelle emprise avez-vous sur ce qui est hors ZAC ?

S. C. : « Il y a en effet un vrai problème d'équilibre des opérations. Sur le seul neuf, les fonds propres engagés par les opérateurs étaient de l'ordre de 10 % il y a 5 ans ;

actuellement, c'est 15 %. La décision du Gouvernement d'appliquer au logement social la TVA pour les biens de première nécessité est donc un choix déterminant. Cela dit, là encore, la collectivité publique s'est attachée à activer certains leviers. Outre l'aide à la pierre, l'offre d'un foncier compatible avec l'équilibre des opérations sur les ZACs, et la relance du GPV qui a permis de mobiliser un volume conséquent de crédits ANRU.

Sur le patrimoine existant, Toulouse Métropole, mais aussi la Région dans le cadre d'un accord avec l'USH, subventionnent la rénovation environnementale. Ce choix, qui conduit à une amélioration concrète de l'habitat, répond à des enjeux de durabilité mais aussi sociaux, puisqu'il permet la réduction de la facture énergétique des locataires. Nous souhaitons maintenir les objectifs au plus haut en lien avec le Plan climat. » |



Rénovation d'habitat collectif à Bagatelle. Dans ce quartier du GPV, les bailleurs sociaux sont particulièrement impliqués et sont soutenus financièrement. Toutefois, le choix entre programmes neufs et rénovation devient délicat du point de vue économique.

André Crocherie (directeur, DREAL)

Les surcoûts doivent être analysés à l'aune de la qualité globale du bâti

Le Grenelle intensifie à la fois les contraintes formelles (qualités environnementales, handicap) et de méthode (enquête publique, ensemble des process) qui ralentissent la mise en œuvre d'opérations de construction de logements, à la fois plus nombreuses et à réaliser dans un temps plus court. N'y a-t-il pas une contradiction entre ces contraintes et l'objectif stratégique de construire plus et plus vite ?

André Crocherie : « S'il est vrai que le Grenelle a initié ou intensifié un certain nombre de dispositifs, il faut rappeler que ce que vous caractérisez comme un formalisme contraignant sur le thème du handicap relève de l'évolution des normes liées à l'accessibilité qui ne relèvent pas de ces dispositions. Au-delà de la question du handicap, le fait est que nous sommes et serons toujours plus confrontés au phénomène du vieillissement de la population. La création de structures spécifiques à l'accueil des personnes âgées a un coût social et économique qui pèse lourd dans l'économie des familles et de la collectivité. Le maintien à domicile dont on sait les bénéfices, tant d'un point de vue humain qu'en matière d'investissement, doit être favorisé.

Toutefois, devant la nécessité de relancer l'investissement pour le logement, le Président de la République a lancé un plan d'investissement assorti de 20 mesures répondant aux préoccupations des professionnels comme aux attentes de citoyens. Il s'articule autour de 9 grands objectifs dont au moins 6 ont un lien direct avec vos préoccupations :

- faciliter les projets urbains et l'aménagement, par notamment : la simplification des procédures ; la création d'outils de porter à connaissance des règlements d'urbanisme en lien avec l'enjeu réglementaire de niveau européen sur la standardisation, le partage et la diffusion des données ; l'assouplissement des garanties d'emprunt ;
- débloquer les projets de construction, par des mesures de lutte contre les recours malveillants et l'accélération du traitement des contentieux, en facilitant la densification et le changement d'usage de locaux, en sécurisant les

opérations en VEFA et en ouvrant l'éligibilité des entreprises du secteur de la construction aux dispositifs de soutien à la trésorerie mise en place par la BPI ;

- développer une offre de logement pour les classes moyennes, en favorisant le logement intermédiaire, mobiliser les acteurs via l'application d'un taux de TVA à 5 % pour le logement social et la signature d'un pacte visant à la production annuelle de 150 000 logements ;
- créer un véritable « choc foncier », par des mesures d'incitation fiscale et la mise en place d'une gouvernance du plan de mobilisation du foncier public ;
- simplifier les normes : en installant, dans un premier temps, un moratoire de 2 ans sur l'instauration de nouvelles normes techniques et en lançant une évaluation des normes existantes afin d'en estimer le rapport coût/efficacité. »

L'urbanisme de projet ouvrait des perspectives intéressantes mais supposait une exception aux procédures courantes. Il semble qu'on ait abandonné la démarche. Mais qu'est-ce que l'Administration propose pour permettre, dans un certain nombre de situations, de court-circuiter, avec de bonnes raisons bien sûr, le maquis réglementaire ?

A. C. : « La démarche "urbanisme de projet", qui ne faisait pas consensus, ne semble plus être à l'ordre du jour. En revanche, d'autres sont en cours, avec pour but, entre autres, de faciliter la réalisation d'opérations. Je pense à celle, globale concernant la simplification normative, ou encore au projet de loi "urbanisme logement" en préparation, où il sera question des règlements d'urbanisme facilitant la production de logements. Citons aussi la simplification des modalités relatives au foncier dans les ZAC et de l'outil "déclaration de projet", ce qui permettra d'accélérer la réalisation d'opérations. »

Les professionnels ont alerté l'Administration, fort de leurs retours d'expériences, sur le fait que les règles d'adaptation au handicap risquent de conduire à une dégradation de la qualité du logement en même temps qu'elles augmentent le coût de construction...

A. C. : « Les surcoûts évoqués, s'ils sont avérés, doivent être analysés à l'aune de la qualité globale du bâti. Le recensement opéré par la délégation ministérielle à l'Accessibilité des opérations dites de "bonnes pratiques" a permis d'identifier des projets remarquables dont les coûts n'excèdent pas de manière significative des opérations "classiques".

GRANDS TÉMOINS

Il conviendrait, sans doute, qu'une meilleure communication soit faite sur ce sujet. De plus, je sais le talent des architectes pour proposer des concepts répondant aux besoins et faisant preuve d'innovation, car c'est sûrement sur ce dernier point qu'il faut s'appuyer pour trouver une nouvelle façon de concevoir les logements de demain. Les services de l'État sont très sensibilisés aux questions des professionnels sur ce sujet. Nous avons, dès la parution des textes de 2005, mis en place des sessions d'information en lien avec les organisations professionnelles dans chaque département de la région. Des référents accessibilité sont présents dans chacune des DDT, des brochures et outils d'aide à la décision ont été élaborés et sont à la disposition des professionnels et des collectivités... Et, dans le cadre du plan Bâtiment État exemplaire, le patrimoine de l'État a été évalué et la programmation de sa mise au norme engagée. »

L'application des normes (RT, handicap) générerait entre 18 et 20 % de coût supplémentaire sur la construction... N'est-ce pas problématique dans la situation économique et sociale actuelle et, en particulier, pour un modèle de logement a priori destiné à des ménages ou individus à revenus modestes ?

A.C. : « Tout d'abord, l'analyse du surcoût brut ne peut être une base de comparaison. Il convient d'englober, dans la réflexion et les estimations, l'analyse en coût global, tenant compte de la limitation des frais d'exploitation et des retours sur investissement. D'autre part, la performance se doit d'être atteinte par la conjonction d'une réflexion approfondie sur la conception, le choix des matériaux, le calibrage des équipements en fonction de la réalité des besoins. En bref, il s'agit d'optimiser le coût constructif et les performances. Des études menées par les services techniques du Ministère en lien avec des professionnels ne donnent pas des résultats aussi pessimistes quant au surcoût. De plus, nous disposons maintenant d'un certain recul et l'observatoire du BBC est un outil dont les résultats objectifs éclaireront la réflexion. » |

Nicole Roux-Loupiac (architecte, directrice de l'école nationale d'architecture de Toulouse)

L'essentiel, en logement social, reste la qualité de l'habiter

Dans quelle mesure la problématique du logement social d'aujourd'hui, inclus les aspects performance environnementale, est-elle prise en compte dans les études à l'école nationale de Toulouse ?

Nicole Roux-Loupiac : « L'École nationale supérieure d'architecture développe un enseignement transdisciplinaire. Ainsi, la problématique du logement est abordée à la fois, sous l'angle de la connaissance, historique, sociologique (évolution des modes de vie, des techniques, de la réglementation), mais aussi à partir d'exemples remarquables d'architectures et à travers le projet. La question environnementale, véritable enjeu, est ici posée de façon globale, à l'échelle du quartier et en intégrant le logement comme étant une composante de la ville. S'agissant de répondre aux besoins de la société, la réflexion sur la question des usages est primordiale mais les notions de "coût global", "d'impact environnemental" de la construction (besoins énergétiques, eaux pluviales, déchets...) de la performance des matériaux ou et de leur réemploi, font partie du projet.

Dans ce cadre, les étudiants se familiarisent avec la manipulation de logiciels de calcul thermique, l'élaboration de maquettes d'architecture numérique (BIM), le travail collaboratif. Par ailleurs notre laboratoire de recherche architecturale (LRA) développe des études dans plusieurs champs, dont celui du développement durable. Citons parmi les sujets de thèse récents : "Performances énergétiques du cadre bâti et qualité des ambiances urbaines à l'échelle du quartier : vers des propositions d'aménagements durables" (auteur Marion Bonhomme); "Gouvernance et conception en matière d'architecture et d'urbanisme durable" (auteur Nathalie Tornay). De même, au niveau des appels à projets, auxquels nous participons en partenariat avec d'autres établissements universitaires, des collectivités, des industriels et des entreprises, je citerai *Écohabitat* (l'innovation technologique dans le domaine de l'habitat

durable en milieu urbain), *EFINOV Bois* (les systèmes constructifs bois pour la réhabilitation des enveloppes et l'efficacité énergétique, le comportement hygrométrique et l'industrialisation). »

Vous avez été amenée à travailler, très tôt et très souvent, sur le logement social. Que retenir-vous de cette expérience en ce domaine ?

N.L.-R. : « Lorsque Jean-Philippe Loupiac et moi-même avons créé Atelier 13, les premières opérations sur lesquelles nous avons travaillé concernaient du logement social. Le besoin était “déjà” très important et le choc pétrolier de 1973 nous a plongé, d'emblée, dans la problématique énergétique. Ayant suivi les cours du CNAM, avec Jean-Prouvé, nous avons toujours eu un intérêt pour les systèmes constructifs et les opérations expérimentales. De même, notre maîtrise d'urbanisme, obtenue sous la direction de Françoise Choay et Pierre Merlin, nous a-t-elle amenés à appréhender le logement à partir de sa dimension urbaine

L'État, à travers le Plan construction – devenu le PUCA – favorisait alors la création de logements aux surfaces généreuses et soutenait fortement la recherche et la conception innovante. C'est à l'occasion du concours des 7 000 logements d'Évry, au sein de l'agence Andrault et Parat, que nous avons découvert l'habitat intermédiaire et ses qualités : des volumétries adaptées à la fois à un mode de vie individuel et à une certaine densité. Le travail avec des artistes et des paysagistes a été pour nous d'une grande richesse ; le rapport à l'environnement, au paysage nous apparaissant désormais essentiels. Ces expériences ont constitué les fondements de notre démarche face à la question de l'habitat, que ce soit à travers le PAN 5 (Programme architecture nouvelle), pour lequel nous avons été lauréats, ainsi que le marché cadre Innovation “Plateau Libre” ou les opérations qui ont suivi. »

Quels sont les « facteurs » de qualité d'un logement, qu'il soit d'ailleurs social ou privé ?

N.L.-R. : « En premier lieu, sa localisation : je veux dire la proximité aux réseaux de transports en commun et aux services collectifs. En second lieu, l'espace à vivre : intérieur et extérieur. Le logement en effet, doit permettre à chacun de s'épanouir dans ses activités. Ce qui renvoie à un travail sur les surfaces, la fonctionnalité, les volumes, la

composition d'ensemble. Ensuite, une architecture “juste”, bien étudiée dans toutes ses composantes. Si l'on souhaite une production financièrement accessible à tous, ne perdons pas de vue que l'essentiel est d'aider les hommes à mieux vivre, de donner du plaisir d'habiter.

Ce critère peut devancer les performances techniques, tant les normes actuelles peuvent parfois être improductives. Le fait qu'il n'y ait plus de cuisine dans les logements ne favorise pas un mode d'alimentation équilibré, ni d'ailleurs, la sociabilité qui naît de l'échange autour d'un repas.

Une politique de déréglementation encadrée pourrait permettre de libérer le logement de trop de contraintes, d'ouvrir des pistes intéressantes. L'innovation est nécessaire à tous les niveaux. Pour ce faire, la recherche devrait être davantage sollicitée, mieux associée dans les projets. Le logement est trop standardisé, alors même que les besoins sont très diversifiés. Habitat participatif, habitat plus économe, habitat évolutif dans le temps, mixité de fonctions, nouveaux rapports habitat et nature... Ce sont là autant de sujets à investir et de façons de penser “durable”. » |

repères RÉALISATIONS ET PROJETS VUS EN 2012

Visites multiples de chantiers ou d'opérations achevées... Rencontres, conférences, débats... Le dialogue entre aménageurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, industriels, professionnels adhérents d'AMO Midi-Pyrénées a été, en 2012, particulièrement fructueux. Retour sur les différents événements.

Visite du 26 avril 2012

L'institut universitaire du cancer, Toulouse (31)

La clinique universitaire du cancer de Toulouse/Midi-Pyrénées ouvrira ses portes sur le site du Cancéropôle début 2014. Véritable figure de proue de la mutation de l'ancienne emprise AZF en « site de vie », la construction de cet établissement mixte de recherche et de soin aura demandé 7 ans. C'est à l'automne 2007 que Jean-Paul Viguier, qui assure par ailleurs une mission d'aménagement urbain de l'ensemble du site, est retenu pour en assurer la maîtrise d'œuvre. La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par un groupement de coopération sanitaire (institut Claudius-Régaud, CHU de Toulouse, université de Toulouse, Établissement français

La clinique s'insère dans une clairière de 45 000 m² qui justifie l'importance de la trame vitrée (9 000 m²).



du sang Pyrénées/Méditerranée, Fédération hospitalière régionale Midi-Pyrénées, GCS de cancérologie privée Midi-Pyrénées, réseau Oncomip), avec l'assistance d'Icade et de l'aménageur du Grand Toulouse, Oppidea.

