

c/o À PROPOS...
45, rue Jacques-Gamelin
31100 Toulouse
Tél. : 05 62 26 62 42
Fax : 05 61 55 36 00
info@amo-mp.com
www.amo.asso.fr

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

AMO Midi-Pyrénées – 1997-2017 Vingt ans de dialogue au service de la qualité architecturale

1997-2017
**VINGT ANS DE DIALOGUE
AU SERVICE DE LA QUALITÉ
ARCHITECTURALE**

AMO Midi-Pyrénées

1997-2017

**VINGT ANS DE DIALOGUE
AU SERVICE DE LA QUALITÉ
ARCHITECTURALE**

Sommaire

AVANT-PROPOS	3
ÉDITORIAL	4

1997-2017 MÉMO **5 > 173**

Les présidents depuis 1997	5
Les membres du conseil d'administration depuis 1997	6
Les adhérents au 1^{ER} juin 2017	7

• 1997-2002 [Les activités]	8 > 9
• 2003 [Les activités, Les faits marquants]	10 > 11
2003 <i>Quelle qualité pour le logement ?</i>	12 > 19
• 2004 [Les activités, Les faits marquants]	20 > 21
2004 <i>Colloque qualité urbaine et qualité d'habitat</i>	22 > 29
• 2005 [Les activités, Les faits marquants]	30 > 31
2005 <i>De la question centrale de la densité</i>	32 > 39
• 2006 [Les activités, Les faits marquants]	40 > 41
2006 <i>Que faire du développement durable ?</i>	42 > 47
• 2007 [Les activités, Les faits marquants]	48 > 49
2007 <i>Colloque : « Un maire, un maître d'ouvrage, un architecte »</i>	50 > 61
• 2008 [Les activités, Les faits marquants]	62 > 63
• 2009 [Les activités, Les faits marquants]	64 > 65
2009 <i>Expériences de la qualité environnementale</i>	66 > 81
• 2010 [Les activités, Les faits marquants]	82 > 83
2010 <i>L'habitat intermédiaire... « médiateur » d'une ville rééquilibrée</i>	84 > 97
• 2011 [Les activités, Les faits marquants]	98 > 99
2011 <i>Une expérience de l'Habitat individuel dense</i>	100 > 107
• 2012 [Les activités, Les faits marquants]	108 > 109
2012 <i>À la rencontre de la « qualité » : de la ZAC à la ZAQ</i>	110 > 117
• 2013 [Les activités, Les faits marquants]	118 > 119
2013 <i>Logement « social » : répondre aux besoins dans des contraintes croissantes... Impossible équation ?</i>	120 > 133
• 2014 [Les activités, Les faits marquants]	134 > 135
2014 <i>Transformation de la ville, continuités et ruptures</i>	136 > 147
• 2015 [Les activités, Les faits marquants]	148 > 149
2015 <i>Réfléchir à l'acceptabilité de l'écriture contemporaine</i>	150 > 157
• 2016 [Les activités, Les faits marquants]	158 > 159
2016 <i>L'architecture, le(s) temps pour la faire</i>	160 > 163
• 2017 [Les activités, Les faits marquants]	164 > 165
2017 <i>BIM: Quelle contribution à une meilleure gestion de l'acte de construire ?</i>	166 > 173

2017 L'ANNIVERSAIRE **174 > 177**

Les partenaires industriels adhérents	174 > 175
Les partenaires privilégiés	176 > 177

Mai 1997... Quelques architectes⁽¹⁾ et maîtres d'ouvrage⁽²⁾ de notre région réunis par la « maison mère » parisienne créent l'association Architecture et Maîtres d'ouvrage Midi-Pyrénées. La règle d'alors impose au nouvel impétrant d'organiser, dans la foulée, les journées nationales d'AMO, qui réunissent annuellement l'ensemble des associations régionales.

Octobre 1997... Grâce à la mobilisation des collectifs, des partenaires et à la parfaite organisation mise en place par Marie-France Fournier, le défi est bel et bien relevé. Nos nouveaux amis sont venus d'un peu partout en France. Ils ont apprécié la pompe de la salle des Illustres, longuement débattu au Mirail de l'histoire et de l'avenir des villes nouvelles. Ils ont goûté le cassoulet, discuté de la Coupe du Monde de football dans le Stadium en rénovation, navigué sur la Garonne et inauguré le Centre de congrès. Ils nous ont dit, en partant, qu'ils avaient bien aimé Toulouse et qu'ils reviendraient ! Depuis lors, parce que **nous croyons par-dessus tout aux vertus de l'échange** autour de l'exemple, nous n'avons cessé de visiter, de voyager, de débattre, de publier.

Ainsi avons-nous **visité** par dizaines :

- des logements,
- des bureaux,
- des écoles, des collèges, des lycées,
- des musées,
- des mairies,
- des cuisines,
- des usines,
- des casernes (de pompiers),
- des cliniques,
- des places publiques,
- ... et même des prisons (psychiatriques).

Des visites qui ont fait parler les architectes de leur **métier**, les maîtres d'ouvrage de leurs **attentes**, les techniciens de leurs **recherches**, les industriels de leurs **solutions**. Des visites, ici, à Cornebarrieu ou à Castelnau-Montratiér, mais aussi des visites ailleurs, à Brasilia ou à Naoshima. Troquer pour un temps les pratiques professionnelles et leur lot

d'inquiétudes quotidiennes contre un **temps de convivialité**, de partage, de réflexion est sans doute salutaire ; flâner, humer l'air du temps, **thésauriser** de la connaissance, des images, des croquis est une nécessité professionnelle.

Bien des interrogations sont nées de ces pérégrinations, elles ont naturellement nourri les **débats** de l'association :

- la qualité de la vie, de la ville, de l'architecture,
- le beau et le laid,
- l'exemple et le contre-exemple,
- l'air du temps, le pérenne et l'éphémère,
- l'ordre et le désordre,
- le minimal et le complexe,
- la tyrannie des normes, des règlements,
- la tradition et la modernité,
- le prix du béton...

Comme la ville, **l'association vit dans la durée**, au rythme de l'actualité. En vingt ans tout peut changer et tout a changé : les beaux discours sur la création architecturale ont laissé la place à des enjeux plus austères : « économie du partage », « économie collaborative » entre autres. Mais quelles que soient les préoccupations du moment, AMO reste le **lieu privilégié de dialogue des bâtisseurs**, un formidable moyen de formation continue (sans doute le seul) à l'usage des couples indissociables que forment, pour le pire et surtout le meilleur, les architectes et les maîtres d'ouvrage.

Jacques Munvez **Premier président d'AMO Midi-Pyrénées**

1) Joseph Almudever, Jean-Marie Harter, Gabriel de Hoym de Marien, Gérard Huet (trésorier), Jacques Munvez (président), Reine Sagnes, Nicole Roux-Loupiac.

2) Jean-François Courty (Cogemip), Michel Marbehan (AEPRAC, secrétaire général), Paul Mateu (Paul Mateu Promotion), Claude Moreau (Mairie de Toulouse), Jean-Pierre Pouilhes (Hôpitaux de Toulouse), Philippe Ruggieri (Ruggieri Promotion, vice-président)

AMO fête ses vingt ans cette année. C'est en effet en 1997 que des architectes, aménageurs, maîtres d'ouvrage publics et privés, décidaient de se fédérer au sein d'une association, en suivant le modèle d'Architecture et Maîtres d'Ouvrage national, créée à Paris en 1983. Quelques mois après sa création, AMO Midi-Pyrénées accueillait d'ailleurs à Toulouse les **Journées nationales** et, entre autres, les représentants de l'association nationale. Pour la petite histoire, j'en garde un souvenir ému, puisque jeune diplômée de l'école d'architecture de Toulouse j'avais été mobilisée pour l'organisation aux côtés d'A-Propos et de Marie France Fournier.

Très rapidement, l'association élargira le champ de ses adhérents aux autres professions de la **maîtrise d'œuvre**, mais aussi aux **industriels**, partenaires incontournables de l'acte de construire et, naturellement, du dialogue qu'AMO se propose de créer, d'animer, d'enrichir. L'objet de ce dialogue est la **promotion de la qualité architecturale**. Le modèle est original, puisqu'il s'appuie sur l'échange entre les professionnels, le partage de leur culture respective, en priorité sur le terrain concret des projets, en phase de conception, de chantier, ou après réalisation.

Depuis 1997, plusieurs centaines d'entre eux ont été visités en Midi-Pyrénées, sur le large spectre de la **commande publique et privée**: équipement public ou d'entreprise, habitat collectif ou individuel, aménagement urbain. Je veux remercier ici les très nombreux acteurs, adhérents de l'association, mais aussi élus, techniciens de collectivités, usagers ou habitants, qui ont permis de réaliser ces visites dans les meilleures conditions. Je souhaite aussi évoquer l'aboutissement qu'a constitué le **projet AMO habitat** en matière de réflexion concrète sur les conditions de la qualité dans un projet architectural, avec à la clé une opération réalisée et commercialisée sur le territoire de la commune d'Auzeville. Ce sera le propre d'AMO Midi-Pyrénées que d'avoir conduit une expérimentation aussi poussée, exemplaire de l'**engagement collaboratif** de ses adhérents.

L'échelle territoriale, l'ensemble de la région, était importante. Le catalogue de nos visites est une belle preuve de ce que l'**architecture contemporaine** n'est pas l'apanage des grandes métropoles ou des grands donneurs d'ordres. Mais

il était aussi intéressant d'élargir ce dialogue à des opérations et à des professionnels extérieurs à Midi-Pyrénées et même à la France: les voyages d'études effectués depuis 2000 se sont toujours révélés très enrichissants, en même temps que teintés d'un agréable parfum d'exotisme. Je veux, à cet égard, rendre un hommage tout particulier à **Martin Meade**, cheville ouvrière, durant de longues années, de ces voyages. L'association propose parallèlement, notamment à travers ses commissions, une **réflexion plus générale** sur le contexte et les enjeux de la qualité d'architecturale à l'époque actuelle. De multiples tables rondes, colloques, débats, ont ainsi réuni les adhérents d'AMO et des experts de l'architecture, l'urbanisme, l'économie, la sociologie, les politiques publiques. Le soutien de ces personnalités extérieures, leur contribution au dialogue, au dynamisme de l'association, se doivent également d'être salués.

Afin de rendre compte de cette dynamique collective, une **revue** annuelle est créée en 2003, grâce en particulier au soutien de la **direction régionale des Affaires culturelles** de Midi-Pyrénées, puis d'Occitanie. Elle sera doublée, à partir de 2006, d'une **newsletter** informant à chaud les adhérents de l'actualité (actions réalisées, agenda) de l'association.

Entre toutes choses, ces vingt années ont démontré le bien-fondé du projet d'AMO Midi-Pyrénées. Il doit tout à la **capacité des acteurs de l'acte de construire** à se mobiliser autour d'un intérêt commun dans le respect de leur statut, de leur mission et de leurs obligations. Il est l'expression d'une **convivialité** particulière, qui méritait bien qu'on la marque d'une pierre blanche, à travers une grande soirée anniversaire et l'édition d'une revue de mémoire et d'hommage.

Il convient, ici, de mentionner le soutien partenarial dont nous avons bénéficié auprès des **industriels**, adhérents et extérieurs à l'association, et de remercier l'équipe d'**A-Propos**, qui met sa compétence et sa disponibilité au service d'AMO depuis... 1997.

Céline Letellier-Harter
présidente d'AMO Midi-Pyrénées

LES PRÉSIDENTS DEPUIS 1997



Jacques Munvez
*Architecte
> Juillet 1997 à janvier 2000



Roger Metellus
** Maître d'ouvrage
> Février 2000 à janvier 2002



Reine Sagnes
*Architecte
> Janvier 2002 à février 2004



Philippe Gendre
** Maître d'ouvrage
> Février 2004 à décembre 2005



Régis de Valence
**^oMaître d'ouvrage
> Décembre 2005 à mars 2006
(^o suite à départ Philippe Gendre)



Danièle Damon
*Architecte
> Mars 2006 à avril 2008



Alain Rigaud
** Maître d'ouvrage
> Avril 2008 à avril 2010



Jérôme Terlaud
*Architecte
> Avril 2010 à mai 2012



Jean Pène
** Maître d'ouvrage
> Mai 2012 à juillet 2012



Pascal Barbottin
** Maître d'ouvrage
> Décembre 2012 à mai 2014



Vincent Espagno
*^o Architecte
> Mai 2014 à mai 2016
(^ointérim après Jean Pène,
mai à décembre 2012)



Céline Letellier-Harter
** Maître d'ouvrage
> Depuis mai 2016

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DEPUIS 1997

Maîtres d'ouvrage

- Membre fondateur
- Membre du CA en 2017
- Membre du bureau en 2017

- Pascal Barbottin, Patrimoine
- Pascal Courcier, Grand Toulouse
- Jean-François Courty, Cogemip
- Pierre-Emmanuel Dao, Nexity Immobilier Résidentiel Midi-Pyrénées
- Christophe Dagneau, Cogemip
- Jean-Pierre Deso-Vidal, Cogemip
- Emmanuel de Séverac, Oppidea
- Régis de Valence, Cogemip
- Jacques Durand, Setomip
- Jean-Louis Durbas, Mairie de Toulouse
- Alexandra François-Cuxac, Sagec
- Jean Freyche, Hôpitaux de Toulouse
- Philippe Gendre, Setomip
- Gilles Herrmann, Oppidea
- Daniel Leclerc ⁽¹⁾, Sa Languedocienne
- Céline Letellier-Harter, Europolia (présidente 2017)
- Michel Marbehan, Aeprac
- Serge Mas, Sopra
- Paul Mateu, Paul Mateu Promotion
- Roger Metellus, Ruggieri Promotion
- Daniel Moinard, Hôpitaux de Toulouse
- Christine Monjon, Grand Toulouse
- Claude Moreau ⁽¹⁾, Mairie de Toulouse
- Laurent Nieto, Mairie de Toulouse
- Jean Pène, Imodeus (trésorier 2017)
- Philippe Poilleux, Urbis Réalisation
- Jean-Pierre Poulhes, Hôpitaux de Toulouse
- Maryse Prat, SA Hlm Cité Jardins
- Alain Rigaud, Hélios Pierre
- Philippe Ruggieri, Ruggieri Promotion
- Vincent Silve, Cogemip
- Jorge Sousa, Urbis
- Cyrille Thonnellier, Nexity Immobilier Résidentiel Midi-Pyrénées (vice-président 2017)

Architectes

- Membre fondateur
- Membre du CA en 2017
- Membre du bureau en 2017
- Joseph Almudever, Almudever Fabrique d'architecture
- Philippe Berges, Selas d'architecture PhBa
- Christophe Cousy, Cousy Architectures (vice-président 2017)
- Danièle Damon,
- Gabriel de Hoym de Marien⁽¹⁾, agence Gabriel et Michèle de Hoym de Marien
- Stéphane Deligny,
- Vincent Espagno, Espagno-Milani Architectes
- Françoise Favarel, architecte, directrice du CAUE de Haute-Garonne
- Jérémie Harter, Harter Architecture
- Jean-Marie Harter, Atelier Sauvagé-Ducasse-Harter
- Gérard Huet, Kardham Cardete Huet Architecture
- Vanessa Larrère, OECO Architectes (secrétaire générale 2017)
- Marc Laurens, agence Laurens-Loustau
- Sylvain Marty, V2S Architectes
- Jacques Munvez, Munvez-Morel Architectes
- Olivier Prax, Prax Architectes
- Nicole Roux-Loupiac, Atelier 13
- Reine Sagnes, SARL Reine Sagnes
- Jérôme Terlaud, SCP Séquences
- Philippe Vigneu, SARL d'architecture Vigneu-Zilio

Autres professionnels

- Membre du CA en 2017
- * Ingénierie et bet
- ** Industriels (entrent au CA à partir de 1998)
- * Christian Berniac, Ingénierie Studio
- ** Claude Bohn, Réhau
- * Guy Capdeville, Gamba Acoustique
- ** Christophe Carbonneau, Arcelor
- ** Virginie Cazenave-Vergez, Imerys
- ** Tanguy Coriou, Saint-Gobain Weber
- ** Hervé de Saint-Laumer, Acova
- * Anne-Laure Duchesne, Betom
- ** Katia Fernandez-Brouard, Tarkett
- * Marc Floderer, Betom
- ** Pascal Lacoumette, Acova
- * François-Xavier Lasserre, ISe-AMO
- ** Louis Mainguet, Tarkett Sommer
- ** Henri Marraché, Arcelor
- * Guillaume Niel, Terrell
- ** Lorenzo Piubello, Galerie du Carrelage
- * Robert Pogoda, Betom
- * Michel Privat, Ingénierie Studio
- ** Denis Raoult, Saint-Gobain Weber
- ** Armando Rodriguez, Technal
- ** Laurent Tournier, Serge Ferrari
- ** Patrice Stramare, Tarkett

LES ADHÉRENTS D'AMO AU 1^{ER} JUIN 2017

Architectes

- Agence Laurens-Loustau
- Agence d'architecture Axel Letellier
- Almudever Fabrique d'architecture
- AM-PM Architectes
- APC Architectes
- A+S Architectes
- Arua Architecture
- Atelier d'architecture A4
- Atelier d'architecture 2A
- Atelier REC
- Atelier Sauvagé-Ducasse-Harter
- Atemps Architecture
- Azéma Architectes
- Benoît Chanson
- B11 Architecture
- Michel Clanet
- CM2A
- Cécile Cormary Architecte
- C + B Architecture
- Cousy Architectures
- Céline Dalmayrac
- D'une ville à l'autre
- Eurl Norbert Brail
- Eurl Jean Gombert
- Marie-José Gautrand
- Gouwy-Grima-Rames
- Harter Architecture
- Hirsch & Zavagno
- IAM Architectes
- Véronique Joffre Architecture
- Justin-Defos du Rau Architecture
- SCP Kieken Kerlovéou
- Lacombe-de Florinier
- Lacour Architecture
- LCR Architectes
- Macaddam Architecture
- MOA Carole Unhassobiscay
- MS Architectes
- My Architectes
- OECO Architectes
- Projet 310
- Puig-Pujol Associés Architectures

- Rendez-Vous, agence d'architecture
- Sarl ASArchitectures
- Sarl d'architecture BM&B
- Sarl d'architecture Vigneu-Zilio
- Sarl Calvo-Tran Van
- Sarl Cartel Architectes
- Sarl Duffau et Associés
- Sarl Espagno-Milani Architectes
- Sarl Fave Architectes
- Sarl Munvez-Morel Architectes
- Sarl Taillandier Architectes Associés
- Sarl 360°
- Scalene Architectes
- Scm A & A
- Scp Branger-Romeu
- Scp Cirgue-Dargassies
- Scp Séquences
- Selas d'Architecture PhBa
- Gérard Tiné
- V2S Architectes
- W-Architectures
- Woodstock Paysage

Ingénierie de la construction

- Betem Ingénierie
- Betom Ingénierie Sud-Ouest
- Bureau Veritas
- Dekra
- Edeis
- Elithis Ingénierie
- Gamba Acoustique
- Ifecc
- ISe-AMO
- OTCE
- Sas Béatrice Cambon
- Serige
- Socotec
- Tassera Sa
- Terrell
- TPFI

Maîtres d'ouvrage

- Acantys Réalisations
- Adim Sud-Ouest
- Agence Sagec
- BPD Marignan
- Bouygues Immobilier
- Duval Développement Occitanie
- Cogedim Midi-Pyrénées
- Cogemip/MPC
- Conseil départemental de Haute-Garonne
- Crédit Agricole Immobilier
- DRAC Occitanie
- DREAL Occitanie
- European Homes
- Europolia
- Groupe Carle
- Hôpitaux de Toulouse
- Icade Promotion
- Imodeus
- Kaufman & Broad Midi-Pyrénées
- Linkcity
- Mairie de Toulouse
- Mesolia Groupe Arcade
- Nacarat
- Nexity Aménagement et Terrains à bâtir
- Nexity Immobilier Résidentiel Midi-Pyrénées
- Nouveau Logis Méridional
- Oppidea
- Patrimoine
- Pitch Promotion
- Procvivis
- Promologis
- Promomidi
- Sa des Chalets
- Sa HLM « La Cité Jardins »
- Saint-Agne Immobilier
- Sas Green City Immobilier
- SNI Sud Ouest
- Société Midi 2I
- Sogeprom Sud-Ouest
- Toulouse Métropole
- Toulouse Métropole Habitat

- Université fédérale Toulouse/ Midi-Pyrénées
- Université Toulouse-Jean-Jaurès
- Urbis Réalisations
- Vinci Immobilier Promotion

Industriels

- Aldes Aéraulique
- Arcelormittal
- Atlantic Groupe
- Bouyer Leroux Structure
- EDF Commerce SO
- Eternit Commercial
- Serge Ferrari
- Galeries du Carrelage
- Gaz Réseau Distribution France
- Imérystoiture
- Interface
- Jacob Delafon/Kohler
- Knauf Sud-Ouest
- Lafarge Béton France
- Philips Eclairage
- Promat
- Saint-Gobain Ecophon
- Saint-Gobain Weber
- Soprema
- Steelcase
- Tarkett France
- Technal
- Terreal
- Velux France
- Vm Zinc

Présidents d'honneur

- Danièle Damon
- Philippe Gendre
- Roger Metellus
- Jacques Munvez
- Alain Rigaud
- Reine Sagnes



1997-2002

LES ACTIVITÉS

Visites

1997

- > Maison de la forêt, Auzeville (31)
MO: Centre régional de la propriété forestière
MOE: J. Almudever et Ch. Lefebvre
- > Usine Clément-Ader, Colomiers (31)
MO: Aérospatiale
MOE: Cardete & Huet – Scp J. Calvo et L. Tran Van – Cl. Tran Van
- > Centre de congrès Pierre-Baudis, Toulouse (31)
MO: Mairie de Toulouse – Setomip
MOE: Atelier 13 – M. Commissaire
- > Logements sociaux à Empalot, Toulouse (31)
MO: OPAC Toulouse
MOE: GGR
- > Stadium, Toulouse (31)
MO: Ville de Toulouse – Setomip
MOE: Pierre Ferret – Cardete & Huet
- > Opération d'urbanisme, ZAC du Bazacle, Toulouse (31)
MO: SAEIS
MOE: G. de Hoym de Marien (architecte en chef) – J-P Fournier – R. Pages – Scp Philippe Vigneu et Serge Zilio
- > Manufacture des tabacs, Toulouse (31)
MO: Région Midi-Pyrénées – Cogemip
MOE: G.et M. de Hoym de Marien
- > École nationale supérieure d'agronomie de Toulouse (31)
MO: Région Midi-Pyrénées – Cogemip
MOE: SCP Séquences – Atelier du Prieuré – M-M. Lissarrague – M-P. Zavagno (associés)
- > Journées nationales à Toulouse (31)

1998

- > Journée de visites dans le Tarn (81)
 - * Espace Jeunes, Labruguière
MO: Commune de Labruguière
MOE: Ph. Collet
 - * Espace Appollo, Mazamet
MO: Mairie de Mazamet
MOE: Almudever-Lefebvre
 - * Les maisons sur l'Agout, logements HLM, Mazamet
MO: Mairie de Mazamet
MOE: Ph. Collet et M. Serry
 - * Maison du Sidobre, Vialavert-le-Bez (81)
MO: SIVOM du Sidobre
MOE: R. Sagnes et J-M. Pettes
- > Journée de visites dans le Lot (46)
 - * Archives départementales, Cahors
MO: Conseil général du Lot
MOE: GGR
 - * Maison de retraite, Castelnau-Montratiér
* Centre culturel
* Salle des fêtes
* École communale (extension, rénovation)
* Logements
MO: Commune de Castelnau-Montratiér
MOE: GGR
- > Visite au CHU de Toulouse (31)
 - * Hôpital des enfants
MO: Hôpitaux de Toulouse
MOE: A. Fainsilber – S. Mersier – Y. Faup – F. Zirk
 - * Hôpital Paule-de-Viguiér (chantier)
MO: Hôpitaux de Toulouse
MOE: P. Riboulet – LCR Architecture (X. Ratynski, Ph. Lapeyre) – J-C. Coustilières
 - * Urgences, hôpital Purpan
MO: Hôpitaux de Toulouse
MOE: Scp Vigneu-Zilio – Jacques Brunel – Michel Coucoureux
- > Journées nationales: Lille
- > Conférence-débat: « La dévolution des marchés », Toulouse (31)
- > Conférence-débat: « Maîtrise d'ouvrage publique - maîtrise d'ouvrage privée: à la recherche de la qualité », Toulouse (31)

1999

- > Journée de visites dans le Gers (32)
 - * IUT, Auch
MO: Conseil général du Gers – SEM Gers
MOE: Atelier Sauvagé-Harter
 - * Ensemble des Jacobins, Auch
MO: Ville d'Auch – SA Gasconne d'HLM – SEM Gers
MOE: Scp Bruggeman – Delmas
 - * Crédit Agricole, Auch
MO: Crédit Agricole
MOE: M. Joyau
 - * Maison de retraite, Lectoure
MO: Hôpital de Lectoure – SEM Gers
MOE: Poni – Scp Calvo-Tran Van
 - * Logements et espaces publics, Montaut-les-Créneaux
MO: OPDHLM – Commune de Montaut-les-Créneaux
MOE: J-B. Saint-Martin
- > CNES, Centre spatial, Toulouse (31)
MO: CNES
MOE: Atelier 13
- > Espace d'art des Abattoirs, Toulouse (31)
MO: Syndicat mixte pour l'Espace d'art moderne et contemporain
MOE: A. Stinco – R. Papillault
- > Visite sur les sites Airbus (31)
 - * Bâtiment des maquettes, Blagnac
MO: Airbus industrie
MOE: Laborie – RFR – Serete – Beterem
 - * Siège administratif, Blagnac (31)
MO: Airbus industrie
MOE: Laborie – Trouvin
- > Journées nationales: Nantes et Rennes
- > Voyage d'études: Barcelone
- > Conférence-débat « Les résidences sécurisées, symptôme de la sécession urbaine? », Toulouse (31)
- > Rencontre en agence, Toulouse (31)
Rencontre des industriels adhérents à l'agence d'architecture Cardete & Huet

2000

> Journée de visites dans le Lot (46)

* Gîtes, Capdenac-le-Haut

MO: Famille Lacarrière

MOE: Ph. Bergès et M.-J. Gautrand

* Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Figeac

MO: OPDHLM du Lot

MOE: Ch. Belmon – Ph. Bergès – M.-J.

* IUT, Figeac

MO: Mairie de Figeac

MOE: Almudever-Lefebvre

* Logements étudiants, Figeac

MO: OPDHLM du Lot – IUT de Figeac

MOE: Almudever-Lefebvre – Ph. Bergès et M.-J. Gautrand (associés)

> Journées nationales: Strasbourg

> Voyage d'études: Berlin

> Conférence-débat « Les territoires aéroportuaires: l'aéroport de Toulouse-Blagnac: son intégration dans l'environnement et l'urbain », Toulouse (31)

> Conférence-débat « L'architecture du métro: multiplicité d'acteurs et cohérence architecturale », Toulouse (31)

2001

> Journée de visites en Gironde (33)

* Hangar 14, Bordeaux

MO: Ville de Bordeaux

MOE: Agence Flint (Ch. Gauthié, V. Tastet) – J.-Ph. Lanoire (associé)

* Logements sociaux et rénovation de chais (Chartrons), Bordeaux

MO: Domofrance et Clairs logis d'Aquitaine

MOE: B. Bülher.

