AMO Midi-Pyrénées

# La revue 2012

# Débattre pour partager…
# Partager pour apprendre…
# Apprendre pour progresser…

Depuis maintenant quelques mois, AMO Midi-Pyrénées a initié, proposé, partagé un certain nombre de débats. Avec, comme éléments marquants, une soirée sur ce qui fait qualité dans les ZACs en octobre dernier (dont le thème constitue le cahier central de ce numéro) et une autre plus récemment sur les Partenariats public-privé. Les apéros AMO ont permis d'autres échanges suivant une formule plus conviviale, plus ouverte.

Ces échanges, ces accords trouvés, ces désaccords qui perdurent, ces questions restées sans réponses, ces réponses consensuelles ou non, finalement dans quels buts ?

Tout d'abord pour utiliser la richesse de notre association dans un but de partage entre membres aux facettes multiples, avec une liberté de ton qui nous est propre.

Comme pour les voyages mais de manière différente, ce partage nous permet d'apprendre des autres, tant de celui qui travaille à côté de nous et que, finalement, nous connaissons peu, que de ceux qui œuvrent loin de chez nous avec une culture différente.

Cette mise en commun des connaissances et les questions qu'elle soulève, nous permettent d'avancer ensemble, pas après pas… Dans ce souci, qui nous anime tous les jours, de la qualité architecturale et urbaine.

Et ainsi la production qui nous unit au quotidien s'en trouvera modifiée, réfléchie, partagée, encore améliorée…

De ce but, ne nous départissons jamais !

**Jérôme Terlaud,**
**président d'AMO Midi-Pyrénées**

# sommaire

**4 dossier À LA RENCONTRE DE LA « QUALITÉ »: DE LA ZAC À LA ZAQ**


La ZAC est devenue un mode d'aménagement prépondérant dans les grandes agglomérations et, en particulier, celle du Grand Toulouse. S'il est vrai que le phénomène traduit une volonté des collectivités de reprendre la main sur l'aménagement de l'espace, le lien à l'urbanité ne va pas de soi. Ce lien suppose que chaque opération soit pensée comme travail sur la ville elle-même. De ce point de vue, la « qualité » de contenu, de méthode, de mode opératoire, est un enjeu central. Et cet enjeu doit être perçu par l'ensemble des acteurs impliqués, y compris la population. Mais, est-ce si simple ? C'est ce constat qui a incité AMO Midi-Pyrénées à proposer une réflexion ouverte sur la manière de faire évoluer la ZAC vers la ZAQ et, au-delà, sur une nécessaire reconsidération de ce « qui fait ville »… Aujourd'hui et durablement.

**12 repères RÉALISATIONS ET PROJETS VUS EN 2011**


L'année 2011 a été particulièrement riche en visites, rencontres, conférences-débats permettant de nourrir le dialogue autour de la qualité architecturale entre aménageurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, industriels, professionnels adhérents de l'association. Retour sur un programme qui s'est déroulé en Midi-Pyrénées, Île-de-France, Suisse, Italie ou encore, en partenariat avec AMO Aquitaine, en Dordogne. Avec à la clé : équipements publics divers, opérations de logements, mais aussi projets d'urbanisme, réflexion sur les pratiques…

## horizons NOTES DE LECTURE 30

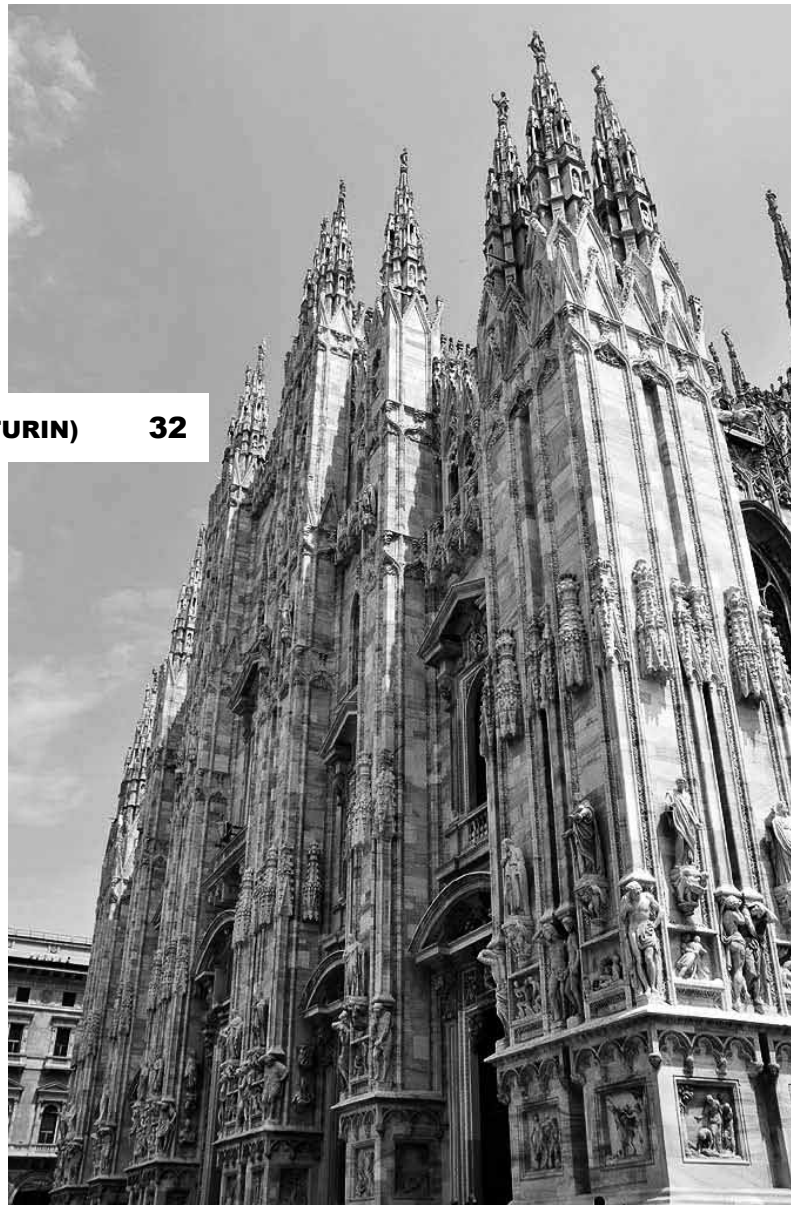
La réflexion sur l'architecture, la ville, l'urbanisme ou encore le logement, fait l'objet d'une production éditoriale importante et diversifiée, qu'elle émane de chercheurs, d'experts ou de praticiens. Petite chronique de la littérature parue en 2011.

## horizons VOYAGE EN ITALIE DU NORD (MILAN, TURIN) 32

Du 25 au 28 mai, le voyage d'études annuel d'AMO à l'étranger, suivant un programme conçu par Martin Meade, a permis de faire connaissance avec les cités de Milan et Turin. Ces hauts lieux de l'Italie industrielle, autour en particulier des grandes marques automobiles, sont aujourd'hui en mutation… Ou plutôt, en recomposition, tant il est vrai que l'héritage – de la ville, de ses bâtiments, mais aussi des savoir-faire – y imprègne originalement les pratiques des professionnels.

## la vie de L'AMO Midi-Pyrénées 38

Assemblée générale et bilan financier et moral de l'année 2011… Actualités diverses et programme 2012… Le point sur le projet AMO Habitat.

# dossier À LA RENCONTRE DE LA « QUALITÉ » : DE LA ZAC À LA ZAQ

**La ZAC est devenue un mode d'aménagement prépondérant dans les grandes agglomérations et, en particulier, celle du Grand Toulouse. S'il est vrai que le phénomène traduit une volonté des collectivités de reprendre la main sur l'aménagement de l'espace, le lien à l'urbanité ne va pas de soi. Ce lien suppose que chaque opération soit pensée comme travail sur la ville elle-même. De ce point de vue, la « qualité » de contenu, de méthode, de mode opératoire, est un enjeu central. Et cet enjeu doit être perçu par l'ensemble des acteurs impliqués, y compris la population. Mais, est-ce si simple ? C'est ce constat qui a incité AMO Midi-Pyrénées à proposer une réflexion ouverte sur la manière de faire évoluer la ZAC vers la « ZAQ » et, au-delà, sur une nécessaire reconsidération de ce « qui fait ville »… Aujourd'hui et durablement.**

Le logement, élément clé de la ZAC (ici sur l'île de Nantes) ; mais l'enjeu est de sortir des espaces monofonctionnels.

La Zone d'aménagement concerté, qu'elle permette d'aménager une extension de territoire urbanisé ou de réaménager à l'intérieur d'un tissu existant, est aujourd'hui une solution privilégiée par les collectivités publiques pour reprendre la main sur la construction de la ville. Ainsi que le souligne l'urbaniste et actuel directeur de la SAEM Euralille Laurent Théry (lire en page 10) « *c'est un excellent outil de maîtrise du foncier* ». Mais, cet effet de levier sur le foncier ne résume pas l'enjeu. La rencontre-débat organisée par l'AMO (lire en page 8), s'ordonnait autour d'une question clé : à vouloir que la ZAC contribue à la ville, comment faire en sorte qu'elle soit effectivement un « *morceau d'urbain* », dont l'organisation a du sens au-delà de ses limites ? Il faut donc envisager un lien à l'urbain et une certaine qualité d'aménagement. Et faire en sorte que ce soit une ambition partagée par toutes les parties prenantes à la conception, la construction… et l'usage de l'espace aménagé.

## Paramètres de la qualité

Rappelant combien l'adhésion des habitants est importante – puisque le mot de « concerté » caractérise précisément la procédure – Laurent Théry note : « *il faut penser une modification des conditions de production de la ville de telle sorte que l'habitant devienne acteur. Nous devons innover, en amont des procédures légitimes de concertation* ». Aussi

bien, le rôle de la puissance publique est d'évidence: la construction de la ville suppose une volonté politique. À charge, pour l'acteur politique, de fixer la stratégie et certains fondamentaux: maîtrise foncière, densité, mixité des fonctions. De ce point de vue, les documents cadre d'organisation du territoire (SCOT, PLU, voir PDU) peuvent constituer des éléments de référence. Cette vision stratégique peut être mieux traduite si l'acteur politique prend appui sur un concepteur urbain et sur un opérateur-aménageur unique.

### *Pour une approche qualitative de la programmation*

Volonté politique affirmée – et entre autres la combinatoire entre prix de sortie et qualité fixée dès le début. Reconsidération des études amont – conception, faisabilité au regard du marché, des politiques globales d'environnement… Gouvernance articulant long terme et adaptabilité… On ne peut imaginer l'évolution de la ZAC vers la ZAQ sans une approche sachant conjuguer objectifs quantitatifs et qualitatifs.

À cet égard, plusieurs intervenants notent l'importance de la mixité fonctionnelle et, en particulier, d'une prise en compte des équipements publics comme commerciaux. S'il est souhaitable que, selon Bernard Keller, « *les commerces ne s'implantent pas trop tôt* », Thierry Lager rappelle que « *les espaces publics existants dans les espaces commerciaux, pour être de statut privé, n'en sont pas moins générateurs de lien social* ». La vocation structurante des équipements publics, leur capacité à générer de l'identité, du lien, selon Emmanuel de Séverac, n'est pas toujours bien mesurée. Le directeur général délégué d'Oppidea concède qu'il n'est pas facile de projeter précisément le temps long et invite à une « *certaine modestie* ». Laurent Théry s'interroge, dans le même esprit, sur l'inadaptation de la procédure de ZAC aux enjeux du temps longs et de l'adaptabilité « *parce qu'au fond, la ZAC c'est un programme et un bilan, et que le premier est figé et le second établi* ».

### *Aménagement urbain: et si la technique servait la conception?*

Ainsi que l'indique Françoise Favarel: « *Quelle que soit la taille de la ZAC, la question de l'insertion dans l'environnement urbain, de l'articulation du projet aux différentes échelles, est centrale. Nous pensons que la qualité des espaces publics, celle des usages de cet espace, est une condition* sine qua non. *Ce qui revient à prévoir le financement des vides par les pleins. Et, aussi, qu'on porte une plus grande attention à la conception et à l'articulation entre une approche seulement technique et une autre plus cultivée* ».

**Borderouge: annexe du muséum d'Histoire naturelle de Toulouse. L'exemple d'un équipement public structurant.**

À Montpellier, selon Thierry Lager, ces principes s'appliquent depuis plusieurs années, même si l'appropriation de l'espace public ne va pas de soi. S'il est vrai que les espaces dédiés au commerce, qui constituent les « pleins », sont essentiels, ils peuvent poser problème pour une bonne structuration de la ZAC. Il faut donc bien les calibrer, selon l'utilité plutôt qu'en fonction de recettes. L'aménageur du Grand Toulouse, indique son directeur général délégué, s'efforce de prendre la mesure de cet enjeu: « *il faut que l'intérêt de l'opérateur soit convergent avec celui de l'attente urbaine. Lorsque le quartier est difficile, il est aussi envisagé que la SEM prenne ses responsabilités, comme co-investisseur voire comme investisseur* ».

**Le projet de nouvelle place Nord de Borderouge (gauche), où le principe de la ZAC revisité… question d'évolution des usages et des besoins.**

## *L'enjeu de l'architecture : jusqu'où la contraindre ?*

Pour ne pas se résumer à une question d'architecture, la qualité de la ZAC n'en est pas moins tributaire des règles de l'art dont l'architecte est dépositaire. De règles dont Jérôme Terlaud indique « *qu'elles ne relèvent pas d'un* a priori*. La qualité architecturale est toujours le fruit d'un long travail, d'un dialogue avec le maître d'ouvrage, en l'occurrence ici les promoteurs, qui permettront une intelligence de la réponse aux contraintes et lui donneront sa pertinence et sa force* ». Dans cette perspective, et même s'il atteint fréquemment le niveau polémique, le débat de goût sur contemporain/ancien, régional/international, est certainement secondaire.

En revanche, la qualité formelle peut être estimée en considérant le rapport à l'urbanisme, au coût de construction et au prix de sortie. Côté aménageur, il s'agira de réfléchir à la bonne échelle des îlots et au mode de sélection des équipes (d'architectes et promoteurs) le plus à même de la garantir.

Dans quelle mesure des contraintes doivent-elles être fixées par l'aménageur ou l'urbaniste conseil de la ville ? Faut-il laisser la plus large latitude aux équipes d'architectes et de promoteurs, ou faut-il que l'urbaniste intervienne plus en détail, jusqu'au dessin architectural, au risque, selon Jérôme Terlaud, « *de figer les choses ?* ». Pour Alain Garès : « *Il faut qu'il y ait des règles qui assurent une cohérence d'ensemble. Quant à savoir jusqu'où les pousser, il me semble qu'il n'y a pas vraiment de méthode. Cela dépend quand même de la sensibilité de l'urbaniste – ou de l'architecte-conseil hors ZAC* ».

Pas non plus de règle intangible concernant la sélection des équipes. À Montpellier, la SERM fonctionne peu au concours, considérant qu'il est difficile de choisir un promoteur, et se fixant plutôt pour objectif « *qu'il y ait un parti revendiqué, évolutif, intégrant un certain nombre d'invariants, mais laissant beaucoup de liberté* ». À Nantes, explique Laurent Théry : « *Alexandre Chemetoff a considéré qu'il ne fallait pas faire de concours, de dessin, et je l'ai suivi. Au début, on a invité trois architectes à venir nous expliquer, avec accord de la Ville et les promoteurs, la manière dont ils percevaient le projet et, sur un simple oral, on faisait le choix du lauréat. Cela a très bien marché… Ensuite, selon*

Vue générale d'Andromède (droite): esquisse d'une problématique de nouveau quartier urbain durable…

*les situations, on optait soit pour du concours, soit pour des consultations avec dessin. À Lille, on lance un concours de promoteurs. Mais sur le programme et non sur la charge foncière* ».

La SEM Constellation a, sur le quartier Andromède, privilégié l'usage du concours. Mais, pour Alain Garès, qui en était à l'époque le directeur, « *cela ne marche que si certains critères sont réunis: maîtrise du foncier, prix fixé d'emblée laissant toute latitude pour n'apprécier les projets au concours que sur leur qualité, suivi rigoureux de la part de l'aménageur jusqu'aux plans détaillés qui lui ont été communiqués et, aussi, rémunération des concours* ». Et de s'avouer plutôt favorable à des formats d'îlots plus réduits qu'ils ne le sont encore souvent.

## Savoir mobiliser les outils

Quant à l'adéquation aux prix de sortie – critère majeur pour la composante habitat des ZAC – élus, aménageurs, maîtres d'ouvrage, architectes, constructeurs, partagent l'idée que les procédés constructifs peuvent jouer un rôle clé. Hypothèse à creuser qui renvoie autant à l'innovation technique que, plus globalement, à l'organisation de filières industrielles.