Conjuguer la douceur et la rigueur

C'est à proximité du grand crabe futuriste du centre de recherche des laboratoires Pierre Fabre que la Clinique prend place. Elle se déploie sur quelque 25 000 m² au sol. L'édifice, tout de métal et béton, traduit une volonté de conjuguer à la fois la douceur et la rigueur. La première est thématisée par une double anse, en ovale, sur laquelle s'accrochent les formes de la nature ; dialogue généreux auquel concourt également la trame vitrée. C'est, ici, l'espace du patient, où il est accueilli, consulte, séjourne. Par contraste, les espaces dédiés à la recherche clinique, aux examens, aux traitements, s'insèrent dans un orthogone traduisant la rigueur et le souci d'efficacité. Cet ensemble est adaptable aux évolutions du projet médical de l'établissement.

À l'articulation entre les deux, un grand volume longitudinal traversant que l'architecte caractérise volontiers comme une « sorte de multiprise électrique à laquelle viennent se connecter l'ensemble des appareillages ». Ponctuée de patios, salles de réunion, couronnant l'ensemble du bâti, c'est la plateforme d'évaluation, dédiée à l'échange entre cliniciens, chercheurs, patients. Si le volume d'ensemble est conséquent, la composition évite la massivité.

Une déclinaison du plan d'ensemble : la clairière arborée

L'implantation obéit aux grandes orientations d'aménagement de la zone et, en particulier, à l'idée de « réinstaller la vie par la nature, la végétation, l'arbre. D'où le principe de clairières, très arborées, très végétalisées, reliées à la route par des barreaux et devant chacune accueillir des équipements ».

Rencontre-débat autour du GPV d'Empalot, 9 février

Empalot se réancrer à la ville

Le site d'Empalot est l'un des trois secteurs relevant du Grand projet de ville de Toulouse. D'une superficie de 41 ha, cette zone urbaine sensible se caractérise par une très forte proportion de logements sociaux (86 %). L'un des atouts du quartier, reconnaît certes Claude Touchefeu, adjointe au maire en charge de la Politique de la Ville, est d'être « à *taille humaine*. *L'échelle du quartier permet d'avoir des liens avec les associations, les acteurs de la vie collective* ». Empalot a une histoire, une identité, qui renvoie à celles d'un quartier du centre de la ville. L'inscription dans le GPV s'est faite suite à l'explosion d'AZF et au besoin de reconstruction qui s'en est suivi. Mais c'était pour constater qu'Empalot s'est retourné sur lui-même. La municipalité élue en 2008, avec l'appui de l'ANRU, donnera un coup d'accélérateur au projet, en lien avec le projet urbain du Grand Toulouse et ses principes de « densité, mixité sociale » mais aussi « recomposition de la ville dans son ensemble ».

Ouvrir sur l'extérieur, clarifier l'organisation intérieure

Philippe Chavanes, urbaniste lauréat en 2009 du concours lancé par la Ville, souligne volontiers les atouts du territoire, « *trois fortes potentialités: la qualité de l'existant, l'architecture, les espaces naturels, en particulier du côté Daste et Poudrierie. Bien desservi, la densité y est relative et il y a pas mal de potentiel foncier. Nous souhaitons, simplement, prolonger le travail de Chini (architecte d'origine), l'étendre à l'ensemble du site* ». Aussi bien, il s'agira de remédier à ce qui a causé la fracture avec cet héritage: grandes barres (démolies), discontinuité et hétérogénéité des espaces publics, manque d'ordonnement des dessertes internes et externes, limitation des fonctions urbaines, exclusivité du statut résidentiel. Ce doit aussi être l'occasion de rénover, autant pour pallier la vétusté que pour répondre aux enjeux environnementaux.

La réouverture sur la ville opère d'abord par la recomposition des axes est-ouest et nord-sud. Sur le premier en particulier,

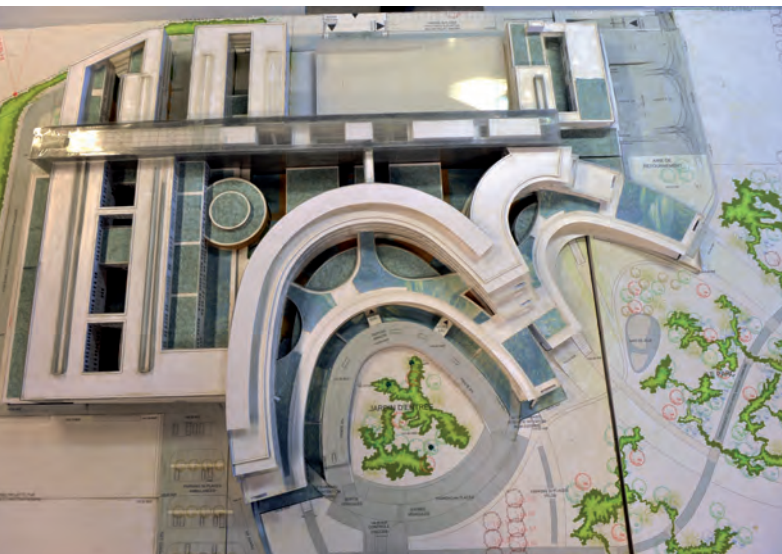
Empalot se connecte d'un côté à la Garonne et, au-delà, à l'île du Ramier, par une passerelle enjambant l'avenue De-Lattre-De-Tassigny et, de l'autre, à la ZAC Niel (en cours d'aménagement) par une coulée verte au départ de l'avenue Jean-Moulin. Entre ces deux avenues, une nouvelle voie de circulation (auto, vélo, piéton) voit le jour. Le contact à la Garonne est affirmé par de nouvelles constructions et, surtout, par un réaménagement de l'avenue De-Lattre-De-Tassigny (promenade urbaine sur deux niveaux: quai, berges).

La revitalisation intérieure s'appuie sur un nouveau cœur de quartier, au niveau de la place Jean-Moulin: par la création d'une nouvelle place publique et l'implantation d'un nouveau centre commercial (dont l'aménagement est confié à l'opérateur Gotham) associé à du logement. Corollaire d'une diversification de l'offre résidentielle et d'une démolition des barres, une nouvelle morphologie, diversifiée mais plus claire qu'aujourd'hui, se dessine: ville jardin des bords de Garonne, îlots ouverts au cœur de quartier, constructions mitoyennes au contact de la rue du Férétra. Le résidentiel existant fera l'objet d'une réhabilitation (valorisation thermique et aménagement d'espaces extérieurs). Enfin, la vie collective est confortée grâce à la rénovation (centre social) ou encore la construction (salle polyvalente/mjc, groupe scolaire) d'équipements publics. Entre autres, une prairie des jeux est aménagée en vis-à-vis de la Garonne... Prairie dont le dessin initial a dû être corrigé à la demande des habitants afin que soit conservé le terrain de football existant.

Ne pas attendre d'avoir démoli...

« *Ici comme dans les autres secteurs du GPV, nous avons souhaité que les habitants aient très rapidement des signes positifs. Il était donc exclu d'avoir attendu de démolir pour commencer à réhabiliter* » insiste Claude Touchefeu. Bruno Zeller, responsable du GPV, précise: « *La décision de création de la ZAC Empalot a été prise ce matin. Les premières opérations de réhabilitation résidentielle et de démolition commencent en 2012. Nous aurons, ensuite, des interventions lourdes sur les espaces publics. Le centre commercial devrait être opérationnel d'ici à 2015, de même que la nouvelle salle polyvalente/MJC. 2014 verra le lancement de l'opération côté Garonne.* » |

La clinique s'insère dans une clairière de 45 000 m² qui justifie l'importance de la trame vitrée (9 000 m²). Mais pour élégante qu'ait été la solution adoptée, le programme était, comme pour l'ensemble des bâtiments édifiés sur le site, figé d'emblée. En d'autres termes, la conception a été déterminée en amont de l'élaboration du projet médical de l'établissement [cf. *Revue AMO Midi-Pyrénées* 2011, p. 25]. Pour la maîtrise d'œuvre, il s'est donc agi de déterminer des principes directeurs plutôt qu'une trame très précise.



Référence	Institut universitaire du cancer (Toulouse)
Date de livraison	Été 2013
Nature de l'ouvrage	Équipement public de santé
Maîtrise d'ouvrage	Groupement de coopération sanitaire (institut Claudius-Régaud, CHU de Toulouse, université de Toulouse, réseau Oncomip, Établissement français du Sang Pyrénées/Méditerranée, Fédération hospitalière régionale Midi-Pyrénées, GCS de cancérologie privée Midi-Pyrénées)
Assistance à Maîtrise d'ouvrage	Icade, Oppidea
Maîtrise d'œuvre	Jean-Paul Viguier et Associés (mandataire)/Cardete-Huet; SNC Lavalin (BE)
Surface	65 175 m ² (SHON), dont 22 500 m ² surface au sol et 44 150 m ² espaces verts
Montant des travaux	129 M€ (construction)

L'identité du Cancéropôle se marque

Le chantier de l'Institut marque une avancée capitale dans l'identification du Cancéropôle. C'est, selon le directeur général du CHU de Toulouse Jean-Jacques Romatet, son « *point nodal* ». Et de rappeler qu'il s'agit d'un projet exemplaire à plusieurs titres. D'abord, par une idée force – inverser totalement la symbolique du territoire – qui n'a pas varié au gré des alternances politiques. Le projet initié par Philippe Douste-Blazy (en 2004), étant pleinement assumé par l'actuelle municipalité. Sur le plan institutionnel, ensuite, il concrétise une synergie exceptionnelle entre acteurs publics eux-mêmes – CHU, hôpitaux généraux – acteurs publics et privés, au prix pour ces derniers d'une véritable prise de risque : ainsi du partenariat entre CHU de Toulouse et institut Claudius-Régaud ; ou encore de la mobilisation d'entreprises telles que Pierre Fabre... Sans oublier les opérateurs pour les équipements de services.

La conception a été déterminée en amont de l'élaboration du projet médical de l'établissement.

En outre, cet établissement en capacité « *d'incarner une chaîne allant de la recherche fondamentale à l'administration du médicament* » fédère la recherche (INSERM, CNRS), l'université (université de Toulouse), et les professionnels du soin. Près de 130 millions d'euros sont consacrés à

la construction... pour un investissement global de 300 millions d'euros, assumé, et c'est aussi une originalité, exclusivement par l'État

1 200 professionnels de santé seront quotidiennement en service au sein de la Clinique. L'établissement regroupe un centre ambulatoire d'évaluation disciplinaire, un plateau hospitalier de 312 lits, une unité de recherche clinique (hospitalisation de jour, bureau d'études cliniques...), plusieurs plateaux techniques et thérapeutiques (blocs opératoires, service d'anatomopathologie...), ainsi que plusieurs plateformes de recherche (biologie, imagerie, biothérapies). Il a vocation à être un centre de ressources, d'aide à la décision, d'assistance technique (télémedecine) pour l'ensemble des hôpitaux régionaux. |

Table-ronde sur le thème des PPP, 22 mars

Partenariat public privé : une formule en question

Le 22 mars à l'initiative de la commission PPP de l'AMO, se tenait à l'amphithéâtre du Belvédère une table-ronde sur le thème : « *Quel partenariat public-privé pour quelle qualité d'ouvrage ?* ». Étaient appelés à intervenir, Philippe Mallea (associé Norton Rose LLP/*Modes opératoires et grands principes du PPP*), Didier Borotra (maire de Biarritz/*Pourquoi le choix du PPP ?*), Jean-Noël Larré (directeur Immobilier et Aménagement au PRES de Toulouse/*Le périmètre du PPP*), Didier Beigbeder (directeur Icade Promotion/*Comment structurer une équipe pour répondre à un PPP ?*), Gérard Huet (architecte/*Le rôle et la perception du maître d'œuvre au sein d'un PPP*), Patrick Nigon (chef de projet Cofely/*Les enjeux de la maintenance dans un PPP*). Sans oublier Jérôme Terlaud, président d'AMO. Bertrand Escolin, directeur de la rédaction Sud-Ouest du *Moniteur*, animait le tour de table, à l'issue duquel un dialogue très ouvert s'est noué avec une assemblée fournie et attentive.

Un choix pas toujours éclairé ?

Si comme le montrent l'exemple de Biarritz (musée de la Mer, cité de l'Océan), ou encore celui du PRES de Toulouse (grandes opérations du Plan campus), la formule lancée dans le courant des années 2000 semble avoir trouvé des adeptes, elle n'est pas vraiment entrée dans les mœurs. Le juriste Philippe Mallea a ainsi rappelé que « *l'évolution, depuis 2005, a été raisonnable. Une quarantaine d'opérations ont été actées, essentiellement du fait des collectivités locales ; ce qui, soit dit en passant, est un résultat inverse de ce qui avait été envisagé. Quant au montant unitaire des investissements, là encore à l'inverse de ce qui avait été prévu, il est le plus souvent inférieur à 30 millions d'euros* ».

Pour l'avoir expérimenté avec succès, le maire de Biarritz n'en met pas moins en garde : « *Je ne crois pas que ce soit une solution miracle. Et je ne voudrais pas que cela fasse perdre de vue aux collectivités que cela produit de*

l'endettement. » Tandis que Patrick Nigon remarque : « *Un certain nombre de partenaires publics ont pensé que c'était un excellent moyen d'acheter du béton à crédit. Je ne suis pas certain que ce soit le bon choix et je crois même que ça fait partie des mauvaises utilisations de l'outil.* »

À l'évidence donc, un manque de lisibilité, pour les collectivités, de ce que cette démarche induit. La complexité du montage explique le relatif désintérêt qu'elle connaît. Complexité à la fois d'ordre juridique, économique – on a peu travaillé sur l'analyse coût/avantage de la formule – et opérationnel. De ce dernier point de vue, l'éventuelle remise en cause des pratiques et, surtout, du rôle des acteurs dans l'acte de construire, pose question.

Globalisation sous emprise financière ?

C'est ce qu'a notamment permis de saisir l'intervention de Didier Beigbeder sur la manière dont s'organise une société de projet susceptible de répondre à ce type de commande. Gérard Huet s'est doublement interrogé.