* Cité Frugès, Pessac

MO: Privée.

MOE: Le Corbusier.

* Médiathèque de Camponac, Pessac

MO: Ville de Pessac

MOE: O. Brochet, E. Lajus et Ch. Pueyo

> Journée de visites en Ariège (09)

* Hôtel des finances, Foix

MO: Ministère des Finances

MOE: L. Weizmann – S. Cros

* CH du Val d'Ariège, Foix

MO: Centre hospitalier du Val d'Ariège

MOE: G. Péneau – M. et G. de Hoÿm de Marien – V. Espagno et R. Milani (associés)

* Collège du Plantaurel, le Mas-d'Azil

MO: Conseil général de l'Ariège.

MOE: Almudever-Lefebvre

* Équipements publics et logements, Saint-Jean-de-Verges

MO: Commune de Saint-Jean-de-Verges

MOE: M. Eychenne-Vidal

Médiathèque, Tarascon-sur-Ariège

MO: Ville de Tarascon

MOE: Almudever-Lefebvre

> La ZAC Marengo, Toulouse (31)

* Opérations de logement

MO: Ruggieri Promotion – Patrimoine

MOE: J.-P. Fournier – G. et M. de Hoÿm de Marien

* ZAC Marengo, Médiathèque

MO: Mairie de Toulouse – Setomip

MOE: J.-P. Buffi – SCP Séquences – Ph. Laborderie (associés)

> Journées nationales: Paris

> Voyage d'études: Londres

> Conférence-débat « A380: la ville pousse à l'Ouest », Blagnac (31)

2002

> Visites en Aveyron (12) et Lozère (48)

* Centre thermal, La Chaldette (48)

MO: CDT 48 – SEM Lozère

MOE: J.-M. Wilmotte

* Hôtellerie Michel Bras, Laguiole (12)

MO: Michel Bras

MOE: É. Raffy

* Forge de Laguiole, manufacture de couteaux (12)

MO: Forge de Laguiole

MOE: Ph. Starck (design) – P. Alcaras (architecte)

* Maison Chauffour, Laguiole (12)

MO: Famille Chauffour

MOE: J. Lacombe et M. de Florinier.

* Gîte, Laguiole (12)

MO: Famille Long (privé).

MOE: A.-F. Clergue et Th. Chalaux

* Maison de l'Aubrac, S'-Chély-d'Aubrac (12)

MO: Syndicat de communes de l'Aubrac

aveyronnais

MOE: Th. Chalaux

* Patinoire du Royal, S'-Chély-d'Aubrac (12)

MO: FOL Aveyron

MOE: B. Joubert

> Visites en Hautes-Pyrénées (65)

* Centre d'alcoologie, hôpital

Lannemezan

MO: Hôpital de Lannemezan

MOE: O. Bernard-Servin

* Restaurant scolaire et école, Séméac

MO: Commune de Séméac

MOE: C. Guieysse – A. Robain

* Immeuble Navarre Tarbes

MO: M. Vernet, M^{me} Ziegelmeier

MOE: Edmond Lay

* Bibliothèque Laubadère, Tarbes

MO: Ville de Tarbes

MOE: Edmond Lay

* IUT, Tarbes

MO: Conseil général des Hautes-Pyrénées

MOE: Edmond Lay

* Siège du Grand Tarbes, Tarbes

MO: Grand Tarbes

MOE: P. Rosalès – B. Dufaufret

* Plan-masse (restructuration),

quartier de Laubadère, Tarbes

MO: OPAC 65 – Ville de Tarbes

MOE: M. Bouzou

* Maisons de ville, Tarbes

MO: OPAC 65

MOE: O. Bernard-Servin

> Visites à Montpellier (34)

* Bibliothèque municipale

MO: Ville de Montpellier – SERM

MOE: Paul Chemetov

* Opération de logements, quartier

des berges du Lez

MO: Ville de Montpellier – SERM – PRAGMA

– SAE – URBAT (logements)

MOE: F. Fontes (quartier + logements) –

E. François (logements)

* Opération de logements,

quartier Richter

MO: Ville de Montpellier – SERM

MOE: A. Fainsilber

* Opération de logements, quartier

Jacques-Cœur

MO: Ville de Montpellier – SERM.

MOE: Agence BBA

> Journées nationales: Lyon

> Voyage d'études: Bilbao

> Rencontre des industriels adhérents à la SCP Séquences

> Rencontre des industriels adhérents à l'agence Jean-François Martinie

2003



La revue/le dossier

Le premier Dossier de la revue s'intéresse à la question de la qualité du logement, dans le cadre de la commission Logement de l'association. Il s'appuie sur les réflexions de la commission ainsi que sur des échanges croisés entre professionnels toulousains et montpellierains.

LES ACTIVITÉS

Visites

> Journée de visites à Montauban (82)

* Préfecture du Tarn-et-Garonne

MO: *Préfecture du Tarn-et-Garonne*

MOE: *GGR*

* Piscine Chambord (création d'un bâtiment et réfection)

MO: *Ville de Montauban*

MOE: *R. TH. Architectes*

* Centre Eurhythmie

MO: *Ville de Montauban*

MOE: *Stanislas Fiszer – J-P. Cassou*

* Clinique du Pont-de-Chaume

(agrandissement et reconstruction)

MO: *Clinique du Pont-de-Chaume*

MOE: *Atelier A & A – De Santi & Zoppis*

* Résidence Constellation

MO: *OPHLM du Tarn-et-Garonne*

MOE: *Bernard Bourdoncle*

* Maison individuelle

MO: *Famille Raspud*

MOE: *R. TH. Architectes*

> Hôpital Paule-de-Viguier, Toulouse (31)

MO: *Hôpitaux de Toulouse*

MOE: *P. Riboulet (mandataire) – LCR Architectes (associé)*

● Médiathèque, Toulouse (31)

MO: *Ville de Toulouse/Setomip*

MOE: *Jean-Pierre Buffi (mandataire) –*

Séquences et Architectes Associés (associé)





> Journée de visites en Aveyron (12)

• Viaduc de l'A-75, Millau

MO : État – Cie Eiffage du viaduc de Millau

MOE : Norman Foster – Eiffage construction et Eiffel

* ZAC de Bourran, urbanisme, Rodez

MO : District du Grand Rodez – Setomip

MOE : Philippe Panerai

* ZAC de Bourran, logements, Rodez

MO : Jean-Claude Douziech

MOE : J. Gombert

* ZAC de Bourran, logements, Rodez

MO : SMCP Crédit immobilier

MOE : Atelier Triade

Rencontres, débats

> Colloque « Quelle politique urbaine, pour quelle qualité d'habitat ? », Diagona Labège (31) [intervenants : Élisabeth Touton (élue en charge du logement, ville de Bordeaux); Jean-Louis Subileau (urbaniste); Marie-Christine Jaillot (directrice du CIEU, Toulouse-le-Mirail); Aminata Kone (présidente de la Confédération nationale des familles); Philippe Panerai (urbaniste et architecte); Rémy Feredj (directeur général de la SEDP, délégué du directeur du département du Patrimoine à la RATP); Michel Velly (architecte et enseignant à l'ESA Nantes); Guy Hersant, ancien élu en charge de l'Urbanisme à la ville de Toulouse; Jean-Luc Moudenc (vice-président du Grand Toulouse). Animé par Frédéric Lenne (*Le Moniteur*)]

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

Le 10 mars, l'AMO Midi-Pyrénées tient son assemblée générale dans les locaux du Centre méridional de l'architecture et de la ville. À noter : **Philippe Gendre** remplace **Serge Mas**, démissionnaire pour raisons professionnelles, au sein du bureau.

La revue est créée

L'AMO décide de se doter d'une publication qui valorise ses activités, sous forme de bilan annuel, centré sur le dialogue sur le terrain en région, à l'extérieur de la région (**Repères**). Le retour d'expérience au niveau international est traité dans la rubrique **Horizons**, à travers un compte rendu du voyage d'études de l'association à l'étranger, et une revue de la littérature parue en France dans l'année. La rubrique **Dossier** restitue les échanges internes ou avec des partenaires externes (colloques, débats), autour de thématiques plus générales sur la qualité de l'architecture et de la relation entre acteurs de l'acte de construire. La dernière partie de la revue est consacrée aux aspects institutionnels (assemblée générale, instances...). La revue se clôture toujours sur une page mémo de l'ensemble des **adhérents**.

Les chevilles « ouvrières » de la première édition sont, aux côtés de **Reine Sagnes** (présidente) et **Jérémie Harter** (en charge de la Communication), **Marie-France Fournier**, **Rolande Delmon**, sans oublier **Martin Meade**. La conception graphique et éditoriale, ainsi que la réalisation sont confiées à des prestataires professionnels : **Jeanne Dor** (conception graphique); **Agence Lexies** (conception éditoriale, réalisation).

Le premier numéro est présenté aux adhérents lors de l'AG 2004.



Journées nationales

L'AMO national fête son vingtième anniversaire. Les représentants des huit associations fédérées sous sa bannière se retrouvent à Paris – siège de la première association AMO créée en France – pour des journées nationales à l'accent particulier. Michel Macary, président national, a accepté de revenir sur l'événement pour la revue de l'AMO Midi-Pyrénées (2004).

Voyage d'études

Sur la base d'un parcours programmé par Martin Meade, le voyage annuel se déroule, du 1^{er} au 6 mai, à Chicago. Capitale mondiale d'une architecture aussi célèbre pour ses fameux « gratte-ciel » que pour des réalisations « domestiques » et qui assura la réputation de deux écoles d'audience internationale. La troisième ville des États-Unis mise sur cet héritage, associé à un patrimoine artistique moderne et contemporain de premier ordre, pour relancer son économie via le tourisme.



2003 QUELLE QUALITÉ POUR LE LOGEMENT ?

La création d'une commission Logement au sein de l'AMO Midi-Pyrénées illustre l'urgence qu'il y a à se saisir du problème de la qualité du logement. Quelle relation à l'urbanisme et à la ville ? Quelle optique pour les opérateurs associés dans une politique du logement ? Quel état de l'offre et de la demande ? Pistes de réflexion croisées entre Toulouse et Montpellier...



Préoccupant les architectes mais à l'évidence aussi – et de plus en plus – les acteurs de la promotion, de l'aménagement et du développement urbains, la question de la qualité du logement, dans l'agglomération toulousaine en particulier, est à l'origine de la création, par l'AMO Midi-Pyrénées, d'une commission Logement. **L'enjeu** de ses rendez-vous mensuels est évidemment de dépasser le sentiment – persistant mais peu étayé – d'une qualité globalement à la baisse contre laquelle on ne pourrait rien. Analyse plus fine de la demande, de la législation, des politiques locales, des pratiques professionnelles... Pas loin d'un an d'échanges auront sans doute permis d'identifier les paramètres les plus actifs comme de réexplorer « cette obscure notion » de qualité de l'habitat qu'il serait dangereux de réduire à celle, plus aisément objective, de logement.

Insistant d'abord sur la légitimité de l'approche quantitative, **Jean-Louis Durbas** souligne que « *Toulouse, comme Montpellier a une forte attractivité qui ne va pas sans rappeler les circonstances de la création du Mirail.* » Ceci supposait évidemment un accroissement rapide des volumes dont il serait irresponsable de ne pas tenir compte dans la manière même de poser la question de la qualité. Un accroissement de volume facilité, pour **Roger Metellus**, par une législation favorisant la construction de logements « *moins acquis comme sources de revenus que comme instruments de défiscalisation* », mais aussi par une demande :

- de location souvent jeune, très mobile, indifférente au contexte urbain, phénomène à propos duquel **Jean-Louis Durbas** parle de « *turn-over* » ;
- d'accession axée sur le pavillonnaire et poussée en périphérie par les prix du foncier, la réglementation lourde en vigueur en centre urbain, l'amélioration des liaisons routières...

PRODUIT FINANCIER ET/OU LOGEMENT IDÉAL...

La question est évidemment de savoir comment ces tendances affectent la qualité de l'habitat et, plus particulièrement, sa diversité. Deux grands paramètres semblent ici à l'œuvre, qui relèvent de considérations successivement économiques et sociologiques. « *Il y a une logique d'optimisation du produit financier qui s'alimente notamment aux systèmes Périssol et, surtout, Besson* » souligne **Philippe Gendre**. On en arrive ainsi à une minimisation des coûts de conception, de maîtrise d'œuvre, de prestations... qui aboutit mécaniquement à la « *production en série* ». **Roger Metellus** explique cette logique par « *l'émergence de dispositifs de vente pyramidale faisant passer les coûts de distribution de 5 % à 15 % du prix de vente TTC* ». Et le promoteur toulousain d'affirmer que, dans ces conditions, « *des programmes tels que Marengo, avec deux niveaux de parois*



moulées, de radiers, de l'isolement acoustique renforcé... Ça ne passe pas ». **Nicole Roux-Loupiac** insiste sur la dérive faite autour de la loi Besson, qui transforme le logement en produit financier et qui le banalise au niveau de la production architecturale, « *Or, le logement est avant tout un espace à vivre et son rapport à la ville est fondamental. D'où, l'importance du projet urbain dans lequel les programmes d'habitat vont exister.* » À cette logique économique, induite par les politiques d'incitation fiscales de l'État, s'ajoutent évidemment les représentations que le marché se fait du logement idéal.

Roger Metellus juge ici que la population pousse aussi au monoproduit par des attentes stéréotypées. « *Ceux qui font directement appel à un architecte ont une certaine idée de la qualité et la capacité de financer des surfaces permettant d'imaginer des formules originales. La plupart des individus n'en restent pas moins attachés à un grand séjour, à une cuisine où l'on peut manger, à de grandes chambres pour les enfants. En somme, parlant de diversité, rien ne prouve qu'elle corresponde à ce que veut réellement la population. Il apparaît néanmoins que la surface souhaitée des logements est allée croissant au fil des enquêtes. Ainsi, le marché attend-il, en moyenne, 32 m² pour le studio, 52 m² pour le deux-pièces, 68 m² pour le trois-pièces, 85 m² pour le quatre-pièces et 110 m² pour le cinq-pièces.* »

La question est alors d'aligner ces souhaits sur les possibilités de financement. Le promoteur qu'il est n'en propose pas

La réflexion de la commission Logement

Le présent texte est le fruit d'une table ronde avec la commission Logement, autour de :

- Nicole Roux-Loupiac (architecte)
- Roger Metellus (promoteur)
- Alain Rigaud (promoteur)
- François-Xavier Lasserre (assistance maîtrise d'ouvrage)
- Philippe Gendre (aménagement public)
- Jean-Louis Durbas (aménagement public) |

moins en termes de surface – notamment aux primo-accédants – « *ce qu'ils peuvent finalement payer. Il faudrait pouvoir construire du T3 à moins de 68 m². Les architectes font des T3 de 63 m² qui, en valeur d'usage, fonctionnent très bien* ». Pour **Nicole Roux-Loupiac**, plusieurs questions s'imposent eu égard à la demande : « *L'offre est-elle suffisamment diversifiée ? Prend-elle en compte les nouveaux modes de vie ? D'autre part, les repères culturels des futurs habitants – ce qu'ils voient, ce qu'ils ont vu – leur permettent-ils de formuler d'autres attentes ?* »

LA QUESTION MAL RÉVOLUE DE L'ESPACE PUBLIC

Si la qualité du logement, note **Alain Rigaud**, est structurée par ces paramètres lourds – logique économique, standardisation de la demande – elle obéit à un jeu plus complexe dans lequel il convient d'intégrer aussi les infrastructures, le foncier, la situation, le parti urbanistique, les équipements, le mode opératoire. Les infrastructures constituent effectivement l'un des plus puissants leviers d'aménagement du territoire. **François-Xavier Lasserre** relève néanmoins que « *si la loi SRU a la légitime ambition d'éviter le gaspillage de l'espace, son efficacité reste largement contrariée par les politiques d'infrastructures routières qui, au prétexte de revitaliser le tissu rural, conduisent mécaniquement à l'effet inverse* ». Un soutien de fait au « tout voiture », en réalité, dont **Nicole Roux-Loupiac** rappelle qu'il est « *générateur de pollution et*

[Suite page 14]

[Suite de la page 13]

nous éloigne de l'objectif de développement durable visé par le législateur, dans la loi SRU mais aussi dans de nombreux textes parmi lesquels la loi sur l'air ».

La maîtrise du foncier pourrait jouer un rôle de régulation.

Or, à Toulouse, note Roger Metellus « *l'émergence simultanée de plusieurs "gros fonciers" a amené la ville à réserver son intervention, en termes de projet urbain, sur le seul GIAT. La mise aux enchères des autres fonciers, dans une situation de pénurie a fait flamber les prix, ce qui laisse mal augurer de la qualité finale des espaces publics* ». Nicole Roux-Loupiac, quant à elle, souligne qu'une double réflexion s'impose : pour dynamiser la production dans les centres-villes, avec des incitations et des solutions à trouver aux problèmes de stationnement ; pour développer, en périphérie, des formes urbaines autres que le pavillonnaire ou l'opération petits collectifs, à l'exemple de ce qui se construit aux Pays-Bas.

Il s'avère aussi que le prix en périphérie, corrélé à l'amélioration des infrastructures, ne fait qu'augmenter ce qui, à budget constant de l'acquéreur, tirerait la qualité de l'habitat vers le haut. À Toulouse comme dans les communes périphériques, cette abondance de foncier pourrait s'avérer favorable à la création d'urbanismes de qualité. Mais, remarque encore

[Suite page 16]

Très abondant, loin du centre, le foncier bénéficie surtout à l'extension du pavillonnaire...



Plus de logements... mais surface plus petite

Dans une étude récente, la direction régionale de l'Équipement analyse l'évolution de la construction de logement en Midi-Pyrénées entre 1982 et 2001. Constaté que la construction a globalement progressé, en dépit d'une tendance récente à la baisse des taux de construction par habitant et logement, la DRE souligne la place clé qu'occupe ici la Haute-Garonne et, plus explicitement un « *effort particulièrement notable dans les communes, très attractives, de l'aire urbaine de Toulouse* ».

La part de ce département dans le parc du logement régional est allée croissant et, en 2001, elle n'en représente pas moins de 58 %. Un fait lié notamment à l'essor de la résidence principale, dont elle héberge près de 40 % du parc régional (soit aussi 88 % de son parc) pour 39 % du total logement. Le parc collectif y est plus important qu'en région (52 contre 39 %, 72 % du logement collectif total régional) et il a bénéficié de la construction neuve, notamment en agglomération.

Tant pour le parc individuel que collectif, le rôle des sociétés privées y est sensiblement plus important qu'en région (et celui des particuliers moindre), la destination vente (40 %) y est plus prisée et inversement pour l'occupation personnelle (33 % contre 48 %), la location étant à même niveau (22 %).

Si la Haute-Garonne a dopé le logement, il est souligné : « *Du fait notamment du coût des logements et du terrain, de la structure familiale, de fortes disparités entre les communes de la région existent. Ainsi trouve-t-on les logements les plus petits dans l'agglomération toulousaine* ».

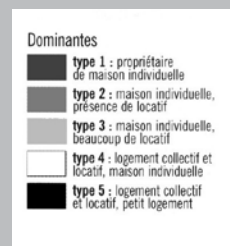
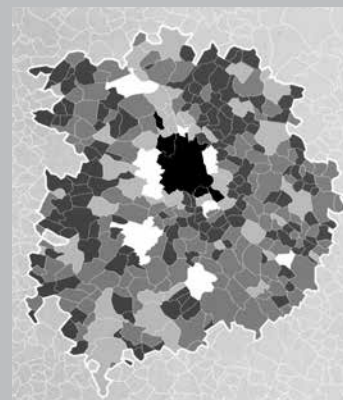
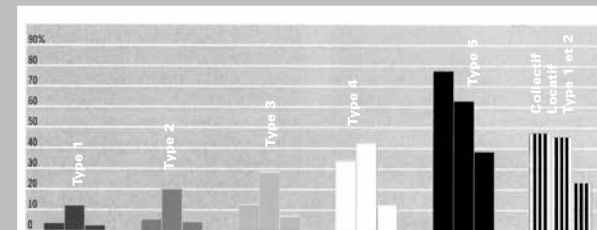
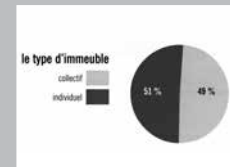
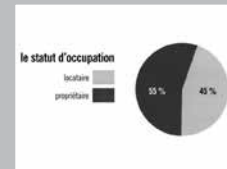
- « La construction de logements en Midi-Pyrénées, Évolution 1992-2001 », collection « Chiffres et analyse », direction régionale de l'Équipement, janvier 2003.

Le manque de densité et l'étalement urbain...

Dans son actualisation des données sur l'aire urbaine de Toulouse ⁽¹⁾ réalisée en partenariat avec l'Insee Midi-Pyrénées, l'agence d'urbanisme de l'agglomération toulousaine (AUAT) consacre un chapitre au logement et évoque les grandes tendances à l'œuvre à ce propos, sur le temps long et dans l'actualité. Des grandes tendances que l'on peut essentiellement résumer à :

- L'augmentation nette du parc (X par 5 entre 1950 et 2002) et, au sein de celui-ci, de la résidence principale (X 2 entre 1966 et 2000) sur l'aire urbaine a été très nette. D'abord corrélée au parc public et à l'offre sur la ville, elle s'est déployée sur la banlieue.
- Il y a une relative diversification des formats de logement, avec des aspects toutefois disparates, dans l'infra-territoire, entre Toulouse centre, plus caractéristique d'une offre dédiée aux étudiants et de petit format et une banlieue et un périurbain où de plus grands formats sont dominants. On verrait toutefois se rééquilibrer le phénomène.
- Sur l'aire urbaine, se dessinent assez franchement des oppositions entre centre urbain et banlieue proche, qui affichent un poids croissant en termes de quantité d'offre mais aussi de logement collectif et social, et des communes périurbaines où l'offre est encore modeste, peu collective et... peu sociale. Il y aurait situation de « carence du parc de logement social ».
- Vieillesse du parc public, mais aussi croissance de la vacance de logement affectent aujourd'hui la ville centre où, en revanche, le logement occasionnel progresse. L'étude note enfin que « *L'aire urbaine de Toulouse se caractérise par une faible densité de logement qui se traduit par un étalement urbain en constante progression.* »

(1) « Atlas de l'aire urbaine de Toulouse », AUAT-Insee Midi-Pyrénées, janvier 2003. Voir aussi nos notes de lecture.



La distribution du logement sur l'aire toulousaine : plus de collectif que d'individuel, dominantes logement dans l'aire urbaine : le grand format, la propriété, le collectif, une nette spécificité du centre pour les formats et types...

[Suite de la page 14]

Roger Metellus à propos des ZAC : « *l'un des problèmes c'est que tout le monde sait traiter des maisons de ville, de groupes d'habitations... Intervenir dans des zones associant mixité et sécurité. Mais, il n'est pas facile de trouver, par exemple, un promoteur capable d'assumer un immeuble collectif sans clôture. Comment créer de la ville dans une ZAC ? À partir d'îlots ouverts ? On sait pourtant qu'il ne peut y avoir vraiment d'immeuble de qualité sans espaces publics, dans un environnement dégradé.* »

Nicole Roux-Loupiac rappelle ici que « *toute architecture a une dimension urbaine – le gabarit des bâtiments, le traitement des rez-de-chaussée, les matériaux – et que le rapport à l'espace public est déterminant. Ainsi, le dessin du vide est-il de première importance, qu'il s'agisse du profil de la voie, de la largeur des trottoirs, des revêtements de sol, de l'éclairage et des plantations* ». Jean-Louis Durbas évoque, de son côté, l'exemple de la ZAC de La Vache sur laquelle, « *il y eut d'abord un parti de constructions en alignement, que le dispositif Périssol a finalement conduit à construire en recul de six mètres... Ce qui suppose de clôturer* ».

Les avis restent cependant partagés sur la pertinence des espaces et des équipements publics de cette ZAC, qui a bénéficié, rappelle Jean-Louis Durbas « *de la création d'un parc, avant même que les bâtiments ne soient construits et qui va bientôt accueillir, outre la station de métro, une antenne du Conservatoire national de région* ».

QUELLE VOLONTÉ POLITIQUE SUR L'URBAIN ?

La pauvreté des formes urbaines, le délitement du lien social, voire même l'insécurité, sont les conséquences d'une absence de maîtrise. Autre facteur, et non des moindres, de nature à favoriser ou non l'amélioration de l'habitat, le mode opératoire choisi pour aménager une zone. « *J'ai souvent eu l'occasion de rappeler que, du fait de l'abondance de foncier, on ne s'est guère préoccupé, à Toulouse, de projet urbain, de marché de définition, de programmes coordonnés par des architectes. Des efforts sont en train de se dessiner dans certaines ZAC ou sur des opérations emblématiques comme la restructuration de la zone occupée par le GIAT à Toulouse*

ou le projet Aéroconstellation à Blagnac... Sur une très grande unité foncière, le maître d'ouvrage confie l'opération à un seul architecte... Où est alors le débat sur le projet urbain ? », regrette Roger Metellus.

Législation, documents d'urbanisme, « master projects »... Les professionnels pointent évidemment la responsabilité des pouvoirs publics en même temps qu'ils formulent, à leur endroit, des demandes en relation avec les bons côtés de l'exemple montpelliérain (voir ci-contre). Nicole Roux-Loupiac note ainsi « *Que ce soit à Amiens, Nantes, Rennes ou Montpellier, les exemples montrent à l'évidence l'importance d'une volonté politique forte pour élaborer un projet urbain de qualité, de même que les moyens pour le mettre en œuvre, à l'exemple de ZAC confiées à des SEM. L'ambition, ajoute-t-elle, doit se traduire à différents niveaux, en particulier à travers les directives d'urbanisme, qu'il s'agisse de leur sens ou de leur contenu. La création d'une architecture contemporaine et ses possibilités ne peuvent y être ignorées* ».

François-Xavier Lasserre renvoie aussi à l'exemple de Rennes où « *le projet de métro s'est réalisé contre l'avis de beaucoup de monde. Mais chaque station est adossée à une*

Le marché, très actif près du centre, focalise sur un type de construction.



À Montpellier, la ville a pris le parti d'encadrer très fortement la production de logement.

restructuration urbaine ». Pour reprendre un vocabulaire très largement partagé au sein de la commission Logement « il y a eu une volonté ». Le sens de l'intérêt général est ainsi la première vertu que les professionnels souhaiteraient voir se généraliser parmi les élus. **Jean-Louis Durbas** mise sur un « *PLH 2002 dans lequel les communes se fixeront des règles de bonne conduite* ». **Roger Metellus** avoue toutefois redouter que « de nombreuses communes ne s'en servent que pour refuser des opérateurs que d'autres accepteraient d'accueillir à n'importe quelles conditions ».

L'intercommunalité sera-t-elle, comme le souhaite la commission, la meilleure garantie d'émergence d'un véritable projet urbain ? Seul, en effet, un tel projet est de nature à légitimer une réglementation sur laquelle « les élus ont tout pouvoir » mais à laquelle on peut reprocher d'amplifier les effets pervers de la loi Besson. Ainsi, note **Roger Metellus** « *imposer du R + 2 qui pourra être sans charges, sans ascenseur et sans stationnement spécifique, pour faire plaisir à ses électeurs actuels, c'est réglementer dans le sens du produit le moins cher, donc le plus à même de supporter des frais de commercialisation importants. Notons que ces logements seront obsolètes lorsque 50 % des électeurs en question auront plus de soixante ans. Il ne s'agit pas d'interdire le Besson – qui a un rôle économique important et dont la disparition affecterait la réalisation de pas moins de 2000 logements. Mais il faut remettre le métier dans le bon ordre* ».