Emmanuel de Séverac n'imagine pas l'évolution vers des « ZAQ » sans que soit revisitée la législation – avec par exemple, « *la possibilité de dissocier la propriété du sol de la propriété du bâti, concernant la mutabilité du bâti* ». Quoi qu'il en soit, à l'échelle urbaine, insiste Laurent Théry, tout l'enjeu consiste finalement à mobiliser l'outil le plus approprié pour le projet, dont entre autres la ZAC… Et le grand témoin de la rencontre d'attirer l'attention sur le fait que, si l'extension urbaine doit absolument être organisée, c'est la recomposition de la ville sur elle-même qui est, aujourd'hui, une priorité. |

## Une réflexion de la commission « ZAC Mixtes »

« *C'est le groupe de travail qui a affiné le thème, le format, le choix des intervenants réunis aujourd'hui. Et c'est grâce à lui que nous avons pu organiser cette rencontre. Je félicite, au nom de l'ensemble des adhérents, tous ceux qui y ont participé* » rappelait Jérôme Terlaud, à l'occasion de la rencontre-débat. Il saluait ainsi à la fois la qualité de la démarche et la qualité du contenu soumis à réflexion.
La commission ZAC Mixtes, constituée au sein de l'association, a assidûment travaillé. Entre l'automne 2010 et l'automne 2011, six réunions auxquelles la plupart des membres étaient présents, ont permis d'appréhender le problème dans une dimension large et de cadrer le thème autour d'idées clés. Le temps de la rencontre-débat devait être l'occasion de discuter, nourrir et valider ces idées, à partir de l'expérience concrète des élus, techniciens des collectivités, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, mais aussi du regard plus générique d'un expert, en l'occurrence Laurent Théry.
Il est apparu, d'emblée, qu'il fallait considérer la ZAC comme devant être « mixte », c'est-à-dire regroupant d'autres activités que le seul logement, et, plus largement, mise en relation au projet urbain. Et qu'il était nécessaire, non seulement de réfléchir sur les composantes de programme, mais aussi sur les modes opératoires souhaitables. Trois thèmes – *Qu'est-ce qui fait la qualité ? Comment réussit-on la qualité ? Comment communique-t-on pour favoriser l'adhésion du futur habitant ?* – ont servi de fil conducteur à l'élaboration du contenu.
Celui-ci s'est finalement – mais pas exclusivement – cadré sur trois points:

1. ***La programmation***, dans la perspective du projet urbain, de ses enjeux globaux, et avec des objectifs quantitatifs et qualitatifs.
2. ***L'aménagement urbain***, supposant de prioriser non plus en fonction des seuls aspects techniques, mais d'une véritable conception urbanistique.
3. ***L'architecture***, comme traduction formelle de la qualité de l'aménagement, c'est-à-dire aussi de la prise en compte des « pleins » et des « vides ». Il s'agit moins de mettre en cause l'aspect formel que d'apprécier le niveau de contraintes induites pour l'architecte. |

LE DÉBAT

# La ZAC sous divers angles de vue

C'est dans l'amphithéâtre du Belvédère (Toulouse) que s'est tenue, le 12 octobre 2011, la rencontre-débat. Dans un premier temps, les intervenants[1] ont pris position sur les trois thèmes proposés par la commission ZACs Mixtes. Laurent Théry (lire en page 10) a fait ensuite part de ses propres réflexions sur ces questions. Enfin, un échange très fructueux avec la salle s'est noué, tant sur les thèmes génériques que sur des aspects plus spécifiques. Quelques-uns des extraits significatifs de ce dialogue entre élus, experts, professionnels et public.

**• Bernard Keller**
« La meilleure manière de répondre à la question de la qualité, avec ses multiples aspects, est une réelle volonté politique, capable de prendre la mesure des risques que fait courir aussi le développement : mitage du territoire. Il y a donc un enjeu de maîtrise foncière (…). Autre enjeu : celui des fonctions que l'on veut développer pour créer de la ville et de la vie, notamment mixité de l'habitat, en lien avec la loi SRU. La maîtrise des prix de sortie est évidemment importante, en promotion privée comme pour les bailleurs sociaux. Je pense encore à la question d'une offre adaptée au besoin par des solutions diversifiées. J'insiste aussi sur la maîtrise d'une qualité urbaine, par le recours à des équipes d'urbanistes, paysagistes, architectes, AMO qualifiées ; sur la qualité architecturale, dans le cadre d'une certaine méthodologie (…).
La question de l'intégration des équipements commerciaux se pose, en réalité, pour tous les équipements (…). À mon sens, il faut que les équipements publics soient là quand les habitants arrivent. En revanche, quant aux commerces, je dirais plutôt "pas trop tôt". Il faut prendre le temps d'attribuer les surfaces commerciales, non pas au plus offrant mais en fonction des besoins : la typologie des commerces est un aspect important. Dernière chose : lorsqu'on parle d'Andromède, on ne parle plus de ZAC mais de quartier… ».

**• Emmanuel de Séverac**
« Un sujet important est d'apprécier la conjonction d'équipements publics qui pourraient donner au quartier une personnalité, une identité, une attractivité qui aille au-delà de ses limites (…). Ce type d'élément de programmation est, pour moi, autrement plus important et engageant à long terme que la programmation concernant l'habitat, le commerce. Il faut en effet savoir qu'une scène de Musiques actuelles, des équipements de ce type, comme les lieux de cultes et les équipements sportifs, les lieux festifs, sont vraiment des lieux du vivre ensemble (…).
Aujourd'hui, dans les ZACs du Grand Toulouse, nous sommes réellement déterminés à ce que l'aménageur ait un rôle pivot dans la mise en œuvre de la dynamique commerciale : choix de l'opérateur, unicité de l'investisseur, il faut que son propre intérêt soit convergent avec l'intérêt urbain (…). Quand au phasage, ce que Bernard Keller a dit d'Andromède est très intéressant : il faut laisser la ZAC prendre une certaine respiration verticale ».

**• Thierry Lager**
« Le mode de pilotage des projets de ZAC s'est progressivement structuré autour d'un certain nombre d'idées. Premièrement, l'articulation entre différentes échelles, pour assurer la cohérence au projet urbain. Sous entendu, l'intégration à la programmation d'équipements urbains majeurs, d'équipements publics structurants.

Le plateau des intervenants, de gauche à droite : Roger Metellus (animateur), Laurent Théry (grand témoin), Emmanuel de Séverac, Nicolas Gigot, Jérôme Terlaud, Daniel Benyahia, Alain Garès, Françoise Favarel, Christian Sempé, Thierry Lager.

Table ronde sur l'architecture, de gauche à droite: Jérôme Terlaud, Daniel Benyahia, Alain Garès...

Deuxième point: l'échelle des transports, entre la proximité – le bas de chez soi – et l'accès à la métropole – d'où les connexions aux lignes de tramway – qui sont longues de plus de 20 km (…).
Troisième élément: faire en sorte que les éléments divers de la ZAC puissent fonctionner le plus rapidement (…). Concernant l'habitat, on a un tiers de social et un tiers de logement en accessibilité, grâce à un vrai partenariat avec les promoteurs; ainsi la charge foncière n'est pas le critère déterminant de la consultation, mais plutôt les typologies de logement, les prix de sortie, la qualité de réalisation. Il y a également une approche énergétique très en amont (…) Un projet d'aménagement obéit à des règles établies, en lien avec une volonté politique claire. Le maître d'œuvre urbain doit être en position centrale (… ).
La ZAC est un tout. Au reste, cette question est complexe puisqu'elle renvoie à l'échelle plus globale de la ville et même de la société. L'espace public comme lieu urbain interroge sur l'anticipation des pratiques, la capacité à générer de l'espace de représentation (à Montpellier, il y a beaucoup de ZACs qui sont identifiées à partir d'un espace public) sur la vieille utopie de l'Agora… On a pris pour principe de travailler sur "l'inversion du regard"…».

**• Christian Sempé**
« On ne doit pas oublier que si l'expression "ZAC" a quelque chose d'un peu barbare, elle intègre le mot de "concerté". On doit permettre à un espace de se créer, avec des équipements, des espaces publics, des liens avec le tissu urbain – le plein finance le vide est une réalité économique (…). Notre expérience première de ZAC est née dans les années 2000, avec en toile de fond cet objectif: comment faire pour que notre population ne continue pas à baisser, sachant que la ville qui a perdu mille habitants entre 1992 et 2010?
Ce qu'on n'avait pas fait entre 1992 et 2000, il a fallu le faire dans la décennie suivante (…). Il a fallu construire cette démarche avec des populations implantées en environnement pavillonnaire, qui voyaient la ZAC comme quelque chose de barbare. Il a fallu mettre notre projet en débat (…). Une commune comme la nôtre n'a pas anticipé sur le foncier, comme ça a pu être le cas ailleurs, et s'est trouvée confrontée à des prix de foncier qui pouvaient mettre en danger l'économie du projet (…). À cet égard, je me réjouis que la CUGT ait créé une taxe d'équipement (TSE) qui permettra de mieux faire face à l'enjeu du foncier ».

**• Alain Garès**
« Il me semble qu'il faut rémunérer les concours et, particulièrement, les équipes de maîtrise d'œuvre (…). Tout le monde y gagne. Il ne suffit pas de faire produire une image, parce qu'entre cette image et la réalisation, les choses évoluent (…). Si l'on veut que le concours génère de la qualité, il faut que le prix soit fixé d'emblée, que l'aménageur l'ait calculé correctement de façon à équilibrer son bilan, et que le seul critère de jugement entre les offres soit la qualité: architecturale (formelle), d'usage, environnementale… Il faut que ces notions soient définies clairement.
L'aménageur doit analyser précisément les plans détaillés qu'il a demandés – d'où rémunération de la MOE – pour vérifier, par exemple, que l'exposition du logement, sa conception, assurent une véritable qualité d'usage (…).
Je crois que l'idéal serait de ne pas faire de trop grosses opérations. Les petites opérations permettent d'introduire de la diversité… Mais, c'est une question de moyens de l'aménageur: une opération sur 20 logements demande le même travail qu'une opération sur 100 logements, c'est-à-dire qu'elle coûte 5 fois plus cher (…).
Est-ce qu'on peut se passer du concours? Oui, à mon sens. Mais à condition que le niveau d'exigence ait été clairement fixé (…). On pourrait alors privilégier un dialogue entre aménageur/promoteur/architecte… mais, encore une fois, cela voudrait dire que le travail sur la qualité a déjà été fait en amont (…). Il faut qu'il y ait des règles qui assurent une cohérence d'ensemble. Quant à savoir jusqu'où on doit les pousser, il me semble qu'il n'y a pas vraiment de méthode (…). Il y a une question de curseur, certes. Mais, la sensibilité de l'urbaniste est prévalente.

## LE DÉBAT

À Monges, Bruno Fortier sait à la fois fixer des règles contraignantes (implantation, formes de construction) et laisser une grande marge de créativité aux équipes. On est toutefois d'accord pour que le curseur soit positionné au milieu… ».

**• Daniel Benyahia**
« Je ne suis pas tout à fait d'accord avec l'approche ZAC. Il me semble qu'une ville c'est un tout. Il y a l'avant et l'après ZAC. Il y a aussi, les franges, ce qu'il y a autour Bref, le problème est celui d'une architecture cohérente sur l'ensemble du territoire (…). Je partage l'idée de travailler sur des îlots de taille limitée pour favoriser l'émergence de nouvelles équipes d'architectes. Mais j'attire votre attention sur ce qui n'a pas été dit concernant le rôle fondamental de l'urbaniste (dans la ZAC), de l'architecte conseil dans le diffus (la ville de Toulouse a décidé de faire appel à un architecte conseil, un professionnel reconnu). Mais, ce qui est important, dans la ZAC, c'est un travail d'ensemblier ». |

1) À noter que Roger Metellus était l'animateur des débats.

### Les trois tables rondes

**1. *La programmation, et si on parlait aussi qualitatif ?***: problématique énoncée par Nicolas Gigot (directeur général Nouveau Logis méridional); interventions de Bernard Keller (maire de Blagnac, vice-président du Grand Toulouse), Emmanuel de Séverac (directeur général délégué Oppidea).
**2. *L'aménagement urbain, et si la technique servait la conception ?***: problématique énoncée par Françoise Favarel (urbaniste, agence Urbane); interventions de Christian Sempé (maire de Saint-Orens) et Thierry Lager (directeur de la SERM Montpellier).
**3. *L'architecture : la contrainte au service de la qualité***: problématique énoncée par Jérôme Terlaud (architecte, agence Séquences), interventions d'Alain Garès (directeur général du Développement urbain et durable au Grand Toulouse) et Daniel Benyahia (vice-président du Grand Toulouse, adjoint au maire de Toulouse en charge de l'Urbanisme).

# « La ZAC, un outil au service du projet urbain »

Grand prix de l'urbanisme 2010, aujourd'hui en charge d'Euralille, Laurent Théry[1] était le grand témoin du débat. Présentation, en quelques thèmes, de la manière dont il envisage la question de la ZAC, de sa relation au projet urbain, de la manière de solliciter les acteurs pour réaliser ce projet… Avec ou sans recours à ce type de procédure.

**Pourquoi créer une ZAC ?**
« Une ZAC est un outil mobilisable pour la mise en œuvre d'un projet urbain. C'est, par exemple, un bon outil pour découper le foncier. Le traitement de certains périmètres, dans le contexte de ce projet urbain, peut avantageusement passer par cette procédure. Je conçois qu'à Toulouse, dans un contexte où avait prévalu, jusque-là, une logique du libre marché, ce puisse être un moyen de ressaisir la maîtrise du développement urbain. Sur l'Île de Nantes, nous avons fini par utiliser cette opportunité. Il est évident que c'est à la puissance publique de prendre l'initiative de la construction de la ville. Cela dit, j'insiste sur cette notion "d'outil". Je ne veux pas seulement dire qu'il en existe d'autres – projet et lotissement, projet et permis regroupé, par exemple – mais qu'au fond, l'idée de projet urbain n'implique pas nécessairement la ZAC. J'ai tendance à dire que "*raisonner projet, c'est choisir la figure libre*" et inventer y compris les outils qui permettront de le mener à bien ».

**La ZAC n'est ni la ville, ni le projet urbain**
« En France, la ZAC est une procédure fréquemment utilisée pour réaliser des opérations publiques d'aménagement

**À Nantes, la solution privilégiée a été de demander aux architectes comment ils percevaient le projet.**

urbain. Faut-il y voir l'effet d'une culture de pays centralisé où l'État devait nécessairement s'appuyer sur des procédures pour décliner sa politique dans les territoires ? C'est ce que me laisse à penser mon expérience dans des pays étrangers. Faut-il y voir une approche réductrice de l'urbain à une problématique du bâti ? Pour moi, en tout cas, il est clair que l'outil n'est pas le projet. Un projet urbain, la construction de la ville, ce sont d'abord une certaine idée de la ville, de grandes orientations, de l'échange, du débat entre des acteurs multiples, de la concertation – enjeu ô combien crucial et sur lequel nous devrions être beaucoup plus inventifs. Une fois que les choses ont été clarifiées, on peut choisir l'outil qui s'avère le plus pertinent. J'irai plus loin : le temps long du projet, son évolutivité, quelle que soit d'ailleurs sa dimension, ne plaide pas vraiment en faveur de la ZAC – parce que c'est avant tout un programme et un bilan, et que le premier est figé et le second établi. Dès qu'on veut modifier les choses, il faut alors relancer la procédure, re-sélectionner les équipes. Ça a un coût en temps et aussi financier. Enfin, c'est une solution que l'on privilégie volontiers pour un nouveau morceau de ville à créer. Mais, on sait que la question clé, pour les opérateurs qui travaillent sur la ville aujourd'hui, c'est de la reconstruire sur elle-même ».

**Qualité de Zac, qualité de ville ?**

« Pour autant que l'on doive faire de la qualité de ville, la question ne se pose pas spécifiquement au niveau de la ZAC. C'est bien à l'échelle du territoire urbain qu'il s'agit de sortir de la logique de juxtaposition d'espaces mono-fonctionnels, de créer des éléments de ville dans lesquels les gens ont envie de se promener, de se rencontrer. Ce qui renvoie à l'intégration de commerces, d'équipements, d'espaces publics. Je remarque d'ailleurs que, jusqu'à présent, dans la programmation des ZACs, on s'est axé la plupart du temps sur les seules problématiques habitat/travail… Or, et c'est évidemment un enjeu du projet urbain, le temps libre constitue l'essentiel du temps hors travail ».

**L'équipement public, vecteur d'identité ?**

« Certes, l'équipement public peut être un élément clé pour la structuration ou la restructuration urbaine à l'échelle du quartier. Mais il faut sortir de "l'exemple Bilbao" ou, plutôt, l'interpréter correctement. Le Guggenheim est bien un équipement phare. Mais il s'inscrit dans une vision

de la ville, de sa transformation. L'équipement peut, certes, avoir un effet déclencheur – par exemple, la déconcentration de Beaubourg à Metz. Mais, cela peut aussi être un flop. Autrement dit, l'équipement à lui seul ne suffit pas ; le collage d'équipements en différents points du territoire ne suffit pas. Il faut que leur distribution soit pensée dans le projet urbain. Du reste, l'identité d'un quartier, d'une ville, ne relève pas seulement d'une logique de bâti ».

**Les concours**

« Ce n'est pas, là encore, la "solution". Certes, dans certains cas, la loi l'impose. Mais, on sait bien que le dessin initial de l'opération, sur lequel on focalise, ne se retrouvera pas forcément au final : en réalité, il aura fallu l'adapter. D'autre part, la loi ne l'impose pas en tout. La bonne question, c'est celle de l'exigence de qualité, quel que soit le mode de sélection des équipes qu'on aura choisi. À Nantes, avec Alexandre Chemetoff, on a invité les équipes d'architectes, certes sélectionnées sur références, à venir nous exposer la manière dont elles percevaient le projet. Et ça a très bien fonctionné.

À Lille, on a décidé de lancer un concours auprès des promoteurs, non pas à partir du critère de la charge foncière mais de celui du programme : et il ressort des propositions très variées. Une fois le promoteur choisi on lancera la consultation d'architectes. Mais, encore une fois, il ne doit pas y avoir une règle unique. J'ai parfois l'impression que les aménageurs optent pour cette solution afin de se protéger de tout reproche. Pour ce qui me concerne, j'assume le fait de ne pas systématiquement y recourir ». |

1) Débutant son parcours à Saint-Nazaire, Laurent Théry, économiste et géographe de formation, y met en place le Plan global de développement de la région nazairienne. Devenu directeur général des services de la communauté urbaine de Nantes, il accompagne l'émergence de grands projets urbains dont celui de l'Île de Nantes. Projet qu'il pilote, à partir de 2003, à la tête de la Société d'aménagement de la métropole Ouest-Atlantique (SAMOA). Parallèlement, il travaille à l'élaboration d'une stratégie de développement métropolitain Nantes/Saint-Nazaire. En 2010, année où il reçoit le Grand prix de l'Urbanisme, il prend la direction de la Société anonyme d'économie mixte Euralille – devenue depuis une société publique locale – en charge de l'aménagement de quelque 130 hectares au cœur de la métropole lilloise.