Sur le risque de report de l'enjeu de l'acte de construire, le sens du projet, sur la problématique financière et le critère, pas forcément compatible avec la qualité de conception, de maîtrise des risques.

Un réel manque de lisibilité pour les collectivités.



La question est posée d'une potentielle remise en cause du métier d'architecte, dans la mesure où les clés techniques de la maîtrise d'œuvre ne sont plus aussi centrales dans le processus, ce alors même que l'exploitabilité des ouvrages à long terme est l'une des conditions de la réussite. Jérôme Terlaud s'est ainsi inquiété de savoir « *qui finalement, pourra porter l'écriture du projet ?* ».

Outre le risque de banalisation du rôle conceptuel de la maîtrise d'œuvre, il apparaît que la logique du PPP fragilise l'économie de l'architecture au quotidien, la durée et les modalités de la procédure mettant en péril le rapport au marché des agences... D'où l'importance, selon le président d'AMO, d'une réflexion partagée sur l'apport de la maîtrise d'œuvre, au regard de ces risques métier et financier. Les exemples connus – dont celui de Biarritz – montrent aussi que le ticket d'accès au PPP n'est, pour des raisons financières autant que techniques, quasiment pas envisageable pour les PME.

Parmi les autres raisons de ne pas « *approfondir la démarche, de limiter l'utilisation du PPP* », selon le souhait de Didier Borotra, le fait qu'elle soit très réglementée – parce que dérogeant au droit commun – et sujette à contentieux. Ainsi, le juge apprécie-t-il avec rigueur la pertinence des critères de « complexité » et de « mise en concurrence ». Le maire de Biarritz rappelle en outre que « *si le PPP a des avantages, ce n'est certainement pas celui de coûter moins cher* ».

Quels avantages ?

En quoi, dès lors, recourir à la formule pourrait-il avoir un intérêt ? Le juriste Philippe Mallea considère que « *c'est un outil intéressant pour une personne publique qui souhaite externaliser certaines prestations – construction, rénovation, d'un service public – mais pas transférer la gestion, à la différence de la délégation de service public* ». Et il peut même être générateur de recettes annexes.

Concernant le processus de l'acte de construire, il permettrait notamment de répondre plus précisément au besoin de la maîtrise d'ouvrage que ce n'est le cas en loi MOP. Pour Gérard Huet, « *C'est la seule manière d'attester ce que doit être tout projet qui dure et qui a un coût dans le temps.*

Dans les marchés en loi MOP, je rappelle qu'on travaille un peu en situation d'abstraction : un programme n'est jamais l'écriture des attentes d'un maître d'ouvrage. Le PPP génère un dialogue qui permet de discerner plus aisément l'attente de la maîtrise d'ouvrage. » Un constat que partage, versus maîtrise d'ouvrage, Jean-Noël Larré : « *Le dialogue compétitif que nous avons initié sur plusieurs opérations produit tous ses effets. Je crois que si on avait privilégié la loi MOP, on n'aurait pas eu autant de richesse.* »

Un autre de ses avantages serait que la personne publique ou la maîtrise d'ouvrage s'acculturent à l'approche en coût global. Patrick Nigon précise à cet égard : « *En loi MOP, les arbitrages à faire concernant les matériels sont seulement motivés par une question de budget. Là, on prend en compte l'annuité d'amortissement, la consommation énergétique, l'exploitation-maintenance et le gros entretien. S'il faut choisir un équipement plus onéreux pour atteindre la performance, on le fera. Un équipement de meilleure qualité, plus apte à fonctionner dans la durée, offrira un meilleur service.* »

S'il contribue ainsi à une amélioration des projets de construction, le PPP n'est pas la condition *sine qua non* de « *ce dialogue de qualité*, qu'exige, selon Gérard Huet, *tout projet* ». Et l'exemple de Biarritz, pour lequel l'architecte avait été choisi avant que le partenariat ne soit lancé, montre que la qualité architecturale n'est pas mécaniquement liée au choix de cette démarche. |



Le PPP génère un dialogue qui permet de discerner plus aisément l'attente de la maîtrise d'ouvrage.

Visite du 5 juillet 2012

Mutations urbaines et architecturales à Borderouge, Toulouse (31)

L'aménagement de Borderouge-Nord concerne une superficie de 11 hectares et représentera 112 000 m² de SHON. Le projet, initié par la municipalité et l'intercommunalité précédant les élections de 2008 et dessiné par l'urbaniste Patrick Chavannes, a été confirmé mais réordonné sous l'égide d'Oppidea, aménageur public nouvellement créé par la Communauté urbaine.

L'ambition de créer un quartier, associant résidentiel (1 220 logements collectifs et semi-collectifs, dont 26 % sous statut social), divers équipements publics (scène de musiques actuelles, cinéma, groupe scolaire), des activités de services ainsi qu'un hôtel et une résidence étudiante, sans oublier la création d'un pôle commercial sur la place centrale⁽¹⁾, enjeu majeur, est confortée.

Qualité environnementale à coût maîtrisé

L'aménageur a souhaité aussi mettre l'accent sur la qualité environnementale : gestion de l'eau, des déchets... Et, au niveau des constructions elles-mêmes, en particulier dans le logement, orientation sur les critères THPE ou BBC et, corollairement, coût maîtrisé. Pariant sur l'innovation, l'aménageur a opté pour un mode de sélection des projets particulière : chaque programme était ouvert à deux promoteurs, chacun d'entre eux étant associé à deux équipes d'architectes qui devaient proposer une esquisse. L'univers de formes se trouve, en revanche, beaucoup plus ouvert que ce n'était le cas sur Borderouge-Sud. Quatre programmes, de facture très différente, donnent une idée de la manière dont les impératifs fixés par l'aménageur ont été pris en compte.

L'aménageur a souhaité que les programmes soient BBC THPE... et à coût maîtrisé (haut : programme *Le Zéphyr*; bas : programme *Terra Nostra*.)

« Îlot Bois-Soleil »

L'îlot Bois-Soleil a été confié par Oppidea aux jeunes architectes Paola Rocca, Virginie Mathiot et Benoît Imbert associés à l'entreprise Satob construction bois.



Référence	« Le Zéphyr », 53 logements (T3 au T5), label BBC, ZAC Borderouge nord (Toulouse)
Date de livraison	2012
Nature de l'ouvrage	Opération de logement
Maitrise d'ouvrage	Nexity
Maitrise d'œuvre	Laurens/Loustau
Surface	3 964 m ² (SHON)

Référence	« Terra Nostra », 64 logements (T2 au T4), label THPE, ZAC Borderouge nord (Toulouse)
Date de livraison	2012
Nature de l'ouvrage	Opération de logement
Maitrise d'ouvrage	Cabrira Promotion
Maitrise d'œuvre	Adeline Rocheteau
Surface	4 393 m ² (SHON)

Référence	« Îlot Bois-Soleil », 35 logements (T2 au T5), label BBC, ZAC Borderouge nord (Toulouse)
Date de livraison	2012
Nature de l'ouvrage	Opération de logement
Maîtrise d'ouvrage	Oppidea
Maîtrise d'œuvre	109 architecte (mandataire)/ Benoit Imbert (associé)
Surface	2859 m ² (SHON)

Référence	« Lot 4.2 », 47 logements sociaux (T2 au T5), label BBC, ZAC Borderouge nord (Toulouse)
Date de livraison	2012
Nature de l'ouvrage	Opération de logement
Maîtrise d'ouvrage	Promologis
Maîtrise d'œuvre	Bernard Bühler
Surface	3784 m ² (SHON)

Quelque 35 logements (principalement des T3 et T4), se distribuent sur 3 bâtiments à ossature bois dont la toiture est semée de panneaux photovoltaïques. Conçus selon une trame très rigoureuse, les logements sont modulaires et se prolongent d'une terrasse-bois (en r-d-c) ou d'un balcon (à l'étage). L'unité de lieu est donnée par 1 jardin central que parcourent une passerelle principale et des passerelles secondaires desservant au maximum 2 unités, tandis que les stationnements sont rejetés sur l'extérieur. L'importance accordée à la verdure apporte un caractère « bucolique » en même temps qu'elle concourt à la qualité environnementale. Initialement projeté en THPE, le programme a évolué très rapidement vers le BBC, avec performance de 34 % supérieure à la RT 2005. D'où néanmoins un surcoût de construction. Au final, il s'élève à 1300 euros.

« Le zéphyr »

Lauréate des *Pyramides d'argent* Midi-Pyrénées 2011 (grand prix régional et prix GRDF), l'opération *Le Zéphyr* loge 53 unités de logement collectif (du T1 au T5) dans un ensemble à 4 niveaux dont l'inflexion en éventail est liée au passage de la ligne de métro. La facture, associant béton et métal, est sobre. Chaque logement est traversant et son espace modulaire. Des coursives extérieures assurent la desserte. Grâce à un système de pare-vue coulissant en toile, le balcon potentiel devient un espace à vivre supplémentaire, dont l'intimité sera organisée par l'habitant lui-même. Le programme est au label BBC.

« Terra Nostra »

Récompensée à la fois par la *Pyramide de vermeil* nationale (esthétique immobilière) et par la *Pyramide d'argent* Midi-Pyrénées 2011 (prix GrDF), la résidence *Terra Nostra* comprend 64 logements (du T2 au T4). L'opération se déploie sur

4 bâtiments de 4 niveaux, mais l'architecte s'est inspiré de la « maison individuelle » et privilégie l'intimité. D'où l'effacement des parties communes ou encore le décalage des rapports entre unités de rez-de-chaussée (T4 en duplex avec jardin privatif) et des étages (T2, T3, avec terrasses prolongées par un rack végétalisé). L'ossature extérieure combine bardage en bois de mélèze et métal galvanisé. Isolé par l'extérieur, chauffé au solaire, l'ensemble est labellisé THPE.

Lot 4.2

Cette opération d'habitat social intègre 47 logements (du T2 au T5) dans 2 volumes dissociés par un « vide en partage » se déployant sur 5 niveaux. Le registre d'expression est très contemporain. Du fait de la superposition irrégulière de l'enveloppe bois sur la structure béton et aussi de l'éclat de couleurs (murs extérieurs, garde-corps en verre multicolore), tout effet de massivité est écarté pour laisser la place à une géométrie ludique. La multiplication des vues partielles concourt à préserver les terrasses du regard extérieur. Verrière photovoltaïque, toitures végétalisées, isolation par l'extérieur en façade

nord, enveloppe en pin rétifé, utilisation de matériaux durables et recyclables, technologies bioclimatiques, permettent d'atteindre ici le label BBC. |

Chaque programme était ouvert à deux promoteurs, chacun d'entre eux étant associé à deux équipes d'architectes qui devaient proposer une esquisse; ci-dessous, Lot 4.2

1) Désormais baptisée « Carré de la Maourine ». Tandis que la place sud porte le nom d'Antonin Froidure, cheminot et inventeur du parachute carré.



Rencontre, 24 mars

Parc des expositions de Toulouse/ Midi-Pyrénées: projets d'architectes

« C'est un projet majeur pour Toulouse et Midi-Pyrénées. Et la maîtrise d'œuvre en avait pleinement conscience, comme le montre la qualité des réponses au concours. Il nous a paru intéressant de présenter les trois projets finalistes de l'appel d'offres international, d'en montrer le contenu, grâce à l'exposition, mais aussi d'expliquer comment ils se situent au regard des enjeux forts posés par les élus du Grand Toulouse en matière d'aménagement métropolitain », indique Pierre Duffau, président de la maison de l'architecture de Midi-Pyrénées. La structure s'est associée à l'AMO et à Europolia (la SPLA de Toulouse Métropole) pour l'organisation d'une rencontre-débat autour de la présentation des projets des architectes, par ailleurs objet d'une exposition. Deux des trois candidats étaient présents pour l'occasion : l'agence Valode et Pistre, représentée par Alain Nègre ; l'équipe OMA/Christian Blanchet, représentée par celui-ci. Le troisième projet est celui de l'atelier de Portzamparc.

Un projet métropolitain de premier rang

Le principe de création d'un nouveau parc des expositions avait été acté par la précédente direction de l'Agglomération, au vu de la vétusté de l'actuel parc, de sa situation en zone inondable et aussi dans la perspective du renouvellement de concession à venir. Mais, l'enjeu est bien de doter Toulouse d'un équipement métropolitain de premier rang. L'équipe de Pierre Cohen a confirmé le projet mais l'a assorti de nouvelles exigences. Ce qui justifiait un concours international de maîtrise d'œuvre. 50 candidats ont concouru. Le lauréat a été désigné courant 2012 : c'est l'équipe d'OMA-Clément Blanchet (à laquelle sont associées les agences toulousaines PPA et Sutter-Taillandier). Décision qui, selon Joseph Carles, président de la SPLA qui pilote le projet, « manifeste une sensibilité des élus lesquels, en l'occurrence, ont privilégié une solution très différente de ce qui se fait couramment pour ce genre de programme ».

LES TROIS ÉQUIPES

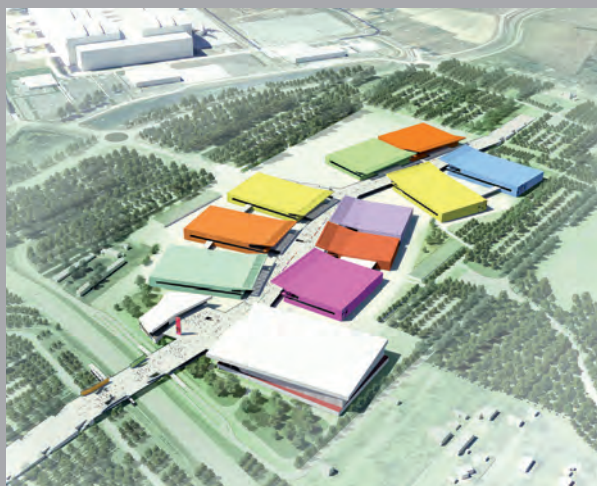
- **OMA-Clément Blanchet** (architectes mandataires)/ PPA et Sutter-Taillandier, (architectes associés)/ Battle i Roig (paysagiste)/Ingerop (BET)/ 8',18", (concepteur lumière)/Ducks sceno (scénographe)/ Abilis (ergonome).
- **Atelier Christian de Portzamparc** (architecte mandataire)/Azéma architecture (architecte associé)/ Agence d'Ici là (paysagiste)/Iosis (BET)/CESD Faces (BET) SSI/RFR Éléments (BET HQE)/Aartil (concepteur lumière)/Ducks sceno (scénographe)/ Abilis (ergonome)/Egis mobilité (déplacement mobilité)/Avel (acousticien)
- **Valode et Pistre** (architectes mandataires)/LCR architectes (architecte associé)/Michel Desvigne (paysagiste)/Iosis (BET)/ Egis aménagement (BET VRD)/Peutz et associés (acousticien)/Light cibles (concepteur lumière)/Ducks sceno (scénographe)/ AEI (économiste)/Projet et perspectives (ergonome)/ Egis mobilité (déplacement mobilité).