L'enjeu ? La possibilité d'opérations au sein desquelles la part réservée au logement serait mieux répartie entre Besson et traditionnel. Celle aussi d'un accompagnement systématique de construction de logements par des espaces publics. Celle, enfin, d'une politique locale efficace en termes de lien social. « *C'est vrai*, souligne **Jean-Louis Durbas**, *que chaque fois qu'il y a un programme nouveau, de nombreuses personnes se disent qu'après tout, elles peuvent s'éloigner ou se rapprocher en allant ailleurs. Elles ne sont ni attachées à leur logement, ni aux équipements, ni même à un quartier... Et pourtant, les urbanistes que nous sommes "rêvons d'appropriation".* » |



L'OPTION INTERVENTIONNISTE DE MONTPELLIER

À Montpellier, la ville a pris le parti d'encadrer très fortement la production de logement à partir d'un projet politique où l'urbanisme occupe une place clé. C'est ce que rappelle **Didier Chartier** (directeur général adjoint des Services techniques de la ville) : si le projet de ville est « global » et comprend le projet urbain, celui-ci « *crée, dans le domaine de l'aménagement physique de l'espace communal, les conditions de développement du projet de ville. Il a vocation à tisser une cohérence entre les politiques sectorielles de ce projet de ville* ».

En tant que vecteur d'une ambition de ville solidaire, durable et conviviale, le projet urbain s'adosse en principe à la croissance démographique et au développement de l'emploi (effet de levier d'une technopole économique implantée en ville), ainsi qu'au refus de la ségrégation spatiale, non pas sous la forme nationale des labels pour quartiers en difficulté mais envisagée globalement.

LE CONTEXTE D'INTERVENTION

L'arrivée d'une nouvelle équipe municipale, en 1977, coïncidait avec une remise en cause des options prises par la municipalité précédente, faisant que « *Pendant longtemps, la ville de Montpellier s'est étendue selon le schéma "libéral" du laisser*

[Suite page 18...]

[Suite de la page 17]

faire, laisser aller. Quoique nous nous trouvions dans une économie libérale, il ne paraît pas bon qu'on laisse faire les choses dans ce domaine » [...] L'équipe municipale a affirmé une volonté forte en matière d'urbanisme. » Une volonté d'interventionnisme mâtiné de négociation... avec les opérateurs du marché. Cette vocation devait être d'autant mieux assumée que le pouvoir municipal aura été assuré d'une certaine durée, d'où la possibilité d'une constance dans ses choix en même temps que d'une adaptation aux évolutions produites, entre autres, par ce volontarisme.

Ainsi, sur les « principes » du développement de la ville, le problème était d'abord de la redimensionner en termes économiques et métropolitains... Ce qui permet aujourd'hui d'œuvrer plus efficacement pour une ville « solidaire ». Ainsi encore, en termes de logement, l'enjeu était à l'origine de faire face à certaines carences... Alors qu'aujourd'hui l'importance de la demande (2 300 par an) serait plutôt l'effet vertueux d'une attractivité et d'un cadre de vie renouvelé. Ainsi aussi, en termes d'aménagement global, l'enjeu que représente désormais un retour sur la mer... dans le prolongement de la structuration d'un axe de croissance (nord-est/sud-ouest) conçu initialement pour remédier au problème de l'étalement urbain.

LES GRANDS AXES DU PROJET URBAIN

La définition de cet axe a constitué l'une des orientations stratégiques du projet urbain, intégrant aussi l'extension du centre-ville (à l'est) par Antigone – opération à forme urbaine de type centre-ville. Réponse à la question d'une métropolisation impossible sur la seule dimension de l'ancien centre ville – qui se limitait au périmètre de la ville médiévale (l'écusson). Autres axes : la création de nouveaux quartiers, associée à la production d'équipements publics de proximité et le renforcement de l'identité des quartiers existants.

LES LEVIERS...

Sur le plan opérationnel, rappelle **Didier Chartier**, « *notre atout est sans doute dans une planification (POS, ZAC publiques) dont les opérateurs privés (promoteurs) n'ont pas forcément été, à terme, les plus mécontents. L'engagement de la Ville à accompagner la création de nouveaux quartiers*

Planification urbaine et logement

Roger Vallet (Directeur général des services, communauté d'agglomération) : « Puisque nous sommes ici pour parler du logement, je crois qu'il faut nécessairement parler d'aménagement : pas de construction sans espaces intégrés, compris dans un développement aussi harmonieux que possible. Les premières pages que l'agglomération aura à ouvrir sont celles d'une maîtrise de la planification. »

Éric Bérard (Société d'équipement de la région montpelliéraine, aménageur) : « En fonction du contexte géographique sur lequel se déploie le plan d'urbanisme, on crée des ZACs de l'ordre de 1500 à 2500 logements. Là-dessus, on désigne un architecte en chef – sur concours –, parallèlement au montage du dossier de création, de manière à disposer des orientations d'urbanisme et d'un cahier des charges architectural très précis, de référence pour l'ensemble du secteur donné. Ensuite, on définit, avec la ville ou la communauté d'agglomération, l'implantation d'équipements structurants, qui est de règle pour chaque opération (...). Le cahier des charges n'implique pas que ce soit un seul et même architecte qui construise sur toute la zone. La question est plutôt celle, pour que l'opération réussisse, de la négociation avec les promoteurs : on pose pour principe que 30 % au moins du construit sera réservé à du logement social. »

Nicolas Le Bunetel (architecte coordonnateur, Montpellier) : « Notre intervention s'effectue sur toute la durée de l'opération. Nous demandons à l'architecte maître d'œuvre de produire une façade au 50^e, avec tout ce qui est apparent sur celle-ci, de même que tout ce qui concerne la cohésion avec les différentes opérations se produisant sur un même îlot. Nous laissons leur vocabulaire aux architectes, mais l'on veille sur ce qui se fait en termes de volumétrie, colorimétrie, rapport de l'architecture au sol, autrement dit sur ce qui a des incidences dans l'espace public. »

Michel Troncin (société Pragma, maître d'ouvrage, Montpellier): « Pour ma part, je ne crois pas qu'il y ait une opposition si tranchée entre un urbanisme planifié et une économie de marché. Le marché est effectivement pris en compte au niveau de l'élaboration de la ZAC, et l'on peut s'en féliciter. Le problème que nous avons, c'est de produire, en centre-ville des appartements destinés aux primo-accédants. »

Marc Pigeon (société Roxim, maître d'ouvrage, Montpellier): « Au départ de la ZAC, il y a une discussion entre l'aménageur, l'architecte en chef retenu et nous, les promoteurs. Il se crée une véritable équipe à trois – ce qui ne signifie pas que le promoteur associé à la discussion soit finalement retenu – qui échange sur les préoccupations de chacun : les nôtres, en l'occurrence, sont celles de nos clients. »

Les enjeux de demain

Marc Pigeon: « Il y a encore deux ans, 80 % des ventes se faisaient à des investisseurs pour 20 % à des propriétaires. Aujourd'hui, le rapport est de 55 % pour 45 %. Ceux qui achètent ne sont pas forcément des actifs. Le problème c'est que tant que l'on produira, en centre-ville, des logements beaucoup plus chers qu'en périphérie – où il y a la possibilité d'utiliser plus de terrain... – il y aura effet de concurrence entre les deux, et notamment pour les actifs. »

Éric Bérard: « Nous ne voulons pas avoir seulement, dans les îlots (hors logement social bien sûr), du haut de gamme. Nous voulons privilégier les primo-accédants et limiter la part des investisseurs. Ce qui n'empêche pas l'acceptation de produits Besson, dès lors que cela fait aussi tourner nos équipements publics. »

Roger Vallet: « Il faut absolument se reprendre quant à l'étalement urbain, qui n'est pas la bonne solution aux problèmes qui nous sont posés. Plus largement, il faut espérer une modification des comportements de la profession, des populations, mais aussi des communes elles-mêmes. » |

d'habitat d'équipements publics contribue à qualifier des opérations sur lesquelles ces opérateurs prennent quand même des risques financiers réels ». Premier outil donc, une planification adossée au POS – schéma qui évoluera avec la communauté d'agglomération et le SCoT – et visant à soumettre la création de quartiers neufs en ZAC à la maîtrise publique de l'architecture et de l'espace urbain. Cette planification induit aussi une maîtrise du foncier (droit de préemption, constitution de réserves...).

Second levier, une politique de déplacements fondée sur le principe de « l'écomobilité » et le multimodalité, avec articulation tramway (depuis 2000) et réseau de bus, place au vélo et au piétonnier (centre-ville). Troisième levier, le contrôle de l'environnement sous l'angle de la contrainte (lutte contre les inondations, maîtrise de l'énergie en programme ZAC par exemple), ou de l'atout (espaces verts, jardins). Le traitement des espaces publics participe aussi du levier « embellissement de la cité », matérialisé par la réalisation ou la rénovation conjointe de grands équipements d'échelle métropolitaine (Zénith, Corum, Opéra, stade de la Mosson, patinoire...) et d'autres à l'échelle de tous les quartiers.

LES SERVICES OPÉRATIONNELS

« *Lune des clés de notre réussite*, indique **Didier Chartier**, est sans doute dans le choix que nous avons fait d'intégrer l'urbanisme à la direction générale des Services techniques. Un binôme qui se duplique du sommet de la prise de décision au travail sur le terrain. » L'avantage est évidemment opérationnel, c'est-à-dire en prise sur les réalisations à conduire. Il l'est aussi dans la possibilité de faire disposer la ville d'information amont sur l'état, par exemple, du marché. Quant à la conduite des opérations d'aménagement, elle est prise en charge par la Société d'équipement de la région de Montpellier (SERM), société d'économie mixte en charge d'assurer la cohérence de la qualité d'aménagement, de contrôle des coûts, de maîtrise publique de l'architecture et de l'espace urbain en ZAC.

Dans le cadre des programmes décidés par la ville, elle fait appel aux services d'un architecte coordonnateur veillant notamment à la qualité de l'espace public. La ville s'assure que les quotas de logements sociaux (30 % sur une ZAC) sont effectivement respectés. |

2004

LES ACTIVITÉS

Visites

> ZAC Aéroconstellation, Blagnac-Cornebarrieu (31)

* Aménagement urbain et paysager

MO : Grand Toulouse-Setomip

MOE : SETEC – TPI – Ingénierie Studio – Dumons – Ingénieurs et Paysage – Jean Dellus

• Usine Jean-Luc Lagardère

MO : Airbus

MOE : Technip – Coflexip – ADPI – Cardete & Huet (associés)

* Centre de maintenance d'Air France

MO : Air France – Service DAZT

MOE : Calvo-Tran Van – J.-F. Schmitt (associé)

> Visites en Haute-Garonne (31)

* Résidence privée, Chaum

MO : Olivier Prax

MOE : Cabinet Prax & Sentenac

* Maisons individuelles, Garin

MO : Michel Privat et Laurent Gouvy

MOE : GGR

* Halle du marché et place Gabriel-Rouy, Luchon

MO : Ville de Luchon

MOE : Marc Laurens et Pierre-Guy Loustau

* Équipement d'animation de l'A64, Labarthe-de-Neste (65)

MO : Autoroutes du Sud de la France

MOE : SARL 360°

* Siège du SIVOM de Saint-Gaudens-

Montréjeau-Aspet, Saint-Gaudens

MO : Sivom de S-Gaudens-Montréjeau-Aspet

MOE : SARL 360°

* Cuisine centrale, Saint-Gaudens

MO : Société Scolarest

MOE : Cabinet Prax & Sentenac

* Chambre d'agriculture du Comminges, Saint-Gaudens

MO : Chambre d'agriculture de Haute-Garonne

MOE : Manuel Ferré

* Internat et externat du lycée Bagatelle,

Saint-Gaudens

MO : Région Midi-Pyrénées-Cogemip

MOE : M. Laurens et P.-G. Loustau



> Visites dans le Tarn (81)

* Archives départementales, Albi

MO : Conseil général du Tarn – SEM 81

MOE : SCP Guilhem-Michel Serry

* Musée Toulouse-Lautrec

(réhabilitation, extension), Albi

MO : SMAMTL – SEM 81

MOE : Ph.-Ch. Dubois et associés – OTC (bet) – P. Calvel (ACMH)

* Cap Découverte, Blaye-les-Mines

MO : SMA de La découverte – Icade G3A

MOE : Atelier Chaix et Morel – J.-P. Duval

* Musée de la Mine, Gagnac-les-Mines

MO : SMA de La découverte – SCIC

développement Paris et Toulouse

MOE : D. Onde – S. Thomas – V. Joffre – Dost architectures

* Château de la Salettes, Cahuzac-sur-Vère

MO : Roger Polle-Net

MOE : Cardete & Huet – Ingénierie Studio

• Lycée professionnel L'Oustal, Montastruc-la-Conseillère (31)

MO : Association L'Oustal

MOE : M. Laurens et P.-G. Loustau

> Métro, station Jean-Jaurès (chantier), Toulouse (31)

MO : Tisséo-SMTC – SMAT

MOE : Atelier 13 – Scp De Capelle-Lamarque



> Rencontre en agence, Toulouse (31)

Rencontre des industriels adhérents à l'agence d'architecture Munvez-Castel

Rencontres, débats

> Conférence « Nouveaux quartiers d'habitat en Hollande », Toulouse (31)

[intervenants : Enzo Bindels (architecte), Wim van Veelen (promoteur), Mériem Bekkoucha et Claude Branger (architectes)]

> Colloque « Les ressources du conseil architectural »

> Conférence « La cité Manifeste à Mulhouse », Toulouse (31)

[intervenants : Pierre Zemp (bailleur social, SOMCO) et Anne Lacaton (architecte)]

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

L'assemblée générale de l'association, le 2 février au CMAV de Toulouse, a entériné le passage de témoin, conforme aux statuts qui veulent l'alternance entre un architecte (Reine Sagnes) et un maître d'ouvrage (Philippe Gendre, directeur de la Setomip). Reine Sagnes reste, elle-même, vice-présidente. Le bureau se compose désormais, avec eux, de : Régis de Valence (trésorier) et Jérémie Harter (secrétaire général).

Journées nationales

C'est à Marseille qu'ont lieu, les 8 et 9 octobre, les « Journées nationales AMO ». Organisées par l'AMO Provence-Méditerranée, ces deux jours ont été l'occasion d'une découverte des grands projets urbains de la capitale méditerranéenne : reconversion de l'ancienne manufacture des tabacs en site à plusieurs pôles culturels, restauration du quartier historique du Panier au niveau du logement, extension souterraine de l'Hôtel de ville, opération Euroméditerranée ou encore aménagement de la Cité Méditerranée...

Voyage d'études

Almere, Amsterdam, La Haye, Rotterdam... Le voyage, du 5 au 8 mai, avait pour horizon les Pays-Bas. Une terre où le facteur « densité » est une clé de la culture architecturale et urbanistique. Le grand programme de logement du VINEX marque néanmoins un tournant dans la politique de gestion comme de construction de l'habitat.



La revue/Le dossier

Le thème : **Qualité urbaine et qualité d'habitat.**
Le débat « Quelle politique urbaine, pour quelle qualité d'habitat ? », qui s'est tenu le 28 novembre 2003 à Diagona Labège, était proposé par la commission Logement. Un colloque faisant intervenir tous les acteurs, publics et privés, impliqués dans le processus de production urbaine et de l'habitat, mais aussi des analystes ou des représentants de la demande sociale : il aura été visible que leur collaboration autour d'un projet urbain, quoique nécessaire et fréquemment souhaitée, n'est pas toujours aisée.



2004 COLLOQUE QUALITÉ URBAINE ET QUALITÉ D'HABITAT

« La question "Quelle politique urbaine, pour quelle qualité d'habitat ?" est au cœur des préoccupations de toutes les grandes agglomérations dont le développement ne peut être indéfiniment horizontal », précisait Frédéric Lenne (« AMC Le Moniteur ») en charge d'introduire et d'animer le colloque. Un colloque faisant intervenir tous les acteurs, publics et privés, impliqués dans le processus de production urbaine et de l'habitat, mais aussi des analystes ou des représentants de la demande sociale : il aura été visible que leur collaboration autour d'un projet urbain, quoique nécessaire et fréquemment souhaitée, n'est pas toujours aisée.



Bourran (Rodez) : ou la réponse à la nécessité d'une multicentralité de la ville d'aujourd'hui...

Mettre en perspective l'habitat dans la politique urbaine conduit à interroger « un matériau d'origine » ou un « espace de projet » qui se caractérise désormais par une grande complexité. L'appréhender, nous dit **Philippe Panerai**, relève désormais moins de « théories » ou de « prévisions » qui ont été toujours prises en défaut, que d'un point de vue affirmé et d'une expérience fine, au cas par cas. L'histoire de la ville traditionnelle n'est plus la bonne référence pour travailler l'urbain, comme la ville est devenue agglomération et le contexte local est porteur d'enjeux spécifiques.

Pour autant, certains phénomènes ne paraissent plus aussi négatifs parce qu'enracinés : ainsi de la relégitimation actuelle d'une « hauteur » susceptible de redonner de la densité, après des décennies caractérisées par le déploiement horizontal du bâti sur le territoire. Une tendance dont se félicitaient aussi bien **Frédéric Lenne**, **Rémy Feredj**. **Jean-Luc Moudenc** se prononçant, de son côté, pour le retour à une « densité modérée » dans la politique du logement désormais tracée pour l'agglomération.

CHANGEMENT D'ÉCHELLE N'EST PAS ÉTALEMENT

Le sentiment est en effet largement partagé, par les décideurs et professionnels mobilisés par la politique urbaine et du logement, des lourds inconvénients engendrés par l'étalement urbain. Porté par la logique résidentielle, celui-ci apparaît comme le moteur incontrôlé d'une occupation extensive du territoire, synonyme cependant de fragmentation de celui-ci et de ses limites, de rupture du processus urbain mais aussi de réduction de la dimension architecturale. Témoin « en négatif » des relations qui lient urbanité et qualité de l'habitat, il se situe globalement à l'opposé de l'idée de « ville durable », génératrice d'une nouvelle dynamique d'équilibres économiques, sociaux et environnementaux. La lutte contre ce phénomène sollicite donc fortement les politiques publiques. Témoin celle de l'agglomération bordelaise, dont **Élisabeth Touton** évoquait le PLH, appuyé sur une reprise du centre urbain : « *Si le volet essentiel de notre démarche est l'habitat, nous savons que nous ne ferons pas revenir les habitants et nous n'assurerons pas la mixité sans agir sur plusieurs points : confort urbain, qualité de vie, attractivité économique et culturelle, offre d'habitat différente de la périphérie [...]* » précisait-elle à cet égard.

Le volontarisme des pouvoirs publics est plus que jamais nécessaire...



LA FONCTION AMBIGÜE DU CENTRE HISTORIQUE

Lisible par excellence en périphérie, le déploiement de la ville selon le modèle étalé n'en aura pas moins affecté les centres urbains anciens. **Jean-Louis Subileau** – pour Lille – **Marie-Christine Jaillet** – en filigrane, pour Toulouse – décrivaient l'évolution négative qu'ils ont connue pendant plusieurs décennies : désaffection de la part des populations aisées, paupérisation économique et sociale plus ou moins partielle... Sans oublier une certaine perte de qualité urbaine et architecturale.

Espace concret et autonome qu'il convient de traiter « physiquement », le centre ancien n'en est pas moins un nœud de la problématique urbaine, puisque continuant de fonctionner aussi comme espace de représentation d'une certaine qualité de paysage et de cadre de vie. De telle sorte que, regrettait **Philippe Panerai**, la projection de la centralité urbaine continue de s'adosser exclusivement au modèle du centre historique. De concert avec **Jean-Louis Subileau**, il invitait a contrario à raisonner sur plusieurs centres, en prenant appui éventuellement sur une histoire repérable dans le long processus d'agglomération.

À Rodez, l'urbaniste versillais aura incité la communauté d'agglomération à faire émerger un autre centre urbain que celui de la ville originelle. **Jean-Louis Subileau** précisait quant à lui : « *Nous faisons toujours référence au centre historique. Mais, nous oublions ces premières couronnes, dont l'évolution a été un fait urbain majeur, et où la question de la ville se pose de manière clé. Il faut être en mesure de travailler sur cette frange.* »

Positionnées du côté de la « demande », **Marie-Christine Jaillet** et **Aminata Koné** mettaient par ailleurs en relief les avatars, plus immédiatement sensibles pour l'habitant, du traitement des centres urbains : particulièrement le renchérissement des prix de l'offre, dissuasif pour les populations les moins aisées. Autrement dit, le phénomène d'un repeuplement par « gentryfication ». La première rappelait ainsi que le principe du réel économique – l'adéquation entre envie et moyens du ménage – explique encore fortement la préférence pour le pavillonnaire en périurbain. Un propos qui renvoie évidemment à la question de l'accessibilité sociale – quelle que soit la nature de l'habitat – dont la perception est plus « symboliquement » sensible dans ces espaces centraux. La démarche bordelaise permettait d'apprécier un mode incitatif de traitement – une OPAH assortie d'un mécanisme d'aide d'autant plus élevée pour un loyer perçu plus faible – d'une accessibilité diversifiée.

Les quotas prévus par la loi, en matière de logement social sont aussi censés y pourvoir. Dans le cas toulousain, rappelait **Jean-Luc Moudenc**, on constate une évidente carence du logement social en même temps que sa concentration sur les trois seules communes de Toulouse, Colomiers et Blagnac. Le Grand Toulouse aura donc été conduit à fixer des quotas modulés, pour toute nouvelle opération d'aménagement, selon que l'opérateur est public ou privé, mais aussi et surtout selon le niveau de carence constaté territorialement. C'est donc bien à l'échelle de l'agglomération que le problème se pose.

MIXITÉ SOCIALE, MIXITÉ FONCTIONNELLE, DENSITÉ : AXES CLÉS DU PROJET URBAIN

Mixité sociale... Mixité fonctionnelle... Densité. C'est du côté de ces principes, d'un travail sur leur complémentarité, que devrait s'orienter la vision de la ville.

[Suite page 24]

[Suite de la page 23]

Les expériences présentées par **Élisabeth Touton** (Bordeaux), **Jean-Louis Subileau** (Lille ou Boulogne), **Philippe Panerai** (Rodez) ou **Rémy Feredj** (Paris), auront particulièrement mis en relief l'aspect mixité fonctionnelle, articulé aux dimensions accès, circulation et transports – multimodaux de préférence.

Plus particulièrement liée à l'habitat et à la résidence, la mixité sociale traduit aussi l'idée de la ville comme espace d'expression des valeurs démocratiques. L'enjeu, pour les acteurs de la production de la ville, rappellera **Marie-Christine Jaillet**, reste donc de ne pas sacrifier certaines priorités d'intérêt général, en ce qui concerne aussi bien des aspects matériels (coût de la ville, de l'urbanisation diffuse générée par une ville à la carte) que plus immatériels (une certaine vision de l'égalité). Cependant, il l'est aussi de comprendre les attentes de populations où s'affirme en même temps qu'un désir de se sentir dans un « lieu », une certaine préférence pour l'entre soi – le regroupement affinitaire – la sécurité, la tranquillité et, plus au niveau des représentations, une « citoyenneté sans urbanité » plus facile à imaginer et à réaliser dans des zones pavillonnaires. De quoi, selon elle, alimenter une offre privilégiant la ségrégation – type résidence fermée à l'américaine.

OUTILS ET LEVIERS POUR UNE POLITIQUE URBAINE

Est-ce que ces attentes sont suffisamment prises en compte, interrogera la sociologue? **Jean-Louis Subileau** notera que la tendance à la « ville à la carte », même si elle est lourde, n'est pas intangible... Et de rappeler: « *En tant qu'aménageur et urbaniste, j'ai tendance à penser que le promoteur connaît bien la demande. Et, si les promoteurs sollicitent aujourd'hui, du foncier en centre-ville, c'est que le modèle de la demande qui a été évoqué n'est pas forcément dominant.* » Il faudrait « *cesser de voir la mixité sociale comme un absolu... Il s'agit plutôt de juxtaposition possible des populations* ». Ce qui n'exclut pas la nécessité d'une mobilisation forte de tous les opérateurs contribuant à l'offre, afin de contrebalancer une certaine mode en faveur de la « ville émergente ».

Philippe Panerai ajoutera qu'il faut aussi reconsidérer la

question de la densité. Remarquant que sa faiblesse n'est pas mécaniquement liée au manque de hauteur du bâti, il appellera à la considérer comme une contrainte, entre autres, qu'impose une ville désormais hétérogène, gérable en travaillant aussi bien sur l'espace que sur le temps. À ville hétérogène et commandant de réguler ce qu'elle a de plus désordonné et problématique pour une qualité de vie, s'imposent d'autant un volontarisme des pouvoirs publics – à la fois affirmé et s'exprimant plus finement – et une dimension de projet – c'est-à-dire aussi de dynamique. Ce volontarisme public pourra évidemment s'appuyer sur des obligations légales – PLU, PLH, PDU, loi SRU – appropriées d'ailleurs autant comme des contraintes que comme des opportunités de qualifier et programmer un véritable projet: les initiatives mises en œuvre à Bordeaux et Toulouse témoignaient ici de cette double signification des règles. Son levier opérationnel clé demeure la maîtrise du foncier – dont une bonne gestion technique et opérationnelle induit le plus souvent le recours à un aménageur. **Jean-Luc Moudenc** concédait qu'elle avait peut-être fait défaut dans le contexte toulousain, en indiquant l'avoir souhaitée « offensive » pour le PLH de l'agglomération.

Familier de la question foncière, **Jean-Louis Subileau** faisait toutefois observer que « le foncier n'est pas une matière mesurable de manière objective. Il est investi de valeurs sociales, autant que de modèles d'utilisation de l'espace, d'idéologie... ». Il l'est aussi, bien sûr d'une attente de rentabilité dont l'urbaniste regrettera qu'elle confine souvent au « calcul d'épicier ». Un calcul toutefois négociable sur la base d'un projet contribuant à valoriser les terrains. **Rémy Feredj** revendiquera, en tant que promoteur, la légitimité de cette rentabilité: « *Pourquoi produire du foncier? Cela n'a pas de sens en soi... Nous sommes sensibles au sens de la ville, mais ce n'est pas par angélisme. L'équilibre et la qualité urbaines pour lesquels nous nous battons n'ont rien de philanthropique: nous en attendons du bénéfique pour notre entreprise.* »

LE PROJET: UNE DYNAMIQUE NEGOCIÉE

Compétences et leviers, s'ils lui donnent une assise, ne suffisent cependant pas à faire « projet ». Celui-ci suppose obligatoirement une légitimation – par options partagées entre les différents acteurs de la production de la ville – désormais indissociable de la négociation. D'un avis commun, c'est bien

[Suite page 29]



Une réflexion conduite par la commission Logement de l'AMO

Le débat « Quelle politique urbaine, pour quelle qualité d'habitat ? », qui s'est tenu le 28 novembre 2003 à Diagora Labège, était proposé par la commission Logement de l'AMO.