# repères RÉALISATIONS ET PROJETS VUS EN 2011

**L'année 2011 a été particulièrement riche en visites, rencontres, conférences et débats permettant de nourrir le dialogue autour de la qualité architecturale entre aménageurs, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, industriels, professionnels adhérents d'AMO Midi-Pyrénées. Retour sur un programme qui s'est déroulé en Midi-Pyrénées, île-de-France, Suisse, Italie ou encore, en partenariat avec AMO Aquitaine, en Dordogne. À la clé: découverte d'équipements publics divers, d'opérations de logements, mais aussi de projets d'urbanisme, réflexion sur les pratiques…**

**Voyage flash du 28 avril 2011**

## Architectures contemporaines en Suisse

Ce voyage flash a permis de découvrir deux remarquables réalisations d'architecture contemporaine.

### Siège de l'UEFA à Nyon

C'est à Nyon que l'architecte Patrick Berger a signé, en 1999, le nouveau siège de l'Union européenne de football amateur. Fonctionnellement, il s'agissait de rapatrier sur un site unique plus de 230 personnes et d'intégrer un usage courant et régulier – l'administration, dont les bureaux en grandes surfaces aménageables occupent deux des trois niveaux de l'édifice – et une dimension cérémonielle – au niveau supérieur, de plain-pied, qu'occupent un auditorium, une salle de session, un tribunal, une galerie d'exposition et des salles de restaurant. Une grande terrasse, ponctuée à ses extrémités de deux « vestibules », couronne l'édifice. Le parti architectural a délaissé, à la demande explicite de la maîtrise d'ouvrage, toute ostentation pour affirmer, au contraire, l'insertion dans le paysage, privilégiant des vues modulées sur, d'une part, le lac Léman et, de l'autre, sur le massif du Mont-Blanc. Très grande transparence, simplicité formelle et registre sobre de matériaux (verre, aluminium, pierre) caractérisent le bâti.

### Rolex Learning Center à Lausanne

C'est en 2010 qu'a ouvert, à Lausanne (Suisse), le Rolex Learning Center. Un programme réalisé sous maîtrise d'ouvrage Institut polytechnique de Lausanne et sous maîtrise d'œuvre agence Sanaa/Architram-Remens.

L'édifice s'offre au regard, depuis le ciel, comme une saisissante voile ondulée, « perforée » de trous de périmètre variable figurant un jeu subtil mais très travaillé sur les pleins et les vides, le clair et le sombre, les courbes et les aplats, les échelles de niveau, les limites formelles… et la monumentalité.

Au-delà d'une figuration, la maîtrise d'œuvre a souligné la vocation du lieu par le défi technique lancé à l'ingénieur: conception du toit courbe et, plus généralement, gestion poussée de la complexité à l'intérieur d'une structure simple. L'ensemble des fonctions (services, bibliothèques, centres d'information, espaces sociaux, lieux d'étude, restaurants, cafés) se déploie au sein d'une composition paysagère, dont participent la hauteur très mesurée, les variantes d'inclinaison de la structure, l'importance de l'espace vitré. Générosité de la lumière du jour et aération naturelle, dont le dosage a été optimisé par modélisation numérique, ont justifié l'obtention du label suisse Minergie… Et déclinent l'évolution de la technologie vers l'écologie. |

**L'ensemble des fonctions (services, lieux d'étude, de loisir) se déploie au sein d'une composition paysagère.**

**Conférence-débat du 23 février 2011**

## Oppidea, la SEM levier du Grand Toulouse

« *Le nouveau projet urbain de la métropole toulousaine s'est précisé au fil des derniers mois. L'enjeu est de taille, puisque nous allons, dans le même temps, affirmer l'ambition européenne de notre métropole et veiller à ce qu'elle reste accueillante et accessible à tous. Pour le mettre en œuvre, le Grand Toulouse s'appuie désormais sur Oppidea, un opérateur unique et puissant* ». Accueilli par l'AMO le 23 février 2011, le président-directeur général délégué d'Oppidea, Alain Fillola, met ainsi en perspective la création d'une SEM propre au Grand Toulouse. La nouvelle entité devait être opérationnelle à l'été 2011 [1]. Et de préciser que c'est « *l'un des plus importants outils du genre en France* ».

### Une nouvelle échelle d'intervention

« *Spécialisées en aménagement, construction ou renouvellement urbain, les équipes d'Oppidea que j'ai le plaisir de diriger, vont ainsi contribuer à écrire les nouvelles pages du projet métropolitain* » explique pour sa part Emmanuel de Séverac, directeur général délégué de la SEM. Oppidea hérite des savoir-faire de plusieurs SEM préexistantes – Blagnac Constellation, SEM Colomiers, Setomip – et les intègre dans une perspective globale. Corps de doctrine : mettre en œuvre les grands objectifs du projet urbain communautaire que sont la redensification et, plus globalement, la reconstruction de la ville sur elle-même. Si son périmètre d'intervention par excellence est celui du Grand Toulouse, la SEM souhaite gérer des opérations sur l'ensemble du territoire régional et y appliquer, tenu compte du contexte local, ces principes et une méthodologie qui lui est propre. Elle a aussi vocation à intervenir en promotion immobilière pour les besoins de l'intérêt public.

Elle est, par ailleurs, missionnée opérationnellement sur deux grands projets d'intérêt régional dont le portage juridique relève d'une société publique d'aménagement (SPLA) : le parc des expositions (à Aussonne) et la gare LGV (secteur Marengo). Comme l'indique Alain Fillola, « *son statut permet de faire primer l'intérêt général sur les intérêts financiers, tout en offrant la souplesse d'action d'une entreprise privée* » : les deux-tiers de son capital sont publics (Grand Toulouse, villes de Blagnac, Colomiers, Toulouse), l'autre tiers étant apporté par des entreprises privées.

### Innover en dialoguant avec la profession

« *En dehors de sa mission première, Oppidea doit aussi imaginer, concevoir et mettre au point de nouveaux modèles de quartiers, de nouveaux modes de faire tenant compte des contingences actuelles* », ajoute Alain Fillola. Ce qui ne pourra se réaliser sans un dialogue avec les professionnels pour « *faire émerger des concepts innovants* ». Emmanuel de Séverac souligne à ce propos : « *Oppidea trouve déjà dans l'association AMO les ressources et les sources d'inspiration permettant de nourrir sa réflexion au service de l'audacieux projet métropolitain* ». En pratique, une entité transversale sera chargée de traduire ce dialogue de manière plus formelle et au quotidien : la direction du Développement a pour mission l'élaboration, à travers l'étude et la prospective, de montages innovants, et la veille sur la qualité architecturale, urbaine et environnementale. C'est elle qui gérera la cession de droits à construire. |

1) Depuis l'été 2011, Oppidea est officiellement constituée et a repris à son compte diverses opérations émanant des SEM préexistantes. Elle mobilise soixante-dix professionnels.

**Au premier plan, Alain Fillola ; en arrière-plan, Emmanuel de Séverac…**

**Rencontre-débat du 17 mars 2011**

## Les « coutures » du Mirail

C'est au centre d'animation de Reynerie que l'AMO était accueillie dans le cadre de cette rencontre consacrée aux enjeux et à l'état d'avancée du Grand projet de ville sur le Mirail. Un concours d'urbanisme a été en effet lancé par la Ville en vue de renouveler la facture urbaine du quartier situé au sud-ouest du territoire communal. Inscrite dans un partenariat avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), cette opération a été initiée par la municipalité précédente, mais a été revisitée, sachant que toutes les démolitions programmées n'avaient pas été engagées et, aussi, vu la nécessité de revoir globalement le cas de Reynerie.

### Dualités : problème social/atout résidentiel ; temps long/urgence

Claude Touchefeu (adjointe au maire en charge de la Politique de la ville et des Solidarités) précise, à ce propos, que le cahier des charges du concours exigeait une équipe pluridisciplinaire – capable de traiter les aspects urbain, architectural – prenant engagement effectif en matière de concertation. Une condition dictée par le constat que les habitants du Mirail sont pour moitié égale très attachés ou très détachés du site, suivant l'effet dual d'une déconstruction sociale mais aussi d'une réelle qualité résidentielle sur laquelle les agences d'urbanisme retenues au final se sont appuyées… En souscrivant à une mission où il fallait engager une réflexion de long terme sans négliger l'intervention d'urgence.

### Le plan guide de Bellefontaine

Le travail de couture projeté par l'équipe Rémi Papillault/Urbane s'ancre, selon Anne Perré, dans une réflexion sur les « *accroches à la ville, à savoir voies de circulation, déplacements, usages, territoire* ». D'où l'élaboration d'un plan guide privilégiant la réouverture de l'axe central au cœur du quartier, la réintégration du parc dans l'urbain, la réorganisation des circulations (nouveaux cheminements et rues de plain-pied substitués à la dalle ; maillage intérieur pour la desserte automobile), la préservation d'une mixité des typologies ainsi que la redéfinition des limites d'espaces public/privé (résidentialisation des pieds d'immeuble). La requalification opère à travers des équipements publics (construction de l'École de la deuxième chance, reconstruction du centre culturel Alban-Minville…) mais aussi des démolitions/reconstructions du résidentiel.

### Une stratégie de projet pour Reynerie…

Construction de la Maison de l'image, d'une médiathèque, d'un groupe scolaire et d'un équipement petite enfance… Démolitions/reconstructions du résidentiel en favorisant la mixité des statuts. Pour l'élu, il est essentiel de montrer aux habitants que la réhabilitation concrète se poursuit. Alain Marguerit et Bernard Paris ont néanmoins mis l'accent sur une « *véritable stratégie de projet* » de long terme (échéance 2025). Non sans avoir rappelé qu'il s'agit d'envisager les besoins d'aujourd'hui et ceux pouvant survenir demain et, surtout « *qu'il faut qu'il y ait posés, dès le départ, des fondamentaux sur lesquels on ne reviendra pas* ».

Cette stratégie se hiérarchise en plan stratégique, plan guide et plans d'action. Quatre grands thèmes caractérisent le premier niveau : tisser les liens vers la ville et valoriser les espaces verts, créer des liaisons entre les quartiers d'est en ouest et du nord au sud, transformer les voies rapides périphériques en avenues urbaines, construire et réhabiliter. À l'échelle du plan guide, cinq lieux de projet sont identifiés : axe nord-sud piéton entre les avenues de Tabar et de la Reynerie ; revitalisation du parc corrélée aux axes piétons et avenues ; création de voies d'accès nouvelles sur l'axe est-ouest ; réorganisation de l'espace autour et entre réhabilitations et nouvelles constructions, points d'accroches aux autres quartiers. Ces cinq secteurs de projet interrogent la stratégie, amènent à réaliser un plan d'aménagement et des plans d'action. |

**Alain Marguerit, urbaniste, Atelier des Paysages.**

Voyage flash du 17 mai 2011

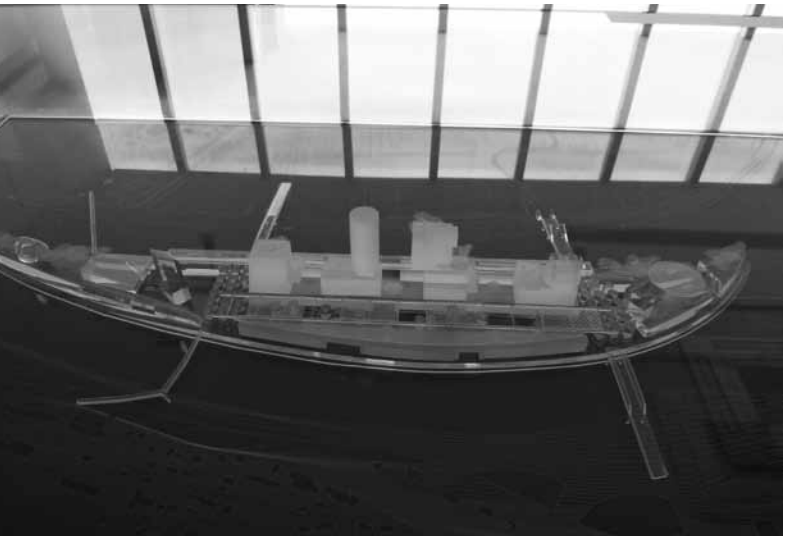
# ZAC Île Seguin-Rives de Seine (Boulogne-Billancourt)

Sur 74 hectares en bord de Seine, la ZAC de Boulogne-Billancourt est un programme d'environ 850 000 m² comprenant, pour près de la moitié, des logements et résidences offrant un tiers de logements sociaux. Bureaux de standing, activités, commerces et équipements collectifs, sont intégrés dans une opération qui valorise les espaces verts. Cela pourrait être une exposition d'architecture contemporaine, un festival de « signatures ». SFR, Ipsen, Yves Rocher, *L'Équipe*, Vallourec, AXA… Jazz, Horizons, Khapa, l'Angle, Aurelium… Jakob & MacFarlane, Jean Nouvel, Norman Foster, Carlos Ferrater, Bernard Reichen, Jean-Paul Viguier, Dominique Perrault… Les immeubles édifiés sur ce bord de Seine portent pour ainsi dire à plusieurs titres des noms de marques.

## Un montage juridique inédit

À la source de cet ambitieux projet, la décision de révision du PLU dès 2003, puis, dans la foulée, la création de la SEM pour piloter l'aménagement public conforte le groupement de promoteurs qui s'était porté candidat à l'achat des anciens terrains Renault (une promesse de vente avait été signée en 2000). Cette convergence d'intérêts a permis l'invention d'un montage juridique inédit, puisque la ville et Renault définissent précisément un protocole réglant, pour chaque transaction foncière, l'interven-

**Environ 850 000 m² dont pour près de la moitié en logements et résidences offrant un tiers de logements sociaux.**



Le nouveau profil de l'île Seguin.

tion de l'aménageur, du propriétaire foncier et des promoteurs : les constructeurs sont directement propriétaires et doivent payer une « participation » à la collectivité en fonction du volume d'opération escompté. Ces participations sont affectées aux équipements utiles avec une quote-part d'utilisation définie pour les propriétaires.

La ZAC présente ainsi neuf « macrolots » – sur environ 40 000 m² et 5 à 6 bâtiments à l'unité – avec à la clé 5 500 emplois, 2 200 logements, deux crèches, un groupe scolaire, une médiathèque et la partie ouest du parc de Billancourt. Le partenariat entre acteurs publics et privés lie la Ville de Boulogne-Billancourt, la SAEM Val-de-Seine Aménagement, Gecina, Hines, Eurosic, Nexity Entreprises, Compagnie la Lucette-Icade, Vinci Immobilier et Sodéarif. Sur l'île Seguin, la Mairie de Boulogne-Billancourt est associée au département des Hauts-de-Seine, porteur du projet de « Vallée de la Culture », et à l'État, au travers de la DRAC. La fin des travaux est programmée pour 2018, comprises l'Île Seguin et la rénovation urbaine du quartier voisin du Pont-de-Sèvres.

## De l'ancienne « forteresse ouvrière » à la succession de châteaux

Ce qui distingue cette ZAC de la plupart des autres opérations d'aménagement n'est pas tant son dimensionnement, ni même la qualité du programme, que l'épaisseur historique à laquelle se trouvent nécessairement confrontés le maître d'ouvrage et les différents maîtres d'œuvre. En effet, lorsqu'on mesure du regard, aujourd'hui, le « trapèze » depuis le deck du jardin de l'île (dont l'urbanisme a été confié à Michel Desvigne), on a quelque peine à imaginer ce que fut la « ville Renault ».

L'île elle-même, baptisée la « forteresse ouvrière », dont l'histoire récente est la plus emblématique de l'industrie automobile française, est aujourd'hui rase de toute construction, dépouillée de la chaîne de montage et du fracas des machines. Seules quelques traces perdurent encore – des signes, des indices qui renforcent d'autant la valeur iconique de l'usine Renault, finalement abandonnée aux travaux de démolition en 2004, après bien des atermoiements sur son destin. Remontant le temps, nous imaginons le sentiment de fin d'époque qu'ont ressenti les habitants de Boulogne-Billancourt, en voyant la dernière voiture sortir de la chaîne de montage de l'île Seguin, une R5… Nous imaginons, aussi, la dernière procession des travailleurs, sur le pont Daydé, le 27 mars 1992. Ils n'étaient plus bien nombreux — mais ils étaient autrefois jusqu'à 10 000 à franchir chaque jour, au son de la sirène, le porche aux grandes lettres « RENAULT ». Et plus de 30 000 dans toutes les usines de Billancourt.

L'île Seguin n'était que la dernière conquête, sans doute pour cela la plus symbolique de la formidable extension du constructeur à l'ouest de Paris… Jusqu'à fabriquer davantage que des voitures : une usine-ville ; et jusqu'à faire naître, ici, une culture-monde : celle des Renault. Les frères Renault étaient partis d'un simple jardin avec cabanon, en 1898. Une saga française allait se dérouler ici sur plus d'un siècle, avec deux guerres mondiales, la nationalisation en Régie, les grandes grèves de 1968, le sursaut des années 1980, puis le déclin inéluctable de l'industrie.

Jean Nouvel, qui signe en 1999 une tribune virulente dans le journal *Le Monde*, « Boulogne assassine Billancourt », est aujourd'hui architecte et urbaniste coordonnateur du nouveau programme d'aménagement. La forme de l'Île, lisse, continue, très brancusienne, est bien loin d'être naturelle, héritée au contraire des travaux entrepris par Louis Renault pour implanter ses usines : 600 000 m³ de remblais, 500 pieux de fondation, une semelle de béton armé offrant 152 000 m² de surface utile protégée des crues… Il n'y a aucune raison pour que le XXIe siècle n'offre

pas au site les abstractions formelles et les structures énergétiques du temps présent : « champs de panneaux solaires », façades aux adjonctions numériques, canopées de lumière conçues par le plasticien Yann Kersalé, résilles d'acier, suspentes et porte-à-faux…

Pour ne pas parler de patchwork, Jean Nouvel choisit pour maître mot la « mixité » ce qui, dans son vocabulaire, veut dire qu'on ne cédera pas à la tentation d'homogénéiser ce qui est complexe : « *prendre en compte la vie de tout le monde et l'avis de tout le monde* ». S'il n'a pas la main sur les programmes et cahiers des charges de chacun des projets, le réputé architecte a toutefois prévu un épannelage complexe de la silhouette de l'île : une succession de « châteaux », d'émergences de hauteurs et de gabarits différents et une superposition de lignes d'horizon végétales qui, depuis la rive de Billancourt, doit générer un dialogue continu avec les coteaux boisés de Meudon. Fidèle à sa philosophie d'une architecture « située », il voudrait en effet ménager partout des échos à la géographie environnante, créer de l'étagement et valoriser les espaces publics ou privés avec des terrasses « plantées » en porte-à-faux sur les immeubles. « *Mais l'Île Seguin intéresse trop de monde pour être une opération conduite et développée de manière sereine* », prévient André Moine, le directeur de la SAEM Val-de-Seine Aménagement.