LE PROJET

- **Parc des expositions du Grand Toulouse** (Aussonne, 31)
- **Équipement public à vocation événementielle** (grande halle, halls d'exposition, espaces extérieurs d'animation, accueil, billetterie, parkings...)
- **Maîtrise d'ouvrage**: Europolia,
- **Maîtrise d'œuvre**: OMA/Clément Blanchet
- **Caractéristiques**: 100 000 m² de surface utile
- **Calendrier**: livraison 1^{re} tranche (2016).
- **Montant**: 191 millions d'euros (HT) + 40 millions d'euros pour les dessertes

L'exigence de l'urbanité

Les travaux doivent être lancés en 2014, sachant que l'opération se réalisera en deux phases : de telle sorte qu'émerge très vite un équipement de capacité bien supérieure à l'existant et que le complément puisse ensuite s'adjoindre sans difficulté. Le financement réunit Grand Toulouse, région Midi-Pyrénées, département de Haute-Garonne et SMTc.



Le projet Valode & Pistre (haut): une série de halls autour desquels se structurent deux axes de desserte.

Le projet d'OMA (bas): un ensemble compact de 600 m de long structuré en 3 bandes.

En configuration optimale, le nouveau Parc offrira trois fois plus de surface utile que l'actuel. Mais le changement de dimension ne se limite évidemment pas à l'extension des surfaces. La migration vers Aussonne, justifiée par la disponibilité du foncier, mais aussi et surtout la proximité à l'aéroport et au futur musée de l'Aéronautique, n'en est pas moins déterminée, selon Daniel Benyahia, adjoint au maire de Toulouse en charge de l'Urbanisme, par le projet urbain. Rejetant le modèle ancien et peu attractif de l'îlot commercial, le cahier des charges soumis à la maîtrise d'œuvre faisait explicitement mention d'un travail sur l'urbanité. À laquelle les candidats ont répondu à leur manière.

Une version affinée du modèle des grands parcs européens

Pour l'agence Valode et Pistre, associée au paysagiste Michel Desvigne, la réponse résidait en « *une couture paysagère de manière à générer des cordons, notamment sur l'axe est-ouest conduisant à la Garonne, autour desquels s'organise le boisement. Le Parc, chaque morceau de quartier, sont ponctués de clairières. Cela permet d'atténuer la césure liée à la hauteur des bâtiments. Une liaison piétonne traversante est accessible même lorsque l'équipement est fermé. La surélévation du mail dégage des vues sur l'environnement* ».

Son projet offre une version affinée du modèle actuel des grands parcs européens, en série de halls autour desquels se structurent 2 axes de desserte : l'un pour le public, plutôt au cœur de l'espace ; l'autre pour la logistique, en périphérie. La configuration est singularisée par :

- un jeu sur les formats des halls, dotés d'une coloration et d'une signalétique spécifique, très modulables ;
- l'utilisation des espaces extérieurs pour des animations...
- une surélévation du mail central, permettant d'offrir au visiteur une vue d'ensemble sur les manifestations en cours, ainsi que des points de vue sur l'environnement du site...
- 1 parking au cœur du site et 2 autres en périphérie...

Un espace compact... et spectaculaire

La commande mettait aussi l'accent sur une grande halle des événements, espace très festif, de pluriactivités, ayant

un fonctionnement autonome et positionné à l'entrée du site. Le phasage souhaité a conduit la maîtrise d'œuvre à positionner l'ensemble sur la gauche de la RD 208.

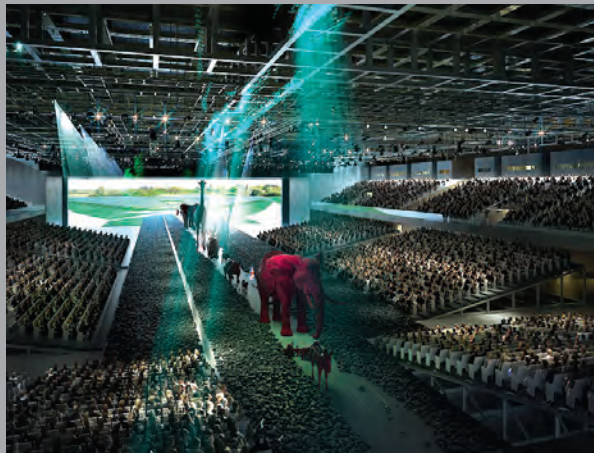
La solution retenue par Clément Blanchet et OMA consiste à « tisser, à partir du Parc, un axe de développement de près de 3 km, sis entre Garonne et site d'Airbus, et structuré par d'autres équipements. Il s'agit aussi de contenir toute extension urbaine et de préserver le paysage et la morphologie d'un territoire marqué par l'empreinte agricole. Mais nous n'avons pas voulu fixer un devenir de ce territoire ».

C'est une proposition en rupture plus marquée avec le modèle classique. Clément Blanchet fait allusion

La commande mettait aussi l'accent sur une grande halle des événements, espace très festif, de pluriactivités, ayant un fonctionnement autonome.

à un « véritable signal », dimensionné à échelle de l'infrastructure aéroportuaire qui lui fait face. Ici, le séquençage en halls s'efface pour donner naissance à un ensemble compact de près de 600 mètres de long, structuré en 3 bandes : la grande halle d'une part, un grand espace d'exposition de

l'autre et, entre les deux, une rue centrale ponctuée de commerces et un parc de stationnement en silo qui dessert



Une manifestation co-organisée par l'Amo, la Maison de l'architecture et Europolia.

l'espace d'expositions, au premier niveau, et la grande halle, au second. Le centre de convention se situe à l'extrémité opposée à l'entrée.

La massivité est atténuée grâce à l'ossature, une grille métallique tridimensionnelle favorisant la circulation de lumière en extérieur/intérieur et permettant par ailleurs de jouer au maximum sur la modularité des espaces et les formats d'exposition. La grande halle peut s'ouvrir, de manière spectaculaire, sur un amphithéâtre extérieur. La dimension exceptionnelle du projet s'exprime aussi à travers le grand parvis d'entrée, par ailleurs connecté à la ligne de tramway, et l'espace conséquent réservé aux expositions et animations en extérieur. |



Médiathèque: La maîtrise d'œuvre a imaginé une habile rupture avec un ordonnancement régulier qui aurait conduit à la massivité. Ses deux niveaux supérieurs sont spatialement décrochés.



Visite du 25 octobre 2012

Trois équipements publics à Montauban (82)

Médiathèque, réserves du musée Ingres, école Jean-Moulin... Trois exemples de bâtiments publics d'usage et de composition très différents, mais pour lesquels la Ville se félicite d'avoir choisi, selon les mots de Brigitte Barèges, le maire, « *des architectures contemporaines marquées.* »

La médiathèque municipale

La nouvelle médiathèque joue un rôle doublement structurant. C'est, d'abord, un des leviers de la requalification urbaine d'une zone située à l'entrée est de la ville. Urbanisé dans les années 1970 aux lisières de la rocade, le périmètre présente encore les signes d'un vieillissement et les stigmates d'une relégation dans une mono-fonctionnalité d'habitat social. Dans le cadre de la politique urbaine du Grand Montauban, il est décidé de faire vraiment naître un quartier, réancré dans la ville, dont il constitue une véritable porte, et où la mixité des fonctions est réintroduite : habitat, mais aussi commerces et équipements publics.

Ce projet constitue aussi un élément du pôle patrimonial lié aux archives et collections, aux livres et médias, développé à partir de la bibliothèque Antonin-Perbosc sise à quelques centaines de mètres. Un temps envisagée, l'hypothèse d'une rénovation de l'historique bibliothèque a finalement été abandonnée. La solution n'aurait pas été adaptée à un dispositif performant en matière de technologies de l'information et de la communication et aux normes de confort du public d'aujourd'hui. Le projet culturel de l'établissement faisait ainsi mention des « troisièmes lieux », où l'on trouve aussi une certaine impression de chez-soi, même si on est là pour travailler.

L'édifice, conçu par l'agence Colboc-Franzen, fait précisément front sur l'axe de sortie de rocade. Son parvis à bord de voirie, la transparence qu'offre, dans son prolongement, le

hall d'accueil, créent un dialogue avec l'environnement immédiat. Double empreinte d'un équipement public à l'échelle de la ville mais aussi du quartier. La référence au contexte local est d'abord lisible à travers son enveloppe en brique. Mais les architectes ont travaillé un positionnement sur 2 axes historiques. Au prix d'une composition saisissante qui lui donne, par ailleurs, toute son identité. Faut-il parler de baroque ? L'assise est forte et la structure offre des lignes marquées. Mais la maîtrise d'œuvre a imaginé une habile rupture avec un ordonnancement régulier qui aurait conduit à la massivité. Ses 2 niveaux supérieurs sont spatialement décrochés, offrant en réalité au regard une multiplicité de points de vue. Une solution à propos de laquelle les architectes concèdent qu'elle a été plus complexe à appliquer que prévu. Et que les bureaux de contrôle ont été particulièrement exigeants.

Référence	Médiathèque municipale, (salles de lecture, d'exposition, auditorium, parking)
Date de livraison	février 2013
Nature de l'ouvrage	Équipement public à vocation culturelle
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Montauban
Maîtrise d'œuvre	CFA (Colboc-Franzen & Associés)
Surface	3 800 m ² (SHON)
Montant des travaux	6 M€

Le bâtiment se déploie sur 4 niveaux. Au sous-sol, une salle d'exposition a finalement été substituée à ce qui devait être la réserve. En rez-de-chaussée, hall d'accueil avec banque d'accès flanqué d'1 auditorium, d'1 salle d'exposition, d'1 cafétéria. Aux étages : l'espace jeunesse et l'espace adulte, dont l'identité respective est soulignée par le décrochage des volumes. D'improbables recoins se dégagent qui permettent d'animer véritablement les salles – tels les gradins ménagés dans l'espace jeunesse – sans perturber la fonctionnalité première – lisibilité des collections, usage de loisir, mais aussi de travail, sur livre comme sur poste informatique. La communication entre niveaux se fait par une rotule centrale (ascenseur, escalier) où vient se loger le réseau de gainages. Si l'on excepte le sous-sol, aveugle à l'extérieur, la lumière naturelle irrigue généreusement les espaces. Positionnés côté rocade, 2 parkings desservent l'édifice : l'un en souterrain, l'autre en surface. Celui-ci s'insère dans une plateforme mi-jardin au sol irrégulier, conduisant en pente douce vers le parvis.

Les réserves du musée Ingres

Livrées en 2008, les réserves du musée Ingres font également partie du pôle patrimoine de la ville. Là encore, une hypothèse différente avait été envisagée : les déménager depuis le musée vers un site proche, pour question de sécurité des œuvres.



Réserves du musée : l'identité du lieu est subtilement indiquée, l'enveloppe s'offre au regard comme une tenture – béton et traitement en plastifié – qui joue avec la lumière et qui expose, comme une sérigraphie, un drapé d'Ingres.



Référence	Réserves du musée, (espaces de conservation, ateliers de travail)
Date de livraison	2007
Nature de l'ouvrage	Équipement public à vocation culturelle
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Montauban
Maîtrise d'œuvre	W-Architectures
Surface	1 000 m ² (SHON)
Montant des travaux	2,7 M€

Mais le fait que ledit site soit en zone inondable a conduit la Ville à opter pour une parcelle sise à proximité de la bibliothèque Perbosc. Le nouveau bâtiment s'y accroche à la perpendiculaire... Solution finalement actée en dépit du souhait initial de la Commune et de la direction du Musée de ne pas effacer la présence de la bibliothèque, qui se trouve de fait enclose du côté du boulevard Herriot. C'est justement le rapport au boulevard et l'exigence de marquer la présence d'un équipement public qui a justifié le parti pris de W-Architectures. L'identité du lieu est subtilement indiquée : l'enveloppe s'offre au regard comme une tenture – béton et traitement en plastifié – qui joue avec la lumière et qui expose, comme en sérigraphie, un drapé d'Ingres.

C'est du reste le seul geste d'ornementation permis par un programme rigoureusement axé sur la protection vis-à-vis de l'extérieur. Car les réserves sont à proprement parler un blockhaus sanitaire, d'où la mise en retrait du boulevard au moyen d'un glacis enherbé et le verrouillage de l'accès par de lourdes portes métalliques. D'où aussi, une organisation basée sur le principe de la bouteille thermos à 2 enveloppes, chacune climatisée de manière différente. Multiplication des niveaux de clôtures – entre lieux d'entrepôts des œuvres, entre ces lieux et les locaux techniques, entre les œuvres et les hommes... – et marche en avant de type sanitaire régissent une organisation inévitablement simple. L'opacité vis-à-vis de l'extérieur est maximale. Et les quelques entrées de lumière naturelle sur les salles de travail se limitent à des « meurtrières ». Ici, « la bonne température », « la pureté de l'air », n'ont pas à voir avec le vocabulaire environnemental. Le bâtiment surconsomme.

L'école Jean-Moulin

La nouvelle école Jean-Moulin a rouvert, à la rentrée 2011, sur l'avenue de Fonneuve. Le projet de l'agence W-Architectures a d'abord consisté à ancrer un équipement public par contraste avec l'ancienne école, située non loin de là mais comme égarée dans un maquis hétéroclite de constructions tel que



École Jean-Moulin : l'édifice fait front sur l'avenue, dont il est toutefois protégé par un parvis. Doué d'une présence forte, ce front est apaisé par un jeu de couleur blanc (sol) gris-bois (structure béton/bois) et par l'exposition du matériau bois.

peut le générer une zone sans statut urbain. L'habitat s'y est développé en juxtaposition d'immeubles de production, de commerce, de services à l'architecture pauvre et « bario-lée »... Mais c'est aussi la rançon d'une croissance démographique qui justifiait le transfert de l'établissement existant, au demeurant vétuste. Outre huit salles de classes maternelles et élémentaires, la nouvelle école dispose d'une cantine et d'une salle polyvalente.