Il était ainsi pertinent d'interroger les relations entre « Stratégies urbaines » et « Créer de la qualité ». Sous le premier angle étaient notamment envisagés « La place du logement dans la politique urbaine » (Élisabeth Touton, élue en charge du logement à la ville de Bordeaux), « Politique urbaine, politique foncière » (Jean-Louis Subileau, urbaniste), « Besoins et attentes des habitants » (Marie-Christine Jaillet, directrice du Centre interuniversitaire d'études urbaines de Toulouse-le-Mirail et Aminata Kone, présidente de la Confédération nationale des familles).

Sous le second aspect ont été successivement abordées les questions de « Mise en œuvre du projet urbain » (Philippe Panerai, urbaniste et architecte),

« Rôle des aménageurs et des promoteurs » (Rémy Feredj, directeur général de la SEDP, délégué du directeur du département du Patrimoine à la RATP), « Morphologies urbaines et densités » (Michel Velly, architecte et enseignant à l'École d'architecture de Nantes). L'intervention de ce dernier permettait de mettre la réflexion en perspective internationale, à travers l'exemple des Pays-Bas.

Animé par Frédéric Lenne, le débat donnait lieu à l'intervention de deux grands « témoins » (Guy Hersant, ancien élu en charge de l'urbanisme à la Ville de Toulouse ; Jean-Luc Moudenc, vice-président de la Communauté d'agglomération du Grand Toulouse) appelés à ressaisir synthétiquement les propos tenus par les intervenants. Il

était également ponctué par des échanges avec la salle qui ont permis d'apprécier à la fois l'intérêt porté au thème de la « qualité du logement » et les débats qu'il suscite.

Un encouragement à poursuivre son travail, pour la commission Logement de l'AMO, qui remercie très

chaleureusement les intervenants et les participants à cette journée. |

De gauche à droite (haut) : A. Koné, M.-C. Jaillet, J. Subileau, É. Touton, F. Lenne ; (bas) P. Panerai, R. Feredj, M. Velly.



LE DÉBAT AVEC LA SALLE

Dans la salle : « Il semble qu'il y ait un intérêt croissant des promoteurs pour les centres urbains, d'autant qu'ils sont moins coûteux en investissement sur les équipements publics... Y souscrire serait-il contraire à une qualité entendue comme l'aptitude d'un produit ou d'un service à répondre aux attentes de ses utilisateurs? ».

Marie-Christine Jaillet : « C'est une question complexe. J'ai constaté une demande de ville affinitaire, voire à la carte, mais dont rien ne dit qu'on doit absolument y répondre si l'on estime que cela contrarierait d'autres priorités d'intérêt général. Deuxième chose, il existe certes un idéal type pour le ménage : en gros, celui de la maison individuelle place du Capitole, avec jardin et proximité aux équipements [...]. Enfin, n'oublions pas que notre manière de raisonner la ville, à nous professionnels, privilégiant densité, urbanité, citadinité, n'est pas forcément partagée par tous les ménages.

La ville à la carte, c'est aussi le fruit d'une grande automobile, et d'un déplacement des représentations de la proximité. Derrière l'apparence « sécuritaire » de la résidence à l'américaine, c'est un mode affinitaire qui est en jeu : désir de tri social au profit du semblable, souhait de tranquillité. Où trouvons-nous ces conditions ? Dans la ville étalée... Il serait temps que les urbanistes, les architectes, s'emparent des enjeux de construction d'une nouvelle forme d'urbanité dans cet espace-là ».

Jean-Louis Subileau : « Si tous les promoteurs, aujourd'hui, demandent des charges foncières en centre-ville ou à proximité du centre-ville, c'est que le modèle dominant de la ville à l'américaine peut changer. Bien sûr, il existe un conservatisme absolu de certaines populations, dans des zones mêmes où l'on pourrait proposer plus de mixité [...] La solution au problème est politique, et elle demande du courage de la part des élus. Quant au levier, il s'agit d'arriver à mobiliser le foncier ».

Aminata Koné : « À parler de mixité en centre-ville, il faut renvoyer aux politiques publiques d'aide au logement, au taux d'effort qui sera demandé au ménage désireux de s'y



installer. Et, j'ai bien peur que ce ne soit au-dessus des capacités du ménage moyen. Je partage aussi l'idée d'une recherche de tranquillité. Le problème c'est que le collectif a alors une image très négative, synonyme de désagréments divers, par manque de qualité, d'insonorisation entre autres... Faut-il s'étonner si cette tranquillité est perçue comme mieux assurée dans le pavillonnaire? ».

Élisabeth Touton : « Vous laissez entendre que le retour au centre-ville concerne plutôt des habitants à fort pouvoir d'achat [...]. Je ne partage pas la vision dichotomique d'un périurbain dédié aux classes moyennes et d'un centre réservé aux plus hauts revenus. Le retour au centre concerne aussi les premières : elles se rendent compte que cette tranquillité, ces avantages du pavillonnaire auxquels elles croyaient, n'en sont pas ».

Stéphane Gruet (AERA, centre méridional de l'architecture et de la ville) : « Rémy Feredj a proposé une idée forte : celle de faire ripper la participation habitante du politique vers la conception. Mais comment faire ? Quelles pistes? ».

Rémy Feredj : « Je crois qu'il y a deux aspects en jeu. L'un est réglementaire – on peut par exemple régler des visas

supplémentaires au moment du dépôt de permis de construire. Je ne suis pas forcément favorable à ce type de solution. L'autre est plus personnel, que je qualifierai "d'éthique". Après tout, **on parle** d'HQE (haute qualité environnementale). Pourquoi ne pas parler aussi de "haute qualité éthique" ?

Je crois que les projets qui intègrent les associations de riverains dans le processus de mise en place ont toutes les chances de mieux se passer. J'ai travaillé sur une opération dans le XX^e arrondissement de Paris, consistant à reconverter un site sur lequel existaient 5 entrepôts RATP et, avec eux, 500 emplois. Nous avons lancé un concours puis sollicité les riverains afin qu'ils assistent à une exposition sur les planches du concours. Au moment du jury, on s'est rendu compte qu'il y avait plusieurs problèmes clés : celui des hauteurs, celui d'une restitution à la ville d'une part des terrains, celui de l'intérêt présenté par les emplois [...]. C'est sur ces aspects que les associations se sont exprimées. Les membres du jury ont eu un verbatim des associations. Et, finalement, cela a bien marché. Mais attention, cela ne marche pas tout le temps ».

Stéphane Gruet : « Votre exemple se situe au stade de la programmation, où intervient encore le politique... ».

Philippe Panerai : « Il y a une grande différence entre le projet architectural et le projet urbain. Au niveau du premier, il existe bien une programmation et, ensuite, un projet. Pour le second, la programmation n'est pas forcément a priori ; elle se façonne en cours de route [...]. Associé à une phase longue, le projet urbain est un lieu de mobilisation de plusieurs acteurs. Même des opérations sur des territoires peu étendus susciteront des discussions jusqu'à la limite du "dernier bâtiment" construit. Le rôle des habitants, est complexe... Il faut travailler avec eux [...] sans se cacher qu'après coup, il peut y avoir encore des recours ».

Gérard Huet (architecte) : « Dans la dimension politique du projet, de la responsabilité de l' élu, celui-ci est édicté puis écrit. Mais, il existe aussi la dimension qui est la nôtre : celle du projet dessiné. Comment ces deux dimensions

s'expriment-elles dans l'espace-temps et dans l'espace des compétences ? Et quel mode opératoire pour que la ville ne soit pas seulement l'expression du marché ? ».

Philippe Panerai : « Le politique est bien le porteur du projet, soit qu'il s'y engage lui-même ou qu'il reprenne ceux qui **sont conçus** par d'autres. De mon point de vue, c'est-à-dire de quelqu'un à qui l'on demande d'être compétent en matière de dessin d'une forme urbaine, la question de la maîtrise de ce dessin est clé. Ceci étant, si votre distinction entre projet écrit et projet dessiné est habile, il faut bien qu'il y ait une rencontre entre les deux. C'est particulièrement vrai pour des opérations modestes, où n'intervient pas le phénomène de l'architecte starisé : le partage entre le politique et le technicien doit être effectif ».

Rémy Feredj : « Il faut évidemment envisager une régulation du marché : le COS et le POS ne sont pas suffisants, à cet égard. Je retiens ce qu'a dit Philippe Panerai : nécessité d'espaces de rencontre, aides aux élus pour les cahiers des charges architecturaux, y compris sur les espaces existants. Il existe des conseils de quartier, qui peuvent être aidés par les élus, des techniciens, des architectes, pour écrire ce qu'ils veulent dans leur quartier, leur raison d'être ensemble. Les architectes peuvent intervenir pour proposer des régulations en matière de formes ».



Toulouse renoue avec la densité

Guy Hersant et Jean-Luc Moudenc, donnaient un accent plus particulièrement « toulousain » en resituant le débat dans le contexte local. Un contexte que le second caractérisait par : un phénomène fort d'étalement ; l'insuffisance du logement social ; le déséquilibre de la production au bénéfice de l'investisseur en réseau et aux dépens de l'accession.

En réponse au premier aspect, il a plaidé pour « *une augmentation de la densité – dans une échelle modérée [...] associée à une qualité architecturale revisitée (végétalisation, espaces et équipements publics significatifs, lien à un plan de déplacements)* ». En réponse au second, il indiquait que « *Nous avons posé la règle qu'il fallait consacrer au moins 20 % au logement social dans chaque zone nouvelle aménagée, voir plus dans les communes où sa part est déficitaire. Sur Toulouse, ce sera de l'ordre de 30 % dans les zones aménagées par la ville, de 20 % pour les opérations privées d'envergure limitée (50 logements) et de 25 % pour celles plus ambitieuses.* »

Quant au troisième aspect, il annonçait : « *Nous avons mis en œuvre un abondement du prêt à taux zéro de l'État. Mais, nous croyons plus efficace d'agir sur les charges foncières afin que le terrain vendu à des promoteurs pour de l'accession le soit à*

des prix plus intéressants que pour du produit investisseur. Puisque ce dernier est financé par le contribuable via une fiscalité avantageuse, il faut que l'investisseur subventionné, à son tour, le locatif en accession [...]. »

L'interventionnisme réaffirmé de la ville et de l'agglomération, en vue de replacer « *l'habitat au cœur de la stratégie urbaine* » s'adossera bien sûr aux dispositifs juridiques et réglementaires (SCoT PLU, PLH). Il passera aussi par une « *politique foncière offensive [...]* Le Grand Toulouse a d'ores et déjà réservé quelque 1 300 hectares, dont la moitié dévolus à l'habitat. De son côté, Toulouse consacre, chaque année, 15 M€ à des acquisitions foncières. Et, depuis deux ans, j'ai souhaité que la ville se positionne en regard d'opérations a priori réservées au privé,

J.-L. Moudenc a souhaité une politique foncière offensive...

via l'aménageur public qu'est la Setomip. Je citerai ici : le GIAT, la caserne Niel, les disponibilités EDF à Compans-Caffarelli, ainsi que le secteur des routes de Labège et

Revel. Il faut que la première couronne soit partie prenante de cette approche... » Pour activer ce levier, serait actuellement à l'étude la création d'un établissement public foncier à l'échelle communautaire.

Sensible à la « *nécessité de réconcilier le citoyen avec l'urbanisme et l'architecture et l'urbanisme* », il a rappelé « *nous avons l'ardente obligation de rapprocher pouvoirs publics et professionnels [...] par divers moyens (colloques, chartes, concours de définition)* ». Il a aussi préconisé une « *méthode pédagogique susceptible d'éviter les comportements malthusiens et conservateurs [...] en phase opératoire des projets sur telle ou telle zone d'urbanisme* ».

Quant à ce rapprochement entre citoyen, architecte et urbaniste, Guy Hersant notait : « *Si l'habitant se plaît dans Toulouse et dans son agglomération, quels que soient son niveau de vie, son mode d'habiter et sa trajectoire résidentielle... C'est parce qu'au fond, au fil des siècles, l'on a su y réaliser quelque chose d'attractif sur le plan architectural. Le danger, ce serait d'avoir une coupure et une césure de ce point de vue là.* » |

[Suite de la page 24]

à l'élu, au maire, qu'il appartient de se saisir du projet urbain et de le porter. Mais, celui-ci ne saurait être mené à bien que s'il est notamment accepté par la population. La figure des associations de riverains aura, de ce point de vue, focalisé les débats, parce que leur intervention semble autant perturber le jeu démocratique que percuter la logique même de projet – de par une vision souvent très conservatrice ou, pour le moins, statique du territoire. La nécessité d'une concertation avec la population étant admise, la question sera néanmoins restée en suspens de savoir quelle place accorder à ces associations censées les représenter.

À Rémy Feredj, proposant de faire « *riper les associations de la sphère du politique vers celle de la conception* », Jean-Luc Moudenc opposait l'idée que « *les associations veulent être à la fois consultées sur la programmation et le projet architectural. Il est impossible de dissocier les deux* ». De son côté, Aminata Koné faisait valoir « *l'expertise populaire, la connaissance de l'usage, la capacité de l'utilisateur à définir ses besoins* ». Philippe Panerai et Rémy Feredj soulignaient que la participation des habitants au jury de concours est aussi instructive que susceptible de désamorcer des oppositions malvenues.

QUESTIONS D'INTÉRÊT... QUESTIONS DE CULTURE

Côté acteurs publics et privés en charge de l'offre d'habitat et de logement, la coopération, si elle est fortement souhaitée, n'est pas plus aisée à mettre en œuvre. Rémy Feredj notait ainsi qu'on ne peut pas tabler sur ce coup de chance où chaque acteur « *serait un type sympa qui fait bien son travail* », partageant presque naturellement avec d'autres une ambition commune. Il est en revanche apparu que certains acteurs privés – et ici, le produit investisseur en réseau fait figure de repoussoir – n'auraient aucun égard pour la logique de projet urbain. Jean-Luc Moudenc remarquait que c'est d'autant moins acceptable qu'il est financé par le contribuable.

Question d'intérêts économiques et professionnels différents mais mal compris, que Rémy Feredj résumait ainsi : « *Il faut distinguer trois sphères : la première est financière, qui doit arbitrer entre problématiques de rendement et de plus-value. La deuxième est celle du poli-*

tique – des élus, mais aussi des associations – qui intervient fortement sur les permis de construire, après même leur obtention, et impose à la promotion privée une pression incompatible avec ses possibilités financières. La troisième, enfin, est celle des concepteurs, les architectes, qui ont une responsabilité dans la durée ». Question sans doute aussi de culture. Philippe Panerai faisait ainsi remarquer que « *le marché peut être cultivé, à l'exemple du XIX^e siècle en Angleterre, où les capitalistes londoniens ont voulu une certaine qualité d'habitat et de ville* ».

Rémy Feredj se demandera toutefois, tout en notant que l'aménageur ne devrait pas se préoccuper de conception, s'il ne faut pas – même si c'est un peu « gadget » – imposer des « concours » à tous les promoteurs présents sur une opération. Concours via lequel il incitera les architectes « à titiller les élus sur une autre manière de voir et de faire ». Jean-Louis Subileau indiquait que ce serait le moyen d'une « *garantie d'innovation architecturale* ». Une innovation dont Philippe Panerai notait qu'elle procède moins, cependant, de « *références esthétiques nécessairement éclatées* » que d'une capacité à traduire, non seulement par les bâtiments, mais aussi les relations entre eux et avec les espaces non bâtis, une certaine qualité urbaine. L'architecte aurait donc un rôle clé dans le dessin des espaces publics hiérarchisés, la désignation en négatif des espaces constructibles.

Pour sa part, Guy Hersant demandera à l'architecte de ne pas trop se séparer de la tradition en rapport à l'emblématique et à une certaine atmosphère de la Ville rose. Plus illustratif de ce rapport à la tradition et à la culture, l'exposé que Michel Velly consacrait aux Pays-Bas et, particulièrement, à Amsterdam. Une ville où les projets d'extension des années récentes ont su articuler règles urbaines fortes (hauteurs, gabarits) et liberté architecturale (matériaux, percements). Ainsi, une architecture contemporaine – sachant moduler l'offre de maison individuelle et de logement collectif – pouvait subtilement replacer des formes du XVII^e siècle dans une ville du XXI^e siècle en même temps que satisfaire à des besoins quantitatifs et qualitatifs des habitants. C'est là le fruit, selon Michel Velly, d'une certaine culture architecturale – illustrée notamment par le courant du STIJL – sensible à l'urbain, au paysage. Attentive, aussi, à l'enjeu de densité que pose un territoire peu vaste, contraint par une mer qu'il n'a eu de cesse de domestiquer et d'intégrer à son cadre de vie. |

2005

20 ANS



LES ACTIVITÉS

Visites

> Journée de visites dans le Gers (32)

* Laboratoire départemental vétérinaire et des eaux, Auch
 MO : Conseil général du Gers – SEM Gers
 MOE : D. Bruggeman – A. Delmas – AD 2i – Robert ingénierie

• Bâtiments admin. DDE-DDI, Auch
 MO : Tofinso – SNC SAE Immobilier Sud
 MOE : Cardete & Huet – Atelier Sauvagé-Harter

*Maison de la petite enfance, Lectoure

MO : Ville de Lectoure – SEM Gers
 MOE : F. Larcade – Odile Bernard-Servin

*Thermes, Lectoure

MO : CG Gers – SEM Gers
 MOE : C. Poni – Calvo-Tran Van – Codéf ingénierie – Ingénierie Studio



La revue/Le dossier

Le thème : la question de la densité. Le dossier est réalisé à partir d'une table ronde qui a réuni, le 19 décembre 2004 : Pascal Courcier (responsable Aménagement urbain, Grand Toulouse), Yvan Castera (directeur d'études, AUAT), Christophe Doucet (chef de projet, SMTc), Jean-Louis Durbas (directeur général de l'Urbanisme, Ville de Toulouse), Françoise Favarel (urbaniste), Philippe Gendre (directeur, Setomip), Jérémie Harter (architecte), Gilles Herrmann (chargé d'opérations, Setomip), Gérard Huet (architecte), Marie-Françoise Juan (chargée d'opérations, SEMAEM), Roger Metellus (promoteur, Nexity George V MP), Bruno Prouzat (directeur du projet RU, Mairie de Montauban), Nicole Roux-Loupiac (architecte), Régis de Valence (directeur adjoint Cogemip).

LES FAITS MARQUANTS

Rencontres nationales à Toulouse

L'AMO Midi-Pyrénées accueille les Rencontres nationales pour la deuxième fois (après celles de 1997, du 10 au 12 octobre). Les 30 septembre et 1^{er} octobre, quelque trois cent cinquante adhérents font connaissance avec de grands programmes, des réalisations urbaines et architecturales significatives d'une évolution complexe de la Ville rose, marquée durablement par la catastrophe industrielle d'AZF. La revue 2006, y consacrera une rubrique spéciale, carnet de bord de ces journées instructives autant que festives commenté par des invités. L'événement explique aussi pourquoi l'agenda des visites régulier a été moins fourni que d'habitude.



L'AG

L'assemblée générale de l'association avait lieu le lundi 7 mars, dans les locaux de l'entreprise Technal. Elle est doublée d'une assemblée générale extraordinaire, destinée à entériner l'installation à une nouvelle adresse, au 45 rue Jacques-Gamelin. Un transfert permis par autorisation de l'Ordre des architectes de Midi-Pyrénées, que le président Philippe Gendré remercie à cette occasion. De même, pour la société Technal qui a accepté l'accueil de cette assemblée dans ses murs.

Voyage d'études

Le voyage annuel, du 31 mai au 4 juin, avait pour cadre la Suisse, autour de Bâle, des cantons de Berne et Lucerne... L'occasion de découvrir une production architecturale de très grande qualité, caractérisée par sa haute intégration locale, qu'elle s'exprime par le grand édifice public ou d'entreprise, ou dans le parc de logements. Des échappées vers l'Allemagne (Fribourg) et l'Alsace (Mulhouse), permettront de tirer des leçons contrastées, mais instructives, d'expériences innovantes dans le domaine du logement social et de l'habitat et mettant en question le rapport à l'environnement.



2005 DE LA QUESTION CENTRALE DE LA DENSITÉ

Dans la continuité de la réflexion de la commission Logement de l'AMO, l'association s'intéresse particulièrement, en 2004, à la question de la « densité ». Un thème aujourd'hui associé à une urgence, dès lors qu'on envisage de retrouver la ville et d'assurer son développement durable, en dépit des réticences que la « densification » suscite dans l'esprit, notamment, des populations. Nourrie par une table ronde interne, la contribution que l'AMO souhaite apporter ici à l'approche de la densité s'appuie aussi sur des expériences extérieures à Toulouse et sa région, aussi instructives que positives, telles qu'aux Pays-Bas ou encore à la cité Manifeste de Mulhouse.

« Pourquoi nous posons-nous subitement cette question de la "densité"? Il y a des présupposés, mais c'est sans doute aussi une manière de traduire un défaut de pratique concertée ». Et Gérard Huet d'ajouter : « L'économie marchande ne crée que de la divergence alors que la ville à laquelle nous aspirons présuppose l'intégration. »

LOTI, plans d'environnement, LOV, loi Barnier, loi sur l'Air, loi Voynet, loi SRU, loi Urbanisme et environnement... Le travail récent du législateur – quelle que soit son efficacité – témoigne de ce qu'il partage suffisamment cette analyse pour souhaiter réintroduire une part de régulation. Lieu commun d'un marketing territorial dominé par les villes centres, juste

credo de tout urbanisme soucieux de qualité de la ville ou concept scientifique ambigu posant plus de problèmes qu'il n'en résout... Force est de constater aujourd'hui que l'approche quantitative structurée par la « densité » est paradoxalement au cœur de nos politiques urbaines les plus attentives à la qualité.

« On comprend que le mot "densité" renvoie à une certaine complexité. Rapport à l'espace public, aux transports, aux formes urbaines, aux espaces vides, à l'économie de la ville... À l'évidence, il s'enrichit de ses paramètres périphériques » nous dit Nicole Roux-Loupiac. Pourtant, il semble y avoir une forte attente – singulièrement des élus – de données permettant de s'appuyer sur une connaissance objective des densités urbaines bâties. Pour Yvan Castera, « C'est aussi un moyen de combattre un certain nombre d'idées préconçues et de distinguer la réalité des faits de ce qui relève d'une perception subjective. » Ce rapport entre individus et superficie n'en apparaît pas moins comme problématique de plusieurs points de vue. Viennent rapidement, en effet, des questions telles que : « l'échelle pertinente d'observation », « la nature des individus dénombrés », « le modèle prédictif dont on usera pour prendre les décisions ». Avec cette difficulté congénitale que, plus l'espace considéré est vaste... et moins le concept est opératoire.

Si, comme le remarque Bruno Prouzat, « réfléchir à la densité, c'est aussi se poser la question de la mixité

Ci-contre : ZAC Marengo marque un retour de Toulouse à la « densité modérée ». Page de droite : Le Mirail a une même densité, à forme urbaine différente, que le quartier des Chalets.





sociale, de la forme urbaine, des produits immobiliers adaptés aux différentes catégories de population et, par conséquent, des implications financières du projet », c'est bien que cette approche renvoie moins à un véritable objet qu'à un indice empiriquement éprouvé comme l'un des plus représentatifs d'une certaine intensité du phénomène urbain. Et, **Bruno Prouzat** d'ajouter que l'enjeu est, en effet, « *d'anticiper la manière d'agir d'un décideur, souvent liée à son ressenti, à son "impression de densité"* ». Topographie, parcellaire, coût du foncier, hauteur du bâti, qualité des réseaux, activité économique... Cette « impression » résulte du jeu de très nombreux paramètres, plus ou moins régulièrement corrélés à une densité (habitants ou, mieux, habitants + emplois au km²), moins conçue comme fin en soi que comme indice globalement représentatif de la qualité d'un phénomène urbain.

IL ÉTAIT UNE FOIS...

Premier paramètre de cette qualité globale, la topographie, avec cet exemple des villes en littoral – a fortiori lorsqu'elles sont adossées à une montagne – qui n'ont souvent d'autre choix que de se construire sur elles-mêmes. Un premier déterminisme auquel s'ajoute celui de l'histoire, et qui fait dire à **Roger Metellus**: « *L'agglomération toulousaine compte près*

de deux cents villes sans structure fédératrice. À Montpellier, la situation est plus facile à gérer. Il y a une ville centre, forte, avec son aménageur qui fixe des règles à l'agglomération. Mais, il y a aussi une configuration qui ne facilite pas l'implantation à 40 ou 50 km du centre. »

AU JEU DE LA CONGRUENCE...

Quasi-paramètres – une fois rapportés à la durée de la vie humaine –, ce sol, ce territoire, ce foncier, ce parcellaire où se joue la congruence entre topographie et production du bâti... et qui permet à **Philippe Panerai** d'affirmer (*DA*, N° 141-novembre 2004): « *C'est dans le foncier que se nouent les relations entre la forme urbaine et le territoire préexistant, entre les dessins de la ville et l'économie, entre les premiers tracés et l'état actuel, entre les dispositions originales et l'action des habitants.* » **Pascal Courcier** note, pour sa part, que « *dans une optique de développement durable, le foncier doit être considéré comme une ressource* ». Du coup, « *l'idée de générer sa rareté me paraît aussi intéressante qu'inquiétante* ». Et **Roger Metellus** de s'adresser aux aménageurs du Tarn-et-Garonne en soulignant: « *Si autant de demandes ont été faites à Montauban, c'est sans doute parce que vous avez tout ouvert à la fois, sans aucune maîtrise de vos zones. Je n'entends pas mes confrères vous faire de reproche sur la matière première.* »

FAUT-IL PRENDRE DE LA HAUTEUR?

Variable un peu plus sensible à l'action humaine – et non sans rapport avec la problématique du foncier: la densité du bâti semble elle aussi en lien direct avec celle de la population et de l'emploi. Il est possible de jouer ici sur les deux leviers que constituent les surfaces constructibles et les niveaux d'élévation. Deux leviers dont **Nicole Roux-Loupiac** indique que la combinaison peut être trompeuse: « *Prenons Le Mirail et Les Chalets à Toulouse. Ces deux quartiers ont une densité identique alors que les formes urbaines sont très différentes (N.D.L.R.: grands collectifs pour le premier, pavillons de ville pour le second quartier). Autre exemple: La Défense (Paris) qui n'affiche qu'un COS de 3 alors qu'un quartier haussmanien a un COS de 5.* »

On pourrait multiplier les « témoins » de la confusion véritable qui affecte les représentations entre densité et hauteur. Reste

[Suite page 35]

CONTRIBUTIONS

Densité et qualité de l'habitat aux Pays-Bas

L'AMO Midi-Pyrénées a, depuis l'origine, placé la « qualité du logement » au cœur de sa réflexion en associant maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre. Une réflexion qui prend tout son sens dans une agglomération toulousaine où le problème de la relation entre ville et logement apparaît bien comme l'un des envers de la croissance accélérée connue dans les quarante dernières années, au point d'inquiéter très sérieusement, non seulement les professionnels mais aussi les pouvoirs publics. Afin de mieux « informer » le débat, la commission Logement de l'association s'est proposée de solliciter des expériences extérieures. Il est vrai que les choix à faire, à cet égard, peuvent sans doute s'appuyer sur des expériences concrètes, menées ailleurs avec succès.