**L'architecte multiplie ici des horizons fictifs, qui ménagent des interférences avec la nature…**

Effectivement, les recours pleuvent contre le projet défendu par le maire Pierre-Christophe Baguet, tandis que, sur la rive droite de la Seine, les travaux continuent bon train sur l'ancien « trapèze ». Le trapèze redessine ses axes, les urbanistes ouvrent des perspectives cavalières, les entreprises plantent un mobilier urbain choisi… Les fonctions urbaines ont toutes été positionnées sur le plan et le programme n'a varié que légèrement en partie Est. Les terrains Renault deviennent ainsi le théâtre d'opération de l'urbanisme modèle à Paris. Avec la disparition du mur d'enceinte et la démolition de tous les ateliers, comment se figurer ce qu'étaient ces terrains ? Seul persiste, à la frontière du quartier social du Pont-de-Sèvres, le « 57 métal » des halles high-tech réalisées par Claude Vasconi et réaménagées par MacFarlane & Jakob, qui sont l'unique témoignage de l'esquisse de rénovation industrielle des années 1980, baptisée « Billancourt 2000 ». Mais Renault vient de vendre ce dernier symbole à un promoteur. La marque au losange a définitivement quitté le site en 2012. Tribut à l'avenir, le nouveau pont « Renault » (réalisé par Marc Barani) qui enjambe avec élégance la Seine, achève symboliquement une époque et fait le lien avec cette nouvelle ville durable qui se déploie le long du cours Seguin.

| | |
|---|---|
| Référence | ZAC Île Seguin/Rives de Seine, Boulogne-Billancourt (92) |
| Date de livraison | 2018 |
| Nature de l'ouvrage | Opération mixte comprenant logements, bureaux, activités, commerces et équipements collectifs |
| Maîtrise d'ouvrage | Ville de Boulogne-Billancourt, SAEM Val-de-Seine Aménagement |
| Architectes coordonnateurs | Patrick Chavannes, Christian Devillers, Jean Nouvel |
| Surface | 74 hectares pour 850 000 m² de construction |

## Une « non-tour », ou la version familière de la tour

Au bout du cours de Seguin s'érige une étrange tour qui vient dialoguer avec les coteaux de Meudon et tient lieu de signal urbain pour tout le nouveau quartier. La « non tour » Horizons, signée également Jean Nouvel, est un immeuble de bureaux de dix-huit étages plus une mezzanine sous verrière. Adepte d'une architecture « située », le maître

d'œuvre multiplie ici des horizons fictifs, qui ménagent des interférences avec la nature et un dialogue à distance avec la colline de Saint-Cloud. Confort d'espace, lumière, porosité ou isolement, sont toujours choisis et calculés au regard de l'environnement, avec des promesses végétalisées…

« *Ce qui est important dans cette familiarité*, interprète Xavier Leplaë, architecte des Ateliers Jean Nouvel, *c'est de sentir qu'on habite quelque part et que cet immeuble développe les caractéristiques du lieu où on est* ». Jean Nouvel explique, pour le coup, son choix lexical : « *Ce mot de "non tour" est un bon mot, entre guillemets, pour dire qu'on ne fait pas une tour de bureaux comme d'habitude. Ce que j'ai recherché ici, c'est la familiarité : cette tour appartient au quartier, elle n'est pas exogène. Une tour, cela peut être vertical et formidable, mais il faut savoir pourquoi et où, et quel sens elle revêt par rapport à la ville – par rapport à Paris notamment. Je suis clairement pour la verticalité, mais à bon escient ! Une tour, c'est un choix à chaque moment* ».

Avec cet immeuble de bureaux voisin de l'Île, les « horizons » sont comme un rêve d'insularité dans le monde moderne du travail, qui fait suite à l'époque révolue des « Renaults ». Le trapèze ouest sera terminé fin 2012. 330 000 m² de SHON sont achevés et à peu près 700 000 m² ont d'ores et déjà été définis et cadrés dans l'opération de ZAC. Rue Emile-Zola, tout est livré. Avec l'ouverture publique de cette ancienne « avenue ouvrière », c'est un autre pan d'histoire qui s'efface. En effet, tous les salariés l'empruntaient après avoir montré leur titre : le pouvoir démiurgique du patron s'incarnait dans cette rue privatisée pour les besoins de la production.

Et bien qu'il n'y ait plus de « porte Émile-Zola » – qui marquait la frontière entre le dedans et le dehors –, ce seuil reste gravé en la mémoire de bien des ouvriers. |

**Visite du 17 juin 2011**

# Le centre d'accueil du PIP, Eyzies-de-Tayac (Dordogne)

« *Cela fait partie d'un projet de longue date. Le centre d'accueil de la Préhistoire est le premier maillon d'un réseau d'équipements liés à la valorisation du patrimoine sur l'ensemble de la vallée de la Vézère* »[1] précise Bernard Cazeau, président du Conseil général de Dordogne. C'est en effet le département de Dordogne qui est maître d'ouvrage de cette opération, dont la maîtrise d'œuvre était confiée à Raphaël Voinchet. Ouvert en 2010, le centre d'accueil accueillait, le 17 juin 2011, une visite commune aux AMO de Midi-Pyrénées et d'Aquitaine.

## Une intention plus qu'un cahier des charges

Le visiteur peut être saisi, ici, par le caractère très contemporain d'un site qualifié de « *ruban de lumière au pied de la falaise* »[2], qui intègre des unités bâties, un cheminement, deux jardins extérieurs, sans oublier le parking. En réalité, remarque l'architecte[3] : « *La maîtrise d'ouvrage a certes passé commande d'un bâtiment, mais elle a d'abord passé commande d'une idée (…). Le cahier des charges insistait simplement sur la volonté de cohérence et de justesse dans la démarche architecturale* ». Le commanditaire a poussé plus loin la cohérence : le maître d'œuvre s'est ainsi vu confier le traitement de la signalétique, de la scénographie, du mobilier… et jusqu'à la conception des films multimédias présentant le projet.

## Un contrat de confiance

Grande liberté formelle… Mission étendue… Ce véritable contrat de confiance – entre en particulier, le maître d'ouvrage, le directeur du Centre et l'architecte, mais aussi l'administration des Monuments historiques – n'a certes pas « *exclu des moments de flottement, du fait en particulier et, à l'amont, d'un montage pluri-partenarial, de la question de l'entité juridique* [un établissement public de coopération culturelle]… *Mais, finalement la continuité de programmation a été assurée et cela a facilité les choses* » note le directeur de l'équipement Gilles Muhlach[4]. Le maître d'ouvrage a fortement et constamment manifesté sa présence : « *Nous avions, avec Bernard Cazeau, une réunion par mois, au*

*cours de laquelle je présentais les évolutions du projet. Nous l'amendions ensemble. Et cela m'a vraiment permis de bien identifier les demandes et de les traduire en espace* » explique Raphaël Voinchet en concédant, qu'en contrepartie, « *cela avait demandé encore plus d'énergie… Et incité l'agence à adopter constamment la position du "candide": lorsqu'on travaille sur des programmes non conventionnels, tout est prototype, tout est à inventer* » [5].

## Habiller le site… plutôt que le bousculer

Comment mettre en synergie le territoire de la vallée Vézère avec son histoire riche de quatre cent mille ans d'occupation humaine ? Il fallait donner sens à un bâtiment qui propose de montrer les traces et les prémices de la civilisation dans le site éponyme des Eyzies. De proposer une architecture contemporaine dans un site sensible protégé. Pour, enfin, mettre en œuvre l'accessibilité et la lisibilité d'un espace public à forte fréquentation et « donner à voir » une parcelle si singulière.

L'agence W-Architectures a opté pour un bâtiment vivant et serein, épousant le mouvement du cours d'eau et mettant en scène la falaise comme préambule à l'univers de la Préhistoire. Si le site a de la force et du caractère, il est également délicat, presque confidentiel. Pour l'architecte, il convient de ne pas le bousculer mais simplement de l'habiter. D'où un vocabulaire architectural qui soit capable d'entrer en vibration avec la spécificité des lieux. Le bâtiment compose avec la singularité du site : au pied de la grande falaise des Eyzies-de-Tayac, une parcelle boisée en bordure de la rivière Beune et sa végétation généreuse. L'édifice se laisse découvrir progressivement, après que le site ait été perçu et reconnu. Il ne prend sa force qu'en un second temps, après un cheminement mettant en scène la falaise comme élément majeur de la composition.

**L'édifice se laisse découvrir progressivement.**

À l'intérieur, le cheminement se dilate au long d'une rue intérieure où des séquences spatiales permettent au visiteur, tour à tour, de se déplacer, s'attarder, s'installer, s'informer… Le registre des matériaux est limité à du très brut ou, au contraire, du très précieux. Les nuances de gris et les valeurs monochromes du béton brut de décoffrage jouent avec les blancs purs et les gris charbons des murs en résine minérale. Ce sont les usagers qui colorent l'espace, tandis que les différents objets sont mis en scène par le mobilier exclusivement blanc. Le site du centre d'accueil du Pôle international de la préhistoire regroupe un hall d'accueil, plusieurs espaces d'exposition, un auditorium, une cafétéria, une boutique, des ateliers pédagogiques, des jardins et aménagements extérieurs. Le projet traduit par ailleurs une démarche environnementale motivée de la maîtrise d'ouvrage : chaufferie bois, pompe à chaleur réversible, charte chantier vert, ainsi que d'autres équipements spécifiques. |

1, 3, 5) Entretien avec Bernard Cazeau, Gilles Muhlach, Raphaël Voinchet (extrait de la monographie du centre d'accueil du Pôle international de la Préhistoire aux Eyzies-de-Tayac/février 2011).
2, 4) Dossier de presse du centre d'accueil du PIP, 2010.

| | |
|---|---|
| Référence | Centre d'accueil de la Préhistoire (Les-Eyzies-de-Tayac) |
| Date de livraison | 2010 |
| Nature de l'ouvrage | Équipement culturel |
| Maîtrise d'ouvrage | Département de Dordogne |
| Maîtrise d'œuvre | Raphaël Voinchet ; Coralie Bouscal & Christophe Maisonobe |
| Surface | 16 000 m² (site) |
| Montant des travaux | 12,3 M€ (HT), dont 0,7 en scénographie |

Visite du 12 mai 2011

# Ancienne usine JOB (Toulouse)

Le fameux logo calligraphié rouge est encore visible sur l'emblématique tour… L'imposante masse du bâtiment saisit d'autant mieux le regard qu'elle est drapée d'un voile redevenu blanc. Pourtant, l'historique site de Job, occupant près de cinq hectares dans le quartier toulousain des Sept-Deniers, a connu une véritable mutation, fonctionnelle mais aussi structurelle. Le célèbre bâtiment « amiral » édifié dans les années 1930 par les frères Thuriès, architectes toulousains émules de Robert Mallet-Stevens, ne commande plus un territoire à vocation industrielle (logistique, production). L'emprise, dans un premier temps, est réoccupée par l'Espace Garonne, opération d'habitat regroupant 640 unités couplant locatif social, locatif privé et accession à la propriété.

**Si la composition d'un seul tenant reste apparente, l'édifice se découpe en réalité entre trois éléments.**

Mais le bâtiment industriel phare, un moment menacé de démolition, n'y sera pas sacrifié. L'éventualité d'une patrimonialisation, soutenue notamment par d'anciens salariés de l'entreprise désireux de ne pas voir s'effacer toute trace d'une histoire économique et sociale à la fois glorieuse et douloureuse, reçoit l'aval de la Ville, devenue propriétaire du bâtiment en 2005. La question est alors posée d'une rénovation conciliant nouveau rapport physique et fonctionnel au nouvel environnement et actualisation mémorielle : le nouvel équipement anime la vie d'un quartier, mais la présence de l'école Music'Halle lui confère une attractivité à l'échelle de la ville, voire de la région. Lancé en 2006, le projet évolue et se densifie progressivement. En lien, d'abord, avec les besoins d'usage (les associations). La mairie élue en 2008 reprend le projet à son compte mais l'infléchit sur deux points : renforcement de l'identité multi-usages ; révision du calendrier de travaux, ramené à une phase unique. Des objectifs qui ont significativement impacté le temps de conception. À l'arrivée, si la satisfaction de la maîtrise d'ouvrage est notable [1], le coût s'en est trouvé aussi significativement augmenté.

## La façade… pour mémoire ; de nouveaux usages… pour l'avenir

L'exigence patrimoniale s'est avérée être une contrainte lourde, coûteuse… et chronophage – synonyme, ici, de nombreuses études. Lesquelles ont montré qu'il n'était pas possible de conserver l'appareillage intérieur, en raison de l'ancienneté des bétons et de leur niveau de corrosion. La façade seule renvoie donc effectivement à la mémoire des lieux et, si la composition d'un seul tenant reste apparente, grâce au chevauchement entre unités au niveau supérieur, l'édifice se découpe en réalité entre trois éléments clés. D'une part, la tour historique : son organisation intérieure a été repensée, tandis que le matériau originel a été déposé. Sur les trois quarts de la hauteur, elle est occupée par une MJC (avec hall d'accueil, bureaux, ateliers) et, en couronne, par une salle de spectacle à l'usage à la fois de la MJC, de l'école de musiques actuelles et des associations. En vis-à-vis, une unité regroupant piscine – sous-sol et niveau rez-de-chaussée – et les locaux de Music'halle en partie supérieure.

Les circulations s'organisent autour d'un escalier central, troisième unité, vers les parties hautes et d'un parvis don-

La piscine, amplement baignée de lumière naturelle, s'ouvre sur une petite terrasse.

nant accès à la piscine d'un côté et à l'accueil MJC de l'autre.

Le signe de confidentialité de l'atelier industriel – compact, relativement aveugle à son environnement extérieur, centré sur une mono-fonction – laisse la place au signe ouvert d'un équipement public de loisirs multi-usages. La piscine, en particulier, amplement baignée de lumière naturelle, s'ouvre sur une petite terrasse… D'où part, autre clin d'œil à la mémoire autant qu'à l'artifice de chantier, un escalier métallique donnant accès aux locaux de l'école de musique. Cette réalisation a demandé la prise en compte de nécessités thermiques et acoustiques particulières. La maîtrise d'ouvrage a également souhaité que des critères environnementaux soient déclinés : panneaux solaires (pour l'ECS) et photovoltaïques (pour l'électricité), chaudière à condensation, récupérateur de chaleur. |

1) Quelques mois après la visite, la réalisation était récompensée par le Grand prix de l'architecture Midi-Pyrénées.

| | |
|---|---|
| Référence | Rénovation de l'ancienne usine JOB (Toulouse) |
| Date de livraison | 2011 |
| Nature de l'ouvrage | Équipement public à vocation culturelle |
| Maîtrise d'ouvrage | Ville de Toulouse |
| Maîtrise d'œuvre | PPA (Jean-Manuel Puig, Guillaume Pujol, Charles Séguier, Olivier Companyo) |
| Surface | 3900 m² (SHON) |
| Montant des travaux | 8,4 M€ (HT) |

Visite du 12 septembre 2011

# L'extension du Conseil régional de Midi-Pyrénées

L'infrastructure bâtie de la Région Midi-Pyrénées fait désormais front, sur le boulevard du Maréchal-Juin, grâce à l'extension réalisée avec bonheur par l'agence Munvez-Morel-Castel et Tony Rouillard (architectes) ainsi que l'entreprise Bourdarios à la demande de l'institution régionale. La référence à la première architecture – celle du premier hôtel de Région construit en France, en 1985, par Jean-Pierre Estrampes – est revendiquée par Jacques Munvez, évoquant un parti consistant à « *assumer cet héritage. Au demeurant complexe : il puise ses racines dans le mouvement brutaliste américain des années 1970, lui-même inspiré par la manière de construire en région au Moyen Âge. Nous l'avons assumé en l'actualisant au regard des aspects réglementaire, technique, architectural. Nous n'avons privilégié la continuité dans les proportions, les volumes, les matières. Et nous avons essayé de trouver des solutions de mise en valeur des bâtis anciens et nouveaux* ».

## Un héritage qui s'actualise

L'héritage est « visuellement » manifesté par le mur d'enceinte en parement de brique qui contribue à générer le front en vis-à-vis de la Garonne, constitué par le bâtiment amiral (Atrium) et son annexe (le bâtiment d'assemblée) au centre, une première extension en prise sur le quartier Saint-Michel d'une part, et la nouvelle extension de l'autre. Les trois volumes de béton amplement vitrés qui le couronnent font également réponse à la façade de l'Atrium – au demeurant mis en miroir par les vitrages. Un cheminement très aéré, ponctué de plantations végétalisées, permet de conserver l'ampleur du parvis en terrasse, en même temps qu'il relie les deux unités. Toute massivité est évitée grâce aux espaces libres entre chaque unité de bâti, y compris entre les trois volumes constituant l'extension.