L'édifice fait front sur l'avenue, dont il est toutefois protégé par un parvis. Doué d'une présence forte, ce front est apaisé par un jeu de couleur blanc (sol) gris-bois (structure béton/bois) et par l'exposition du matériau bois. La composition d'ensemble répond au principe d'un « ruban », qui se déploie autour de la cour intérieure scindée en 2 unités et laisse la possibilité d'extensions futures en même temps qu'il offre une large amplitude de vue sur l'extérieur. La totalité des classes est en exposition nord, ce qui permet une desserte optimale en lumière naturelle, tandis que les circulations sont implantées au sud afin de les protéger de l'ensoleillement. Les espaces intérieurs sont généreux, aussi bien celui des salles de classes que celui des couloirs. Si le mobilier en bois décline l'ossature extérieure et si la couleur – en teinte douce – signale l'identité spécifique maternelle/primaire, les architectes ont souhaité laisser la « décoration » à la liberté de l'usager.

Isolation par l'extérieur, pompe à chaleur, cette réalisation répond également au souhait de la Ville de faire exemple en matière environnementale : la consommation énergétique y est limitée à 46 kW/m²/an. |

Référence	École Jean-Moulin
Date de livraison	2011
Nature de l'ouvrage	Équipement public d'enseignement
Maîtrise d'ouvrage	Mairie de Montauban
Maîtrise d'œuvre	W-Architectures
Surface	2750 m ² (SHON)
Montant des travaux	3,7 M€

Visite du 2 octobre 2012

La renaissance du quartier Maymat, Muret (31)

Hier, il s'agissait d'un îlot urbain en triangle marqué années 1960, balisé par quatre barres enserrant un espace central abritant du stationnement et un centre commercial. L'interface habitat/commodités était certes respectée... Dans les années 1980, une opération de rénovation avait même été lancée à l'initiative du bailleur social Promologis. Les restes des constructions originales que le nouvel aménagement n'a pas encore recouverts désignent

**Le foncier est libéré
par la commune
pour permettre une
opération urbaine.**

toutefois l'appauvrissement du site. Le défraîchissement des bâtis surplombe la pauvreté du dessin. L'activité de l'espace à vocation commerciale s'est étiolée.





Et surtout, l'îlot s'est recroquevillé sur lui-même, s'enfermant dans la monofonction – de l'habitat, a fortiori social – et tournant le dos immédiatement à l'avenue de l'Europe et plus largement au quartier Nord. La municipalité élue en 2008 s'interroge sur la manière de redonner vie à cette portion du territoire urbain. L'opérateur Promologis, œuvrant depuis longtemps pour la Ville et bailleur social le plus important de la place, est alors sollicité. En contrepartie d'une libération du foncier par la commune, celui-ci décide de lancer une véritable opération urbaine, au-delà de la simple reconstruction de l'existant. La maîtrise d'œuvre de l'opération sera confiée, en suivant, à Puig-Pujol Architectures, qui s'associe à la paysagiste Emma Blanc.

De l'enclave minérale au square humanisé

Redéfinition de l'échelle... Génération d'un espace traversant qui retisse le lien à l'entour... Réordonnement des relations entre espaces commerciaux et de services. Tels sont les principes directeurs que se donne la maîtrise d'œuvre, tandis que la démolition de la plus grande partie de l'existant est actée. En lieu et place de trois des barres monotones

**Redéfinition de l'échelle...
Génération d'un espace
traversant qui retisse
le lien à l'entour...
Réordonnement des
relations entre espaces
commerciaux et de
services. Tels sont les
principes directeurs que
se donne la maîtrise
d'œuvre.**

fermant les horizons, limitant les cheminements, s'élève une série de plots mixant l'habitat (étages), les commerces et services (rez-de-chaussée), ouvrant les parcours et les points de vue. Une véritable place, destinée à accueillir un marché de plein-vent, est créée. Une seule des barres originelles est conservée, mais significativement transformée :

l'habitat de copropriété est rénové et les commerces de rez-de-chaussée ouverts, grâce à une extension, sur la nouvelle place et les nouveaux espaces commerciaux et de services installés à la base des nouvelles unités de bâti.

Dégagé grâce à un parking en souterrain (locatif) et au renvoi du stationnement sur les extérieurs (libre), le nouvel espace fédérateur intègre à la fois la place et un square amplement végétalisé traversé par une sente fleurie qui croise, dans un premier temps, une voie de desserte nouvelle en intérieur d'îlot et qui ira aborder, en son extrémité, l'axe structurant du quartier que constitue l'avenue de l'Europe. Conçu avec habileté par la paysagiste Emma Blanc, ce square s'imprègne en réalité de la mémoire du site (récupération des matériaux),

mais la transfigure en privilégiant la pousse naturelle des essences, signe d'une vie active. L'austère voire désespérant univers minéralisé cède la place à un paysage aux formes fluides et douces.

Élégance, confort, économie d'énergie

La composition architecturale est résolument en rupture avec l'existant. Le nouvel ensemble s'organise en 9 plots de 6 à 8 étages, d'une hauteur supérieure à celle des barres supprimées. Un motif, avec celui de la démolition-construction, qui impliquait une démarche soutenue de concertation avec les résidents. D'où est ressortie la nécessité de phaser l'opération en 2 temps tandis que Promologis prenait intégralement en charge le relogement temporaire des personnes déplacées.

Du fait du procédé constructif économe – utilisation du duo-mur, menuiseries – les plots ont une facture identique, caractérisée par une certaine compacité. Mais celle-ci est allégée à la fois par la disposition dans l'espace et par des loggias et larges terrasses en bois desservant chaque logement. Une attention particulière a été apportée à préserver la surface intérieure dont « disposaient » les résidents. Ils hériteront, en réalité de plus de surface qu'auparavant, dans un environnement à la fois plus élégant, plus ouvert et, aussi... plus respectueux du développement durable. Organisation spatiale, isolation, valorisation du matériau bois dans les bâtis. Place accordée aux espaces verts... Mais aussi récupération des matériaux existants et gestion des déchets de chantier. Le programme a été lauréat 2010 de l'appel à projets « Bâtiments économes de qualité environnementale » initié par l'Ademe et la Région. |

Référence	Résidence et square Maymat, démolition-construction de locatif (261 logements), espaces commerciaux et associatifs, espaces publics, Muret (31)
Date de livraison	octobre 2012 (tranche 1); décembre 2013 (tranche 2)
Nature de l'opération	Logement, aménagement urbain
Maitrise d'ouvrage	Promologis
Maitrise d'œuvre	Puig-Pujol Architecture, Emma Blanc (paysagiste)
Coût de l'opération	15,26 M€

Visite du 29 novembre 2012

L'IME de Montaudran, Toulouse (31)

L'institut médico-éducatif de Montaudran, établissement public médico-social géré par le CCAS de la ville de Toulouse, accueille près de soixante-dix enfants âgés de trois à dix-huit ans souffrant de handicap, dont plus de la moitié en semi-externat. Il occupe un espace protégé, en retrait de l'avenue Emile-Monso, à la lisière de la commune de Labège. La configuration originelle est, classique, celle d'un édifice de type château XIX^e et de son parc. Ce bâtiment historique, occupé à partir de 1956, est aujourd'hui destiné à l'internat. Dans les années 1970, la nécessité d'accueillir de nouveaux jeunes patients en semi-externat avait nécessité une extension. La réponse fut strictement fonctionnelle – six unités en préfabriqué, aussi peu amènes que possible et tout à fait indifférentes à l'environnement immédiat.





Référence	Reconstruction du semi-externat de l'IME de Montaudran, Toulouse (31)
Date de livraison	2013
Nature de l'ouvrage	Équipement public médico-social
Maîtrise d'ouvrage	CCAS Toulouse/Oppidea (mandataire)
Maîtrise d'œuvre	Espagno-Milani architectes associés
Surface	2 184 m ² (SHON)
Montant des travaux	3,3 M€ (travaux)

Le projet de démolition-reconstruction confié par le CCAS de Toulouse, assisté d'Oppidea, à l'agence Espagno-Milani architectes associés, montre par contraste ce qu'est une problématique architecturale. Pour modeste qu'elle soit, la réalisation satisfait pleinement la maîtrise d'ouvrage et les utilisateurs. L'esquisse présentée au concours, qui avait quasiment fait l'unanimité auprès du jury, est devenue une réalité à la fois fidèle à la promesse et remarquablement expressive. D'une maîtrise technique... mais aussi d'une sensibilité revendiquée par la maîtrise d'œuvre : aux critères fonctionnels, de confort, environnemental, du reste élaborés en collaboration avec le CCAS et le futur utilisateur, s'ajoute celui de la « douceur ».

La renaissance d'un site

L'identité du nouvel externat est affichée par une composition d'ensemble, dont l'épine dorsale est un couloir longitudinal accessible depuis le hall commun, auquel viennent s'accrocher de part en part, les 8 unités individualisées et les bureaux d'administration. Simplicité de lecture donc, notamment dictée par la nécessité d'éviter toute incertitude pour une partie des utilisateurs, les enfants.

D'une maîtrise technique... mais aussi d'une sensibilité revendiquée par la maîtrise d'œuvre : aux critères fonctionnels, de confort, environnemental, du reste élaborés en collaboration avec le CCAS et le futur utilisateur, s'ajoute celui de la « douceur ».

L'échelle du bâti traduit également la volonté de la maîtrise d'œuvre de ménager une intimité à l'occupant au lieu. D'où une construction de plain-pied, minimisant le décrochage entre le sol « naturel » – celui du parc, celui des espaces verts – et le sol construit. Si l'agencement des composantes est nécessairement répétitif, l'utilisation de la forme courbe permet d'atténuer l'effet de rigueur et d'ouvrir de multiples points de vue sur les espaces extérieurs. La « douceur » s'exprime également par le traitement coloré différencié appliqué à chaque entrée commune à 2 unités, mais aussi par l'utilisation d'une vêtue en bois rétifé qui renvoie à l'univers de la cabane d'enfant et fait lien avec l'univers boisé. L'utilisation de ce procédé participe en outre de l'exigence environnementale inscrite au cahier des charges. L'opération peut prétendre à une labellisation THPE, grâce au rapport à l'environnement (insertion dans le site, réduction des nuisances de chantier) à l'utilisation de technologies propres (bois, panneaux solaires, ventilation contrôlée double flux), à l'importance accordée aux entrées de lumière naturelle. |

Rencontre, 13 décembre

GPV de Toulouse: les enjeux sur Bagatelle-Papus-La Faourette-Tabar-Bordelongue

Le cycle de conférences-débat autour du GPV s'est bouclé sur la présentation du troisième site concerné – Bagatelle-Papus-La Faourette-Tabar-Bordelongue – dans l'un des équipements publics marquants de la rénovation de Bagatelle :



le centre culturel André-Malraux.

Claude Touchefeu (adjointe au Maire de Toulouse en charge de la politique de la Ville), Nicolas Tissot (adjoint au Maire de

Toulouse et maire de quartier), l'urbaniste Paul Landauer et la paysagiste Julia Golovanoff, ont rappelé les grands principes du projet et fait le point sur ses avancées. Ici comme au Mirail et à Empalot, les opérations initiées par la précédente municipalité ont été ressaisies du point de vue du contenu comme de la méthode : le projet est projeté sur trois échelles de temps, l'opérationnel devant constamment informer le processus de long terme et permettre que l'habitant ait toujours une preuve concrète que les choses bougent.

La question d'un quartier

Alors même qu'une transformation significative s'était opérée sur Bagatelle, une mission de schéma directeur d'urbanisme a été ainsi confiée au cabinet Landauer, retenu sur concours. Objectif : articuler l'évolution du secteur au projet urbain d'agglomération. Mais aussi, générer une dynamique potentielle de quartier. Contrairement à Empalot et plus encore au Mirail, unifiées malgré tout par le grand ensemble d'habitat social, le périmètre considéré, couvrant quelque 360 ha, juxtapose des profils très différents et non-communicants, au point que, souligne Nicolas Tissot « *les habitants se disent attachés à y demeurer, mais ils identifient plutôt leur petit quartier qu'une identité commune* ».

Le diagnostic porté par le schéma confirme cette spécificité tout en pointant des éléments fédérateurs sur lesquels s'appuyer : l'accroche à l'intra-muros historique, des aménités nombreuses quoique mal valorisées, en particulier les espaces verts, d'où l'intervention experte d'un paysagiste en appui de l'urbaniste, le potentiel structurant qu'offre le réseau de transports en commun, ou encore des typologies d'habitat variées. En revanche, il souligne des contraintes génériques d'ensemble : double niveau d'enclavement, intérieur et extérieur – avec entre autres la barrière de la rocade –, mais aussi plan d'exposition au bruit obligeant, en matière de logement, à ne reconstruire qu'à proportion de 1 pour 1.

Esquisses d'évolution

Le schéma met l'accent sur 2 leviers. En premier lieu, un certain nombre « d'invariants » : renforcer la logique de multi-centralité (6 polarités associant services, activités, espace public, dont 2 extérieures en contact l'une avec les Arènes, l'autre avec la route de Saint-Simon et le pôle commercial Fulton) ; développer une offre commerciale continue en front de rocade (à structurer côté Cépière et Merlettes-Gallieni) ; affirmer la vocation structurante des espaces verts (parcs thématiques : sports, botanique, alimentation).

Élaborer une démarche plutôt que dessiner à proprement parler une nouvelle configuration.