C'est l'exemple néerlandais⁽¹⁾ qui a été choisi pour ouvrir le cycle de plusieurs conférences prévues au programme. Le 19 octobre, lors de la « Semaine de l'architecture en Midi-Pyrénées », l'association accueillait ainsi **Martin Meade** (historien de l'architecture et collaborateur régulier de la *revue de l'AMO Midi-Pyrénées*), l'urbaniste batave **Enzo Bindels** (agence West 8, Rotterdam) et son compatriote **Wim van Veelen** (consortium de promoteurs OBV), associés dans un projet important réalisé sur un quartier. Étaient également sur le plateau **Claude Branger** et **Mériem Bekkoucha** (architectes et professeurs à l'école d'architecture de Toulouse), qui ont présenté une analyse de réalisations néerlandaises à partir de travaux d'élèves de l'EAT.

On peut appréhender ici les grands traits de « singularité » de la démarche. Une démarche « emblématique » de la manière d'user de la densification sans que soit altérée la qualité de la production, même si (cf. rubrique « Horizons ») le grand plan VINEX en cours se détourne, à divers niveaux, de cette exigence. Exigence dont **Martin Meade** rappelait qu'elle est, finalement, autant le fruit d'une volonté et d'une culture (évidente du lien entre urbanisme et architecture, et de l'architecture ancienne comme moderne) que d'une impérieuse nécessité (travailler dans la densité). Traduction concrète de ces

enjeux, le projet dont l'urbaniste **Enzo Bindels** a eu la charge à Amersfoot (près d'Amsterdam). Une opération d'aménagement de résidentiel en accession et en locatif à la périphérie urbaine d'Amsterdam, en zone rurale. Densité imposée (45 à 75 logements à l'ha, 4 000 unités au total), sens du liant urbanistique (connexion de la zone à son environnement par un canal, à la fois judicieuse et imaginative, mais aussi gestion des parkings), travail de qualité sur les espaces publics... et une architecture (prise en charge par plusieurs agences) qui fait très bien cohabiter les références (la façade flamande typique jouxtant la plus contemporaine).

À l'amont de l'opération, le consortium OBV (associant promoteurs et constructeurs) traduit quant à lui, une manière spécifique d'engager le partenariat public/privé. Certes adopté sur le tard (à partir des années quatre-vingt), le modèle implique très fortement les partenaires, qui sont à parité dans le capital initial et qui sont tous deux, privé comme public, solidaires dans l'exigence de rentabilité. Autre originalité du programme, l'existence d'une « cellule » qualité garantissant les bonnes procédures et veillant au respect des engagements (financiers, techniques, de réalisation) pris par ces partenaires.

Mériem Bekkoucha et **Claude Granger** ont étudié, pour leur part, avec leurs élèves, les réalisations des presque îles d'Amsterdam de Bornéo et Sporenburg. L'analyse a porté sur l'aspect architectural du traitement de ces anciennes zones portuaires. Là encore, on perçoit des solutions originales dans la manière non seulement de gérer l'espace (ensemble de site, extérieur, habitat, densité), mais aussi de produire une forme, comme dans cet immeuble de l'espagnol Matteo où se croisent références culturelles locales et vision plus latine (terrasses, patios). L'expression d'une culture architecturale qui considère, à la différence de la France, que l'habitat est « un laboratoire » des idées et de la production. |

⁽¹⁾ Conférence donnée le 19 octobre 2004 à la Médiathèque José-Cabanis de Toulouse.

[Suite de la page 33]

que, densifier l'existant passe a priori par l'accroissement de la constructibilité et/ou de la hauteur des immeubles. **Jean-Louis Durbas** rappelle ainsi que « *les chiffres qui viennent d'être publiés par l'Insee donnent à Toulouse trente-cinq mille habitants de plus. J'ai tendance à croire que ce phénomène a été facilité par le fait que nous ayons privilégié le R + 2. (...) Notre approche globale – à la Mairie de Toulouse – est de faire en sorte que l'on monte d'un niveau sur toutes les zones* ». Loin d'instituer une norme uniforme sur le territoire de la commune, cette démarche bénéficie de la logique « au cas par cas » qu'autorise le passage du POS au PLU. Et **Jean-Louis Durbas** de préciser : « *À chaque fois, une évaluation sera effectuée en termes de "faisabilité". Ce coup de zoom, on le mettra progressivement sur les douze mille hectares de la ville.* »

Signalant que l'un des principaux acquis de la réforme est la disparition du COS, **Roger Metellus** n'en remarque pas moins : « *Certes, la hauteur que vous fixez me paraît encore faible. Reste que cette démarche nous obligera, maîtres d'ouvrage comme maîtres d'œuvre, à évoluer en termes de projet.* »

POUR DES COMMUNICATIONS « CINQ SUR CINQ » !

Souvent considérés comme variable stratégique, les réseaux – et plus particulièrement les transports publics – ont une incidence considérable et sensible sur la géographie de la densité. **Jean-Pierre Orfeuill**, professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris a pu ainsi insister sur le fait que « *chaque moyen de transport a créé son propre espace de marché* » (in. « Université de tous les savoirs »). Le constat est fait que le développement des transports en commun est corrélé à une croissance radio concentrique de la ville et que la banalisation du véhicule particulier s'est traduite par la dispersion des lieux de résidence, d'activité, de loisir.

Ainsi la densité des villes européennes a-t-elle été réduite de moitié par l'introduction des transports publics, et encore de moitié par celle du véhicule particulier. Une relation confirmée par **Christophe Doucet**, pour qui il est évident que « *les transports en commun ont un impact décisif sur la densité... L'enjeu, pour Tisséo-SMTC, est de faire*

en sorte que le métro, le tramway et, plus généralement, les transports en commun en site propre soient un outil permanent pour construire la ville sur elle-même. Avec plus de densité... Mais aussi plus de mixité ». D'où l'idée, ajoute-t-il, de « *mettre en place des "contrats d'axes" qui amèneront les élus à soutenir des projets urbains privilégiant la densité urbaine et la mixité, en contrepartie de l'amélioration du service offert en termes de transports en commun* ». Autre aspect de ces conventions, l'incitation des collectivités à implanter des équipements dans le périmètre de desserte. « *N'oublions pas que ces projets se réalisent après la création ou l'extension des lignes de transport en commun.* »

N'OUBLIEZ PAS LE SERVICE...

Variable elle aussi sensible aux politiques publiques, le niveau d'équipements et de services est considéré par beaucoup comme l'une des principales clés de la qualité de la ville. **Bruno Prouzat** rappelle que « *Les populations, en ville, demandent non seulement du logement, mais aussi des services. Si l'offre n'est pas à la hauteur, elles font le choix de la campagne.* » Autrement dit, il faut lier « densité », « niveau de services », « qualité des espaces publics », mais aussi « organisation et formes urbaines ». Un point de vue adopté par **Françoise Favarel** pour laquelle « *la densité est bien perçue par les politiques et les professionnels, mais ne passe toujours pas auprès des citoyens* ». En cause, selon elle, une offre souvent insuffisante d'équipements et de services, mais aussi et surtout un manque cruel de réflexion sur « *l'organisation d'un véritable cadre urbain* ». Une carence que **Philippe Gendre** pointe également en insistant sur la nécessité de travailler « *aux deux échelles de la région (équilibre ville-campagne) et de la ville (rapport espaces publics-ilots bâtis). Deux échelles où l'on retrouve une même difficulté à moduler la densité en articulant zones bâties et respirations* ».

ET SI ON PARLAIT DE « CHOSES SÉRIEUSES »

Un autre trait de la densité – et qui pourra tour à tour jouer le rôle de levier ou d'effet induit – est bien sûr l'activité économique. Revenant sur l'exemple de Montauban, **Marie-Françoise Juan** met en avant le fait que « *le problème, c'est que l'on a trente ou quarante ans de retard. C'est ce*

[Suite page 36]

[Suite de la page 35]

qui fait l'attractivité du site pour tous les produits défiscalisés proposés par les sociétés toulousaines. Aujourd'hui, la ville se réveille dans la douleur avec 80 hectares par an de logements nouveaux et un prix du terrain multiplié par 20... Alors qu'il ne se construit rien sur les zones déjà urbanisées ! Une question majeure est donc l'utilisation de ce territoire pour le développement économique. Le rejet de l'aéroport aura à coup sûr des conséquences considérables. En revanche, il y a des entreprises qui souhaitent quitter Labège en raison des problèmes de circulation. Le choix pourrait être celui d'une recherche de complémentarité avec Toulouse, à même de ramener les cadres dont la ville manque cruellement. »

On constate en effet que les instruments de ces politiques de développement local permettent de densifier souvent plus efficacement que les règlements d'urbanisme, les politiques de logement ou les équipements publics. On citera certains outils évoqués plus haut, tels que la politique foncière ou les infrastructures de communication, mais aussi les zones d'aménagement concerté, la modulation des fiscalités locales, l'accueil des entreprises voire de leurs salariés.

RESTENT LES GOÛTS ET LES COULEURS

Quels que soient les moyens employés pour densifier, une résistance ou un moteur important demeure néanmoins le profil d'une population dont les valeurs, les attentes ou les comportements pèsent lourdement sur sa propension à plus ou moins s'éloigner des centres. Des données précises ont été livrées sur l'agglomération toulousaine par l'Enquête ménage menée dans le cadre de l'élaboration du Plan de déplacements urbains. On constate ainsi que les 18-24 ans résident plutôt au centre, les plus de 65 ans dans tout le reste de la commune et les actifs avec enfants dans les communes périphériques. De même 6 % des ménages du centre, 31 % de ceux du reste de la commune et 80 % de ceux des communes périphériques habitent-ils dans un logement individuel.

Cette hétérogénéité soulève brutalement la question de la relation entre profil sociologique et densité. Coûts du foncier, du logement, des loyers, des déplacements... Des éléments matériels interviennent à l'évidence dans l'option pour tel ou

tel type de résidence. Mais les représentations jouent aussi un rôle essentiel. À propos de « l'injonction publique à densifier », **Régis de Valence** soulève ainsi la question de savoir « si le public est prêt à la recevoir. Celui-ci est plutôt demandeur de services lorsqu'il est déjà installé ». Le problème serait donc aussi le « marketing » du projet urbain... **Yvan Castéra** pense ici que « toute mesure objective de densité peut jouer un rôle pédagogique et d'information ». Et **Roger Metellus** d'ajouter qu'il faut néanmoins « sortir d'une communication négative. Avoir une démarche favorisant la production de logements dans lesquels la densité apparaît comme un atout à la fois économique, culturel et environnemental ».

ET QUID DE LA DÉCISION ?

Topographie, foncier, formes urbaines, réseaux de communication, équipements publics, activités économiques, populations résidentes... Le jeu des acteurs en situation d'intervenir sur les variables de ce système présente lui-même toutes les caractéristiques d'une variable. **Gérard Huet** insiste ici sur le fait que « la décentralisation a donné des responsabilités à des échelons territoriaux qui n'ont pas la capacité de les assumer. Si je prends l'exemple du Gard – pour lequel je suis architecte conseil – je m'aperçois que le problème n'est pas financier mais de décision politique ».

Évoquant, de son côté, la situation de la région toulousaine, **Pascal Courcier** ajoute qu'un « schéma avait été envisagé dans le cadre des premiers travaux sur l'aire urbaine. Ce schéma était problématique du fait que l'on sortait de l'espace départemental. L'idée a évolué et l'on distingue aujourd'hui trois pôles – pôle urbain, pôles secondaires et villes moyennes de la région. Mais ce schéma va soulever une question de moyens. Le seul exemple que l'on connaisse d'une telle logique est finalement celui des villes nouvelles de la région parisienne dans les années soixante. Mais à l'époque, l'État avait tous les pouvoirs et s'était fortement engagé financièrement ».

Pour **Régis de Valence**, la situation est tout autre aujourd'hui : « Ce que l'on peut constater dans la production de logement, c'est que le privé est beaucoup plus impliqué que le public. Qu'il est en quelque sorte le "moteur" de la densité. » Une position que partage clairement **Françoise Favarel** lorsqu'elle dit : « Il y a un lien entre financement et qualité des opérations. Je crois que le public ne peut pas tout porter et que le



Densifier, c'est se souvenir que la ville est aussi question de niveau de services...

privé doit également s'impliquer, notamment dans la qualité des espaces publics ». Et la France est « quelque peu en retard pour ce qui est de la mise en œuvre de partenariats effectifs public-privé dans l'aménagement urbain. »

GÉRER LA DIVERGENCE

« Je crois quand même que ce qui fera bouger les élus est la dimension du développement durable » estime pour sa part Jérémie Harter. « La France s'est engagée sur la voie de la réduction de ses émissions de CO₂ et donc de la limitation de la circulation automobile. Les règles ne pourront pas être transgressées très longtemps. Aussi bien, la densité pourrait fournir une réponse. En Allemagne, des indicateurs du développement durable sont régulièrement publiés par la presse. Les quartiers trop en retard sont montrés du doigt. »

La déclaration de Rio de 1992 définit le « développement durable » comme visant à « satisfaire équitablement les besoins relatifs au développement et à l'environnement des générations présentes et futures ». Dans son article « Les ambiguïtés des politiques de développement durable » (In. « Université de tous les savoirs »), Pierre Lacoumes, directeur de recherche au CNRS, rappelle que cette notion recouvre trois dimensions interdépendantes :

- la limitation des phénomènes d'irréversibilité ;
- l'incitation à des conduites de prudence ;
- la lutte contre la pauvreté et le sous-développement.

Il souligne, aussi et surtout, qu'elle n'est pas une « solution aux innombrables problèmes actuels de choix technologiques, économiques et politiques », mais qu'elle renvoie à une problématique d'ajustement de la divergence entre logiques de développement et de durabilité. Un ajustement qui gagnerait sans doute à ce que l'on réponde à cette question heuristique de Gilles Herrmann : « Les techniciens que nous sommes connaissent-ils des opérations trop denses... qui nous permettraient de voir quels sont les défauts en regard de la qualité? » |

Une table ronde sur la « densité »

Animée par Pierre Rey (Lexies), la table ronde sur la densité a réuni, le 19 décembre 2004 :

Pascal Courcier (responsable Aménagement urbain, Grand Toulouse), Yvan Castera (directeur d'études, AUAT), Christophe Doucet (chef de projet, SMTC), Jean-Louis Durbas (directeur général de l'Urbanisme, Ville de Toulouse), Françoise Favarel (urbaniste), Philippe Gendre (directeur, Setomip), Jérémie Harter (architecte), Gilles Herrmann (chargé d'opérations, Setomip), Gérard Huet (architecte), Marie-Françoise Juan (chargée d'opérations, SEMAEM), Roger Metellus (promoteur, Nexity George V MP), Bruno Prouzat (directeur du projet RU, Mairie de Montauban), Nicole Roux-Loupiac (architecte), Régis de Valence (directeur adjoint Cogemip). |

CONTRIBUTIONS

Une cité « Manifeste » pour la qualité du logement

La densité est en quelque sorte « victime » des représentations qui l'associent à l'habitat social et donc, à une qualité jugée a priori mauvaise de sa construction, de son esthétique, de son apport au cadre de vie. En sollicitant l'expérience de la « cité Manifeste » à Mulhouse, l'AMO Midi-Pyrénées souhaitait faire exemple de ce projet de réaménagement original, tant par son ampleur que par sa qualité, qui parie sur la transformation de cette représentation en promouvant l'innovation dans le logement social. L'opération était présentée⁽¹⁾ par le directeur de la Société mulhousienne des cités ouvrières (SOMCO) – **Pierre Zemp** – ainsi que par un architecte – **Anne Lacaton** – membre de l'une des cinq équipes de maîtrise d'œuvre choisies pour le réaliser. Lancé en 2001, ce projet est en cours de réalisation.

« *Je voudrais dire que la SOMCO n'a pas cherché une solution miracle, à travers ce programme. C'est plutôt une piste de travail. Nous savons qu'il y a un constat partagé – sur la question du manque d'innovation dans le logement social... Nous avons esquissé quelque réponse. Nous avons prévu d'assurer un suivi de l'opération qui nous dira dans quelle mesure notre piste est intéressante* » indique **Pierre Zemp**, à l'origine du projet au titre de la SOMCO. L'idée directrice était ici de souligner le 150^e anniversaire de la société d'aménagement d'habitat social de Mulhouse par une opération doublement emblématique : d'une réflexion sur l'habitat social et son rapport à la qualité du cadre de vie ; d'une qualité de la relation entre maîtrise d'œuvre, maîtrise d'ouvrage et usager.

Parier sur la qualité de la relation entre maître d'ouvrage, maître d'œuvre et usager

Acquisition de terrain, tracé du plan de masse dans lequel viendront s'inscrire les opérations, attribution des parcelles, fixation d'un même nombre et d'une même typologie de logements à réaliser (six 4 pièces, deux 2 pièces, deux 3

pièces et deux 5 pièces), intégration au cahier des charges d'études sur l'attente de la population... Le maître d'ouvrage a aussi et surtout été « *très ferme sur une enveloppe financière globale de 6,5 M€ compatible avec les conditions du HLM.* » Une exigence qui n'aura pas été sans poser certaines difficultés – cinq appels d'offres en raison notamment de la difficulté pour les entreprises à répondre à la commande. Le choix des équipes d'architectes a aussi été un peu dirigiste : des contemporains, mais de génération différente, inclus des non nationaux, pourvu qu'ils soient capables de produire de l'innovation et en même temps que de la cohérence et de la compatibilité entre eux.

En revanche, rappelle **Pierre Zemp**, « *toute latitude leur était laissée en matière de conception* ». Cinq projets se côtoient donc dans l'espace de soixante hectares acquis par la SOMCO dans le prolongement d'une cité ouvrière historique de 1853, dont Anne Lacaton précise toutefois qu'ils ont fait l'objet d'une coopération suivie entre les équipes : rencontres régulières autour de questions clés (relation à l'espace de la cité ouvrière, sens du « logement », gestion des normes techniques), présentation régulière avec discussion critique de chaque projet aux autres, voire recours en commun aux entreprises sollicitées (pour 50 % d'entre elles). Enfin, par le biais d'une contractualisation avec le PUCA, le maître d'ouvrage a demandé à chaque « *maître d'œuvre d'expliquer sa démarche au consommateur final – ce qui ne s'est jamais fait. Il fait aussi son propre cahier des charges, mentionnant la limite de la création architecturale et incluant les observations du maître d'ouvrage, qu'il présente au locataire qui en prend connaissance et le signe* ».

Orientations innovantes : surfaces, espaces et matériaux...

« *Notre objectif était de réfléchir au dépassement des standards de logement social en termes de surface... jusqu'à 50 % par rapport à un élément donné. Et cela dans le respect du coût final du bâtiment. Il ne s'agit pas d'accroître le tout... mais seulement certaines parties – comme les séjours. Il s'agit aussi de créer des espaces supplémentaires, pas nécessairement affectés à une fonction traditionnelle, mais plus libre* », rappelle **Anne Lacaton**. À l'instar de celui de Jean Nouvel, le projet de Lacaton-Vassal parie sur ce plus de surface, ouvrant des espaces intérieurs vis-à-vis desquels il est même envisagé d'accompagner les futurs locataires dans la manière de les meubler. Un choix rendu possible par

l'utilisation de techniques de construction (issues d'autres secteurs d'activité) ou de matériaux innovants : ainsi l'option styltech, privilégiée dans plusieurs projets (Nouvel, Duncan-Lewis) au niveau d'étage – même si ce n'était pas évident « du fait que le procédé n'est pas forcément utilisable en sur-mesure » notera après coup le maître d'ouvrage.

Cinq projets originaux

Les cinq propositions déclinent néanmoins autant d'options différentes. Le marseillais Matthieu Poitevin, plus jeune des architectes, a divisé le terrain en douze tranches, il a superposé un rez-de-chaussée récurrent et des variations colorées sur le haut en intérieur de la cité, alors que sa présentation extérieure reste relativement sobre. Il propose ainsi une architecture « pré-détournable », même si elle prend une assise classique. S'inspirant du « carré mulhousien » (carré divisé en quatre carrés) Duncan-Lewis déploie un plus petit commun multiple, le 2 pièces, auquel se greffent des emboîtements qui lui permettront d'occuper la totalité du terrain. Il rappelle ainsi l'origine et l'évolution de la cité traditionnelle. Également marqué par le carré mulhousien, le projet de Shigeru Ban en renverse le toit, s'organise autour d'un mur de refend où viennent s'accrocher des modules de construction (cuisines, salles de bains, rangement) et opte pour des chambres en rez-de-chaussée.

Avec Lacaton-Vassal (voir ci-dessous), les garages restent en rez-de-chaussée, sous la grande dalle de béton du plancher. Une structure utilisée fréquemment pour le bâtiment industriel ou de bureaux. L'originalité de leur réalisation tient par ailleurs à l'utilisation de la structure de « serre horticole »



à l'étage, au traitement à l'identique des garages (qui peuvent ne pas être) des garages et des pièces, à la création de jardins intérieurs autorisant une transparence acoustique. Enfin, chargé de la parcelle la plus importante et la plus difficile à traiter, Jean Nouvel a fait porter sa réflexion sur la notion « d'espace appropriable » et d'extension de la surface au point de proposer les logements les plus grands. Il a travaillé sur une double peau, extérieure qui protège des intempéries, et intérieure. Le double niveau est assorti d'une coursive qui permet une circulation entre rez-de-chaussée et étage. Autre élément caractéristique : la situation du séjour en prolongement d'un jardin extérieur. Assis sur des réputations internationales, proposant des points de vue innovants, le projet avait de quoi séduire.

Sur ce point, les médias, rappelle Pierre Zemp, ont été moteurs de positivation du message. Le dispositif conçu par la SOMCO a néanmoins inclus deux expositions – l'une auprès des élus, l'autre dans la cité historique – destinées à en faciliter l'appropriation par les habitants. Une démarche qui n'a pas empêché d'abord un « choc », puis une « cicatrisation » avant un assentiment de la population. La municipalité a aussi décidé de le soutenir.

L'esprit du quartier plutôt que la densité

L'expérience de la cité Manifeste n'est en revanche, pas orientée par une problématique de densité. Les réalisations des architectes ne sont certes pas moins denses que les autres bâtiments de la cité mais, quoique proche du centre-ville où la tentation de surdensifier eut été grande, le maître d'ouvrage a privilégié qu'elles respectent l'esprit du quartier. À l'évidence aussi, le traitement des espaces publics a été limité et celui d'espaces communs adossé à une conception de l'usage où « le dialogue entre les habitants » est un élément déterminant. Est-ce que la logique d'une évaluation à terme, permettant in fine de préciser la qualité de la réponse aux attentes de la population, suffit à évacuer ce type de question ? Les professionnels toulousains, pour autant qu'ils aient été sensibles aux éléments forts de cette opération, n'ont pas manqué de s'interroger sur une dimension emblématique qui laisserait en suspens une réponse plus au « quotidien du social ». |

(1) Conférence donnée le 14 décembre 2004 à la Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse.

2006

LES ACTIVITÉS

Visites

- Direction régionale des Affaires culturelles, Toulouse (31)
MO : État, ministère de la Culture
MOE : Bernard Voinchet (ACMH, ministère de la Culture) – Munvez-Castel-Morel

> Palais des sports André-Brouat, Toulouse
MO : Ville de Toulouse/Setomip
MOE : Jean Guervilly/Puig-Pujol architectures/Alto/Sacet/BSO/Avel Acoustique

- > Journée de visites dans le Lot (46)
 - * Aire d'autoroute des causses du Lot, Cahors
MO : Conseil général du Lot
MOE : Bruno Mader (architecte) – Pascale Hannellet (paysagiste) – Pierre Verger (scénographe)
 - * Péage de Cahors-Nord
MO : Autoroutes du Sud de la France
MOE : Puig-Pujol Architectures – D. Pujol
 - * Maison Grange, Cahors
MO : Famille Gilles Grange
MOE : Franck Martinez
 - * Maison Chastagnol, Cahors
MO : Famille Chastagnol
MOE : D. Pujol
 - * Maison Bonnavé, Pradines
MO : Famille Bonnavé
MOE : Jean-Luc Rames – GGR



- Maisons à patios, quartier « Le Payrat », Cahors
MO : Lot Habitat
MOE : GGR – Patrice Bosc et Michel Montal
- * Centre hospitalier, Cahors
MO : Ministère de la Santé – Centre hospitalier de Cahors
MOE : Cardete & Huet – Rui Gamboa (architectes) – Gérard Tiné (plasticien) – Hospi Conseil (ingénierie hospitalière) – Betom Ingénierie (bet)
- * Centre de soins APMV, Cahors
MO : Association Agir pour Mieux Vivre
MOE : Franck Martinez et Gérard Vialaret

- > Rencontres en agence
 - * Service d'urbanisme de la ville de Toulouse (31):
[intervenant]: Jean Louis Durbas (directeur général du service) et Joseph Almudever (architecte)
 - * Agence d'architecture Anne et Pascal Merz, Toulouse (31)



LES FAITS MARQUANTS

L'AG

Lors de l'AG, qui se tient le 6 mars au Centre méridional de l'architecture et de la ville, à Toulouse, **Danièle Damon** (architecte) est élue présidente d'AMO Midi-Pyrénées. Plusieurs autres nouveaux venus font leur entrée au bureau et au conseil d'administration : Françoise Favarel, Jérôme Terlaud (collège architectes), Maryse Prat, Jean Pène (collège maîtres d'ouvrage). Un collège « autres professionnels » est créé, représenté au CA par Armando Rodriguez.

La Newsletter

Au mois d'août, paraît le premier numéro de **La Newsletter**, consacré à la visite du Palais des sports de Toulouse. Ce support est conçu pour relayer à chaud les événements organisés durant l'année, hors institutionnel. Son agenda permet d'informer sur les événements à venir. La formule numérique est plus souple qu'une diffusion classique sur papier.



La première Galette des rois

Inauguration du rendez-vous de début d'année avec les industriels autour de la Galette des rois. C'est l'occasion également de faire connaître les savoir-faire et produits, mais aussi les interlocuteurs représentant les entreprises membres de l'association.

Journées nationales

L'AMO Nord-Pas-de-Calais organise, les 29 et 30 septembre, les Rencontres nationales. Ces rencontres ont permis d'apprécier des architectures de qualité, non seulement dans la métropole lilloise, mais aussi à Roubaix ou Tourcoing, sur la base de plusieurs circuits.

Voyage d'études

C'est à Copenhague qu'a lieu, du 7 au 10 juin, le voyage d'études annuel... Monuments publics, habitat, urbanisme... la capitale danoise s'édifie suivant une remarquable culture de l'urbanité et de l'identité. Cette culture est indissociable d'un attachement très fort à la nature... L'écologie, le développement durable, sont ainsi des maîtres mots pour les projets urbains en cours.



La revue/Le dossier

Le thème : **le développement durable**. Le dossier est réalisé à partir d'une table ronde qui a réuni, le jeudi 12 janvier 2006, dans les locaux de la Cogemip : Virginie Cazenave-Vergez (Iméry's toiture), Michel Danjou (Aldes), Anne-Laure Duchesne (Betom ingénierie), Jacques Durand (directeur de la Setomip), Pierre Fernandez (architecte, enseignant à l'école d'architecture de Toulouse), Jérémie Harter (architecte), François-Xavier Lasserre (IseAMO), Daniel Leclerc (Patrimoine), Thierry de Mauléon (chargé de mission ADEME), Jean Pène (Nexity George V), Nicole Roux-Loupiac (architecte), Régis de Valence (Cogemip).