Un travail fin sur l'héritage de Jean-Pierre Estrampes et sur le front que constituent désormais les bâtiments du Conseil régional en « front » de Garonne.

| | |
|---|---|
| Référence | Extension du Conseil régional de Midi-Pyrénées (Toulouse) |
| Date de livraison | septembre 2011 |
| Maîtrise d'ouvrage | Région Midi-Pyrénées |
| Maîtrise d'œuvre | Jacques Munvez, Pierre-Luc Morel, Tony Rouillard (architectes) |
| Entreprise générale | Bourdarios |
| Surface | 12 100 m² (SHON) |
| Montant des travaux | 31,12 M€ (HT) |

L'ample ouverture sur l'éclairage naturel, l'attention plus généralement portée à la maîtrise de l'énergie, signent l'actualité de l'ouvrage. La composition rigoureuse à partir d'un béton de belle facture dénote une marque de fabrique architecturale. Elle a délibérément tourné le dos, à la grande satisfaction du maître d'ouvrage, à toute ostentation.

## Du parking au complexe

Le terrain sur lequel l'édifice prend assise fut longtemps occupé par un parking à ciel ouvert. La vocation au « stationnement » n'a pas disparu puisque le nouvel ensemble abrite, en ses trois niveaux inférieurs, un parking. À niveau rez-de-chaussée, le visiteur accède à une grande salle dédiée aux manifestations organisées par la Région. Sur trois niveaux supérieurs se distribuent des immeubles de bureaux. L'équipement intègre aussi deux crèches : une à l'usage du personnel de la Région ; l'autre à l'usage de la mairie de Toulouse. L'architecte évoque volontiers la « *complexité du programme* »… ce qui donne plus de relief à la tenue d'un calendrier que le président du Conseil régional, Martin Malvy, n'aura pas manqué de saluer. Un défi relevé grâce au procédé constructif choisi par l'entreprise générale.

Pour le maître d'ouvrage (Région, Cogemip délégataire), cette opération répond à la nécessité d'accompagner la montée en compétence de la collectivité territoriale, synonyme de croissance des effectifs. Le besoin de disposer de nouveaux espaces, sensible dès le début des années 1990, a connu un coup d'accélérateur depuis 1998. Quelque trois cent soixante personnes occuperont l'édifice. C'est aussi une opération majeure en matière d'extension du patrimoine en propre de la collectivité. C'est, encore, un moyen de communiquer sur son engagement en faveur du développement durable. Si l'investissement consenti a été de plus de 30 millions d'euros, il sera compensé par les économies réalisées sur l'hébergement et le fonctionnement d'entités jusqu'à présent dispersées sur divers sites toulousains. |

Visite du 22 septembre 2011

# Unité hospitalière spécialement aménagée (UHSA), Toulouse

L'UHSA insinue discrètement sa silhouette circulaire à la lisière haute de l'axe structurant de l'enceinte hospitalière Gérard-Marchant tracé par l'architecte Jean-Jacques Esquié au XIXe siècle, sur un terrain dit de « Braqueville »… Par référence, étonnamment, à l'Inquisition autant qu'aux « braques » : barbares en puissance, cerveaux dérangés qu'il convenait de remettre dans le droit chemin.

## Une inscription discrète dans l'histoire du site

Enceinte de béton couronnée d'un grillage fin… Grand cercle au sol, dans l'espace logistique, interdisant le survol par hélicoptère… Toiture en pente qui, loin de faire référence au vernaculaire, a vocation à dissuader toute irruption via le ciel… En dépit des signes explicites d'un monde très spécifique, où protection et surveillance vont de pair, l'architecture proposée par les équipes d'architectes Espagno-Milani et Trinh-Laudat, par ses proportions comme par le registre des matériaux, évite le surlignage et l'affrontement avec l'environnement immédiat.

Devant tenir compte de la valeur patrimoniale du périmètre (inscrit aux Monuments historiques) emblématisée par des édifices originels de facture néoclassique, le nouvel édifice n'affronte pas, non plus, les extensions contemporaines que ce périmètre a connues, bon an mal : du fait de la décision volontaire (en lien avec l'évolution des connaissances et techniques médicales, ainsi que des services à assurer) ou subie (entre autres, suite à l'événement tragique survenu en 2001 à l'usine AZF) de l'entité hospitalière.

## Une approche singulière

En revanche, la maîtrise d'œuvre a souhaité marquer une certaine singularité, contribuant à adoucir l'univers intime du futur résident. Le plan curieux qui ordonne le bâtiment la dénote anecdotiquement. S'il figure bien une « tortue », c'est une « heureuse » allusion à un animal caractérisé à la fois par son enceinte de protection et sa sérénité… Cette allégorie aura surtout permis aux acteurs – maîtrise d'œuvre, équipes médicales et pénitentiaires – de se doter d'un code simple pour identifier les modifications souhaitables du projet.

La volonté d'atténuer l'empreinte lourde du lieu est plus explicite dans l'option pour un barreaudage béton qui se prolonge en trame arborée sur les façades intérieures (assemblage de panneaux préfabriqués), le traitement très coloré des espaces intérieurs (aux proportions « humaines »), la place accordée aux espaces arborés extérieurs, qui ferait presque oublier la triple enceinte de sécurité.

La tête de la tortue recouvre en gros, les zones d'accès et l'espace dédié à l'administration pénitentiaire, tandis que le corps recouvre l'espace hospitalier. Les deux entités sont donc aussi rigoureusement séparées que possible. Toutefois, à l'aboutissement des accès, une zone interface commune aux deux services constitue un point nodal (poste de contrôle). Les deux unités de soins se distribuent symétriquement de part en part de cet axe vital. Surtout, le projet se caractérise par le positionnement des bureaux infirmiers de telle sorte qu'il y ait vue sur l'ensemble des unités d'hébergement.

**Un projet qui se caractérise par une volonté de dédramatiser la fonction du lieu.**

| | |
|---|---|
| Référence | Unité hospitalière spécialement aménagée de l'hôpital Gérard-Marchant (Toulouse) |
| Date de livraison | automne 2011 |
| Maîtrise d'ouvrage | CH Gérard-Marchant, direction interrégionale des Services pénitentiaires, Setomip, A2MO |
| Maîtrise d'œuvre | Groupement entreprise GCC, Espagno-Milani architectes, Trinh & Laudat (architectes associés) |
| Surface | 3573 m² (SHON) |
| Montant des travaux | 13,23 M€ (HT) |

### Un projet « expérimental » ?

En réalité, cette composition respecte précisément le schéma générique des UHSA tel qu'envisagé par le législateur lorsqu'il a décidé de créer ce type d'établissement, en 2002. L'intérêt de l'opération réside aussi dans sa complexité, l'encadrement réglementaire strict qu'il fallait assumer et dans une dimension quasi expérimentale. L'unité dédiée à l'accueil médicalisé psychiatrique de détenus (40 lits) de l'hôpital Gérard-Marchant est en effet l'une des premières construites en France. Il n'y avait donc que peu de précédents et, si l'équipe de maîtrise d'œuvre a pu s'appuyer sur l'expertise de l'agence Trinh & Laudat en matière d'architecture adaptée aux besoins de l'univers psychiatrique, des partenaires multiples ont dû être mobilisés pour mener le projet à bien.

La réalisation a été prise en charge par un groupement retenu en conception-construction – GCC, agences d'architecture, bureaux d'études (Beterem et Math Ingenierie). Un programmiste spécialisé (AMO2), un assistant à la maîtrise d'ouvrage (Setomip), sans oublier les utilisateurs (équipes médicale de quatre-vingt-dix personnes et pénitentiaire de soixante personnes), ont été également partie prenante. Quant à la commande, elle a demandé un interfaçage permanent entre l'hôpital (maître d'ouvrage) et l'administration pénitentiaire. Il fallait intégrer un environnement juridique et des prescriptions techniques précises, mais aussi articuler au mieux les contraintes parfois contradictoires entre deux univers professionnels. En outre, il y avait obligation de construire rapidement, quoique la phase de pré-programmation ait été assez longue. Enfin, le cahier des charges prévoyait une exemplarité environnementale (confort d'été, maîtrise énergétique, gestion des eaux de pluie, chantier propre…).

### Une opération phare pour l'hôpital

La maîtrise d'ouvrage se satisfait, non seulement de la qualité du projet, mais aussi et surtout de la tenue des paramètres calendrier et coût. De quoi légitimer la première création de lits hospitaliers à Gérard-Marchant depuis 1998. Cette réalisation phare valorise l'activité développée au sein du pôle de Psychiatrie et des conduites addictives en milieu pénitentiaire. La zone d'influence de l'UHSA couvre Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon. |

1) L'origine du nom de Braqueville n'est pas précisément connue. Le projet de Jean-Jacques Esquié (1858-1864) a reçu le 2e prix d'architecture à l'Exposition universelle de Paris de 1867.

**Visite du 27 octobre 2011**

## Logements de nouvelle génération à Andromède (Blagnac)

Sis en vis-à-vis de la zone Aeroconstellation, dont il tire une part de sa raison d'être (offre résidentielle en lien avec le développement économique et la croissance démographique), l'écoquartier d'Andromède emprunte aussi à l'aéronautique au niveau du signe. L'initiative de logements de nouvelle génération, lancée par l'aménageur public (la SEM Aeroconstellation, aujourd'hui relayée par la SEM Oppidea), est ainsi inspirée du savoir-faire d'assemblage développé par l'industriel de l'avionique européen. Cinq opérations « Génération 21 », ouvertes sur plusieurs îlots de la ZAC, marquent un essai de transposition à l'échelle de l'unité résidentielle, à partir de la question du « procédé » constructif permettant de réaliser une équation coût modéré/haute qualité environnementale.

De gauche à droite : le loft selon Cardete-Huet ; à droite ; les maisons en bande de Puig-Pujol et GGR.

Elles suivent, aussi, la logique d'innovation propre à l'élaboration d'un quartier urbain durable qui a motivé l'aménagement d'une ZAC de quelque 260 hectares, dont 37 réservés au logement, suivant des critères spécifiques. L'aménageur public a pu faire jouer ici son volontarisme pour tenter de l'expérimental. Procédure retenue : l'appel à idées auprès des promoteurs, architectes, entreprises. Critères contraignants : un seuil de prix plafond, correspondant en particulier à de l'accession sociale à la propriété ; une prise en compte des objectifs environnementaux applicables à l'ensemble de la ZAC. En revanche, liberté laissée à l'opérateur quant à la composition architecturale. À l'arrivée, des propositions dont l'esprit est très différent.

| | |
|---|---|
| Référence | « Loft », 50 logements génération 21 ZAC Andromède (Blagnac-Beauzelle) |
| Maîtrise d'ouvrage | SEM Constellation |
| Maîtrise d'œuvre | Pyrene-Promologis (promoteur)/ Cardete-Huet (architecte) |

| | |
|---|---|
| Référence | « Al Ferats », 40 maisons génération 21 ZAC Andromède (Toulouse) |
| Maîtrise d'ouvrage | SEM Constellation |
| Maîtrise d'œuvre | Groupe Patrimoine/SA Languedocienne (promoteur)/Puig-Pujol et Gouwy-Grima (architectes) |

| | |
|---|---|
| Référence | « Les essentielles », 29 maisons génération 21 ZAC Andromède (Toulouse) |
| Maîtrise d'ouvrage | SEM Constellation |
| Maîtrise d'œuvre | Nexity (promoteur)/Almudever Fabrique d'architecture |

## Inspiré par le « loft »...

L'équipe constituée par Promo Pyrène/groupe Promologis (MO)/Cardete-Huet (MOE) a ainsi choisi d'organiser la distribution de 50 unités de logement (du T2 au T5), suivant le principe d'un très grand loft ou, encore, d'un immeuble de bureaux de format R+4. Le volume intérieur peut donc être composé par l'utilisateur suivant un système de cloisons amovibles. Le programme se matérialise en deux volumes très compacts, à la structure simple. Un choix qui participe de l'atteinte de l'objectif THPE, avec l'isolation par l'extérieur, la double orientation est-ouest de la plupart des unités d'habitat, les panneaux solaires en toiture, la collecte des eaux usées. Les menuiseries extérieures ont demandé la mise au point de 7 prototypes de la part de l'industriel Technal. À vrai dire, le principe de libre aménagement intérieur a dû être revu, suite à la demande d'acheteurs potentiels. La commercialisation, selon Promologis, se déroule plutôt bien. Quant au prix de sortie, il est de l'ordre de 2200 euros/m$^2$ habitable.

## Trame de maison en bande

Réalisé sous maîtrise d'ouvrage Groupe Patrimoine/SA Languedocienne et sous maîtrise d'œuvre Puig-Pujol/GGR, le programme « Al'Ferats » ordonne 40 maisons en bande (du T2 au T5) autour d'un grand espace collectif ouvert où peuvent circuler aussi bien vélo, piéton, automobile en vitesse lente. Chaque unité est dotée d'un jardin privatif et d'un stationnement sous pergola. Pour le principe constructif, les architectes confient s'être inspirés du kit Ikea et du mécano, d'où une trame répétitive associant une boîte nuit et service et une bande intermédiaire séjour/étage. L'ossature, combinant le bois, le métal et le béton, est légère et autorise une grande liberté d'habillage.

**Rencontre-débat du 27 octobre 2011**

## Des avantages et limites de l'expérimentation

« *Je remercie l'aménageur, parce qu'on l'a vraiment pris comme une opportunité. S'il n'y a pas une prise de position de l'aménageur, une ZAC, ce sont des risques qu'on ne peut pas prendre. Question de temps et question de maîtrise foncière. Nous avons été séduits par cette proposition alternative* », souligne Jean Pène, promoteur sur le programme « Les Essentielles ».

Quitus donc, mais sous réserve, à la démarche Génération 21, dont Maurice Bidouilh, adjoint au maire de Blagnac, avait rappelé l'enjeu – développer une offre d'habitat en accession à la propriété à prix mesuré – et l'esprit – une transposition, dans la construction, du principe d'assemblage adopté par Airbus.

La prise de responsabilité du maître d'ouvrage, comme l'a indiqué Alain Garès, s'est illustrée en une démarche spécifique : un appel à projets, avec pour critères déterminant les prix de sortie et la démarche environnementale. Tous deux se sont félicités de la qualité des réalisations, non sans rappeler que les promoteurs et architectes ont pris leur part de risque.

### Le système constructif… une réponse à trouver

Dans les trois cas, cependant, l'hypothèse concernant le système constructif ne s'est pas vérifiée. Et pour cause, il a dû être, pour chaque opération, revu. Sur le programme « Loft », l'usager a finalement demandé des limitations au principe de modularité intérieur. Plus significatif encore, sur le programme « Al'Ferats », pour lequel, selon Guillaume Pujol et Alain Grima, il a fallu abandonner l'hypothèse d'une structure source. Ainsi « *la seule chose qui est restée, c'est le plancher béton, un peu mécano* ». Quant au souhait de « chantier sec » sur l'opération réunissant Nexity et Joseph Almudever, il n'a pas totalement été réalisé.

Comment l'expliquer ? La question renvoie à la difficulté à mobiliser la filière industrielle. Joseph Almudever remarque que c'était peut-être une affaire de volume des opérations. Pour Guillaume Pujol, c'est une affaire de rémunération – insuffisante, incitant à sous-traiter dans des conditions peu souhaitables. Alain Grima regrette que « *la maîtrise d'œuvre ait eu,* in fine*, des craintes concernant une entreprise qu'elle ne connaissait pas* ».

Au-delà de ces conditions, ne faut-il pas, selon la suggestion d'Alain Garès, réenvisager la notion d'industrialisation : plutôt l'assemblage que la série ? Emmanuel de Séverac, pour qui la segmentation de l'acte de construire, telle qu'établie par le droit, contribue effectivement à la logique de série, souhaite que les architectes soient plus au fait de l'ingénierie pour être « *plus précis dans la conception* ». Une proposition que n'agrée pas Alain Grima, pour lequel l'architecte n'est pas un technicien, doit garder sa liberté de conception, de composition.

Jean Pène remarque par ailleurs : « *Est-ce que nous avons résolu l'équation prix grâce au système constructif ? Au risque de déplaire à Alain Garès, je dirai que non. En réalité, le coût de construction pour cette architecture est équivalent, voire supérieur, à celui d'une construction classique en isolation par l'extérieur et parpaing* ».

**Débat de l'après-débat, entre notamment Alain Garès et Jean Pène…**

Le sentiment commun finalement, est d'avoir bien expérimenté… mais sans pour autant avoir pu trouver la voie du « reproductible ». |

Le programme conçu par Joseph Almudever pour Nexity…

La labellisation *THPE* et *Habitat et Environnement* est obtenue grâce aux recours aux énergies renouvelables pour l'ECS, à des matériaux non polluants et à des équipements peu consommateurs en énergie. Le promoteur est satisfait de constater que les grands formats (T5) intéressent la clientèle et que l'absence de garage n'est pas un handicap. La commercialisation s'annonce plutôt bien. Le prix de sortie est de l'ordre de 2 210 euros/m². En revanche, le procédé de fabrication initialement envisagé (structure métallique seule) a dû être revu en fonction d'un appel d'offres ouvert qui a privilégié innovation et critère économique.

## Trame de maisons en bande

« Les Essentielles » associent Nexity et Almudever-Fabrique d'architecture. Le programme comprend 29 maisons (T3 au T5), dont l'organisation est pensée pour limiter l'impact de la rue : les espaces à vivre regardent vers le jardin privatif. Le principe constructif obéit au principe du chantier sec… Une ambition qui n'a pu être totalement assumée. |

Visite du 8 décembre 2011

# Médiathèque Grand M (Toulouse)

Cette nouvelle médiathèque se situe au carrefour stratégique de trois quartiers en pleine mutation urbaine : Bellefontaine, Reynerie et Bagatelle. C'est dans le cadre du Grand projet de ville (GPV) et de l'agenda 21 de Toulouse que s'est logiquement inscrit le tout dernier équipement du réseau des bibliothèques municipales de Toulouse. En effet, équipement public implanté dans le quartier du Mirail, d'où son nom, il y apporte non seulement une offre culturelle de qualité, mais contribue aussi à donner un signal fort de l'investissement de la collectivité en matière de requalification urbaine.

## Entre contrainte d'intégration et culture de la rupture

L'opération réalisée par l'agence bordelaise King Kong a été dotée d'un budget significatif, avec un coût rapporté à 2 660 € hors taxe au m². Pour le maître d'ouvrage, il s'agit d'infléchir l'effort consenti par la collectivité dans le sens du décloisonnement culturel, avec un haut respect du public. Claude Touchefeu, adjointe à la Politique de la Ville et à la Solidarité, évoque l'importance de cet équipement, à proximité du métro Bellefontaine et du centre culturel Alban-Minville.