En second lieu, un certain nombre d'actions prioritaires : nouvelles liaisons est-ouest en lien avec les centres de quartier ; re-densification de l'offre commerciale en la recentrant et en l'articulant à un réseau de desserte multimodal ; création d'un parking-silo ; rééquilibrage de la densité. Il s'agit également de requalifier l'habitat collectif en lui apportant de nouvelles aménités (confort, qualité environnementale) et de tirer parti du pavillonnaire existant – en y greffant, grâce à un volontarisme foncier des formes plus denses ; en y encourageant la co-existence habitat/activité déjà caractéristique du périmètre. Toutefois, selon Paul Landauer : « *Les choses ne sont pas définitivement fixées. Il s'agit plutôt d'élaborer une démarche que de dessiner à proprement parler une nouvelle configuration du périmètre.* » |

horizons NOTES DE LECTURE

La réflexion sur l'architecture, la ville, l'urbanisme ou encore le logement, fait l'objet d'une production éditoriale importante et diversifiée, qu'elle émane de chercheurs, d'experts ou de praticiens. Petite chronique de la littérature parue en 2012.

Architecture et écologie, Comment partager le monde habité ?

La crise écologique remet à l'ordre du jour la grande question de l'harmonie entre l'homme et la nature et ouvre sur un questionnement auquel les architectes sont eux aussi appelés à répondre, concernant la pensée écologique, la conception environnementale. En vue d'y apporter quelque réponse, ce livre contient différents outils tels que l'analyse du cycle de vie d'un bâtiment, la redéfinition (fondée sur la notion d'« échanges ») des liens unissant architecture et aménagement du territoire, ou encore le comportement biodynamique d'un territoire urbain. Théorique, la première partie s'appuie sur le cours de l'auteur à l'école nationale supérieure d'architecture de Paris-Malaquais, tandis que la seconde décrit trois projets d'ouvrages d'art créés par B+M Architecture, agence dont celui-ci est l'associé fondateur. Conçus à des échelles très différentes, ces projets sont les produits directs de l'enseignement de la première partie. |

Grégoire Bignier, éditions Eyrolles, février 2012, 160 p. – 26,30 €



Le grand livre de l'architecture modulaire économique

Meilleure utilisation des matériaux, diminution du temps de construction et réduction des déchets sont essentielles dans la perspective d'une architecture durable, destinée à laisser une empreinte écologique minimale... L'architecture modulaire économique a reçu ses lettres de noblesse ces dernières années, avec des constructions aériennes, confortables et écologiques. Soixante-dix projets – habitations particulières, bâtiments publics destinés à durer, installations temporaires (chantiers, bureaux, pavillons d'exposition) viennent à l'appui de la démonstration. |

Marta Serrats, Aita Leonart, éditions Place des Victoires, novembre 2012, 550 p. – 49,95 €

La maison individuelle, Vers des paysages soutenables ?

Ce recueil de textes écrits par des spécialistes de différents domaines (architecture, droit, économie, géographie, sociologie, urbanisme, paysage, bureaux d'études techniques) ouvre une réflexion plurielle conjuguant différentes échelles : l'intérieur de la maison, son enveloppe, la parcelle, le paysage dans lequel elle s'inscrit. L'objectif, servi par des retours d'expérience à l'international (Voralberg, Suisse, Japon), en est également de dégager les conditions d'une évolution vers un modèle de maison individuelle durable : préservation des équilibres entre espaces naturels et espaces habités par l'adoption de politiques responsables ; amélioration technique des enveloppes et des équipements, via les réglementations thermiques ; formation des professionnels de la construction ; mutualisation de certaines installations ; mise en place de solutions de gouvernance novatrices... |

Yann Nussaume, Alik-Myrto Perysinaki, Jahanna Sery, éditions de la Villette, juin 2012, 298 p. – 19 €

Maisons de pays en Haute-Garonne

Vallées pyrénéennes, piémont du Comminges, coteaux gascons, coteaux du Lauragais, plaines toulousaines, terrasses du Frontonnais, les paysages changent de l'un à l'autre de ces terroirs ou pays. À cette diversité des paysages, répond celle de l'architecture des fermes. Pas à pas, parcourant les pays de Haute-Garonne, l'ouvrage « Maisons de pays en Haute-Garonne » invite à découvrir les traits généraux et les caractères singuliers attachés à la construction ancienne et ses matériaux... Il permet de mieux connaître le patrimoine vivant de l'habitat ancien et d'éviter de dénaturer ou banaliser une ferme ou une maison de village en les rénovant. |

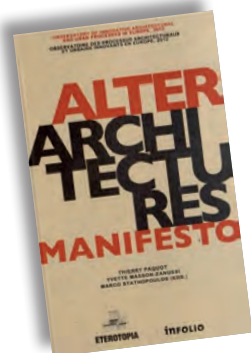
Jean-Loup Marfaing, éditions du CAUE, mai 2012, 96 p. – 20 €



Concevoir et évaluer un projet d'écoquartier

Les auteurs, économistes et experts des questions de développement durable, ont conçu le référentiel *INDI* (Indicator's Impact), outil structuré et directement utilisable pour la conception, la mise en œuvre, le suivi et l'évaluation des projets d'écoquartier. Ce référentiel est compatible avec la grille EcoQuartier 2001 du MEDDTL comme avec d'autres référentiels, y compris étrangers. Ce produit d'édition multiformat (livre, cédérom) présente la dernière version d'*INDI* (2012) et en donne un mode d'emploi. Il présente, en outre, des exemples utilisateur : aménageurs (écoquartier de La Courrouze à Rennes), associations d'habitants (ZAC de l'Union à Roubaix). Le cédérom intègre un applicatif, au format *Excel*, permettant d'utiliser facilement le référentiel pour tout type de projet d'aménagement et de renouvellement urbain. |

Catherine Charlot-Valdieu, Philippe Outrequin, éditions du Moniteur, octobre 2012, 300 p. – 59 €



Alterarchitectures Manifesto, Observatoire des processus architecturaux et urbains innovants en Europe

« Pump up housing, city creates city, Aunt Bertha's cabin, Think Tight!, Asking architecture, When people take charge, Athens by exception, Gradient fields, Place au Changement, Un plus un, Petites Urbanités Libres... »... Publié à l'occasion de la XIII^e biennale d'architecture de Venise (2012), cet ouvrage fait se croiser les points de vue d'économistes, architectes, philosophes, géographes, critiques, afin de rendre compte d'une écologie de la ville qui s'élabore en tricotant de nouvelles règles, compte tenu des lacunes du droit et des normes. |

Thierry Paquot, Yvette Masson-Zanussi, Marco Stathopoulos, éditions In Folio, octobre 2012, 344 p. – 20 €



Architecture - Profondeur - Mouvement

Du Parthénon à la postmodernité, de Platon à Merleau-Ponty, Amaldi propose une histoire de la pensée architecturale et de la perception de l'espace, en même temps qu'une phénoménologie du vide et du plein, de la ligne et du mouvement. Qu'est-ce que la profondeur, comment la perspective en rend-elle compte, qu'est-ce en fin de compte que l'espace, pour nous qui l'habitons ? Une synthèse philosophique qui, une fois n'est pas coutume, saisit l'architecture non comme un problème historique ou technique, mais comme une donnée fondamentale de notre perception et de notre sensibilité. |

Paolo Amaldi, éditions In Folio, février 2012, 480 p. – 35 €

Programmer, concevoir, réaliser et exploiter un bâtiment durable, Mettre en œuvre un système de management d'opération : mode d'emploi

Ce guide a pour but d'aider le maître d'ouvrage à mettre en œuvre un système de management d'opération (SMO) dans le cadre d'une opération immobilière, en construction neuve ou en réhabilitation, en intégrant les principes et les critères du développement durable. Structuré selon le phasage classique d'une opération, il contient aussi des exemples de rédaction de divers documents et des check-lists de fin d'étape. |

Sylviane Nibel, Dominique De Valicourt, éditions du CSTB, décembre 2012, 205 p. – 39 €



Bâtir en favorisant la biodiversité, Un guide collectif à l'usage des professionnels publics et privés de la filière du bâtiment

Ce guide est destiné aux acteurs économiques et aux décideurs. Les étapes d'un projet (conception, construction, exploitation, fin de vie et rénovation) sont présentées sous la forme de fiches techniques, dont le contenu croise les points de vue et retours d'expérience de différents acteurs (urbanistes, architectes, entreprises du BTP, bailleurs sociaux, paysagistes, écologues ou élus). |

Natureparif, éditions Victoires, mars 2012, 205 p. – 14,20 €

horizons VOYAGE D'ÉTUDES À ZURICH (SUISSE)

Du 7 au 9 juin 2012, le voyage annuel de découverte de l'architecture dans les villes contemporaines a conduit l'AMO à Zurich. Une cité économiquement très puissante qui parie activement sur la « vertu » environnementale, autour en particulier de son plan « 2000-Watt Society ». Cette ambition suppose néanmoins une mutation urbaine, via notamment un couplage entre reconstruction/rénovation et redensification. Même si elle est comme en creux dans un écrin « traditionaliste », l'empreinte du courant Moderne se prolonge dans une approche très rationnelle du rapport à l'environnement, comme système et comme paysage. L'audace de l'architecte ne s'exprime pas nécessairement sur le registre du spectaculaire. Mais il accompagne naturellement et subtilement la mutation à l'œuvre.



À gauche, la maison à mur unique, une composition judicieuse de Christian Kéréz ; à droite, le dernier édifice imaginé par Le Corbusier, comme une synthèse de l'architecture, de la sculpture, de la peinture et du design.

Si loin, sans doute, de Paris et de quelques autres phares de la civilisation urbaine... On dit pourtant de Zurich qu'elle, est aujourd'hui, la ville la plus chère au monde pour qui souhaite se loger où occuper des mètres carrés. Il est vrai que c'est, d'abord, la capitale économique et financière de la Confédération, abritant la Bourse nationale et logeant un nombre important d'entreprises d'influence mondiale⁽¹⁾. La Prime Tower (lire ci-dessous), plus haute tour du pays à la date de sa construction (elle ne le sera plus d'ici peu), marque d'ailleurs la migration de la « City » locale vers l'ouest de la ville où se résume, en somme, la métamorphose de la cité : l'industrie lourde à l'organisation unitaire en centralisante qui avait permis l'essor de la fin du XIX^e siècle cède la place à la floraison d'entités plus légères, non seulement financières mais aussi dédiées à la culture, l'architecture, le design. Ce tandis que l'ancien refuge de marginaux établi autour de l'habitat ouvrier et des friches d'usines s'est mué en repaire de la créativité et de la population branchée.

L'obligation de densité

La topographie urbaine et, par conséquent, l'espace constructible obligent clairement à privilégier la redensification. Un phénomène qui est particulièrement sensible, selon les autorités locales, en matière d'habitat⁽²⁾. La croissance de la population appelle à trouver des solutions dans un contexte de marché foncier très tendu.

La topographie urbaine et, par conséquent, l'espace constructible obligent clairement à privilégier la redensification. Un phénomène qui est particulièrement sensible, selon les autorités locales, en matière d'habitat. La croissance de la population appelle à trouver des solutions dans un contexte de marché foncier très tendu.

D'où une politique active de soutien, via la mise à disposition de foncier et de subventions, aux associations ainsi qu'aux institutions qui gèrent des unités d'habitat pour les jeunes, les personnes âgées. Et une coopération avec les promoteurs privés afin qu'ils élargissent le champ de leur offre. Du point de vue de la forme urbaine et architecturale, la question se pose d'une conciliation entre densité et compacité et qualité du cadre de vie, avec des références paysagères spécifiques.



Résidence Fluh (Burkhalter/Sumi) : une composition à 3 niveaux, rythmée régulièrement par une assise en béton et métal (r-d-c + niveau 1) et un troisième niveau, de facture bois, dont le volume décroche élégamment sur l'arrière du bâti.

Une forte exigence environnementale

Le travail de l'architecte est par ailleurs conditionné, au-delà même des critères du label suisse *Minergie*, particulièrement exigeant en matière de performance énergétique et de recours aux énergies renouvelables, à l'axe environnemental d'un projet urbain qui vise à diminuer quasiment par 3 la consommation d'énergie primaire en équivalent W/hab./an, pour l'abaisser à 2000 W. Le plan « 2000-Watt Society »⁽³⁾ induit notamment une hausse des résultats énergétiques sur les bâtiments publics qui s'impose notamment aux cahiers des charges des constructions. En tout état de cause, les opérateurs sont incités à y souscrire, aussi bien en rénovation qu'en construction nouvelle. Et, sous cet angle, divers projets expérimentaux, susceptibles de faire exemple, ont été initiés.

L'architecture, fonction essentielle

C'est à Zurich que Le Corbusier devait signer sa dernière réalisation (lire ci-après). Dans le débat entre régionalisme et modernisme – réactivé à partir des années 1970 en une opposition géographique Nord/Sud du pays – le milieu local, a plutôt choisi la seconde alternative⁽⁴⁾.



L'exiguïté du territoire oblige à redensifier et à reconstruire sur l'existant. En haut: le programme d'habitat collectif du Brunnenhof (Gigon/Guyer); en bas, le programme d'habitat collectif coopératif de Sunnige Hof (Burkhalter-Sumi). Ces programmes se caractérisent aussi par l'attention portée à la performance environnementale (label *Minergie*).

Il est vrai que Karl Moser, « père du Modernisme suisse » fut le premier président du Congrès international d'architecture moderne. Sa patte, très prégnante, est notamment lisible au Kunsthaus ou encore à l'université, deux bâtiments repris récemment, le premier par David Chipperfield (extension), le second par le tandem Gigon/Guyer (nouvel auditorium, lire ci-après).

L'école polytechnique fédérale – familièrement appelée « ETH » –, aujourd'hui parmi les plus réputées au monde dans les domaines de l'ingénierie et des mathématiques, particulièrement en pointe sur l'articulation des problématiques technologiques et environnementales.

Mais la manière spécifique d'appréhender l'architecture à partir de sa fonctionnalité n'est pas étrangère à la culture de l'école polytechnique fédérale – familièrement appelée « ETH » –, aujourd'hui parmi les plus réputées au monde dans les domaines de l'ingénierie et des mathématiques et particulièrement en pointe sur l'articulation des problématiques technologiques et environnementales⁽⁶⁾. C'est là que Moser fit son apprentissage, tout comme les figures marquantes d'aujourd'hui que sont Santiago Calatrava (qui a signé notamment la bibliothèque de l'université) et, *in situ*, Annette Gigon et Mike Guyer, Marianne Burkhalter et Christian Sumi, ou encore Christian Kérez.