2006 QUE FAIRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

S'il existe aujourd'hui une sensibilité très forte « au développement durable », sa concrétisation dans une dynamique « gagnant-gagnant » ne va pas de soi. Les enjeux attachés à l'acte de construire sont d'autant plus importants ici que celui-ci débouche sur une production caractérisée par sa grande longévité. Les adhérents de l'AMO ont souhaité aborder cette question en confrontant leurs engagements réciproques, mais aussi les difficultés à les mettre en œuvre, les articulations à trouver au-delà des contraintes souvent subies. Compte rendu de leur débat, qui s'inscrit par ailleurs dans le prolongement de ceux consacrés à la relation entre qualité d'habitat et qualité urbaine...

Sentiment de la fragilité et, en même temps, de la beauté et d'une certaine poésie de la planète, comme l'évoque **Nicole Roux-Loupiac**: « *La prise de conscience, ce sont aux cosmonautes que nous la devons. "Avant d'effectuer mon vol, je savais déjà que notre planète était menue et vulnérable, mais c'est seulement lorsque je l'ai vue depuis l'espace dans ces conditions... que je me suis rendu compte que la tâche la plus urgente qui nous incombait est de la garder, de la préserver pour les générations à venir"* » note l'un d'entre eux. En écho, **Pierre Fernandez** reprend les mots d'un poète africain « *avant le sommet de Rio ou le rapport Brundtland, il y a cent ans* », disant « *je n'hérite pas la terre de mes parents, je l'emprunte à mes enfants* ».

QUELLE DEMANDE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

La notion de « développement durable » résonne comme un lieu commun en même temps que comme une prise de conscience récente, voire postmoderne. Mais, est-elle la projection d'un horizon nouveau ou, comme le souligne **François-Xavier Lasserre**, un souvenir retrouvé – « *Nos ancêtres, le développement durable, ils savaient exactement comment ça marchait et à l'époque, on ne construisait pas de la même manière en Algérie que dans les pays scandinaves* » – corrélé à la conscience plus rationnelle de « l'inconséquence » des hommes ?

S'appuyant notamment sur le constat que les « ressources » de la planète terre ne sont ni inépuisables, ni très équitablement réparties, la notion dont le rapport Brundtland – réalisé pour l'ONU en 1987 – se fera le champion, renvoie à

l'impératif d'un développement « responsable », c'est-à-dire, au fond, systématique dans son approche des techniques, des sociétés, des générations...

Cet impératif se traduit-il par une prise de conscience effective ou se dilue-t-il dans le pragmatisme, en particulier sur le plan local ? **Jean Pène** affiche, à cet égard, un optimisme mesuré : « *Sur le grand public, j'ai quelques éléments de réponse. Si vous posez la question aux gens de savoir s'ils sont intéressés et s'ils s'impliquent dans le développement durable, vous aurez à peu près 80 % d'entre eux qui diront "oui, c'est important"* » Les élus s'en sont-ils saisis ? À l'évidence, la réponse est plutôt contrastée. Pour **Jacques Durand** : « *Au niveau des élus, il n'y a pas une réponse unique. C'est toujours pareil, c'est une affaire d'hommes.* »

Daniel Leclerc constate : « *Il n'y a qu'un élu sur cinq cent qui avoue un intérêt pour la question. Dans l'aire urbaine de Toulouse, il y a trois cent quarante maires. Combien en connaît-on qui essayent de promouvoir cette idée ? De privilégier un développement qui tienne compte, ne serait-ce qu'en partie, du développement durable.* » **Thierry de Mauléon** note que « *Au-delà des idées générales, l'élu connaît surtout une échéance, celle où il devra être réélu* » et que « *tous les élus "susceptibles" de s'engager sont ceux qui animent ou qui ont des cercles de qualité chez eux.* » **Jean Pène** indique qu'ils sont « *demandeurs de la démarche et, surtout de son affichage* ».

Où en sont, de leur côté, les professionnels de la construction ? **Virginie Cazenave-Vergez** indique : « *Nous avons une*

[Suite page 44]



[Suite de la page 42]



La HQE s'applique désormais pour les nouveaux lycées de Midi-Pyrénées, mais est-ce suffisant ?

démarche de développement durable dans l'exploitation de nos carrières et dans toute une politique très importante développée au sein du groupe Imerys. »

Jacques Durand a « créé une mission Développement durable au sein de la Setomip ». Jean Pène évoque des expérimentations, faites par sa société, d'options environnementales dans des programmes d'habitat, mais pour préciser aussitôt: « quand on a des expériences dans lesquelles on a intégré certains éléments de développement durable, les vendeurs les mettent rarement en avant. Parce les gens ne sont pas prêts, ne sont pas demandeurs, ne nous obligent pas à faire du développement durable ». Chacun, à son niveau, fait sans doute un pas dans cette voie... pavée d'incertitudes. Daniel Leclerc remarque ainsi que « Nous avons tous envie de faire du développement durable. Mais, entrer dans ce concept, c'est entrer dans des zones inconnues, notamment en matière de coûts et de contraintes économiques. »

MOTIFS D'INCERTITUDE, OU DES OPPOSITIONS COÛT/TEMPS/QUALITÉ, INTÉRÊT PRIVÉ/INTÉRÊT COMMUN...

Les acheteurs sont d'autant plus portés à abdiquer la qualité au bénéfice du prix que, souligne Jean Pène: « Le client a droit à 35 % d'endettement. S'il va chez son banquier lui dire qu'il va passer à 37 % pour bénéficier, en contrepartie, d'une facture énergétique réduite, ce dernier refusera la demande. »

Ainsi que le souligne Michel Danjou, les professionnels doivent, de leur côté, intégrer « que proposer des solutions pour l'optimisation d'une ventilation, mais qui coûtera deux fois plus cher, ça ne passe pas ». François-Xavier Lasserre ajoute que « mettre la barre très haut en matière de développement durable n'est possible que si l'on s'assure que c'est économiquement viable, faute de quoi c'est précisément le motif économique qui finira par prévaloir ». Et Jacques Durand de constater: « Lancer des produits avec un cahier des charges très dur, c'est bien. Mais demain, comment feront ceux qui doivent entretenir la zone? Quels indicateurs mettront-ils en place? Comment contrôler, comment gérer? »

Les élus, enfin, sont confrontés, entre autres, aux injonctions contradictoires d'un contrôle très strict de la dépense de l'argent public et d'une obligation légale de planification voire d'action durable...

La mise en pratique du « développement durable » achopperait donc sur conflits entre coût/qualité (du matériau, ou d'un système par exemple, dont le prix de base sera plus élevé), coût/temps (comment accepter et réaliser le transfert de ce coût de la charge initiale d'investissement sur celle à plus long terme de l'amortissement ou dans le mouvement inverse, d'anticiper le coût de la maintenance dans le budget initial d'une opération?) intérêt privé/intérêt commun (comment accepter et réaliser un gain non seulement différé, mais aussi partagé entre privé et public?).

DÉFICIT DE COMMUNICATION... DÉFICIT D'INFORMATION

« S'agissant des matériaux, on commence à se poser des questions : on entend tout et son contraire. Le PVC pour les fenêtres ? Nous, dans le secteur social, on en est de gros consommateurs. Mais, est-ce qu'on peut le remplacer par quelque chose ? Est-il même prouvé que le PVC n'est pas bon pour le développement durable ? », note **Daniel Leclerc**. Et **Anne-Laure Duchesne** de constater : « C'est vrai qu'on manque de données fiables, de retours et de sources sur les matériaux, de telle sorte que lorsqu'on commence à entrer dans le détail d'une étude intégrant, à sa demande, des aspects environnementaux, notre client, le maître d'ouvrage, commence à avoir peur. » « Comment appréhender, par exemple, ce qui constitue la maintenance d'un bâtiment ? » s'interroge encore **Thierry de Mauléon**.

La validation du concept dans la réalité semble pâtir également d'une difficulté à rassembler de l'information, non seulement théorique, mais aussi et surtout opérationnelle. Sur quelles références s'appuyer ? Sur quels outils méthodologiques ? Sur quels retours d'expérience ? À quelle échelle – celle de la chaîne de production d'un bâti, mais aussi de son contexte – l'intégrer ? Quel est en somme, aujourd'hui, le niveau de visibilité de la pratique du développement durable ? Les réticences « volontaires » des différents acteurs (population, élus, professionnels) se doublent paradoxalement « d'effets d'annonce » [**François-Xavier Lasserre**], ou « d'affichage » [**Jean Pène**], d'autant plus discutables – au-delà de la

réalité de contenu sur laquelle ils portent, souvent modeste – qu'ils ajoutent à l'opacité de l'information.

LES CRITÈRES INCERTAINS DE LA HQE : AMORCE OU RÉDUCTION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

« Dans la presse généraliste, mais aussi malheureusement dans la presse professionnelle, l'idée est communément répandue que faire de l'architecture bioclimatique, c'est faire du développement durable... Je m'inscris en faux contre cette idée » note **Jean Fernandez**. L'exemple de la Haute qualité environnementale (HQE) et, plus largement, de la réduction du propos à la question environnementale, illustrerait le phénomène. Est-ce que la démarche HQE est réellement une amorce de la démarche DD ? « On peut critiquer la démarche HQE en disant qu'elle est trop axée sur l'environnement, qu'elle est très normative et plus du côté des ingénieurs que des architectes. J'y vois quand même quelques avantages : cela a permis de communiquer auprès du grand public sur le thème du développement durable et, entre autres, de la consommation d'énergie dans les bâtiments » remarque **Jérémie Harter**.

Pour **François-Xavier Lasserre** « cette démarche – appelons là « HQE » ou « qualité environnementale » – est un bon moyen de retrouver le dialogue entre l'architecte et ses partenaires ». **Anne-Laure Duchesne** rappelle, pour sa part : « À notre niveau, en tant que bureau d'études, nous sommes fréquemment sollicités par des maîtres d'ouvrage qui parlent HQE dès qu'ils envisagent un projet. Ils nous demandent de réfléchir à des solutions en termes d'effet d'environnement. » « Le système de management de projet qu'elle conduit à mettre en place » suscite l'intérêt de **Thierry de Mauléon**.

C'est aussi à partir d'une démarche HQE que **Régis de Valence** peut évoquer l'expérience, menée pour la construction du lycée de Foix, d'approche du coût global du bâtiment. Une étude approfondie a permis de déterminer que « pour une durée de quarante ans, l'investissement initial est de 50 %, les coûts de remplacement de certains composants (dont la durée de vie est de moins de quarante ans) couvrent 23 %, ceux de la maintenance 22 %, ceux des consommations 5 % ».

[Suite page 46]

[Suite de la page 45]

De son côté, **Pierre Fernandez** relate les résultats d'une étude sur les établissements hospitaliers qui montre que les « chiffres de consommation énergétique sont équivalents, chaque année, à 10 % de l'investissement par an. Ainsi, tous les dix ans, on paye un nouvel hôpital. »

Mais, les expériences et les enseignements qu'on pourrait en tirer sont-ils si nombreux. **Daniel Leclerc** note ainsi que « 2005 a été l'année zéro de l'agglomération toulousaine pour ce genre de choses, puisqu'il y a seulement deux programmes – *Andromède, opération d'aménagement à Auzeville* – qui ont été lancés où l'on a fixé, aux promoteurs, des contraintes de type HQE. Et je dis bien "contraintes." » **Anne-Laure Duchesne** souligne aussi que la demande environnementale de ses clients peut aboutir à un blocage « quand on commence à entrer dans les détails et qu'on explique qu'il faut faire des études, se donner du temps (...), car il nous faut être sûrs qu'il n'y a pas d'autres solutions que celle que nous envisageons ».

De telle sorte que si la HQE peut informer de problématiques intéressantes le développement durable – l'approche en coût global, par exemple, où l'aspect consommation énergétique – son apport est aussi discuté sur un plan plus qualitatif. **Pierre Fernandez** évoque l'échec des expérimentations

La table ronde sur le « développement durable »

Animée par l'agence Lexies, la table ronde a réuni, le jeudi 12 janvier 2006, dans les locaux de la Cogemip :

Virginie Cazenave-Vergez (Iméry's toiture), Michel Danjou (Aldes), Anne-Laure Duchesne (Betom ingénierie), Jacques Durand (directeur de la Setomip), Pierre Fernandez (architecte, enseignant à l'École d'architecture de Toulouse), Jérémie Harter (architecte), François-Xavier Lasserre (ISe-AMO), Daniel Leclerc (Patrimoine), Thierry de Mauléon (chargé de mission ADEME), Jean Pène (Nexity George V), Nicole Roux-Loupiac (architecte), Régis de Valence (Cogemip, président d'AMO Midi-Pyrénées). |

menées sur l'architecture solaire et craint « qu'une approche jusqu'au-boutiste de l'environnemental n'éloigne les maîtres d'ouvrage et beaucoup d'architectes des questions énergétiques ». **Jacques Durand** et **Daniel Leclerc** pointent les risques d'effets socialement discriminants – comment justifier un projet HQE auprès de populations voisines mais qui n'en bénéficieront pas ? Comment concilier HQE, obligations quantitatives et statut des résidents en secteur de logement social ?

Nicole Roux-Loupiac interroge : « Imaginons qu'un bâtiment puisse offrir une vue magnifique, mais qu'au nom de la HQE, il faille réduire les fenêtres. J'aurai gagné en calories... Mais j'aurai perdu beaucoup plus en qualité de vie », et de rappeler que « les réalisations estampillées HQE ne vont pas loin architecturalement. D'ailleurs l'Ordre des architectes a pris ses distances avec cette certification. On finit, en parlant tellement de HQE, par survaloriser ces critères au-delà du projet lui-même. » Outre le manque de lisibilité, l'effet « repoussoir » de la normalisation – excessive et souvent contradictoire –, les contraintes financières, les difficultés d'approvisionnement ou la lourdeur des procédures, qu'elle induit – la démarche HQE aurait aussi et surtout le défaut de focaliser la question environnementale sur le seul espace du bâtiment... Alors que le développement durable s'inscrit a priori dans un espace plus large : tant du point de vue conceptuel et technique que territorial ou, bien sûr, temporel.

À D'AUTRES ÉCHELLES, QUELLES PISTES DE TRAVAIL ?

Quant à son espace conceptuel, **Pierre Fernandez** précise « C'est une notion systémique avant tout, dont l'objet est une recherche d'équilibre entre critères environnementaux, socioculturels, économiques. L'optimisation d'un seul de ces critères serait, de fait, contraire au développement durable. » Dès lors, la conception d'un projet « durable » n'est possible que si sont sollicités des professionnels extérieurs – sociologues, économistes – aux côtés des professionnels de la construction.

Incitations (de la déclaration de Rio à l'agenda 21), législation (LOADT), réglementation (PLU, PADD...)... L'échelle territoriale du projet durable articule – chacun informe l'autre – plus qu'elle ne balise les différents niveaux d'intervention. Il peut sembler ainsi pertinent de repositionner tout projet de



Le développement durable : une dynamique associant management de projet et concertation...

construction en regard du projet urbain. Opérationnellement, « Les études très poussées d'aménagement d'une zone sont plus fondamentales que celles concernant un seul bâtiment. Les ZAC sont une bonne échelle pour partager, entre acteurs, une préoccupation exprimable en termes de développement durable » souligne ainsi **Nicole Roux-Loupiac**. Un espace de mise en pratique que privilégie aussi **Thierry de Mauléon**, parce qu'il offre la possibilité de « travailler autrement, de privilégier la concertation ».

Sur quels principes relier concertation et développement durable ? C'est-à-dire aussi, comment chaque acteur s'inscrit-il dans le projet ? Quelle méthode ? Si **Pierre Fernandez** partage l'avis de **Nicole Roux-Loupiac** sur le fait que « la conception et la réflexion architecturales » sont bien le support privilégié d'intégration des contraintes environnementales, il rappelle toutefois que l'enjeu n'est pas celui d'une sorte d'addition des performances, mais bien de la mobilisation des acteurs dans une démarche d'ensemble. De même, pour **Jérémie Harter** et ne serait-ce même qu'au niveau d'une démarche HQE : « C'est sûr que s'il s'agit simplement d'ajouter des couches successives produites par différents experts, sur un bâtiment mal conçu au départ, on n'aura rien réglé. » « Pour ma part, je crois que l'exigence se situe à chaque niveau d'acteur », insiste **François-Xavier Lasserre**. Et d'ajouter : « La bonne démarche consiste à ce que le maître d'ouvrage essaye de définir un certain nombre d'exigences

et d'objectifs. » Pour **Thierry de Mauléon**, le « management du projet » dépendra en grande partie des toutes premières phases du programme. Ceci n'en renverra pas moins à une concertation, tant il est vrai, souligne encore **François-Xavier Lasserre** que « Rien n'est jamais complètement figé. Je ne vois pas pourquoi seul le maître d'ouvrage serait dans la vérité : on peut facilement faire varier des données de base à l'aide d'estimations qui ne sont pas plus justifiables que d'autres. »

De ce point de vue, ne faudrait-il pas remettre en cause les principes de concours, aussi figés l'un que l'autre, du « moins-disant » et du « mieux-disant » – dont l'application peut justement aboutir à son contraire, par des effets de moyenne neutralisants ? Le « temps » est aussi un facteur indissociable du process, à l'amont, comme à l'aval. À l'amont, la question renvoie, ainsi que l'évoque notamment **Anne-Laure Duchesne** à la « compression de la partie études ». Constat proche chez **Thierry de Mauléon**, qui le regrette d'autant plus que « C'est aussi à ce moment-là qu'il serait judicieux de pouvoir mettre au point les indicateurs de suivi. » Et précisément, à l'aval, voire même durant toute la durée du process, il manquerait du temps pour le « retour de suivi ».

LA RÉHABILITATION COMME NOUVEAU LEVIER ?

« Je constate que, de plus en plus, les choix techniques et architecturaux, sont argumentés. Ce qui n'était pas forcément le cas avant », note encore **Thierry de Mauléon**. Est-ce à dire que l'esprit développement durable est en train de s'affranchir de la « recette » normative – dont on peut comprendre et regretter à la fois qu'elle soit perçue comme seule à même de faire évoluer les comportements ?

Et, les professionnels n'auraient-ils pas, au fond, matière à enfoncer le clou du développement durable auprès des élus en déplaçant son assise de la construction neuve – marché éminemment anti-durable parce que favorisant l'étalement urbain et tous les problèmes qui en découlent – vers la « réhabilitation » ? Celle-ci, outre qu'elle représente 85 % du marché, offre aussi l'avantage de résonner comme « patrimoine », souligne **Pierre Fernandez**. |

2007

La revue/Le dossier

Le thème: l'élu, le maître d'ouvrage et l'architecte. Le dossier est conçu à partir du colloque qui s'est tenu le 15 mars 2007 au CMAV (Toulouse). Animé par le journaliste Cyrille Poy, ce colloque articulait présentation d'expériences concrètes (élus, maîtres d'ouvrage publics et privés, architectes) et débat autour de leurs enjeux: qualité architecturale, rapport au développement durable, coopération entre les acteurs. En contrepoint, un résumé des projets, une présentation de l'exposition « Voisins – Voisines », l'avis d'un grand témoin...



LES ACTIVITÉS

Visites

> Journée de visites à Bordeaux et en Gironde (33)

- * Parc de Richelieu, Bordeaux
MO: Kaufman&Broad – Malardeau
MOE: Xaveer de Geyter – Antoine Chaudemanche – Dagmar Pelger
- * Domaine de Sérillan, Floirac
MO: Domofrance
MOE: Agence Saint-Projet (Agnès Dorlanne et Jean-Luc Goulesque) – Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin – Bernard Bühler, Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte – Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi
- * Maison Lemoine, Floirac
MO: Famille Lemoine
MOE: OMA-Rem Koolhaas – Cecil Balmond (ingénieur)
- * Les Diversités, Bordeaux
MO: Domofrance
MOE: Raphaëlle Hondelatte et Matthieu Laporte – David Pradel – Florence Champiot – Sophie Dugravier et Emmanuelle Poggi – Nathalie Franck – Bernard Bühler – Patrick Hernandez
- * ZAC cœur de Bastide, Bordeaux
MO: Bordeaux-Métropole-Aménagement/
MOE: Alain Charrier – Dominique Perrault (architecte-urbaniste coordonnateur)

> Muséum d'histoire naturelle, réhabilitation et extension, Toulouse (31)

- MO: Ville de Toulouse – Muséum d'histoire naturelle – SOTEC Ingénierie (MO délégué)
- MOE: Jean-Paul Viguier (mandataire) – LCR Architectes

> L'architecture du métro, ligne B, Toulouse (31)

- * Station Jean-Jaurès
MO: Tisséo-SMTC – SMAT
MOE: Atelier 13 (architecte) – Julje Knifer (artiste)
- * Station Jeanne-d'Arc
MO: Tisséo-SMTC – SMAT
MOE: LCR (architecte) – Sophie Calle (artiste)
- * Station Compans-Caffarelli
MO: Tisséo-SMTC – SMAT
MOE: Bayle-Arcangeli-Noailles (architecte) – Ange Leccia (artiste)

> Journée de visites dans le Gers (32)

* Siège de la SEM Gers, Auch

MO: SEM Gers

MOE: Frédéric Airoldi

* Centre de formation des apprentis (CFA), Pavie

MO: Chambre des métiers du Gers

MOE: Alain Delmas et Christian Labaysse (mandataire) – Almudever Fabrique d'Architecture

* Centre de gestion de la fonction publique territoriale, Auch

MO: CDG 32

MOE: Pierre-Édouard Verret – Véronique Joffre

* Circuit Paul-Armagnac

(rénovation), Nogaro

MO: Conseil général du Gers/Cogemip (délégué)

MOE: Atelier Sauvagé-Harter – Agence Cardete & Huet

* Maison privée, Endoufielle

MO: Famille Hardy

MOE: Sandra Barclay – Jean-Pierre Crousse

> Lycée Déodat-de-Séverac (rénovation et extension), Toulouse (31)

MO: Ministère de l'Éducation nationale, Cogemip

MOE: Thierry et Luc Sainsaulieu – Jacques

Munvez

> L'architecture des années 1960, Toulouse (31)

* Caserne Jacques-Vion

MO: Ville de Toulouse

MOE: Pierre Debeaux

* Logements collectifs de la cité Roguet

MO: Département de Haute-Garonne

MOE: Fabien Castaing (3A)

* Villas individuelles de la cité du Toec

MO: Privée (divers)

MOE: Bernard Bachelot

* Couvent des Dominicains

MO: Ordre des dominicains

MOE: Joachim et Pierre Génard – Jean

Auproux

* Monument de la Résistance

MO: Ville de Toulouse

MOE: 3A – Robert Pagès – Xavier Darasse

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels, avec présentation des produits et services.

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

Le 23 avril, l'assemblée générale se tient au nouveau musée de la paléontologie et des sciences de la vie. Cette assemblée a notamment été l'occasion d'annoncer la création d'un blog et d'une newsletter.

Journées nationales

C'est à Strasbourg que, du 4 au 6 octobre, les toutes les AMO de France se retrouvent pour les « Journées nationales ». L'AMO Alsace-Lorraine propose un circuit thématique (lieux de transports, de logement, de travail, de culture, de santé, de paysages) illustré par des projets contemporains et mis en perspective à travers conférences et débats en présence d'élus, d'experts divers.

Les 10 ans d'AMO Midi-Pyrénées

L'AMO Midi-Pyrénées fête, en 2007, son dixième anniversaire. Le 27 septembre, l'ensemble des adhérents se retrouve pour une soirée très festive dans la toute nouvelle salle du Bikini, conçue par l'agence GGR.



Voyage d'études

Le voyage annuel se déroule du 6 au 8 juin à Madrid. Martin Meade a concocté un parcours hors des sentiers touristiques, du cœur de l'emprise historique et des quartiers populaires madrilènes, aux limites actuelles de la ville et, au-delà, dans des bourgades ferventes de modernité... L'occasion de sentir le vent nouveau qui souffle sur la Communauté autonome.



2007 COLLOQUE : « UN MAIRE, UN MAÎTRE D'OUVRAGE, UN ARCHITECTE »

« Nous avons souhaité tenir ce colloque dans la suite des travaux des commissions réunissant des maîtres d'ouvrage, des architectes, des industriels, qui se sont constituées à l'AMO pour réfléchir à des thèmes : logement, concours, développement durable. En écho à l'exposition « voisins-voisines », cette rencontre a pour objet, non pas de mettre un terme, mais de mettre noir sur blanc ce que l'on perçoit de ces thèmes », rappelait Danièle Damon lors du colloque qui s'est tenu le 15 mars 2007 au CMAV (Toulouse). Animé par le journaliste Cyrille Poy, ce colloque articulait présentation d'expériences concrètes et débat autour de leurs enjeux : qualité architecturale, rapport au développement durable, coopération entre les acteurs. Compte rendu, avec, en contrepoint, un résumé des projets, une présentation de « Voisins – Voisines », l'avis d'un grand témoin...

RETOURS D'EXPÉRIENCES

Cyrille Poy (journaliste, animateur du débat)

« La première des trois opérations qui nous permettront d'engager notre réflexion est celle des Villas Mermoz, sur la ZAC Henri-Desbals à Toulouse. C'est la première opération privée réalisée dans le cadre du GPV. À cet égard, nous recevons Jean-Pierre Lloret, adjoint au Maire de Toulouse, Jean-Paul Alcaras, directeur régional d'Icade-Capri, filiale de la Caisse des dépôts, et Francis Diana, architecte de ce programme qui a été récompensé par le Grand prix régional "Pyramides d'argent" de la FNPC. »

Jean-Pierre Lloret (maire adjoint de Toulouse)

« Cette opération s'inscrit dans le cadre du GPV. Le quartier concerné est Bagatelle-Faourette. Plus précisément, elle se réalise rue Henri-Desbals, une rue reliant les deux sites. Le projet a été envisagé au moment où nous avons libéré les emprises foncières pour cette ZAC. Celle-ci doit accueillir des logements, des commerces, des services publics : le centre commercial a été réalisé par une agence parisienne et le bailleur public La Languedocienne. Nous avons souhaité, dans ce quartier d'habitat social – 85 % du parc de logement – introduire de la mixité : habitat en accession à la propriété, dans la logique du GPV.