La Maison de l'image, actuellement en projet, complétera plus tard ce dispositif d'offre culturelle qui compte aussi avec la Fabrique culturelle de l'université Toulouse-le Mirail. « *Nous l'avons baptisée* Grand M *pour désigner la médiathèque, bien sûr, souligne l'élue, mais aussi le Mirail et la métropole. C'est la plus grande médiathèque décentralisée de Toulouse et elle vise au-delà du quartier. On a déjà constaté à Empalot que la médiathèque était un lieu d'échange interquartiers ; nous avons l'espoir qu'il en sera de même ici* ».

| | |
|---|---|
| Référence | Médiathèque Grand M (Toulouse) |
| Date de livraison | 2011 |
| Nature de l'ouvrage | Équipement public à vocation culturelle |
| Maîtrise d'ouvrage | Ville de Toulouse, Oppidea |
| Maîtrise d'œuvre | Atelier d'architecture King Kong |
| Surface | 1 900 m² |
| Montant des travaux | 4,2 M€ (HT) |

Les architectes ont adopté un langage franc et coloré s'apposant lisiblement sur des parois brutes de décoffrage.

La volonté de démocratiser l'accès à la culture s'affirme par une plage horaire d'ouverture très étendue et qui inclut le dimanche. Martine Itier-Cœur, la conservatrice – en l'occurrence assistée d'équipe augmentée par rapport à celle de l'ancienne bibliothèque de la Reynerie – attend cinq cents visiteurs par jour. Autour des collections (24 000 livres, mais aussi d'une offre conséquente en vidéo et multimédia), le premier « atelier multimédia » des bibliothèques de Toulouse est hébergé derrière un paravent de verre. La coexistence de services et espaces d'animation a conditionné l'organisation intérieure. Sur une surface de 1 400 m² se distribuent : un auditorium de 50 places, une zone consacrée aux journaux et magazines, des murs pouvant servir de cimaise, des jardins minéraux. Un mobilier design coloré et le choix d'un éclairage naturel incitent à la quiétude et à la convivialité…

## La prééminence de la lumière

Appréhendé depuis l'extérieur, l'accueil est mis au premier plan. L'interface avec le quartier, grâce au parvis (4 400 m²), marque la réorientation majeure de ce projet initié par la précédente municipalité (marché de maîtrise d'œuvre public, mai 2007). La collectivité a été sensible à l'idée de délimitation d'une vraie place publique. Alain Marguerit, des Ateliers des Paysages, ayant proposé un raccordement de tous les espaces publics du quartier avec une requalification des cheminements, la médiathèque épouse une grande esplanade minérale. Face au rond-point, le parvis est protégé de l'avenue de Reynerie par un petit espace vert. Un jeu de filtres marque l'entrée dans l'édifice, avec deux jardins, dont l'un est dévolu à la « contemplation ». Un grand auvent fait office de marqueur public du patio. La lumière est une dimension clé de la proposition architecturale à critère bioclimatique : un bâtiment dense, mais des puits de jour apportant à l'espace central (abritant la majeure partie du fonds de la bibliothèque) un éclairage zénithal confortable. Autour des trois murs de verre encadrant/éclairant les collections, les espaces de consultation, d'écoute, de visionnage, s'enchaînent simplement, sans séparation autre que symbolique, grâce à la signalétique disposée sur les poteaux de béton armé.

Le paramètre bioclimatique et la nécessité de différencier clairement les espaces expliquent la variété des ouvertures : grandes baies vitrées protégées de pare-soleil automatisés par la GMC ou fenestras qui « cadrent » sur un paysage urbain choisi. En surépaisseur, une enveloppe de métal traitée en résille qui excède la surface nette sert aussi bien d'enceinte protectrice que de paravent apaisant. La grande lisibilité de l'espace intérieur tranche avec le contour de l'édifice, difficilement saisissable, parfois fuyant, à contre-pied d'une vocation de « signal urbain » qu'il aurait pu endosser. Mais l'emprise foncière (1 700 m² SHON), son positionnement (terrain vacant entre plusieurs voies, réseaux en sous-sol, tracé du métro), ont contraint à ramasser l'espace constructible, et ainsi à infléchir l'aspect formel de l'édifice : « *c'est vraiment un bâtiment-site, sa forme est issue de la manière dont il se joue de toutes les contraintes* », résume l'architecte Frédéric Neau, associé fondateur de l'atelier King Kong. Le rez-de-chaussée est comme une « enceinte englobante », composée par succession de filtres d'espaces distincts (parvis, jardin, auvent, patio). Lesquels, par le jeu induit entre le dedans et le dehors évitent, selon l'architecte, « *l'écueil de l'isolement du bâtiment dans une forme de solennité susceptible de décourager la fréquentation* ».

Les matériaux utilisés (métal en particulier) soulignent une rupture franche avec les bâtiments alentours. L'isolation par l'extérieur du « cube » central (trois niveaux), l'utilisation de panneaux solaires sur la face sud (200 m²), ainsi que la toiture-terrasse végétalisée achèvent de singulariser l'édifice public. Le principe constructif repose sur le duo-mur de béton, préfabriqué en usine à Pamiers. De nombreux facteurs concourent à la qualité thermique : raccordement au réseau de chaleur urbaine, refroidissement par lien à la nappe phréatique, gestion des apports en ensoleillement par une GMC dont l'algorithme est calé sur la spécificité du climat toulousain. |

**Conférence-débat du 24 novembre 2011**

## Réfléchir aux espaces de travail de demain

Que seront les espaces de travail de demain ? Dans quelle mesure pourront-ils interfacer de manière optimale les usages professionnels et personnels des individus ? Tel était l'arrière-plan de la conférence donnée pour l'AMO par deux experts de Steelcase autour du projet « Working and living in the City of knowledge-Berlin [1] ».

Cette rencontre-débat était organisée grâce à l'École nationale d'architecture de Toulouse, dont la directrice Nicole Roux-Loupiac a souligné l'implication dans la recherche théorique pouvant orienter de nouvelles pratiques. L'entreprise Steelcase, si elle s'est assurée une réputation internationale de premier rang en matière de conception opérationnelle d'espaces de travail, le doit également, selon Thierry Coste (directeur Recherche appliquée et Conseils), à un engagement très volontariste en ce domaine.

### Identifier les variables qui influencent les situations de travail

Son intervention et celle de Nicolas de Benoist (chercheur maison) relèvent en fait de l'activité d'une entité dédiée – « arc by Steelcase » – et du programme « Workspace Futures ». Cette activité prend forme grâce à de nombreux partenariats. Le projet berlinois a été mené en coopération avec l'institut Berlage, implanté à Rotterdam (Pays-Bas). Ainsi que l'indique Nicolas de Benoist, « *l'intérêt, pour nous, était de s'appuyer sur l'expertise d'architectes et d'urbanistes et de tirer des enseignements réinscriptibles dans notre approche de l'espace de travail* ». Une approche dont Thierry Coste explique le contenu à grands traits :
- les finalités : la performance de l'entreprise et le bien-être de ceux qui y travaillent ;
- trois prismes d'interprétation de l'espace de travail : sociologie, information, espace ;
- trois horizons temporels – court terme (3 ans, recherche appliquée, business d'aujourd'hui), moyen terme (opportunités de développement), long terme (regard d'anticipation).

Les programmes développés s'organisent de manière équilibrée par rapport aux prismes conceptuels comme aux horizons temporels. En pratique, et au-delà des seuls objectifs de court terme (produits et services), il s'agit d'identifier les variables qui influencent les situations de travail.

### Mobilité, hybridation, questions de transition…

Pour les chercheurs de Steelcase, deux phénomènes clés et interfacés impactent essentiellement aujourd'hui ces situations. La mobilité (spatiale, temporelle, fonctionnelle, symbolique) génère l'hybridation des usages et s'y alimente. Dès lors, la situation de travail ne peut être appréhendée dans le seul univers, notamment physique, de l'entité qui la créé, l'organise. Il faut être capable de la penser à des échelles plus larges : le quartier, la ville, le pays même.

Le projet réalisé à Berlin (en 2010) pose la problématique dans les deux sens : de la ville vers l'entreprise – figurer une ville de la connaissance ; de l'entreprise vers la ville – reconfigurer l'univers du travail en l'informant par l'urbain. Au total, huit propositions, émanant d'architectes d'origine géographique différente, ont été conçues sur l'assise d'un terrain « quasi-vierge » et à partir d'un cahier des charges unique, faisant notamment obligation d'envisager les situations du client, du citoyen de l'employé, de la compagnie, de la ville, du client, d'unités entrepreneuriales, de recherche et, à l'intérieur, d'espaces civiques, de rencontre, de culture corporate, ainsi que leurs interrelations. Les quatre projets présentés lors de la conférence ont montré que l'on peut traiter ces problématiques par des compositions urbaines et architecturales très variées.

Aucun d'entre eux ne sera concrétisé, et il est vrai qu'ils peuvent illustrer « *une vision un peu provocatrice* ».
En revanche, pour Nicolas de Benoist, chacun est riche d'enseignement (hybridation et ses conséquences spatiales, innovation, appropriation et représentation des espaces, ou encore notion de « chaos contrôlé »). Sans oublier, l'importance de la « culture de référence », dans la conception, et dans sa réception par l'usager.

1) Ce projet a fait l'objet d'une publication téléchargeable sur le site de Steelcase (*http://www.steelcase.com/en/resources/research-projects/pages/city-of knowledge.aspx*).

# 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 2011.**

## Les quatre concepts fondamentaux de l'architecture contemporaine

L'auteur met en parallèle des édifices emblématiques de l'architecture contemporaine avec quatre types de transformations majeures qui révolutionnent notre environnement (objets nomades ou appareillage électrique, écrans et affiches, milieux et non-lieux, événements et nouvelle forme de temporalité). De l'objet spécifique de Donald Judd à l'objet singulier de Jean Nouvel… d'Instant City d'Archigram aux hangars décorés de Robert Venturi… des dômes géodésiques de Richard Buckminster Fuller aux serres d'Anne Lacaton et de Jean-Philippe Vassal… des accumulations programmatiques de Rem Koolhaas aux générateurs d'événements invoqués par Bernard Tschumi, on comprend comment certaines démarches ont commencé à collaborer avec ces nouvelles puissances qui modèlent, pour le meilleur et pour le pire, notre contemporanéité. |

**Richard Scoffier, éditions Norma, mai 2011, 116 p. – 25 €**

## Carnets d'architectes

Le présent ouvrage présente les carnets de croquis de 85 architectes, accompagnés de textes dans lesquels ils expliquent le rôle que joue le croquis dans leur pratique. Quels que soient la technique privilégiée et le rôle attribué au croquis dans leur processus de création, l'ensemble des créateurs s'accorde sur le fait que dessiner est essentiel pour tout architecte. |

**Will Jones, éditions Thames and Hudson, mars 2011, 350 p. – 40 €**

## Les métiers du bâtiment à l'heure du développement durable

Les lois Grenelle imposent de nouvelles normes aux constructions neuves et incitent à la rénovation énergétique des bâtiments existants. Ces évolutions imposent aujourd'hui de profonds changements au bâtiment et à ses métiers. Pour les professionnels du secteur, les enjeux sont majeurs : il leur faut travailler différemment et assimiler rapidement de nouvelles règles et de nouvelles techniques. D'où la nécessité de disposer d'une main-d'œuvre mobilisant de nouvelles qualifications. C'est pour accompagner aussi bien les professionnels du secteur que les conseillers emploi et les formateurs, que l'AFPA a réalisé cet ouvrage avec l'appui d'*Alternatives économiques*. |

**Collectif alternatives économiques, éditions Alternatives économiques, octobre 2011, 152 p. – 11,40 €**

## L'urbanisme durable, Concevoir un écoquartier

Ce livre rappelle brièvement le cadre de référence, national et européen et décrit les différentes démarches de développement urbain durable. Sont également analysés des projets d'aménagement et de renouvellement urbain (Vancouver au Canada, Malmö, Bristol et Bedzed, Barcelone, Rennes, Nantes). Enfin, les auteurs proposent une méthodologie et dressent un panorama thématique des bonnes pratiques. |

**Collectif (C. Charlot-Valdieu, Ph. Outrequin), éditions du Moniteur, mai 2011, 312 p. – 59 €**

## Installations solaires photovoltaïques, Dimensionnement, installation et mise en œuvre, maintenance

Cet ouvrage apporte une information pratique et complète sur les aspects techniques du fonctionnement, du dimensionnement et de la mise en œuvre de tous les types d'installations solaires photovoltaïques. La diversité des possibilités d'utilisation et d'intégration dans le bâti est illustrée au moyen d'une quinzaine de réalisations présentées sous forme de fiches techniques. |

**Sylvain Brigand, éditions du Moniteur, février 2011, 284 p. – 35 €**

## Mémento pratique des concours d'architecture dans les collectivités territoriales

La dévolution de la commande publique – par le biais des concours – apporte très souvent son lot de polémiques, de remises en cause et de contentieux. Ce mémento présente les différentes phases des concours d'architecture dans les collectivités territoriales. Juriste spécialisée, Agnès Curat s'est appuyée sur la législation, les réponses ministérielles et la jurisprudence, pour apporter des réponses précises aux questions que se posent tous les acteurs (publics et privés). |

**Agnès Curat, éditions Eyrolles, novembre 2011, 352 p. – 27,50 €**

## Construire avec la lumière naturelle, Concevoir un bâtiment en fonction de la lumière naturelle

Du fait de la RT 2012, l'éclairage devient l'un des principaux leviers d'économies d'énergie dans les bâtiments. Ce guide présente le contexte réglementaire et normatif, les labels et les recommandations existant en France et en Europe, des principes de cahiers des charges pour les maîtres d'ouvrage et des réponses détaillées à une série de questions (*Comment caractériser la qualité des espaces éclairés ? Comment organiser un bâtiment en fonction de la lumière naturelle ?*). Des exemples et études de cas illustrent le propos, issu de l'appel à projets ADEME « Préparer le bâtiment à l'horizon 2010 ». |

**Collectif (M. Fontoynont, M. Perraudeau, P. Avouac), éditions du CSTB, juin 2011, 1644 p. – 36 €**

## Habitat passif et basse consommation, Principes fondamentaux, étude de cas, neuf et rénovation

Le concept de maison passive désigne un bâtiment très économe en énergie, voire autonome. Le confort thermique y dépend en majorité des apports gratuits (internes et solaires), le reste fonctionnant par circulation d'un flux d'air. Le label BBC impose des normes plus souples, mais néanmoins exigeantes. L'efficacité énergétique dépend de nombreux points : isolation, étanchéité à l'air, ventilation, vitrages, recours aux énergies renouvelables. Il est préférable de l'atteindre avec des matériaux sains, à faible énergie grise et porteurs de savoir-faire ou, encore, en se posant la question de l'habitat collectif ou de la réhabilitation. Cet ouvrage décrit les principes généraux de la construction passive et basse consommation et compare différents projets, individuels ou collectifs, exemplaires pour les choix de conception et de réalisation. |

**Collectif (Philippe Lequenne, Vincent Rigasse), éditions Terre vivante, octobre 2011, 224 p. – 33,25 €**

## Le Grenelle II commenté

Ce premier ouvrage de synthèse sur le Grenelle II articule deux parties. La première porte sur l'analyse juridique de l'ensemble des dispositions de la loi : règles générales de construction, principes généraux de l'urbanisme, planification stratégique et opération d'État, planification urbaine décentralisée, aménagement, patrimoine foncier, environnement… La seconde présente l'intégralité de la loi « Grenelle II » proprement dite et son commentaire. |

**Collectif, éditions du Moniteur, mai 2011, 312 p. – 25 €**

# horizons VOYAGE EN ITALIE DU NORD (MILAN, TURIN)

**Du 25 au 28 mai, le voyage d'études annuel d'AMO Midi-Pyrénées à l'étranger, suivant un programme conçu par Martin Meade, a permis de faire connaissance avec les cités de Milan et Turin. Ces hauts lieux de l'Italie industrielle, autour en particulier des grandes marques automobiles, sont aujourd'hui en mutation... Ou plutôt, en recomposition, tant il est vrai que l'héritage – de la ville, de ses bâtiments, mais aussi des savoir-faire – y imprègne originalement les pratiques des professionnels.**

**Emblèmes : à gauche, l'insigne FIAT au Lingotto (Turin) ; au centre, la cathédrale de Milan ; à droite, l'église de Santa Volto, hommage à la religion autant qu'à l'industrie selon Mario Botta (Turin).**

Première étape du voyage : Milan. La ville du « milieu de la plaine » est la capitale économique de la péninsule, vocation emblématisée par la présence de la Bourse italienne, ou encore de la célébrissime galerie Vittorio-Emmanuele II (conçue par Giuseppe Mengoni, 1878). Centre industriel international associé à des enseignes telles qu'Alfa Romeo, Pirelli, ou encore Fininvest, la capitale lombarde est aussi la dauphine de Paris en ce qui concerne la mode, autour des signatures italiennes les plus prestigieuses.

## Capitaliser sur la « vitalité »

Ici aussi, le statut ducal, la religion et l'esprit Renaissance – terre natale d'Arcimboldo, du Caravage, mais aussi des dynasties Visconti, Sforza – ont été à l'origine de grands chantiers qui constituent la dotation patrimoniale de la ville. Tout comme une certaine tradition des grands arts de la scène, à la fois dans l'allégeance à l'Autriche et son rejet : opéra à la Scala, où eurent lieu les créations des œuvres de Verdi ; mais aussi théâtre, dont la veine contestataire s'est prolongée au XX^e^ siècle dans les figures de Dario Fo ou Giorgio Strehler et des institutions comme le Piccolo Teatro ou la Commune.