Centre Le Corbusier

Construit entre 1963 et 1967 (donc achevé après la mort de l'architecte) sur les rives du lac de Zurich, le centre Le Corbusier⁽⁶⁾ également appelé « Heidi Weber Museum », est le fruit d'une complicité entre le galeriste d'art zurichois Heidi Weber et l'architecte originaire de La Chaux-de-Fonds. Le Corbusier put ainsi développer une nouvelle approche, visant à exprimer l'harmonie entre différents arts (architecture, sculpture, peinture design) à partir de ses propres pratiques. Il rompt avec des matériaux fétiches – le métal et le verre se substituent au béton – et ouvre sur l'hypothèse d'un bâtiment « non achevé », extensible. Le toit constitue une entité autonome sous laquelle viennent se loger des cubes modulaires (respectant la règle du *Modulor*) à 2 niveaux connectés par une rampe et véritablement « peints » par aplats d'émail. Le centre est dédié à l'œuvre de l'architecte.

Prime Tower

Propriété de la compagnie immobilière Swiss Prime Site 1, prenant assise sur les terrains d'une ancienne usine, Prime Tower est un gratte-ciel de cent 126 mètres de haut et de trente-six étages. Il abrite des entreprises du secteur tertiaire et des boutiques⁽⁷⁾.

Livré en 2010, l'édifice est conçu pour faire signal du renouvellement urbain en cours sur la partie ouest de l'emprise urbaine et de la puissance économique de la Cité. Il s'organise en réalité en trois unités : la tour elle-même et 3 annexes – « Plateforme », « Diagonale » et « Cube » – dont l'identité commune est soulignée par des enveloppes amplement vitrées grâce auxquelles chaque unité est visible dans l'autre. La composition de la tour elle-même saisit à la fois par son rapport au sol (à bord d'une voie ferrée) et par sa pyramide inversée (le bâtiment s'évase sur le haut). Ce véritable « totem » affiche une teinte vert-bleu (clin d'œil à la nature ?) qui se module selon l'exposition et l'inclinaison des façades et s'estompe, au près, du fait de l'impression du paysage urbain sur le vitrage structurel.

Les techniques de construction (coffrage autogrimpant hydraulique, coffrage de dalle innovant) ont permis de minimiser la durée de chantier (18 mois au total) et l'impact des matériaux. Ces procédés constructifs, l'ample diffusion de la lumière naturelle à l'intérieur d'un volume impressionnant, le système dynamique (mécanique/informatique) de commande d'ouverture des fenêtres (un tiers peut s'ouvrir), les solutions d'alimentation en air et refroidissement en font aussi un exemple de construction énergétiquement très performante. Prime Tower est certifiée *LEED* (Leadership in Energy and Environmental Design), *Greenproperty* et *Minergie*.

Brunnenhof

C'est également le duo Gigon-Guyer qui a réalisé les deux immeubles d'habitat (incluant aussi des crèches et aires de jeux pour enfants) du complexe de Brunnenhof⁽⁸⁾, situés au nord de la ville. Cette réalisation est caractéristique de l'exigence de densification souhaitée par la Ville, tout en évitant des proportions agressives. Les 2 unités, d'une hauteur respective de 5 et 6 étages se déploient en largeur et sont connectées, en sous-sol, par 1 parking commun. La massivité et la monotonie sont également rompues par la mise en scène des façades donnant sur les espaces arbo-

rés : des panneaux de verre coloré et panneaux coulissants (un système conçu par l'artiste Adrian Schiess) irisent le bâti en même temps qu'ils concourent à individualiser chaque unité de logement.

La composition sensiblement différente des espaces extérieurs comme intérieurs est liée, en particulier, au rapport à la Hofwiesenstrasse et au bruit qu'elle génère : l'accès aux appartements est ménagé par des escaliers et des loggias, tandis que les chambres sont positionnées côté parc, sur lequel s'ouvrent des balcons généreux. La distance à la rue, dans les deux cas, est matérialisée par un parvis ponctué d'une haie continue. Le positionnement des crèches et jardins d'enfants en bout de bâtiment les connecte directement à l'allée du parc. Les exigences de *Minergie* ont été prises en compte. La construction consomme 20 % de moins d'énergie primaire que les immeubles standards du même type. Une performance atteinte grâce aux dispositions d'isolation (200 mm d'épaisseur), de réduction des ponts thermiques au niveau des balcons, de chauffage (par le sol) et d'alimentation en eau chaude (récupération de chaleur sur un incinérateur d'ordures ménagères), ainsi que par l'utilisation de matériaux les moins agressifs pour l'environnement. Sans oublier la mesure de l'impact environnemental depuis la conception du bâti... jusqu'à sa désaffectation.

Auditorium de l'université, collection Oskar Reinhart

Ces opérations, réalisées par Gigon-Guyer, sont démonstratives de l'importance accordée à la rénovation-extension du bâti existant, et de la manière dont l'architecture d'aujourd'hui compose avec son héritage.

Construit dans les années 1910 par Karl Moser, le bâtiment principal de l'université se situe au cœur de la ville historique, en vis-à-vis de l'École polytechnique. Le nouvel auditorium (livré en 2002) vient habilement prendre sa place sur/sous la terrasse principale de l'édifice, depuis laquelle il se signale par une succession d'aplats de rouge-rose – sur les murs et dans l'enveloppe d'un bassin. En intérieur, ces teintes de rouge/rose se déploient en jouant avec du bleu clair et du gris vert, sur des panneaux servant également à la protection acoustique et à habiller les circuits de ventilation et d'électricité. Ce scénario coloré imaginé par l'artiste Adrian Schiess fait par ailleurs signe aux teintes utilisées originellement par Moser. La salle s'alimente en lumière naturelle grâce à une lucarne positionnée au-dessus de l'écran de projection blanc.



Le nouvel auditorium, d'une capacité de 500 places et qui peut également servir de hall de conférences, occupe l'espace précédemment dévolu à la bibliothèque. Il est accessible via un escalier depuis une galerie de sculptures anciennes, redimensionnée en hall d'entrée. L'accès aux PMR avec ascenseur se fait depuis le bâtiment de la cafétéria⁽⁸⁾.

De 1993 à 1998, le duo d'architectes a œuvré sur l'extension de la Villa am Romerhloz⁽⁹⁾. Un édifice construit en 1915 et agrandi en 1924 par l'architecte Maurice Tarentini suivant le style Renaissance française. Devenu propriété de la Confédération dans les années 1960 et désormais vouée à une fonction muséale, abritant la collection Oskar Reinhardt (notamment de la peinture et sculpture françaises du XIX^e siècle), la villa avait aussitôt fait l'objet d'une rénovation. Le travail de Gigon & Guyer a consisté à greffer 3 nouveaux espaces d'exposition sur l'existant. Quoique variables de taille et de proportion, ils s'insèrent dans 1 cube unique fermé. Son ossature est constituée de grandes dalles de béton recouvertes d'un enduit mixant calcaire pulvérisé et cuivre, qui donnent une patine verte étonnante à l'enveloppe. C'est un rappel des matériaux originaux choisis pour construire la villa.

Sunnige hof, résidence Fluh

Marianne Burkhalter et Christian Sumi ont signé de nombreux bâtiments – de tertiaire, habitat, équipements publics – contemporains présents sur le territoire zurichois. Entre 2009 et 2012, ils ont ainsi réalisé la rénovation d'une partie de l'ensemble Sunnige Hof⁽¹⁰⁾, propriété d'une société coopé-

ratrice créée en 1943, et visant à produire des logements sains à faible coût. L'ensemble avait été construit en 1953 par les architectes Sauter et Dirier, matérialisant l'expansion urbaine de la cité sous la forme d'un complexe HLM de 3 à 5 étages, de composition libre et laissant de larges vues entre les bâtis.

La rénovation traduit une double exigence du donneur d'ordres : redensifier et actualiser l'architecture afin que son offre reste attractive. L'intervention des architectes a inauguré un programme de reconstruction pure et simple. 3 immeubles compacts déploient leur silhouette compacte – ils sont aussi larges que haut – et « elliptique » entre les espaces arborés – préservation de l'héritage oblige – et autour d'un parking central. La composition, imaginée sur la base d'une structure bois, articule un damier central, régulier, fermant, et des extrémités ouvertes, accueillant les balcons (sur 2 façades). La taille des appartements a été revue afin de répondre aux besoins d'une occupation familiale. Les solutions d'isolation par l'extérieur, chauffage et alimentation en eau par sonde géothermique et pompe à chaleur, ont été privilégiées pour conformité au label Minergie.

La résidence Fluh⁽¹¹⁾ présente un ensemble de villas « haut de gamme », réalisé par le duo Burkhalter et Sumi entre 2010 et 2012 sur commande du gestionnaire de biens immobiliers Leder & Co. Les unités d'habitat sont distribuées sur une colline, épousant judicieusement la déclivité du sol (en jouant sur le plein-pied, le pilotis) afin de libérer au maximum les perspectives visuelles à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre, notamment sur le lac. L'unité d'ensemble est donnée par une composition à 3 niveaux, rythmée régulièrement par une assise en béton et métal (r-d-c + niveau 1) et un troisième niveau, de facture bois, dont le volume décroche élégamment sur l'arrière du bâti (il couvre la moitié de la toiture). En intérieur, une très grande modularité des espaces est privilégiée, de même que les entrées de lumière naturelle.

Theater 11

Commandé aux architectes de M2N par l'opérateur international spécialisé dans l'événementiel MCH Group, le Theater 11⁽¹²⁾ est désormais l'un des équipements culturels majeurs du Nord de la ville, jouxtant le site de la foire internationale. C'est en 2005-2006 que l'équipe de M2N est intervenue pour rénover le Stadhof, avec pour mission de le doter d'un auditorium de 700 places et d'un nouveau hall

d'accueil. Le contexte budgétaire autant que les contraintes techniques ont incité la maîtrise d'œuvre à proposer une reconstruction complète. Le projet joue habilement sur une mise en scène du média (la salle), avec un scénario jour et un scénario nuit. La rugosité de l'architecture industrielle, manifeste à travers l'enveloppe (peau en tôle d'acier et d'aluminium perforée) comme à travers le traitement intérieur (surlignant la présence des matériaux et de la technique), se fond, de nuit, dans la vibration lumineuse d'une lanterne artificielle. L'auditorium est délibérément traité avec austérité, le spectacle étant censé l'animer : la seule décoration est celle des sièges et d'un tapis rouge vif.

L'école de Leutschenbach, la maison à un mur

Christian Kérez est un architecte dont le travail traduit un intérêt pour la structure et/ou l'expression structurelle comme un aspect essentiel d'une proposition architecturale. Cette approche est notamment explicitée dans deux bâtiments ingénieux. Construite entre 2002 et 2009, l'école de Leutschenbach n'est pas seulement un édifice spectaculaire – certains parlent d'un « modernisme héroïque » – mais la démonstration d'une capacité à optimiser l'emprise d'un édifice⁽¹³⁾. L'école (22 salles de classe, 1 bibliothèque) constitue ainsi un bloc très compact, en ossature acier, qui empile les surfaces avec, en particulier, le gymnase en coiffure. Cette optimisation se réalise au prix d'une performance remarquable en matière de conception structurelle et de composition spatiale. Dans la maison à mur unique⁽¹⁴⁾, construite entre 2004 et 2007, même préoccupation de simplicité du concept. La maison loge deux familles, dont les espaces sont délimités par le mur de telle sorte qu'elles ne puissent jamais se croiser, même si les espaces se chevauchent. Les espaces intérieurs, auxquels le mur s'adapte en prenant une forme différente, sont conçus en open space. |

1) Site *Wikipedia*.

2, 3, 4) Site de la ville de Zurich, site *Wikipedia*.

5) Site de l'ETH.

6) Site du centre le Corbusier; *L'architecture du XX^e siècle*, Denis Sharp, éditions Mardaga (1972).

7, 8, 9) site Gigon-Guyer; site Prime Tower; site *elcroquis.es*; site *google book*, extrait du livre *Concrete architecture*, Catherine Croft, Laurence King Publishing (2004).

10, 11) Site Brurkhalter-Sumi; site *europacorsi.com*; site *sunnigehof.ch*; site *minergie.ch*; site *competitionline.com*.

12) Site M2N; site *MCH group*.

13,14) Site Christian Kérez; site *cyber.archi*.



Page de gauche: l'auditorium du Theater 11 (M2N), autre exemple d'une reconstruction sur site.
Page de droite: la spectaculaire et, surtout, ingénieuse composition de l'école de Leutschenbach, coiffée par son gymnase (Christian Kérez).

la vie de l'AMO Midi-Pyrénées

LES INSTANCES

Bureau

Pascal Barbottin (président),
Vincent Espagno (vice-président),
Marc Laurens (secrétaire général),
Emmanuel de Séverac (trésorier).

Conseil d'administration

P. Barbottin (directeur général Patrimoine, Toulouse); G. Capdeville (gérant Gamba Acoustique & Associés, Toulouse); C. Cousy, architecte, Toulouse); P.-E. DAO (directeur général adjoint développement promotion, Nexity Immobilier Résidentiel Midi-Pyrénées); S. Deligny (architecte, Toulouse); J.-P. Deso-Vidal (directeur opérationnel, Cogemip/MPC, Toulouse); V. Espagno (architecte, Espagno-Milani architectes associés, Toulouse); K. Fernandez-Brouard (chargée d'affaires marché tertiaire, Tarkett France); F.-X. Lasserre (directeur, IS e-AMO, Toulouse); M. Laurens (architecte, Toulouse); L. Nieto (directeur Bâtiments et Énergies, mairie de Toulouse et Grand Toulouse); O. Prax (architecte, Saint-Gaudens); A. Rodriguez (ingénieur d'affaires, Technal, Toulouse); E. de Séverac (directeur général délégué, Oppidea, Toulouse); J. Terlaud (architecte associé, Séquences, Toulouse); C. Thonnellier (directeur général, Urbis Réalisations, Toulouse).