C'est le premier programme de ce type réalisé sur ce secteur. Pour nous, c'était important de savoir comment le "client" allait réagir, dans un quartier aussi marqué. Il y avait un risque. Au moment où le projet a été lancé, l'image du quartier n'était pas très favorable. Parallèlement au GPV, sur lequel la réflexion remonte à une dizaine d'années, nous avons créé la ZFU, qui vient aussi chevaucher ces secteurs et qui apportera d'autres

types d'activités professionnelles. Nous voulions sortir le quartier de sa monofonctionnalité. Aujourd'hui, les deux volets sont engagés : on voit arriver des entreprises sur le secteur. »

Jean-Paul Alcaras (directeur régional d'Icade-Capri)

« Au niveau des prix : le but c'était que le prix convienne au client. 1 640 € de prix moyen avec une TVA à 19,6 %, ce n'est pas cher. Pourquoi ? Le prix du terrain, d'abord... Le prix du terrain, sur les ZAC, à l'époque était à 120€/m² SHON. En réalité, ça me paraissait cher. Mais, il y a eu deux choses qui nous ont convenu. La première c'est que les équipements publics avaient été construits : centre culturel, centre commercial, etc. La chronologie du projet était bonne. Deuxième raison : l'architecture ; nous sommes sur une surface SHON/SHOB de l'ordre de 86 %. Il n'y a pas de parking en sous-sol, je peux donc élargir mon spectre de clientèle. Et, surtout, dans ce quartier-là, j'évite tous les désagréments d'un parking public mal éclairé. Quant à la clientèle ? Notre premier client, c'est le boucher Hallal du centre commercial. Et puis, il faut savoir qu'on n'a pas connu un seul pépin sur le chantier... On peut faire, dans ces quartiers, il n'y a pas de fatalité. Il faut qu'il y ait une volonté, une écoute de la Mairie... Et il faut qu'il y ait un bon architecte. On aurait pu faire du 100 % en accession. Je crois qu'il y a des gens qui ont la fibre de la mixité... Il y a des gens qui n'ont pas de gros moyens mais qui ont vu l'opportunité d'acheter. Il y a des gens qui y ont vu la possibilité de sortir du "loyer". »

Francis Diana (architecte)

« On intervenait dans un quartier spécifique ; ce n'était pas une opération comme une autre. Quand on voit le tissu existant, l'opération présente une grande façade sur rue, mais très peu

Élus, maîtres d'ouvrage, architectes... leur relation évolue tandis que se précise la logique de développement durable...

de profondeur, avec un environnement de maisons en bande très dense. C'est cette typologie qui nous a inspirés. On a aussi réfléchi à sortir du pastiche en brique, à introduire des éléments plus contemporains, métalliques par exemple. Je dois remercier le Service d'urbanisme qui a adhéré tout de suite... Au début, on m'avait dit " *Ca va être affreux*". Et il a fallu négocier. Mais, je crois que si tout le monde est prêt à jouer le jeu, on peut arriver à faire ce genre de choses. Il est clair qu'il y a des nécessités pour les vendeurs... Mais je pense qu'il y a peut-être à creuser sur la question d'un déficit de culture... »

Cyrille Poy

Nous allons maintenant découvrir l'opération Les Miattes Sud à Figeac, qui mixe du logement social et du logement étudiant. Pour en parler, Michel Simon, de Lot Habitat, maître d'ouvrage de ce programme, et Alain Grima, architecte de l'agence Gouvy-Grima-Rames.

Michel Simon (directeur des services techniques, Lot Habitat)

« Figeac est une sous-préfecture du Lot de 10 000 habitants. C'est une ville dont le développement récent s'est axé autour de deux phénomènes : la consolidation de Ratier et d'un pôle de sous-traitance aéronautique ; la reconquête du centre-ville, désormais inscrit au label Ville d'art et d'histoire. Entre les deux, comme trait d'union, l'IUT qui fait partie de l'université Jean-François Champollion et qui permettra de fixer des populations

[Suite page 52]



Les villas Mermoz

C'est en 2005 qu'ont été livrés les dix-huit logements (T3 et T4 duplex) de

l'ensemble baptisé « Villas Mermoz » sur la rue Amilhou. Ce programme a associé Mairie de Toulouse/Setomip, Icade (en fait une SCI regroupant Icade, Pragma, Patrimoine), l'architecte Francis Diana. L'idée de « villas » se concrétise en trois petits bâtiments assimilables à de grosses maisons. Dans chacune, viennent s'insérer 2 T3 (67 m²) en RdC, avec jardinnet privatif à l'arrière, et 4 T4 duplex (76 à 82 m²) au 1^{er} étage, dotés d'une terrasse d'au moins 12 m². Afin de garantir l'attractivité du bâti – privilégier la surface à vivre – mais aussi au vu du volet économique et social de l'opération – diminuer les charges d'entretien des futurs copropriétaires – les parties communes ont été délibérément réduites. Donnant sur la rue, les maisons ne sont pas en rupture avec l'environnement immédiat. L'architecte a été autorisé à appliquer un vocabulaire contemporain – couleurs, matériaux – dérogeant à l'obligation du parement en brique. L'ensemble ne comprend aucun parking en sous-sol.

Dans un quartier de Toulouse intégré au Grand projet de ville – un programme de rénovation urbaine et sociale – cette opération avait un caractère social. La demande de la Ville au promoteur était de permettre que 75 % du programme soit en accession à la propriété à prix modéré : de 110 000 à 111 000 € pour le T3 et de 119 000 à 145 000 € pour le T4, stationnement compris. Les objectifs de commercialisation étaient atteints rapidement. Le programme s'avère rentable financièrement... mais aussi du point de vue « image ». Pour la Ville de Toulouse, l'enjeu était ici de générer de la mixité sociale. Le choix du promoteur s'est réalisé sous forme d'échange gagnant-gagnant, celui-ci ayant par ailleurs été retenu pour la ZAC Urbain-Vitry, en zone plus « porteuse ». Admis un prix du foncier limité à 100 €/m² SHON, la collectivité (ville et partenaires du GPV) s'est aussi investie dans des programmes publics – centre commercial, salle de théâtre... Ce n'est qu'une fois ces projets concrétisés que la construction des villas a commencé. |

[Suite de la page 51]

jeunes. La collectivité depuis trente ans, s'est associée des partenaires, dans le domaine économique comme dans celui de l'habitat. Elle ne pouvait pas tout faire. Elle s'est donc centrée sur des compétences précises: l'aménagement urbain, la création d'équipements publics – tels que le musée Champollion – la revalorisation du centre ancien, en relation avec l'OPHLM, mais aussi avec le secteur privé via des OPAH. Notre partenariat s'est centré sur la résorption de l'habitat insalubre. À propos des Miattes, il faut revenir sur le projet d'IUT et l'idée, très vite adoptée par les élus, d'une résidence universitaire. Nous avons agi progressivement. D'abord, nous avons restructuré une cité HLM où il existait du logement vacant, pour y loger des étudiants, des

jeunes employés de chez Ratier, des jeunes tout court. Dans le cadre de la reconquête du centre ancien, il y a eu des opérations de rénovation de l'habitat assortie de logement pour les jeunes. Le privé, des promoteurs, ont aussi réalisé du logement pour cette clientèle.

Mais, essor de l'IUT et présence d'un lycée agricole avec des formations supérieures obligent, la Municipalité a souhaité étendre le programme. La Ville s'est beaucoup investie: les aménagements urbains ont été réalisés dans les meilleurs délais. Nous étions constamment en contact avec les élus, avec les services municipaux, mais aussi avec l'ABF – toutes les réunions avec les architectes se tenaient dans la salle du conseil municipal, en leur présence. Le support foncier des Miattes est

Les Miattes-Sud

La résidence universitaire des Miattes Sud, à Figeac, est un programme qui a associé Mairie de Figeac, OPDHLM du Lot (maître d'ouvrage), Laurent Gouwy-Alain Grima-Jean-Luc Rames (architectes). Elle a été livrée en 1998.

Les logements réalisés sont destinés à des étudiants. Les architectes ont proposé une véritable offre résidentielle – qualitativement supérieure à la résidence classique, en même temps que conséquente. Les formats se distribuent entre étudiants célibataires (48 T1 bis) et étudiants vivant en couple (8 T3). Tous s'intègrent à un bâtiment, unique mais travaillé en « blocs », d'une structure délibérément répétitive. Il est desservi par un cheminement en terrasses qui se faufile entre les bâtiments, par une rue intérieure – « seuil » entre les deux espaces résidentiels – et par une voie de liaison avec l'exté-



rieur et notamment avec une grande allée arborée. Les espaces communs des logements de couple (loge, laverie, salle d'activité) viennent border cette ruelle, à la manière de commerces de ville

ancienne. La référence à un environnement caractéristique (cité médiévale, habitat traditionnel, murets empierrés) est constante mais projetée en finesse: il s'agissait de s'approprier avec élégance les matériaux ou formes traditionnelles.

La « maîtrise d'ouvrage » était confiée à l'Office HLM du Lot (aujourd'hui Lot Habitat), opérateur et gestionnaire de logement à caractère social ou très social (3000 unités au total dans l'ensemble du Lot). Cette vocation est associée à une exigence d'esthétique architecturale. À Figeac, l'Office est de longue date familiarisé avec la politique de la Ville en matière de logement étudiant et des jeunes... Mais aussi avec une problématique patrimoniale spécifique (Ville d'art et d'histoire). La résidence devait s'y conformer tout en assurant un confort de vie individuel et collectif, un cadre de vie ouvert et agréable.

À l'échelle de la ville, cette opération revêt à la fois un caractère urbain, fonctionnel et d'image. Par son implantation, la résidence ramène en quelque sorte la vie universitaire vers le centre ancien. IUT, Maison de la formation, lycée Champollion, LEGTA... la petite armature d'enseignement supérieur de la ville s'est progressivement développée pour intégrer le Pôle universitaire Jean-François Champollion (V^e université de Midi-Pyrénées). L'accompagnement de cette évolution nécessitait un effort particulier sur l'hébergement étudiant, à la fois en quantité, mais aussi en qualité de vie et « d'image » de la deuxième commune du Lot. |

une zone proche du centre-ville, mais aussi de l'internat du LEGTA et de la Maison de la formation. La Mairie a acheté le foncier et l'a mis à disposition de l'OPHLM (bail emphytéotique de 55 ans). Le programme a été conçu en accord avec les élus, mais aussi avec l'association des étudiants de l'IUT dont les observations ont été éventuellement reprises dans le cahier des charges du concours... Les étudiants ont demandé, par exemple, des salles d'activités plus importantes. Les élus ont donné leur avis sur la taille des bâtiments... Dans un quartier pavillonnaire en R+1, il n'était pas question de monter au-delà de R+2. »

Alain Grima (architecte)

« Je me dis, au vu des prix que j'ai entendus, que c'est à la fois très récent (à peine six ans), mais aussi un peu daté : on a construit, en gros, à 4 700 F/m² habitable TTC. On s'est inscrits dans un tissu pavillonnaire – même cas que Francis à Toulouse – et il ne fallait pas heurter par des volumes : on a construit en R + 1 en adoptant le principe de la répétitivité de petits logements. C'est difficile de soumettre aux élus le principe d'une architecture répétitive, parce qu'ils ont tendance à croire que c'est une architecture pauvre, difficile à traduire. »

Cyrille Poy

« Troisième opération : celle de l'ensemble de logements et de services de la ZAC Mailheaux-Cendère, très gros programme qui concerne quelque 400 logements, des commerces, des écoles, répartis sur 18 ha. Alain Bertrand, maire historique de Frouzins, Christian Noaillac pour Nexity GeorgesV et Michel Souviron, architecte, sont là pour nous en parler. »

Alain Bertrand (maire de Frouzins)

« Je suis heureux d'être devant vous... D'habitude c'est nous qui vous écoutons. Je suis élu depuis 1977. Quand je suis arrivé à Frouzins, il y résidait 1 500 habitants ; aujourd'hui, il y en a 7 000. Pour vous situer la commune, elle est voisine de Seysses, de Francazal, mais aussi des pôles commerciaux de Portet. En limite de la première couronne toulousaine, elle couvre une surface de 800 ha. C'est une bourgade rurale, que nous avons voulu orienter vers une dimension plus urbaine, plus moderne. Dans les années quatre-vingt-dix, nous avons fait de grandes réserves foncières, en vue de contrôler l'urbanisation à venir et d'aménager le cadre de vie. Nous avons travaillé sur les problèmes de traitement de l'eau et de la station d'épuration : nous nous sommes donné des capacités d'accueil.

[Suite page 54]

ZAC Mailheaux-Cendère



Le programme de 400 logements en cours sur la commune de Frouzins (achèvement prévu en 2009) au niveau de la ZAC

Mailheaux-Cendère, associe la Ville, Nexity GeorgeV (promoteur), le cabinet Souviron-Lacombe (architectes). Ce complexe résidentiel regroupe différents types d'habitat – maisons individuelles, maisons de village, collectifs – qui se distribuent de part en part d'un espace de 18 ha : les premières viennent notamment faire face à du pavillonnaire existant à bord de la ZAC côté Mailheaux ; les seconds environnent un centre commercial ; les maisons de ville s'insèrent au sud de Mailheaux et en bout de ZAC côté Cendère. La contrainte fixée à l'architecte – retenu par l'aménageur privé – était de demeurer dans une typologie respectueuse de l'habitus local avec du collectif aux proportions modérées. L'architecte a aussi été sollicité pour créer un bassin de rétention paysager.

Pour le promoteur, le programme allait au-delà des classiques du métier. Il devait réaliser un aménagement de zone, avec construction de résidentiel (l'équivalent de 400 logements), acquisition de foncier (correspondant à 40 % de l'ensemble), prise en compte d'une ouverture de la ZAC, liée à une grande voie traversante, réalisation d'espaces publics devant revenir à terme à la commune. L'intégration de logements sociaux, en accession à la propriété... devait se combiner à la dynamique économique métier – la commercialisation est assurée à 70 % aujourd'hui. Pour sa part, la commune souhaitait développer un nouveau quartier, à même de marquer le passage d'un statut de modeste bourg rural à celui de commune urbaine, proposant une offre résidentielle mais aussi de services. La ZAC assure aussi une nouvelle liaison au sein de l'espace infracommunal. Assis sur la constitution d'importantes réserves foncières, le projet a été revu... à la baisse dans un premier temps (50 % du projet initial a été finalement lancé) afin de ne pas déséquilibrer le territoire. Le cadre d'une ZAC donnait aux élus la possibilité de « peser » sur ces aspects et, plus généralement, sur l'évolution de leur territoire. C'est dans une certaine continuité que devrait ainsi voir le jour, bientôt, une autre ZAC. |

[Suite de la page 53]

Dans les années 2000, nous avons sauté le pas et décidé d'y amener une nouvelle urbanisation, de nature différente de celle qui existait. Nous avons choisi l'aménageur sans concours, ce qui était possible à l'époque. C'est Nexity qui a été retenu. Le dialogue entre nous a été "gagnant-gagnant"; nous n'avons pas bloqué. Ce que nous avons donné: le foncier... Ce que nous souhaitions, un nombre de logements dont 25 % en social, un découpage en tranches (4). Avant cette opération, nous n'avions que 4 % de logements sociaux. Nous sommes engagés, vis-à-vis du PLU, à être à 15 % d'ici 2012. Nous devons faire un effort très important à présent. »

Christian Noaillac (chargé de projet Nexity George V)

« C'est une nouvelle manière de faire notre métier, puisque nous sommes simplement promoteurs à l'origine. Nous avons eu une expérience d'aménagement, qui va bien au-delà d'une parcelle, puisqu'il s'agissait d'aménager un quartier. Nous nous sommes appuyés sur des filiales de Nexity qui connaissent ce genre de travail; mais c'était nouveau, pour nous, à Toulouse. Le contrat de confiance, c'était aussi de réaliser un nouveau quartier qui satisfasse la commune. Quels sont les besoins des accédants? Un logement, des espaces communs de qualité aux alentours – 3 ha d'espaces verts aménagés, des pistes cyclables, des cheminements piétons – et tout cela en toute sécurité. »

Michel Souviron (architecte)

« C'est une grosse opération, sachant que nous en avons mené d'autres. On a eu la chance d'être intégrés, dès le départ, en phase de réflexion, alors que tout était encore assez flou. J'ai participé à toutes les séances de réflexion, qui se tenaient dans la salle du conseil municipal, avec un grand nombre de conseillers municipaux, très impliqués. Ils connaissent bien leur commune, savent ce qu'ils veulent et ce qu'ils ne veulent pas. Je n'ai pas travaillé seul sur ce projet – j'ai été aidé, entre autres, par Jean-Pierre Hegoburu sur l'aménagement paysager. Nous avons voulu que la voie traversante ait un côté champêtre... Elle ressemblera à une allée; d'où la possibilité d'y faire des maisons de village. L'habitat collectif est centré sur la zone la plus large: en R + 2 et R + 3. Ce qui nous a obligés, à la demande de riverains, pour qu'ils ne se sentent pas agressés, à tracer une bande entre l'axe de la voie et les façades des collectifs. Le bassin d'orage est au centre; il est surdimensionné, avec des pentes très douces, pour devenir en réalité un espace vert. » |

Exposition « Voisins-Voisines » : nouvelles formes d'habitat individuel

La ville est aujourd'hui considérée, par 84 % des Français, comme le lieu idéal d'habitation... Plus d'un sur quatre aspire à habiter en centre-ville... Dans le même temps, ils plébiscitent plus jamais (82 %) le modèle de la maison individuelle, bien qu'ils ne soient qu'un sur cinq à y vivre... C'est sous les feux croisés de l'apparente contradiction statistique entre modes de vie réels et modes de vie rêvés que s'ouvrait l'exposition Voisins-Voisines, présentée dernièrement à Toulouse à l'initiative de l'AMO⁽¹⁾.

Trois thématiques: Habiter, urbanité, architecture...

Qu'il soit locataire, propriétaire, en quête d'un nouveau logement, élu, architecte, aménageur... Le visiteur retrouvera nécessairement, dans ces tendances projetées sur l'avant-scène de l'exposition, quelque chose de ses propres pratiques, de ses observations, de ses aspirations et de ses contraintes. Offrant un premier commentaire du titre de l'exposition, les panneaux d'entrée jouent habilement sur le « voisinage » d'indicateurs dressant le contexte collectif d'une aspiration commune à un art de vivre dont la qualité du logement – sous le concept de maison individuelle – est réaffirmée comme un « préalable ».

Balisée par trois thématiques – « Habiter », « Urbanité » et « Architecture » – Voisins-Voisines met en scène huit programmes pilotes d'habitat individuel réalisés par une cinquantaine d'architectes, que des aménageurs privés ou publics ont fait le pari de solliciter pour des opérations d'aménagement dans des villes très différentes: Bétheny, Bordeaux, Floirac, Lille, Tourcoing, Mulhouse, Rezé, Saint-Nazaire. Notons que cinq des huit programmes ont été mis en œuvre dans le cadre d'un projet de recherche lancé par le PUCA (Plan urbanisme, construction, architecture).

Revisitant le modèle plébiscité de la maison individuelle dans le contexte des espaces raisonnés de la ville, voisins-voisines fait ainsi la démonstration que la ville est un lieu tout à fait à même de résoudre – voire de dépasser – ces



Voisins-Voisines met en scène huit programmes pilotes, dont celui de l'agence Lacaton-Vassal et le SOMCO à la Cité manifeste de Mulhouse...

mêmes conflits d'intérêts qui sont à l'origine du phénomène du lotissement pavillonnaire, dès lors que les projets d'habitat s'appuient sur un engagement partagé des élus, aménageurs, architectes... Sans oublier... l'habitant.

Cette « preuve par huit » – d'autant plus probante qu'elle ne fait pas l'économie des questions de coût, d'esthétique, d'espace, de confort, d'innovation, de qualité, d'environnement – repose sur le pari de l'intelligence, dans la mise en relation des opérateurs autant que dans celle des espaces (résidence, travail, loisirs, transports, consommation)... pour agir justement là où le lotissement périurbain, en réponse immédiate au marché, se limite à la juxtaposition.

Un manifeste de l'habitant

L'originalité de l'exposition réside aussi dans le témoignage « in vivo » des habitants et opérateurs filmés en arrière-plan des réalisations. En tant que retour d'expérience – la plupart des programmes livrés à ce jour sont « habités » – ce projet s'inscrit donc dans une nouvelle approche pédagogique de l'architecture contemporaine. Le pari est aussi de « savoir la vendre » auprès du plus grand nombre de ménages, indépendamment de leurs ressources. Les quarante types d'habitat individuel que présentent, dans le détail, ses cimaises constituent, non seulement un fonds de recherche, mais aussi un premier catalogue de maisons citadines. Celui-ci, pour reprendre une expression de Pierre Zemp, directeur de la SOMCO maître d'ouvrage de la « Cité manifeste » à Mulhouse, doit être lu, sans complexe d'authenticité, comme « une invitation au copiage ».

⁽¹⁾ Coproduite par Arc en rêve centre d'architecture et la Cité de l'architecture et du patrimoine, l'exposition « Voisins-Voisines » était présentée à Toulouse (CMAV) du 3 février au 31 mars 2007. L'AMO a bénéficié du partenariat de l'AUAT, du CAUE 31, de la DRAC, de l'École nationale supérieure d'architecture de Toulouse, de la Maison de l'architecture et de l'Ordre des architectes de Midi-Pyrénées ainsi que du concours de l'AERA et de l'APUMP.

CONTRIBUTIONS

François Cornuz (directeur de l'OPAC des Hautes-Pyrénées)

« La palette des projets qui nous ont été présentés couvre l'ensemble du champ qui préoccupe notre travail sur le logement, et c'est intéressant. Mais ne fallait-il pas plutôt intituler le colloque "Un maire, un maître d'ouvrage, un architecte ?". Si l'on se situe dans l'action publique relative au logement, les maires jouent un rôle important, sur l'offre sociale en particulier. Les lois de décentralisation ont apporté un pouvoir certain, sinon un certain pouvoir, au territoire. On peut penser que c'est positif parce qu'il y a une adaptation au terrain... Mais cela renvoie aussi à plusieurs questions. Je reprendrai quelques éléments évoqués par les participants.

On a parlé de « secteur social difficile », de « mixité », de « prix qui ont augmenté », d'« exigences techniques réglementaires », d'« adaptabilité à différentes situations ». En réalité, toutes ces stratégies nous disent que le développement devient de plus en plus complexe. C'est assez difficile, parce que l'on est à la fois pris dans du quantitatif – au regard du nombre de logements à construire (voir le Plan de cohésion sociale et les milliers de logements qu'il vise à faire construire) – et dans du qualitatif. Un certain nombre d'exigences sont apparues : architecturales, ce qui me paraît normal, mais aussi réglementaires – RT 2005 – avec un coût spécifique – pour la RT cela l'alourdit de 10 %.

Il n'est pas impossible de faire de la qualité...

Comment devons-nous construire en prenant acte des exigences que certains ont rappelées ici et qui posent la question de l'équilibre financier des opérations ? C'est très difficile. Mais ce n'est pas impossible... Il n'est pas impossible de faire de la qualité... Pour autant, si le logement social doit intégrer la nécessaire adaptation visant à tenir compte de la qualité du service et de la pérennité des projets, c'est bien la question du financement public qui doit être

« revisitée ». Autre élément dont on n'a pas parlé : celui du « développement durable », c'est-à-dire à la fois la qualité architecturale et le fonctionnement des logements – avec des matériaux dont l'impact sur l'environnement devra être réduit.

Laissons place au débat... Mais, quant à l'idée que les opérateurs du logement social se font des interventions les plus souhaitables... Il est clair qu'elle est loin d'être simple à mettre en œuvre. Par exemple, lorsqu'il faut démolir de grands ensembles et reconstruire derrière. À Tarbes⁽¹⁾, nous menons une importante opération de rénovation urbaine, puisque nous démolissons près de 740 logements, 10 % du bâti d'un quartier, pour en reconstruire 400. On se rend compte que dans la réflexion, souvent, on n'a pas intégré la notion "humaine" : on déplace des populations, on doit faire admettre à des gens qui y ont vécu jusqu'à quatre générations, qu'il faut quitter leur logement... Je crois qu'il faut avoir le courage – et c'est ce que nous essayons de faire – de leur dire "nous pouvons vous offrir un autre logement, dans une autre dimension, une autre conception".

Anecdote rapide... J'ai demandé aux architectes qui ont travaillé pour l'OPAC des Hautes-Pyrénées – rappelons que j'ai souhaité qu'il y ait des concours de maîtrise d'œuvre, parce que c'est important qu'il y ait une diversité des propositions apportées, qu'on sorte d'un certain monolithisme – de privilégier les projets en matériau noble. Pour la première opération réalisée, en bois-béton, les habitants du quartier sont allés voir les élus en leur disant – "Qu'est-ce qui se passe ? L'OPAC construit en papier mâché ?". Le temps de réalisation en effet, fait que le bois donne une impression bizarre... Les habitants croyaient que ce ne serait pas "durable". Aujourd'hui, nombreux sont ceux qui se déplacent pour venir voir cette opération. On a gagné un pari : celui d'une architecture nouvelle, c'est-à-dire adaptée aux exigences durables ». |

LE DÉBAT

Régis de Valence (directeur adjoint de la Cogemip)

« Est-ce que vous avez l'intention, Monsieur Bertrand, de poursuivre la ZAC ? Comblerez-vous les vides que l'on aperçoit dans la forme ? Sera-ce la même forme de montage ? Cette expérience, au contraire, vous conduirait-elle à faire autre chose ? »

Alain Bertrand

« Toutes les infrastructures publiques ont été réalisées avec le souci de pouvoir continuer la ZAC (assainissement, eau). La commune a acheté de nouveaux terrains. Je continuerai à travailler en ZAC – nous venons d'en lancer une de 200 logements – parce que cela nous permet quand même de peser sur l'opération, plutôt que quand on laisse simplement un terrain à un lotisseur... »

Christian Noaillac

« Les exemples que nous avons déjà évoqués – négociation avec les riverains de Villeneuve, bande de séparation – montrent que c'était un enjeu important. Je crois qu'on est ici, loin du débat d'architecture, lequel je laisse le soin à l'architecte d'aborder avec vous. Vous savez que les gens se reconnaissent dans ce qu'ils connaissent déjà. »

Michel Souviron

« La prochaine tranche sera un peu moins traditionnelle. Le modernisme sera plus apparent... Nous aurons un peu moins de contraintes. Bien sûr, il y a un enjeu d'architecture. On aurait pu tenter quelque chose de plus novateur. La Mairie nous deman-



... dait une continuité en douceur... Vous imaginez le maire nous disant: "Vous construisez, vous partez, et vous me laissez 20 % de population en plus que je devrai gérer durant trois mandats de plus" »

Alain Bertrand

« Pour réaliser un nouveau quartier, de 400 logements, dans un village... Il ne faut pas heurter. Ce qui a été fait a été accepté, que ce soient les maillages, le lien aux impasses, les plans de circulation, le stationnement. Le quartier est relié à la ville, il vit avec elle. Mais, inversement, il ne fallait pas choquer. Ne croyez pas que les gens applaudiraient si l'on faisait du R + 3 à Frouzins ! »

Roger Metellus (directeur de Nexity GeorgeV)

« Ce que je tiens à préciser, c'est que le maire nous a laissé toute initiative sur l'architecture, que nous avons assumée totalement ! Il faut être clair, il n'y a pas eu de concours parce que c'est une zone d'aménagement privée où nous avons quasiment monté l'opération. Pendant deux ans, nous avons, avec l'architecte, réalisé les études et conçu le plan-masse. Nous ne sommes pas dans un aménagement public, où l'on peut avoir un architecte d'opération puis des architectes par îlot. L'aménagement privé, ça ne marche pas comme cela. Si l'on retrouve ce que j'appelle du "pastiche", je l'assume totalement.

Concernant l'exposition voisins-voisines, permettez-moi de vous rappeler ce qu'en disait Pierre Lajus (dans un livre qui en fait la synthèse): "C'est une modernité qui n'est pas négociée, qui aligne vingt objets répétitifs". En tant que maître d'ouvrage, je fais du logement à la vente, en accession, avec des maisons de village, dont je sais qu'elles pastichent, mais qu'elles ont de réelles qualités d'usage: elles valent entre 190 000 € et 220 000 €, jardin compris. Elles rencontrent un très gros succès en termes d'habitat et d'accession. Nous avons 80 % de jeunes de moins de trente ans qui y ont souscrit... C'est ma responsabilité de maître d'ouvrage... Monsieur le maire m'a fixé un cadre contraignant, mais notre partenariat s'est bien passé, et j'espère que nous pourrions renouveler la démarche dans d'autres communes.