Tout comme, encore, une certaine formalisation du courant moderne pour les besoins des grands services publics ou d'entreprise industrielle : témoins la gare centrale (Ulisse Stachini, 1912-1931), la tour Pirelli (Gio Ponti et Pier Luigi Nervi, 1955-59). Aujourd'hui, ces grands signes symboliques assurent aussi à la cité milanaise une rente touristique – plusieurs millions de visiteurs à l'année. Surtout, ils servent d'assise à une mutation urbaine, à l'œuvre depuis le début de ce siècle, sous deux lignes directrices : requalifier les quartiers dans le deuxième centre urbain (mais la première aire urbaine d'Italie) et capitaliser sur les grands traits d'identité à valeur ajoutée internationale – dans la perspective de l'Exposition universelle 2015 et au-delà. Et cela en s'appuyant sur de grandes opérations pour lesquelles le « conçu et réalisé » en Italie, c'est-à-dire aussi une certaine culture de la composition avec le passé, se montre digne des plus grandes signatures internationales extérieures et de leurs audaces.

Illustrant ce positionnement, la nouvelle « Fiera di Milano-Rho-Pero », dont l'aménagement d'ensemble a été confié à Maximiliano Fuksas. Près d'un million de km$^2$ sont structurés par un ensemble de huit pavillons, desservis par un axe central – couronné d'un voile vitré, façonné tel un paysage naturel mais qui crée l'allusion à la galerie marchande historique – dont les deux extrémités balisent, de part en part, l'accès

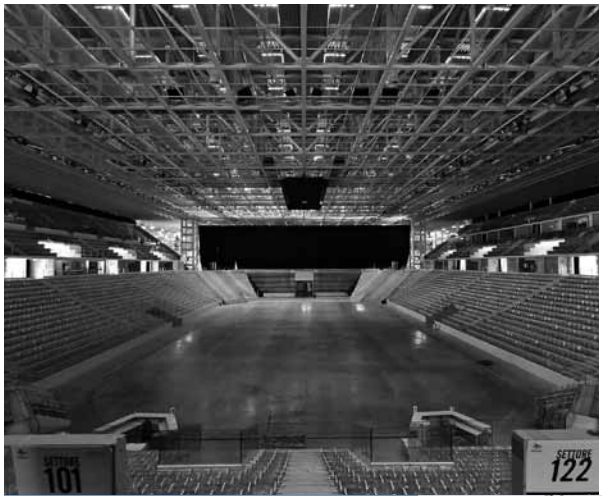
**La galerie de la Foire, avec son grand voile de verre, conçue par Fuksas (haut). La tour horizontale signée 5+1 AA Architectes (bas gauche) ; la célèbre galerie couverte Victor-Emmanuel de Mengoni (bas droite).**

visiteurs (est) et l'accès logistique et services (ouest). Les pavillons, d'ossature métallique, assurent une multiplicité de services (services, bureaux, points de restauration, galerie commerciale, hôtellerie, petits espaces d'expositions). Au cœur du dispositif, le grand pavillon est, en revanche, pleinement construit, hébergeant dans un écrin de verre et de métal un centre de congrès et un centre de services. S'étendant sur quelque dix-huit hectares, un parc d'enceinte se déploie autour de l'ensemble des pavillons.

**Illustrant ce positionnement, la nouvelle « Fiera di Milano-Rho-Pero », dont l'aménagement d'ensemble a été confié à Maximiliano Fuksas. Près d'un million de km² sont structurés par un ensemble de huit pavillons, desservis par un axe central – couronné d'un voile vitré, façonné tel un paysage naturel mais qui crée l'allusion à la galerie marchande historique – dont les deux extrémités balisent, de part en part, l'accès visiteurs (est) et l'accès logistique et services (ouest).**

Cette intervention d'ensemble avait été précédée (1998-2004) de la reconversion d'un ancien site industriel en siège de l'hebdomadaire financier *Il Sole 24 Ore* par Renzo Piano. Amputé d'une aile, augmenté de deux étages, l'ancien site se réorganise en trois volumes distribués en U délimitant une cour centrale, avec sa petite colline végétalisée, visible également depuis l'extérieur. La mutation fonctionnelle, autant qu'esthétique, est manifeste à travers la transparence générée par l'ampleur des surfaces vitrées et la toiture en verre/métal.

La conception de l'hôtel quatre étoiles Fieramilano a été confiée à Dominique Perrault (2006). Deux volumes d'une forme géométrique simple, voire minimaliste, signalent autant la patte de l'architecte français qu'une référence à la tradition locale du grand ensemble architectural de facture sobre, qu'accentue l'habillage de noir (grès, vitrage). L'inclinaison de 5° donnée à chaque unité génère un mouvement dynamique qu'accentue le jeu de la lumière sur l'enveloppe. L'accès aux premiers niveaux (entrée, grand hall d'accueil, couloirs de liaison entre services de restauration) est ménagé par une petite tour ronde de couleur or prolongée de passerelles.



**Le Palais des glaces rénové par l'agence 5 + 1 AA (haut); programme de logements signé par la même agence (bas droite); l'hôtel Fieramilano de Dominique Perrault.**

## Un certain art de la composition avec le passé

En vis-à-vis du site de la Foire, à Portello, l'emprise ancienne d'Alfa Romeo est réordonnée : destination multifonctionnelle, c'est-à-dire surfaces commerciales, bureaux, grand parc urbain, unités résidentielles. La nouvelle configuration des lieux a été dessinée par Gino Valle (1998-2001), dont le schéma directeur met l'accent sur les espaces publics et les cheminements piétons autour de deux unités fonctionnelles. D'une part, un centre commercial avec son parking ; de l'autre, une place publique de 17 ha, des immeubles de bureau et un parking également en souterrain, des unités résidentielles, un parc. La place, bordée par trois immeubles de bureau, est en étagement ; un pont piétonnier relie le site à la voie de circulation rapide Vialle ; le parc s'enchâsse entre les unités résidentielles et se connecte à la place piétonne du centre commercial, dont la toiture en canopée vient clore la séquence d'espaces publics. Conçu par le paysagiste britannique Charles Jencks, il dessine un paysage modelé par trois collines et un étang qui permettent au passant de s'évader de l'atmosphère bruyante alentour.

Et les exemples ne manquent pas, redessinant le paysage ici et là, d'une certaine culture locale de l'héritage (reprise des sites) et de sa conceptualisation (intégration des sources) – par les architectes, urbanistes, designers… y compris les plus « jeunes », sur des projets d'ampleur diverse. Ainsi de l'intervention Gregotti Associati Architectes sur le site historique de Pirelli à Bicocca, d'abord par un schéma directeur (1986-1988) puis pour la construction du siège de l'enseigne – Pirelli Real Estate (2006). La configuration du site originel est préservée, mais le nouvel ensemble se restructure autour du parc intérieur et de plusieurs unités de taille différente – abritant les divers services de l'entreprise regroupés sur le site. Le nouveau siège à proprement parler est un bâtiment en L, organisé sur 8 niveaux (parking, sous-sols, 5 de bureaux), dont l'armature en grès et dalle d'anthracite est abondamment ponctuée de vitrage, lequel, aux niveaux supérieurs, délimite une sorte de pergola, espace de communication – grande salle de réunion – entre les deux extrémités du L.

L'architecte Stefano Boeri (par ailleurs à l'origine d'un audacieux projet d'immeubles à structure végétalisée censée faire respirer la ville, sur le site Garribaldi-Repubblica) a également laissé sa marque sur le site. Tout comme et le chevronné designer et architecte Antonio Citterio, intervenu sur des hangars industriels dans le quartier mode de Navigli. L'agence 5+1 AA s'est signalée (prix européen d'architecture Philippe Rotthier) par son intelligent travail sur deux témoins de l'architecture moderne à usage d'activité – les Frigos et le Palais des glaces – dont l'absorption par le cœur de ville supposait un nouveau dialogue avec l'environnement, formel comme fonctionnel. Au Palais, les Milanais disposent d'un espace culturel polyvalent dont les composantes s'ordonnent en galeries convergeant vers un espace central. Les Frigos abritent désormais le siège de la société Open care, ses bureaux, des ateliers de restauration et entrepôts de stockage d'œuvres d'art. Ce savoir-faire de la « recomposition » est également manifeste à travers la mutation d'un cinéma des années 1930 en ensemble de logements. L'agence s'est également fait remarquer pour la tour horizontale conçue sur le site de la Foire. À signaler également, du côté de Doberdo, le travail de la jeune agence Arkpabi pour la transformation d'un ancien site industriel en condominium de logements (2007)…

Pour la rénovation-extension (création d'un foyer, d'un amphithéâtre, d'un parking) de l'université Bocconi, c'est en revanche une signature irlandaise, celle de Grafton Architects, qui a été retenue. Le point clé du projet est le positionnement de l'amphithéâtre comme fenêtre ouverte sur la ville, à la jonction de deux de ses plus grandes artères. Les formes audacieuses se conjuguent avec une transparence censée générer un nouveau dialogue université/cité.

## Turin, sur la voie de la réhabilitation

La capitale du Piémont (plus de 900 000 habitants) pouvait se targuer d'une longue tradition d'urbanisme remontant à l'empire romain, remarquablement enrichie au XVII^e^ siècle, autour d'un réseau tramé de grandes places et nobles voies dont la cohérence est rehaussée par l'articulation rythmique des portiques en arcades, lui conférant sa morphologie distinctive. Aux modèles fondateurs d'alors (Castellamote père et fils), aux chefs-d'œuvre baroques du brillant Guarini et Juvarra, ou encore aux séquences grandioses néoclassiques de la deuxième moitié du XIX^e^ siècle, répondra l'extraordinaire « gratte-ciel » d'Alessandro Antonelli, le Mole Antonelliana, réalisé entre 1863-1908. C'est le symbole de l'essor industriel de Turin, bientôt nœud ferroviaire principal de l'ensemble de l'Italie du Nord.

Après une expansion urbaine marquée autant par un rationalisme fonctionnel que par la flambée des styles « florale » ou

Haut, gauche : le Lingotto, une architecture moderniste et inspirée par le taylorisme pour ce qui fut la plus grande usine automobile au monde (Giacomo Matte-Truco) ; bas : le musée de l'Automobile, ou la recomposition des halles d'exposition de Pier Lugi Nervi par Cino Zucchi et le muséographe François Confino.

d'un renouveau baroque éclectique, survient ce qui deviendra l'icône de l'industrialisation turinoise, liée au grand de l'automobile Fiat : le Lingotto. Giacomo Matte-Truco signera cet édifice emblématique de la méthode taylorienne (1924-1926), d'une modernité bien affirmée (béton armé), et du paysage économique et social. Si les prouesses structurelles de Pier Luigi Nervi (co-auteur de la tour Pirelli à Milan et, ici, des halles d'exposition, 1947-1949), la créativité de Carlo Mollino (dancing Lutrario, Chambre de commerce 1965-72, Téatro Reggio 1967) manifeste une nouvelle sensibilité historique illustrée aussi par Galetti & Isola et Andrea Bruno, expert international et conseiller de l'Unesco pour les opérations de restauration du patrimoine. Pourtant, dès les années 1980, la crise industrielle appelle une reconsidération de l'identité de la ville, d'une nouvelle dynamique urbaine. Un objectif qui mobilise conjointement élus, puissants milieux d'affaires, mais aussi un milieu professionnel très créatif – designers, stylistes, artisans et architectes – avec là encore une volonté de réappropriation de l'héritage.

## La ville se raccroche à son épine dorsale

Cette réactualisation urbaine est ordonnée suivant le schéma directeur de Vittorio Gregotti – délibérément démarqué du courant Moderne, soucieux d'intégration de l'histoire et de la géographie des lieux – avec pour levier urbain le projet urbain de la Spina Centrale. Ce grand axe fédérateur nord-sud enterre sous boulevard la césure du principal chemin de fer pour rejoindre le Lingotto. Progressivement matérialisé en restituant l'intégralité du Corso Pincipe Oddone/Mediterraneo, le nouveau boulevard a engendré la requalification et le développement des anciennes emprises ferroviaires, industrielles ou municipales sur son parcours (sites Fiat, Michelin, Italgas, halles générales, etc.). Par la même occasion, le centre historique et ses abords, où le patrimoine industrialo-portuaire des rives de la Dore et Pô se réapproprie, ont été revalorisés. C'est sur cette épine dorsale que se greffe le programme Turin Park Environnement, vitrine de la recherche, de la technologie et de l'environnement (paysage, mais aussi technologies vertes) conçu par Emilio Ambasz (1996-1999).

Intégrant l'arrivée prochaine du TGV, le projet s'est accéléré grâce à la tenue du G7, en 1995, sur le toit du nouveau Lingotto. L'accueil des JO d'Hiver 2006, surtout, a forcé à la concrétisation : les « villages » et édifices réalisés ou requalifiés à l'occasion, ont, comme prévu, contribué à renouveler l'armature urbaine et créé des noyaux de quartiers mixtes (logements universitaires privés et sociaux – bureaux, commerces, loisirs).

**Cette réactualisation urbaine est ordonnée suivant le schéma directeur de Vittorio Gregotti – délibérément démarqué du courant Moderne, soucieux d'intégration de l'histoire et de la géographie des lieux – avec pour levier urbain le projet urbain de la Spina Centrale. Ce grand axe fédérateur nord-sud enterre sous boulevard la césure du principal chemin de fer pour rejoindre le Lingotto.**

## L'héritage savamment revisité

C'est précisément à cette occasion que l'équipe Arata Isozaki et Pierpaolo Maggiora a conçu le palais du hockey. Une grande boîte en acier inox sur soubassement en ciment et verre, savamment animé, en intérieur et en extérieur, par les jeux de lumière générés par les façades latérales en verre. Ses quatre niveaux hébergent une piste de glace, des locaux réservés aux fédérations sportives, un espace de restauration. La marque locale (pierre de Luzerna) est affichée sur les sols extérieurs. L'espace est modulaire, grâce à l'amovibilité des planchers et des tribunes, et peut ainsi accueillir des événements multiples. La revitalisation des fonctions urbaines s'appuie également sur la recomposition d'éléments historiques. On pense évidemment au Lingotto, sur lequel Renzo Piano (1983-1995) a réussi une belle transformation, sans toucher à une allure extérieure à caractère historique. Couronné par la pinacothèque Agnelli, l'ancien temple du process industriel regroupe désormais un centre des expositions (en 1992), un centre des congrès, l'auditorium Giovanni Agnelli, deux hôtels, un centre de services, des bureaux, un centre commercial, sans oublier les bureaux de la direction de la firme.

Autres opérations remarquables, quoiqu'à des échelles plus modestes, les dialogues entre grand héritage historique et vocabulaire contemporain permettant à la ville de disposer de musées très attractifs : ainsi celui du Cinéma réinstallé par le muséographe François Confino dans la tour du Mole et celui de l'Automobile, abrité désormais dans le bâtiment moderne dédié aux expositions de Nervi. Andrea Bruno a également fait montre d'un savoir-faire, internationalement reconnu, dans la revitalisation d'édifices classiques tels que le château de Rivoli (musée d'art contemporain, 1984), ou encore le palais Mazzonis (musée des Arts orientaux, 2010).

**Opérations de revitalisation du patrimoine : l'élégante et savante intervention d'Andrea Bruno sur l'ancien palais Mazzonis, devenu musée des Arts orientaux (haut) ; et Officine Grandi Riparazioni (bas).**

Le visiteur ne manquera pas d'être saisi par la réinterprétation de la mémoire industrielle à laquelle s'est livré Mario Botta pour la construction de l'église Santo Volto (2006), sur l'emprise des anciennes aciéries de la Fiat… Composition circulaire articulant huit tours, qui rend autant hommage, par sa forme, son matériau à l'industrie, qu'à la religion, par sa sobriété, son sens ascendant, les jeux de lumière émanant des coiffures des tours. Outre le lieu de culte, l'ensemble bâti héberge la paroisse, les bureaux de la Curie, mais aussi un centre de congrès souterrain et un auditorium à l'usage du quartier. |

## LES INSTANCES

### Bureau

Jérôme Terlaud (président),
Jean Pène (vice-président),
Vincent Espagno (secrétaire),
Christine Monjon (trésorière).

### Conseil d'administration

P. Barbottin (directeur général Patrimoine, Toulouse); Ph. Berges (architecte, Figeac); G. Capdeville, (gérant Gamba Acoustique & Associés, Toulouse);
S. Deligny (architecte, Toulouse);
L. Nieto (directeur Bâtiments et Énergies, mairie de Toulouse et Grand Toulouse); V. Espagno (architecte, Espagno-Milani architectes, Toulouse); M. Laurens (architecte, Toulouse); Ch. Monjon, (direction Habitat foncier, Grand Toulouse); J. Pène (directeur général, Nexity George V Midi-Pyrénées, Toulouse); J. Souza (directeur Urbis Réalisations, Toulouse); O. Prax (architecte, Saint-Gaudens);
T. Coriou (responsable Prescription, Saint-Gobain/Weber, Toulouse);
A. Rodriguez (ingénieur d'affaires, Technal, Toulouse); J. Terlaud (architecte associé, Séquences, Toulouse); M. Floderer (directeur régional Groupe Bétom); J.-P. Deso-Vidal (directeur opérationnel Cogemip/MPC).

## Assemblée générale 2011

C'est au club house du stade Ernest-Argeles à Blagnac qu'avait lieu l'assemblée générale 2011. Les adhérents étaient ensuite invités à gagner l'usine Job, située non loin de là, pour une visite guidée par les maîtres d'ouvrage et d'œuvre ainsi que par des élus de la Ville (lire en page 20).
Christine Monjon (trésorière), chargée de présenter le bilan financier, a indiqué que les comptes, à l'issue de l'exercice 2010, étaient positifs : évolution à la hausse du produit des cotisations du fait de la progression du nombre d'adhérents ; équilibre des actions engagées chaque année ; subventions maintenues pour la communication et, en particulier, l'édition de la *Revue*. Le bilan financier a été adopté par l'assemblée.
Jérôme Terlaud a précisé, à cet égard, qu'il est prévu de ne pas faire évoluer le montant des cotisations jusqu'en 2013.