Assemblée générale 2012: le bureau renouvelé

C'est à l'espace Job (Toulouse) que s'est tenue, le 21 mai, l'assemblée générale 2012 de l'association. Les adhérents étaient notamment invités à renouveler le conseil d'administration pour moitié, vote à l'issue duquel un nouveau bureau et un nouveau président devaient être désignés. Conformément aux statuts, c'est un représentant du collège des maîtres d'ouvrage qui devait prendre la succession de Jérôme Terlaud.

Le nouveau bureau

À l'issue de la procédure, Jean Pène, directeur général de Nexity Georges V, précédemment vice-président, a été porté à la présidence. Vincent Espagno (architecte), Marc Laurens (architecte, agence Laurens et Loustau), Emmanuel de Séverac (directeur général-délégué d'Oppidea) ont, de leur côté, été élus au bureau.

Les bilans moral et financier approuvés

La séance a toutefois commencé par la présentation des rapports moral et financier sur l'exercice 2011. Christine Monjon a notamment rappelé qu'à l'issue de l'année, Amo Midi-Pyrénées présentait un budget équilibré, en lien notamment avec une bonne maîtrise des dépenses de fonctionnement et un montant de cotisations supérieur au prévisionnel du fait des nouvelles adhésions. Il a été décidé que le



montant des cotisations resterait inchangé en 2013.

Le bilan financier a été approuvé, de même que le bilan moral présenté par Jérôme Terlaud, qui s'est félicité « du dynamisme de l'association, qui permet de développer les échanges et d'accroître sa visibilité », ainsi que de l'esprit de convivialité qui en est une « qualité permanente ».

Accueil et remerciements

Le président en exercice a ensuite remercié les nouveaux adhérents (7 architectes, 6 MO, 4 industriels) et les a invités à se présenter. Il a, par ailleurs, en ouverture de séance, adressé ses remerciements à Laurent Nieto (directeur Bâtiments et Énergies, mairie de Toulouse) grâce auquel l'AMO a pu être accueillie dans le remarquable équipement public culturel municipal. Il a salué également tous les partenaires qui lui permettent de proposer aux adhérents un programme de manifestations riche, diversifié... L'expression de son dynamisme. |

Pascal Barbottin succède à Jean Pène



Lors de la séance du conseil d'administration du 18 décembre, suite au souhait de Jean Pène de ne plus assurer la présidence de l'association, c'est Pascal Barbottin qui a été choisi pour lui succéder, en tant que maître d'ouvrage. Les autres membres du bureau ont été reconduits dans leur fonction. |

Journées nationales AMO 2012 à Nantes



L'édition des *Journées nationales* AMO 2012 avait lieu à Nantes les 5 et 6 octobre. Une délégation de l'association avait répondu à l'invitation d'AMO Bretagne/Pays-de-Loire. Au menu : une découverte commentée des grandes opérations d'aménagement de la métropole nantaise (Île de Nantes, quartier de la Création, Stéréalux-La fabrique, opérations de renouvellement urbain). |

NOUVEAUX ADHÉRENTS

Art & Build architectes ; Hoyez ; Lafarge Béton Sud ; PPG Distribution-Seigneurie ; Sarl Benguigui-Cormary ; Société MIDI 2 I.

LES ACTIONS 2013 (au 30 avril 2013)

- **Soirée** « Galette des rois-Vœux des industriels », intervention de Ferrari, Knauf Sud-Ouest et Saint-Gobain Ecophon (**mardi 22 janvier**).
- **Visite** des groupes scolaires Lucie-Aubrac et Ponts-Jumeaux, Toulouse (**jeudi 28 février**).
- **Apéro** AMO 9 : « Logement aujourd'hui : où est l'architecture ? » (**mardi 26 mars**).
- **Présentation et visite d'opérations** : quartier Monges-Croix du Sud, Cornebarrieu, logements + aménagements (**mercredi 17 avril**).
- **Assemblée générale annuelle + visite** de la crèche Virginia-Woolf, Toulouse (**jeudi 16 mai**).
- **Visite du chantier PPR** à Purpan, Toulouse (**jeudi 30 mai**).
- **Voyage annuel** à Londres (**du 12 au 15 juin**).
- **Visite** du CIRCa, pôle national des Arts du Cirque nommé Équerre d'argent, Auch (**jeudi 27 juin**).
- **Visite** de l'espace Clément-Ader, Toulouse (**jeudi 11 juillet**).

En projet :

- Visite du chantier du musée Soulages, Rodez (septembre 2013)
- Visite de la scène nationale les Cordeliers, Albi (octobre 2013)

Le projet AMO Habitat sort de terre

Le hameau de la Crouzette sort de terre sur le territoire de la commune d'Auzeville. La première pierre du programme a été posée le 10 janvier 2013, en présence de François-Régis Valette, président du Sicoval et de Pascal Barbottin, président d'AMO. Participaient également à l'événement les 4 promoteurs (Nexity, Cité Jardins, Groupe Patrimoine, Spirit) et 3 maîtres d'œuvre (Almudever/Fabrique d'architecture, Harter architecture, agence Laurens-Loustau) qui ont travaillé en commun sur sa conception.

Pour la Communauté d'agglomération, comme l'a rappelé son président, cette opération s'inscrit dans la perspective d'une redensification du territoire. Le nouvel



ensemble d'habitat s'insère dans un « quartier en perpétuelle évolution doté déjà d'un groupe scolaire complet, une crèche, une bibliothèque-médiathèque et qui est desservie par le bus en site propre qui, en six minutes, vous amène à la station de métro ». Il regroupe 54 logements, en individuel et semi-collectif, de format T2

au T5, dont 32 sont en accession libre et 22 en accession sociale. Une attention particulière a été portée à éviter la différenciation spatiale en fonction du statut des unités.

Une collaboration entre Sicoval et AMO

La mise en œuvre de ce programme traduit une collaboration originale entre le Sicoval, d'une part, et l'association AMO Midi-Pyrénées de l'autre. Le hameau est le fruit d'une réflexion engagée au sein de l'association,



en 2010, en vue de tester concrètement la faisabilité d'une opération d'habitat répondant à des principes de densité urbaine, mixité sociale, développement durable (critère BBC), accessibilité à coût maîtrisé... et bien sûr qualité architecturale. Les architectes ont ainsi opté pour des typologies multiples, correspondant à une diversité de modes d'habiter, et pour un vocabulaire contemporain. Des engagements en contrepartie desquels l'intercommunalité a mis à disposition le foncier à un coût adapté.

La faisabilité s'est donc transformée en opérationnalité. Ce qui a supposé, outre un travail en commun « pas toujours simple » sur les aspects du programme (conception architecturale, contraintes respectives des promoteurs, relation MO/MOE), une solution *ad hoc* permettant la commercialisation. |

Prix AMO 2012: le palmarès

Une opération réalisée à Toulouse a été distinguée par le prix AMO 2012 « Architecture et lieux de travail » : il s'agit de la crèche Virginia-Woolf de Toulouse, dans le quartier de Borderouge. Le bâtiment, que l'AMO a inscrit à son programme de visites 2013, est réalisé sous maîtrise d'ouvrage Ville de Toulouse, a été réalisé par les architectes Christophe Balas et Philippe Pettenati et l'urbaniste architecte Pierre Roca d'Huyteza, en collaboration avec la direction Bâtiments et Énergies de la commune. Comme c'est devenu la règle pour les bâtiments scolaires et socio-éducatifs, la ville a choisi d'en faire un exemple en matière environnementale (BBC). La distinction qualifie aussi la qualité du rapport à l'environnement urbain, l'attention portée aux futurs utilisateurs, en particulier les enfants, l'élégance de la facture. Le Prix AMO a été décerné à l'équipe préfecture de police



de Paris (MO)/Fabienne Bulle (MOE) pour le commissariat de Montfermeil. Le prix spécial GRDF récompense l'équipe communauté de communes de Pornic (MO)/Atelier Arcou Fraud Veyron & Associés pour le siège administratif de la communauté ; le prix AMO spécial Fondation d'Entreprise Excellence SMA a été attribué à l'équipe American Vintage (MO)/atelier d'architecture Yvann Pluskwa pour le siège de l'entreprise ; le prix spécial Saint-Gobain récompense la préfecture de police de Paris (MO) et Ropa Architecture pour le centre opérationnel de la brigade des sapeurs-pompiers de Paris. |

La revue de l'AMO Midi-Pyrénées

est une publication de l'AMO Midi-Pyrénées.

Directeur de la publication

Pascal Barbottin

Coordination éditoriale

Jérémie Harter, Rolande Delmon, Michèle Dupierri

Documentation

Rolande Delmon (À Propos...)

Ont collaboré à ce numéro :

Matthieu Duperrex, Pierre-Yves Monin (textes) ; agence Bernard Buhler, agence Laurens-Loustau, agence Puig-Pujol Architecture, atelier Christian de Portzamparc, David Bécus, Cabrita Promotion/Adeline Rocheteau, Cancéropôle, Matthieu Duperrex, Espagno/Milani architectes associés, OMA, Pierre-Jean Riera, Pierre-Marie Soupault, Pascal Servin, Valode et Pistre, Jean-Paul Viguier et Associés, Ville de Toulouse, Cyrille Weiner (photos).

Remerciements à :

L'ensemble des élus, techniciens des collectivités, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes, industriels qui ont accueilli ou sont intervenus au bénéfice de l'AMO dans le cadre de ses activités.

Remerciements plus particuliers : aux grands témoins qui nous ont permis de réaliser le dossier ; au Sicoval et à la commune d'Auzesville, partenaires du projet AMO Habitat.

Conception graphique

Jeanne Dor, Roquevidal (81) – Tél. : 05 63 34 70 96

Réalisation

Lexies, Toulouse – Tél. : 05 61 20 36 37

Impression

Imprimerie des Capitouls, Toulouse

ISSN en cours

Dépôt légal 2013.

LES ADHÉRENTS À L'AMO MIDI-PYRÉNÉES AU 1^{ER} MAI 2012

Maîtres d'ouvrage

Acantys Réalisations – ADIM Sud-Ouest – AFC Promotion – Alamo/Financière Duval – BNPPI Résidentiel Promotion SO – Bouwfonds Marignan – Bouygues Immobilier – Cirmad Centre Sud-Ouest – Cogedim Midi-Pyrénées – Cogemip/MPC – Crédit Agricole Immobilier – DRAC Midi-Pyrénées – DREAL – Eiffage Immobilier Midi-Pyrénées – ENAC – European Homes – Europolia – GIE Arcade Services – Groupe Belin Promotion – Groupe des Chalets – Habitat Toulouse – Hôpitaux de Toulouse – Icade Promotion – Icade Promotion Logement – Icf Atlantique Sa d'hlm – Kaufman & Broad Midi Pyrénées – Mairie de Blagnac – Mairie de Toulouse – Nacarat – Nexity Immobilier Résidentiel Midi-Pyrénées – Nouveau Logis Méridional – Oppidea – Patrimoine – Pitch Promotion – Poste Immo – Pragma – Pres – Procivis – Promomidi – Promologis – Région Midi-Pyrénées – Sa HLM « La Cité Jardins » – Sas Green City Immobilier – Sicoval – Sni Sud Ouest – Société Carle – Société Midi 2I – Spirit – Toulouse Métropole – Urbis réalisations – Vinci Immobilier – Université Toulouse 2-Le Mirail.

Architectes

Dominique Alet – Atemps Architecture – Art & Build architectes – Philippe Berges – Benoît Chanson – Michel Clanet – Christophe Cousy – Danièle Damon – Vincent Defos Du Rau – Philippe Deladerrière – Stéphane Deligny – Marie-José Gautrand – Marylène Kerlovéou – Numen Munoz – Gérard Tiné – Agence Laurens-Loustau – Agence d'architecture Axel Letellier – Almudever Fabrique d'Architecture – AM-PM Architectes – APC Architectes – Archigriff – Arua Architecture – A+S Architectes – Atelier 13 – Atelier d'Architecture A2A – Atelier d'Architecture A4 – Atelier REC – Atelier Sauvagé-Ducasse-Harter – Azéma Architectes – Bleu Gentiane – Cardète & Huet – Espagno-Milani architectes associés – Eurl Jean Gombert – Eurl Norbert Brail – Eurl Prax Architecte – Gouwy-Grima-Rames – Harter Architecture – Hirsch & Zavagno – Lacombe-De Florinier – Lacour Architecture – LCR Architectes – Matthieu Belcour Architecte – My Architectes – OeCO Architectures – Puig Pujol Architectures – Sarl 360° – Sarl architecture Emmanuel Plat – Sarl d'architecture Bernard Salomon – Sarl d'architecture Vigneu-Zilio – Sarl Benguigui-Cormary – Sarl Calvo-Tran Van – Sarl Duffau et Associés – Sarl Fave Architectes – Sarl Munvez-Morel Architectes – Sarl Sutter-Taillandier – Scalene Architectes – SCM A&A – Scp Branger-Romeu – Scp Cirque-Dargassies – Scp Séquences – Selarl d'architecture Larrouy – Selarl d'architecture Martinie – Selarl Ryckwaert – Urbane – W-Architectures.

Ingénierie de la construction

Atelier Villes et Paysages – Athegram – Auat – Betem Ingénierie – Beterem Ingénierie – Betom Ingénierie Sud-Ouest – Bureau Véritas – Gamba Acoustique architecturale et urbaine – Ifecc – Ise-Amo – Mir Conseil BTP – OTCE – Serige – SNC Lavalin SAS – Socotec – Tassera SA.

Industriels

Arcelormittal – Atlantic GFC – EDF Commerce SO – Eternit – Ferrari – Galeries du Carrelage – Gaz Réseau Distribution France – Hager SAS – Hoyez – Imérys TC – Interface – Jacob Delafon/Kohler – Knauf Sud-Ouest – Lafarge Béton Sud – Philips Éclairage – PPG Distribution Seigneurerie – Saint-Gobain Ecophon – Saint-Gobain Weber – Soprema – Steelcase/TB Aménagement – Tarkett France – Technal – Vm Zinc.



**Architecture et Maîtres d'Ouvrage
Midi-Pyrénées**

c/o À PROPOS...

45, rue Jacques-Gamelin

31100 Toulouse

Tél. : 05 62 26 62 42

Fax : 05 61 55 36 00

amo.mp@wanadoo.fr

www.amo.asso.fr

AMO, un lieu de dialogue pour promouvoir la qualité architecturale.