### Un programme enrichi en 2011

Le président a par ailleurs dressé le bilan moral pour l'année écoulée. Un bilan satisfaisant, de par la diversité des actions et la maîtrise financière de leur organisation. Il a toutefois lancé un appel aux bonnes volontés concernant la commission Communication – sachant que son activité s'est développée, avec l'édition des *Newsletter* et que la *Revue* constitue un élément essentiel pour valoriser, en externe, l'activité d'AMO Midi-Pyrénées.
Concernant l'exercice 2011, déjà engagé, il s'est notamment félicité de l'implication des industriels, à travers la soirée *Galette des rois*, mais aussi et surtout par l'organisation des *Rencontres industriels* (lire ci-contre).
Le programme s'enrichit également des apéros AMO : plusieurs rendez-vous programmés dans l'année pour échanger sur des thèmes en lien avec le projet AMO-Habitat (lire ci-contre).
La commission ZAC a par ailleurs mis en projet une réflexion devant se concrétiser, en octobre, par un débat consacré à la « qualité des ZAC ».
La densité, la diversité (thématique, formelle) des animations se trouvent confirmées et valorisées par une multiplication des occasions de commenter et de débattre.
L'assemblée a également donné quitus pour le bilan d'activités.

### Présentation des adhérents…

En clôture de séance, les participants ont pu faire connaissance de visu avec des représentants des 14 nouveaux adhérents. C'était aussi l'heure des remerciements. À la mairie de Blagnac, pour son accueil. Aux participants… Et à tous ceux qui apportent leur concours à AMO Midi-Pyrénées. |

## À la rencontre des industriels

Les *Rencontres industriels* ont été lancées à l'initiative notamment de Armando Rodriguez et Denis Raoult, représentant les industriels au Conseil d'administration.
L'objectif : enrichir le dialogue entre professionnels sur les enjeux environnementaux de la construction. L'échange d'informations s'effectue, ici, sous le prisme de l'approche tendance, produit, service, mais est axé sur une problématique générique.

### Les enjeux de la RT 2012

Une première rencontre était organisée, le 24 mars 2011, sur le thème *Enjeux de la nouvelle réglementation thermique 2012*.
Charly Enjalbert (ingénieur d'affaires régional GrDF) a dressé un tableau des grandes orientations et exigences de la nouvelle réglementation comparativement à la RT 2005 et, aussi aux usages « courants » en matière de BBC. Il a insisté sur la nécessité d'outils de mesure des performances énergétiques dans la construction. Et rappelé que les produits et systèmes mis sur le marché par l'industrie doivent y contribuer.
Stéphane Touron (responsable prescription Résidentiel/Collectif Languedoc-Roussillon et Vaucluse, Atlantic) a fait un point technique sur les solutions aujourd'hui disponibles en matière de performance sur les postes ECS et ventilation.
Nassera Safa (ingénieur d'affaires Région Sud-Ouest, Philips Éclairage), a évoqué les potentialités d'économie énergétique permises par la LED (diode électroluminescente), du fait de la source lumineuse elle-même, mais aussi de la possibilité de l'intégrer facilement à des dispositifs de régulation.
Séverine Tronel-Peyroz (responsable partenariats EDF Entreprises et Collectivités locales Sud-Ouest) s'est attachée à présenter le dispositif juridique (loi du 13 juillet 2005) aussi peu connu qu'apparemment complexe des certificats d'économie d'énergie. Leur obtention permet de compenser une partie de l'investissement réalisé pour des équipements collectifs plus vertueux sur le plan de l'environnement.

### Recherche et développement

Le 19 janvier 2012, à l'occasion de la soirée Galette des rois, une nouvelle rencontre avait pour thème *Recherche et développement*.
Didier Poisson (chargé du développement BET et Environnement, Interfaceflor) a présenté la manière dont, sur la base d'une analyse du cycle de vie des matériaux et process, l'entreprise s'attache à améliorer la performance environnementale de la « dalle de moquette » classique.
Au sein de Tarkett, comme l'a rappelé Marielyne Audemard (chef de groupe France), une démarche très poussée et très intégrée en matière de design est engagée. Pour imaginer les futurs sols de demain, adaptés à de nouveaux usages, l'entreprise réalise des expériences innovantes avec des partenaires externes.
Ludovic Froger (conseil en Prescription, Arcelor Mittal France) s'est appuyé sur une expérience test (simulation grâce à un logiciel élaboré) concernant la pose de brise-soleil, pour montrer comment le producteur d'acier fait évoluer ses produits sur la base d'une analyse du cycle de vie.
Matthieu Bryselbout (chargé d'affaires Globalfloor) a complété le propos en présentant de nouvelles solutions, inspirées par les enseignements de la recherche en matière de complexes thermiques et acoustiques, revêtements, couvertures ou encore plancher global. |

### NOUVEAUX ADHÉRENTS

A+S Architectes ; Acantys Réalisations ; Atemps Architecture ; Cirmad Centre Sud-Ouest ; Cogedim Midi-Pyrénées ; Sarl Duffau & Associés ; Eternit ; Eurl Jean Gombert ; Groupe des Chalets ; Hager SAS ; Hôpitaux de Toulouse ; Matthieu Belcour Architecte ; OeCO Architectes ; Optiroc SA ; Pitch Promotion ; PRES Toulouse ; Région Midi-Pyrénées, Saint-Gobain Ecophon ; Scalene Architectes ; SPLA du Grand Toulouse ; Université Toulouse 2-le Mirail.

## Le projet AMO Habitat en phase de commercialisation

Le 1er mars 2012, les adhérents de l'AMO étaient conviés à un point d'étape sur l'avancée du projet AMO Habitat. Initié en 2009, le projet, comme l'a souligné Alain Rigaud « *entre en phase opérationnelle. Le dépôt de permis est effectué et la commercialisation a démarré. Concernant le contenu du programme, je vous renvoie au travail effectué par nos amis architectes*[1] *et maîtres d'ouvrage*[1]*. Mais cette expérience est aussi enrichissante parce qu'elle nous a permis de mesurer la réalité économique de la qualité* ».

### Clés de lecture sur l'économie du projet

*- La commercialisation*
Cette présentation a notamment été l'occasion d'évoquer la question de la commercialisation ainsi que la manière dont les maîtres d'ouvrage conçoivent un budget d'opération.
« *Lors du lancement de la commercialisation, nous avions demandé aux architectes d'être présents ; les gens ont pu discuter avec eux autour de la maquette du projet et ont apprécié* » souligne Jean Pène.
Chargé de la commercialisation du programme, Jean-Bernard Godio, note que « *toutes les personnes qui nous ont rendu visite trouvent le programme de très grande qualité. On constate que ce sont les grandes unités, avec entrée privative, qui trouvent plus facilement preneur. À vrai dire, nous sommes confrontés à la concurrence du pavillon individuel avec son terrain : rapport à la surface mais aussi au prix* ». Au début mars 2012, six unités avaient été commercialisées ; un résultat qui est « *plutôt honorable. La période est calme, pour diverses raisons* ». Et Jean Pène de rappeler que « *conformément au cahier des charges de l'AMO et aux attentes du Sicoval, les investisseurs sont a priori hors programme* ». Ils pourraient toutefois y avoir accès si l'option de commercialisation était trop difficile à tenir.

*- Le bilan Promoteur*
Le directeur régional de Nexity a ensuite présenté le bilan Promoteur de l'opération. Sur un coût global de 11,35 M€, on peut noter que 50 % relèvent du poste construction. Les honoraires externes correspondant à la rémunération de la maîtrise d'œuvre (architecture, ingénierie) se situent à 8,5 %, c'est-à-dire, selon Jérémie Harter « *au seuil retenu par la MIQCP; c'est donc plutôt satisfaisant* ».
Quant aux marges de la Promotion, Jean Pène rappelle qu'elles « *sont au seuil en deçà duquel les banques ne suivraient pas* ». Il est évident que la limitation très volontaire du prix du foncier par le Sicoval et la Commune a permis l'élaboration d'un budget où le coût de construction ne dépasse pas 1 250 euros/m² habitable.

*- Un prix de sortie relativement élevé*
Avec un prix de sortie à 2 648 euros/m² (TTC), le programme répond au cahier des charges de l'AMO. Il est très en deçà de la moyenne des prix Sicoval et Grand Toulouse. Mais, les opérateurs[1] concèdent, qu'à l'arrivée, du fait de la typologie privilégiée (de grands logements), l'acquisition représentera, pour l'acheteur potentiel un investissement important : « *Le profil de l'acquéreur est plutôt celui d'un couple justifiant de 3 200 euros mensuels avec apport initial de 20 000 euros. Compte tenu de la situation économique, on peut se demander si la clientèle suivra* ».

### Principes d'habitat mixte dense à qualité environnementale

Le Hameau de la Crouzette s'organise en trois bandes : une bande centrale où le bâti, de taille modeste, prolonge le grand parc public, et deux bandes latérales « *faisant façade tout au long de la parcelle. Nous avons projeté notre projet sur un quartier de centre urbain toulousain classique, où cet effet de façade existe même si les typologies sont variées* » indique Jérémie Harter.
Les 49 unités de logement se distribuent entre habitat individuel (10 unités) et semi-collectif à hauteur maximale R+2, avec prédominance des grands formats (T4 = 90 à 95 m² ; T5 = 103 à 105 m²). Le critère de « densité » inclus

1. Projection du programme AMO Habitat sur site.
2. L'importance du périmètre vert.
3. Rythmes de la densité : l'évolution du projet.

dans le cahier des charges a été respecté, mais il a été desserré au cours de l'évolution du projet, « *à la demande des promoteurs, afin de ménager plus d'intimité* ». Si la composition d'ensemble est rigoureuse et le registre des matériaux limité, la maîtrise d'œuvre a privilégié « *une diversité des modes d'habiter à travers des typologies multiples (14 au total)* ». Toutes les unités résidentielles sont orientées au sud, développement durable oblige, et répondent au critère BBC.
Un deuxième enjeu clé était de diminuer la place de la voiture : le stationnement est ainsi positionné en souterrain (pour l'essentiel) et sur les bordures de la parcelle. Une gageure qui semble trouver un écho plutôt favorable, si l'on en croit le chargé de la commercialisation. Le véritable écrin de verdure constitué par un parc public occupant une grande partie de la bande centrale, et des liserés arborés ou végétalisés en limites de parcelle, donnent l'unité du « hameau » (par contraste avec le lotissement) irrigué par des cheminements piétons. Enfin, les unités de statut social (PSLA) et de statut privé sont disséminées dans les trois unités de bâti : une manière intelligente de considérer la mixité sociale.

## Une expérience unique ?

Tout un chacun convient que le programme n'aurait pu être mené de la sorte sans le contexte particulier de l'association AMO – concernant les objectifs mais aussi le dialogue entre acteurs, le temps de conception – et de l'engagement du Sicoval et de la Commune – déterminant pour le critère prix. À défaut d'être reproductible, l'expérience aura été, comme le souligne Jean Pène « *très enrichissante ; elle m'incite à travailler d'une autre manière avec les architectes* ».
Pour la maîtrise d'œuvre, l'expérience n'était pas si évidente : « *Nous n'avions pas l'habitude de travailler ensemble. Finalement, on a décidé de se fixer quelques grands principes autour desquels chacun avait, ensuite, la liberté de composer* », note Marc Laurens. Et, s'il est vrai que « *l'exiguïté de la parcelle et la modestie du volume conduisaient plutôt à une opération groupée* », les architectes ont pu opter pour un principe de composition et, surtout, une grande variété typologique. |

1) Agence Laurens/Loustau, Almudever/Fabrique d'architecture, Jérémie Harter (architectes) ; Cité Jardins, Nexity, Patrimoine, Spirit (promoteurs). Une formule juridique de type SCI a été adoptée pour permettre le montage de l'opération dont la commercialisation est assurée par Nexity.

### LES ACTIONS 2012 (au 21 mai 2012)

• **Intervention** des industriels sur le thème de « la R & D » et soirée « Vœux » **(jeudi 19 janvier)**.
• **Conférence-débat** GPV « Empalot » **(jeudi 9 février)**.
• **Projet** AMO Habitat/informations aux adhérents **(jeudi 1er mars)**.
• **Apéro** AMO 5 : « ZAC : Quelles mises en concurrence, pour quels îlots ? » **(jeudi 8 mars)**.
• **Rencontre-débat** organisée par la commission PPP : « Partenariat Public Privé : Quel partenariat pour quelle qualité d'ouvrage ? » **(jeudi 22 mars)**.
• **Visite** du chantier de l'institut universitaire du Cancer, **(jeudi 26 avril)**.
• **Apéro** AMO 6 : « Communiquer l'architecture : Quels moyens ? Pour quelles ambitions ? » **(mercredi 9 mai)**.
• **Assemblée générale annuelle (lundi 21 mai)**.
• **Rencontre** autour du futur parc des Expositions de Toulouse **(jeudi 24 mai)**.
• **Voyage annuel** à Zurich **(du 7 au 9 juin)**.
• **Visites** d'opérations de logements à Borderouge, **(jeudi 5 juillet)**.
• **Journées nationales AMO** à Nantes **(du 4 au 6 octobre)**.
• **Demie-journée de visites** à Montauban **(septembre/octobre)**.

**En projet :**
• Conférence sur le GPV
• Voyage flash à Lille…

## Réflexion sur les PPP

Le 22 mars 2012, l'AMO mettait en débat le thème du Partenariat public-privé. La rencontre organisée à l'amphithéâtre de l'immeuble du belvédère (à Toulouse) marquait le point d'orgue d'une réflexion engagée au sein de la commission PPP de l'association. Elle a rassemblé le juriste Philippe Mallea (associé Norton Rose LLP), le maire de Biarritz Didier Borotra, Jean-Noël Larré (directeur Aménagement et Immobilier au PRES de Toulouse), Didier Beigbeder (directeur Icade Promotion), Gérard Huet (architecte) et Patrick Nigon (chef de projet Cofely). Entre expertises juridique, financière, technique, et premiers retours d'expériences, il est apparu qu'il n'est pas aisé de saisir la réelle valeur ajoutée de ce type de procédure de passation des marchés. Si les échanges entre intervenants, suivis d'un débat très riche avec la salle, ont permis de la rendre plus compréhensible, elle soulève de nombreuses questions sur, en particulier, la recomposition des métiers qu'elle pourrait induire. Une *Newsletter* (n° 40, avril 2012) a été éditée en suivant, qui rend compte des grands thèmes abordés. |

**La revue de l'AMO Midi-Pyrénées**
est une publication de l'AMO Midi-Pyrénées.

**Directeur de la publication**
Jérôme Terlaud
**Coordination éditoriale**
Jérémie Harter, Christine Monjon, Marie-France Fournier
**Documentation**
Rolande Delmon (À Propos…)

**Ont collaboré à ce numéro :**
Matthieu Duperrex, Martin Meade, Pierre-Yves Monin (textes) ; CH Gérard Marchant/agence Espagno-Milani ; Matthieu Duperrex ; Céline Letellier ; MCM Architectes ; Oppidea/Ville de Toulouse/Patrice Nin ; SAMOA (Nantes) ; Pascal Servin (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 participants au débat sur la qualité dans les ZAC ; au Sicoval et à la commune d'Auzeville, 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 2012.

## LES ADHÉRENTS À L'AMO MIDI-PYRÉNÉES AU 1ER MAI 2012

### Maîtres d'ouvrage

Acantys Réalisations – ADIM Sud-Ouest – AFC Promotion – Alamo/Financière Duval – BNPPI Résidentiel Promotion SO – Bouwfonds Marignan – Bouygues Immobilier – Cabrita Promotion – Cirmad Centre Sud-Ouest – Cogedim Midi-Pyrénées – Cogemip/MPC – Crédit Agricole Immobilier – DRAC Midi-Pyrénées – DREAL – Eiffage Immobilier Midi-Pyrénées – ENAC – European Homes – France Terre – GIE Arcade Services – Grand Toulouse – Groupe Belin Promotion – Groupe des Chalets – Habitat Toulouse – Helios Pierre – Hôpitaux de Toulouse – Icade Promotion – Icade Promotion Logement – Icf Atlantique Sa d'hlm – Kaufman & Broad Midi-Pyrénées – Mairie de Blagnac – Mairie de Toulouse – Nexity George V Midi-Pyrénées – Nouveau Logis Méridional – Oppidea – Patrimoine – Pierre Passion – Pitch Promotion – Poste Immo – Pragma – Pres – Promo Midi – Promologis – Région Midi-Pyrénées – Sa HLM « La Cité Jardins » – Sas Green City Immobilier – Sem Lot Développement Aménagement – Sicoval – Sni Sud-Ouest – Société Carle – SPLA du Grand Toulouse – Spirit – Urbis réalisations – Vinci Immobilier – Université Toulouse 2-le Mirail.

### Architectes

Dominique Alet – Atemps Architecture – Philippe Berges – Benoît Chanson – Michel Clanet – Christophe Cousy – Danièle Damon – Vincent Defos Du Rau – Philippe Deladerrière – Stéphane Deligny – Marie-José Gautrand – Philippe Guilbert – 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 – 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 Calvo-Tran Van – Sarl Duffau et Associés – Sarl Fave Architectes – Sarl Michèle et Gabriel de Hoym de Marien – Sarl Munvez-Morel Architectes – Sarl Reine Sagnes – Sarl Sutter-Taillandier – Scalene Architectes – SCM A&A – Scp Branger-Romeu – Scp Cirgue-Dargassies – Scp Espagno-Milani architectes – 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 – Eurl Frédéric Lebreton – Gamba Acoustique architecturale et urbaine – Ifecc – Ise-Amo – Mir Conseil BTP – OTCE – Serige – SNC Lavalin SAS – Socotec – Tassera SA.

### Industriels

Arcelormittal – Architectura Nova – Atlantic GFC – Clestra – EDF DCECL SO – Eternit – Ferrari – Galeries du Carrelage – Gaz Réseau Distribution France – Hager SAS – Imérys TC – Interfaceflor – Jacob Delafon/Kohler – Knauf Sud-Ouest – Optiroc SA – Philips Éclairage – 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.**

Photo de couverture : Extension de l'hôtel de région Midi-Pyrénées © Agence Munvez/Castel/Morel