Je vous donne acte que si je recommençais ce type d'opération – ce que nous faisons en ce moment –, cela passerait par une phase différente, c'est-à-dire qu'avec nos amis architectes, nous dirions "Au niveau des études, vous êtes en risque, durant deux ans avec nous". Ceci parce que nous étions dans un imbroglio juridique, puisque les études doivent être en concurrence...

[Suite page 58]

LE DÉBAT

[Suite de la page 57]

Mais alors qui en prendra le risque, ne sachant pas s'il sera retenu au final? Je rappelle que nous achetons les terrains, parallèlement. Vous comprenez bien que, pour que Monsieur le maire puisse voir se réaliser l'opération, il faut qu'il soit sûr que nous disposions des terrains, ce qui veut dire mener en parallèle une négociation (sans puissance d'expropriation) où l'on doit acheter pas cher pour vendre pas cher. Quand je dis "en risque", c'est aussi que je demanderai aux architectes de réfléchir au plan d'aménagement et, ensuite, nous ferons, si le maire en est d'accord, un concours d'architecture. Pour tout dire, je ne crois pas aux petites opérations avec une architecture qui décoiffe... Je vends... Je ne suis pas un établissement public. L'exposition voisins-voisines, je le redis, c'est de la "modernité non négociée", qui croit que les gens vont adhérer spontanément... C'est la limite de l'exercice. »

Michel Simon

« Je ne suis pas d'accord avec vous sur la manière dont vous justifiez qu'il ne faut apporter aux gens que ce qui leur plaît. Comment une société évoluerait si elle ne faisait que reproduire ce qui existe... Pour autant je ne suis pas pour une architecture "qui décoiffe", si tant est qu'elle ne réponde pas aux exigences des populations. Comment continuer à vivre la ville si elle n'est faite que de maisons individuelles? Et comment faire du logement sans prendre en compte, non seulement les enjeux de qualité, mais aussi d'environnement qui ont déjà été évoqués. Beaucoup rêvent d'une ville qui n'est plus qu'en maison individuelle... Mais, comment utiliser le foncier? Plutôt que de porter un jugement caricatural sur ce qui est bien ou mal... Il importe de savoir comment nous devons nous adapter à l'évolution de la société. »

Jean-Paul Alcaras

« Je ne doute pas que les gens qui vont vivre dans l'opération que nous venons de voir vont bien vivre... La question reste néanmoins pertinente: est-ce que certains d'entre eux, sur 400 logements, n'auraient pas pu être plus modernes? Mais surtout, la réalité, c'est qu'on ne pourra plus faire ce type d'opération, ni d'ailleurs celle de Mermoz. Voyez ce que sera la RT 2010... Et voyez ce qui s'impose déjà pour les handicapés. Bien sûr, ça plaît. Mais est-ce qu'on n'aurait pas pu tenter autre chose?

Par exemple isoler par l'extérieur, ce qui change évidemment l'architecture... Voyez ce qui se fait dans les pays du Nord, au vu des contraintes environnementales. Chers maîtres d'œuvre... êtes-vous assez persuasifs? C'est la réglementation qui va nous imposer ce qu'il faut faire. Et ça, c'est triste. On n'aura pas anticipé les contraintes. »

Michel Simon

« C'est vrai que nous aurons à préparer ces chocs, en particulier liés aux problèmes énergétiques. En tout cas, du côté HLM, c'est déjà anticipé. Avec Jean-Luc Rames, nous préparons un programme de 36 logements, à Cahors, qui sera Haute qualité énergétique (eau chaude solaire...). On travaille dans cet esprit-là... Bien sûr, ça coûte cher... De ce point de vue, il faut distinguer locatif et accession à la propriété, public et privé. Pour en revenir à l'exemple de Figeac, ma plus grande fierté c'est que l'architecte ait pu proposer ce projet à des étudiants dont la charge résiduelle est de 57€/mois... Le pari qu'on s'était fixé, avec les élus de la commune – que toutes les familles aient accès à l'IUT, qu'il n'y ait pas de barrière du logement pour y entrer, a été tenu. C'est le résultat qui compte. Quant à la question du financement, du budget... C'est à nous, avec l'architecte, de voir ce que l'on peut faire. Le coût, c'est quelque chose à géométrie variable... Mais bref... 57€ par mois!

Les opérations publiques se financent à 80 % voire 90 % par emprunt. Il ne faut pas croire que c'est la subvention seule qui joue, surtout dans nos départements pauvres. Un organisme HLM n'intègre certes pas de marge bénéficiaire, comme c'est nécessaire pour le privé. Toutefois, nous devons assurer des équilibres. Pour cela, nous devons mettre en harmonie un certain nombre de choses... La Mairie nous avait apporté le foncier. Mais, compte tenu des obligations que nous devons avoir, vis-à-vis de la clientèle qui est la nôtre et de nos prix de loyer, nous devons maîtriser une série de paramètres complémentaires: l'accès financier, la qualité de l'architecture et le respect de l'environnement... »

Cyrille Poy

Quant au PLU, à Toulouse, sur les questions de « densité », « d'étalement » Où en est-on? Qu'est-ce que la Mairie envisage?

Jean-Pierre Lloret

« Le PLU – et quelques habitants nous l'ont reproché – met plus l'accent sur la densité, c'est même une de ses caractéristiques.



Un projet de «Voisins-Voisins» : le domaine de Sérillan à Floirac, signé Xavier Leibar et Jean-Marie Seigneurin...

Nous expliquons qu'il faut lutter contre l'étalement urbain, monter un peu plus haut. Notre agglomération est de celles qui se développent le plus vite en France – 14 000 à 15 000 habitants par an. Si on laissait l'étalement se faire... Cela conduirait jusqu'à 80 km de Toulouse. Nous, élus, sommes confrontés au problème d'habitants qui sont là depuis longtemps, qui ont leurs habitudes, leur vision des choses. Lors des réunions de quartier, c'est assez difficile à faire passer. Certes l'architecte peut être là pour expliquer que le nouvel habitat, en hauteur, intégrera l'habitat existant, qu'il l'habillera, le restructurera... Mais ce n'est pas facile. Je pense que c'est ce à quoi a dû être confronté le maire de Frouzins... »

Jean-Paul Alcaras

« Il faut rappeler, qu'il y a dix à douze ans, les associations de quartier étaient les maîtres du jeu sur les POS. Mais, ce temps-là est révolu. Le Maire répète qu'il souhaite densifier alors que les services réduisent l'emprise au sol. Allez comprendre. La densité à Toulouse n'est tout de même pas si extraordinaire. Permettez-moi, Monsieur le maire (N.D.L.R.: de Frouzins) de vous féliciter de ne pas avoir fait de votre projet une rue du Far West. C'est de votre responsabilité et il en sera toujours comme cela. Aujourd'hui, cependant, nos problèmes sont d'un autre ordre : réglementaires. Et j'ai bien peur qu'ils ne nous dépassent. Ces problèmes dépassent tous les acteurs. On en est quand

même à remettre les w.-c. dans la salle de bains... Même si ça risque de ne pas satisfaire les clients. »

Alain Grima

« Au niveau de la densité, il y a eu des règlements, en maison individuelle, qui nous obligeaient à la placer au milieu du terrain. Ce qui donnait des terrains ridicules, même sur de grandes parcelles. On devrait plutôt reparler de "mitoyenneté"; ce qui permettrait de redensifier sans monter. La question de l'espace public est importante. Celle de l'engagement des élus à aimer leur ville aussi. Je compare toujours un projet urbain avec un moteur pour la densification. Mais, on n'a pas de trame de tapis. Il faut réguler tout ça. »

Michel Souviron

« Quand tu fais du R + 2, tu es moins rentable. C'est plus cher que du R + 3. »

Dans la salle, une urbaniste

Il faut arrêter de réfléchir au niveau de la parcelle. Passez au niveau de la ville... C'est sûr que vous ferez des économies de voirie, d'espace public.

Jean-Paul Alcaras

« Je n'ai pas l'impression que ces espaces mobilisent des budgets si colossaux que cela... »

Alain Bertrand

« Tout dépend de l'échelle des communes... Pour nous, la jonction du barreau, pour la ZAC, a coûté très cher. »

Michel Souviron

« Certes, la densité a un coût. »

Dans la salle...

Les façades changent, c'est moins pastiche. Mais les appartements ne s'améliorent pas. Ils deviennent plus petits, plus compacts, la cuisine est ouverte. Est-ce qu'on ne pourrait pas monter beaucoup plus, pour faire des appartements plus grands ?

Roger Metellus

« La taille des logements diminue de 2 m² par an... Les prix sont ce qu'ils sont et, pour nous à Toulouse, une opération comme celle de Figeac ne serait pas possible. Nous avons passé une charte de mixité avec nos amis HLM, auxquels nous

[Suite page 60]

CONTRIBUTIONS

[Suite de la page 59]

vendons régulièrement des charges foncières. Nous nous retrouvons tous à diminuer la taille des logements. C'est que nous sommes en face d'un choc sociologique. Ce que nous vendons, c'est du logement pour les jeunes, les familles monoparentales. C'est la loi de l'économie de marché. Mais, c'est aussi que la clientèle évolue. La demande n'est plus celle de la famille, avec père, mère, enfants, il faut en tenir compte. La cuisine ouverte ne me gêne pas. »

Francis Diana

« Actuellement, on ne cuisine plus. 80 % des opérations sont avec cuisine ouverte et ça ne pose pas problème... »

Michel Simon

« Sortez un peu de Toulouse ! Je demande toujours des cuisines fermées. Pour des problèmes d'usage, d'odeur, de qualité de vie. Nos locataires apprécient. Le Lot n'est pas Toulouse... Il y a d'autres modes de vie en zone rurale... »

Pierre Étienne Faure (AERA)

« Nous développons actuellement, à AERA, un programme expérimental de logement social coopératif, auquel sont associées les familles qui vont y habiter. Il me semble qu'une question comme celle des cuisines peut être, ici, traitée au cas par cas. Au fond, l'idée, c'est d'anticiper le produit à construire, suivant une démarche d'ingénierie sociale de longue durée. La première opération concerne 60 logements à Reynerie ; elle est montée avec l'office HLM. Le montage s'appuie sur l'acquisition de parts sociales en payant son loyer HLM, comme le permet la loi ENL. La participation effective des habitants est importante, y compris pour la programmation de l'immeuble. Sur Reynerie, l'architecte a été choisi sur appel d'offres... Au niveau de la maîtrise d'œuvre, nous pouvons utiliser une procédure particulière. »

Cyrille Poy

Pour clore notre rencontre, je voudrais demander aux intervenants ce qui a changé dans leur pratique de la ville et dans leur relation commune au projet...

Jean-Paul Alcaras

« Premier constat : nous pouvons être inquiets devant la hausse

des coûts... et les salaires qui ne suivent pas. D'autre part, depuis vingt ans, la complexité et la durée de traitement des dossiers se sont accrues. Pour ces ZAC, c'est allé relativement vite. Mais en général, c'est très long, trop long – sachez par exemple que Portzamparc a remporté le concours sur les Ponts-Jumeaux en 1989... Et voyez où en est le projet... Il y a aussi une croissance du nombre des intervenants. Certes, la décentralisation a donné un pouvoir nouveau aux maires, légitime parce qu'ils connaissent bien leur ville. En revanche, il y a de plus en plus de services concernés... On travaille moins efficacement. Et, plus je prends du temps, plus ça me coûte cher. Pour en revenir à la relation entre les partenaires sur notre opération, je poserai la question suivante : "Est-ce que les services de la Ville n'ont pas été quelque peu complaisants envers le promoteur et l'architecte, du fait qu'on était en quartier sensible?" Toujours est-il que le dialogue a eu lieu, alors que ce n'est généralement pas le cas. Je rêve d'être toujours dans la même relation. »

Michel Simon

« Le constat des promoteurs privés vaut aussi pour les interventions sociales. Et ça n'ira pas en s'arrangeant. Je crois surtout que tous les acteurs doivent impérativement prendre en compte la problématique énergétique. Je crois aussi qu'on ne peut pas le faire sans se poser la question des infrastructures de transport, des moyens de déplacement. En termes d'habitat, c'est crucial. Quant aux pratiques, ce qui m'importe, c'est de m'efforcer d'anticiper cette situation. Au vu des nouvelles RT, il faudra que nos architectes inventent des modes d'habitat nouveaux. Pour notre opération, nous avons eu des réunions avec trente élus. Ils ont participé jusqu'au choix des enduits – ce qui a certes obligé Jean-Luc Rames à transiger. Nous avons eu la chance d'avoir une très bonne équipe de conception... Et, c'est un vrai partenariat qui a pu s'établir entre la mairie, nous-même, les architectes. »

Francis Diana

« Hélas... Rien n'a changé. En tout cas, à Toulouse. On nous dit qu'il faut verticaliser, densifier... Mais c'est très velléitaire. On ne se donne pas les moyens. Il faut que le pouvoir politique nous donne les moyens. L'attitude du pouvoir politique est déterminante, mais elle pose problème. Il ne suffit pas que la question des façades soit réglée. Quant à la HQE, les architectes qui travaillent correctement... Ça fait longtemps qu'ils en font. »

Christian Noaillac

« Ce qui ne change pas, c'est que le maître d'ouvrage doit faire la synthèse de nombreuses choses – prix possible, moyens

financiers des gens, terrains... Et cette synthèse devient de plus en plus difficile. Elle le sera encore plus, surtout dans des procédures non protégées où l'on finit par achopper sur l'intégration dans un quartier et la difficulté des maires devant les revendications des habitants. C'est pour cela qu'on pousse les élus à faire des ZAC, parce qu'elles protègent et règlent le problème en amont des permis de construire. »

Alain Grima

« Au niveau de la réglementation thermique, il y a eu des expériences dans le Tessin. Les défis ont été bien maîtrisés. Certes le coût à la base augmente. Ceci étant, ce n'est pas contradictoire avec l'architecture. Nous nous sommes depuis longtemps posé la question de l'économie thermique, de la durabilité des matériaux. La durabilité, pour nous, est essentielle. On est HQE sans le savoir. Reste qu'il existe un décalage entre les moyens des gens et ce qu'on peut leur offrir. Une maison, aujourd'hui, c'est essentiellement des assurances. Ce qui va changer... C'est Internet... C'est la mondialisation... Et c'est qu'il n'y a plus de main-d'œuvre. »

François Cornuz

« Nous sommes confrontés à la nécessaire évolution du quantitatif vers le qualitatif... Sans pouvoir s'exonérer du quantitatif,

si l'on suit le plan Borloo. Facile à dire, difficile à faire. On ne peut plus opposer l'action publique et l'action privée, si l'on veut tenir la gageure de la reconstitution d'un parc social répondant à toutes nos attentes. Pour l'aspect quantitatif, nous devrions être un peu plus aidés par l'État. Or, depuis cinq ans, les aides à la construction ont été diminuées de 50 %. Nous sommes obligés de faire comme vous, promoteurs, de dégager des fonds propres plus importants et donc de faire de l'aménagement : lotissement, accession à la propriété, habitat social. Nous commençons à faire des opérations de ce type. C'est peut-être cela, la mixité ».

Alain Bertrand

« Cela dit, nous devons continuer nos projets. C'est une question d'avenir. Ce qui a changé? Notre société, les familles, le problème professionnel, des délais d'endettement croissant, les mentalités... Je pense que, du point de vue commercial, les choses se sont correctement passées à Frouzins. Nos relations avec l'aménageur et l'architecte ont été exemplaires. Chacun avait, bien sûr, son propre projet en tête. Mais, ensemble, nous avons réussi quelque chose de satisfaisant, si j'en crois ce qui s'en dit dans notre commune ». |

Un projet de «Voisins-Voisines» : Les Diversités à Bordeaux, signé Florence Champiot...



2008

LES ACTIVITÉS

Visites

> Lycée Jolimont - Pôle des industries graphiques, Toulouse (31)
 MO : Région Midi-Pyrénées – Cogemip
 MOE : Marc Laurens et Pierre-Guy Loustau (architectes) – Ingénierie Studio (bet)

> Théâtre Garonne (extension, rénovation), Toulouse (31)
 MO : Théâtre Garonne
 MOE : Nicole Roux-Loupiac – Jean-Philippe Loupiac – Atelier 13

> Journée de visites en Aveyron (12)

* Musée Fenaille, Rodez

MO : Grand Rodez

MOE : Philippe-Charles Dubois (mandataire) – HBM (architectes) – Daniel Coulet et Michel Cure (artistes)

* École nationale de musique, Rodez

MO : Grand Rodez

MOE : Didier Joyes (mandataire) – GGR

* Centre aquatique, Rodez

MO : Grand Rodez

MOE : Jacques Rougerie (mandataire)

– Jacques Lacombe et Michel de Florinier

* Siège d'entreprise RAGT, Rodez

MO : RAGT

MOE : Jacques Lacombe et Michel de Florinier (mandataire) – Pierre Bastide

* Clinique psychiatrique et hôpital de jour Sainte-Marie, Rodez

MO : Hôpital Sainte-Marie, M. Garcia (service technique)

MOE : Jacques Lacombe (mandataire)

– Michel de Florinier – Pierre Viguier

(économiste) – INSE (bet)

* Maison Lacombe, Rodez

MO : Famille Lacombe

MOE : Jacques Lacombe – Massol (structure métallique)

* Maison Lévesque, Le monastère

MO : Famille Lévesque

MOE : Jean-Marc Lévesque – Droit de cité



• Aéroport (extension et rénovation) de Toulouse-Blagnac (31)

MO : Aéroport de Toulouse-Blagnac – Ville de Toulouse

MOE : Cardete & Huet

> Jardins du muséum d'Histoire naturelle, Toulouse (31)

MO : Ville de Toulouse

MOE : SARL 360° (architectes) – Beterem (bet)

> Journée de visites à Nantes (44)

L'Île de Nantes, le Grand projet de ville Malakoff, la ZAC Bottière-Chénaie, la médiathèque Floresca-Guépin...

Conférences

> Rencontre au CHU de Toulouse (31)

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels, avec présentation des produits et services.

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

Lors de l'assemblée générale du 1^{er} avril, au théâtre Garonne de Toulouse, **Alain Rigaud** (promoteur privé, PDG de Helios Pierre) est élu à la présidence d'AMO Midi-Pyrénées. Le Conseil d'administration est renouvelé en partie. Nicole et Jean-Philippe Roux-Loupiac ont guidé, en suivant, une visite du théâtre récemment restructuré. Le nouveau président proposera la mise en œuvre concrète d'un projet d'habitat intermédiaire sur le territoire métropolitain.

Journées nationales

C'est à Montpellier que les maîtres d'ouvrage, architectes, industriels, autres professionnels, adhérents des AMO de France, se retrouvent pour les Journées nationales, du jeudi 2 au samedi 4 octobre. Coïncidant avec les 25 ans d'AMO, ces journées sont aussi l'occasion de faire connaissance avec la toute jeune association, constituée en Languedoc-Roussillon et qui regroupe près de 80 affiliés autour du président Patrice Genet (architecte).

Voyages d'études

Du 5 au 8 juin, le voyage d'études est centré sur Porto (regard sur les réalisations d'hier et d'aujourd'hui), avec des excursions à Braga, Santa Maria do Bouro, Guimaraes. Exceptionnellement un deuxième voyage est organisé à l'automne, en Inde, sur les traces de Le Corbusier, Jane Drew, Maxwell Fry, Pierre Jeanneret, Louis Kahn, à Chandigarh, Ahmedabad, Dhaka.



La revue/Le dossier

Le dossier récapitule dix ans de visites sur le terrain de l'association, au cours desquelles plus d'une centaine d'opérations ont été vues et commentées. Dix réalisations représentatives d'une diversité de la production et de sa diffusion en région sont présentées à partir d'entretiens croisés avec les acteurs de dix réalisations. Autour de cette question clé : « Quels enseignements pratiques en tirer aujourd'hui... et pour une prochaine décennie aussi prometteuse en programmes urbains et architecturaux s'affirmant comme "contemporains" de leur temps ? »

Dossier Dix ans de dialogue autour de l'architecture en région

C'est sur le terrain concept de leurs réalisations que, depuis une décennie, l'AMO Midi-Pyrénées s'efforce à promouvoir le dialogue entre maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrage pour la qualité des opérations publiques et privées. Au fil d'un parcours balisé par 20 ans, plus d'une centaine de projets ont été vus et commentés, caractérisés de besoins, d'usages, et des dispositifs qui les rendent singuliers, les architectes ainsi que les élus et les citoyens privés y ont apporté. Ces réalisations ont été aussi pour nous l'occasion de réfléchir sur des préoccupations et pré-occurrences : c'est l'essentiel de cette démarche que le présent dossier. À l'aide d'interviews croisées avec les acteurs de dix réalisations représentatives d'une diversité de la production et de sa diffusion en région, s'efforce à remettre l'autour de cette question clé : Quels enseignements pratiques en tirer aujourd'hui... et pour une prochaine décennie aussi prometteuse en programmes urbains et architecturaux s'affirmant comme "contemporains" de leur temps ?

Le 16 octobre 1997, c'est un dimanche après-midi, le bureau de l'AMO de France se tient à la terrasse d'un restaurant de la rue de la République à Toulouse. Il y a un peu de monde, on est en train de discuter autour d'un verre de vin. L'AMO Midi-Pyrénées est en train de se constituer, elle vient de naître. Elle est née de la rencontre de deux personnes, d'un homme et d'une femme, qui ont décidé de se lancer ensemble dans l'aventure de la mise en œuvre de la politique d'habitat et d'équipement de la région. Ils ont décidé de se lancer ensemble dans l'aventure de la mise en œuvre de la politique d'habitat et d'équipement de la région. Ils ont décidé de se lancer ensemble dans l'aventure de la mise en œuvre de la politique d'habitat et d'équipement de la région.

Il est important de noter que l'AMO Midi-Pyrénées a été créée dans un contexte de grande difficulté économique et sociale. La région Midi-Pyrénées était alors en proie à une crise sans précédent. Les budgets étaient réduits, les services publics étaient en difficulté. Malgré tout, les acteurs de l'AMO ont réussi à mettre en œuvre des projets de grande qualité. C'est une véritable prouesse qui mérite d'être soulignée.

Le projet d'habitat et d'équipement de la région
Le projet d'habitat et d'équipement de la région a été défini par le conseil régional de Midi-Pyrénées. Il s'agit d'un projet ambitieux qui vise à améliorer la qualité de la vie des habitants de la région. Le projet est basé sur trois axes principaux : l'habitat, l'équipement et la culture. Le projet est basé sur trois axes principaux : l'habitat, l'équipement et la culture.

Maison de la forêt à Auzerville (31)
Auzerville est un village de 150 habitants situé dans le Massif central. Le projet de la Maison de la forêt a été lancé en 2008. Il s'agit d'un projet ambitieux qui vise à améliorer la qualité de la vie des habitants de la région. Le projet est basé sur trois axes principaux : l'habitat, l'équipement et la culture.

Maison de la forêt à Auzerville (31)
Auzerville est un village de 150 habitants situé dans le Massif central. Le projet de la Maison de la forêt a été lancé en 2008. Il s'agit d'un projet ambitieux qui vise à améliorer la qualité de la vie des habitants de la région. Le projet est basé sur trois axes principaux : l'habitat, l'équipement et la culture.

Maison de la forêt à Auzerville (31)
Auzerville est un village de 150 habitants situé dans le Massif central. Le projet de la Maison de la forêt a été lancé en 2008. Il s'agit d'un projet ambitieux qui vise à améliorer la qualité de la vie des habitants de la région. Le projet est basé sur trois axes principaux : l'habitat, l'équipement et la culture.

Maison de la forêt à Auzerville (31)
Auzerville est un village de 150 habitants situé dans le Massif central. Le projet de la Maison de la forêt a été lancé en 2008. Il s'agit d'un projet ambitieux qui vise à améliorer la qualité de la vie des habitants de la région. Le projet est basé sur trois axes principaux : l'habitat, l'équipement et la culture.



2009



La revue/Le dossier

Le dossier, consacré à la **qualité environnementale**, est réalisé à partir de retours d'expériences de maîtres d'ouvrage et architectes de diverses opérations (centre aquatique de Rodez, lycée de Fonsorbes, jardins du musée d'Histoire naturelle de Toulouse, programmes de logement « Cassiopée » sur la ZAC Andromède et des îlots A et B sur la ZAC Saint-Exupéry Montaudran, écoquartier d'Andromède), et de contributions expertes de Thierry de Mauleon (ADÈME), Caroline Thouret et Nicolas Gayet (ARPE), Sophie Lebreton (consultante HQE).

LES ACTIVITÉS

Visites

• Lycée Joseph-Gallieni Toulouse (31)

MO : Région Midi-Pyrénées – Cogemip
MOE : Vasconi Associés (mandataires) –
LCR Architectes (associés) – Iosis (bureau
d'études) – Franck Boutte (consultant HQE)

> ENSIACET, Labège (31)

MO : Ministère de l'Éducation nationale –
ministère de l'Enseignement supérieur et de la
Recherche – rectorat de l'académie de Toulouse
MOE : Michel Rémon (architecte mandataire) –
Coteba (bet)

> Architecture d'aujourd'hui en Pays Basque (64)

* Logements collectifs et commerces, Bayonne

MO : OPM HLM de Bayonne – Jean-Michel
Pitoun
MOE : Xavier Leibar – Jean Marie Seigneurin
(mandataires)

* IUT du pôle universitaire de Montauray, Anglet

MO : Communauté d'agglomération Bayonne-
Anglet-Biarritz – Icade G3A Bordeaux
(conducteur d'opération)
MOE : Séquences (mandataire) – Dominique
Alet (associé)

* Centre de recherche Nobatek, Anglet

MO : Nobatek

MOE : Patrick Arotcharen

* Bibliothèque universitaire, Bayonne

MO : Ville de Bayonne
MOE : Jean de Giacinto-Architecture
Composite (mandataire) – Duncan-Lewis
Scape Architecture (associé) – Bernard
Voinchet (ACMH)

> Bâtiment d'entreprises Headlight, Labège (31)

MO : Carle Investissements et Réalisations
MOE : Frédéric Dain

> L'architecture des années 1960, Toulouse (31)

* Magasin Monoprix

MO : Groupe Monoprix
MOE : Paul de Noyers et Noël le Maresquier

* Magasin Nouvelles Galeries

MO : Société des Nouvelles Galeries
MOE : André Dubard de Gaillarbois – A. Dory
(Paris) – René Mialhe (Toulouse)



- * **Logements HLM, quartier Saint-Georges**
MO: Office municipal HLM de Toulouse
MOE: AAA – Fabien Castaing
- * **Immeuble Citroën**
MO: Compagnie immobilière et industrielle Lyonnaise – M. Beillan – Société toulousaine de construction
MOE: AAA architectes et Paul de Noyers architecte – STC (promotion et construction)
- * **Immeuble Giesper-Buzzichelli**
MO: Giesper promoteur
MOE: Pierre Laffite
- * **Université des sciences sociales, bâtiment administratif**
MO: État
MOE: Louis de Hoym de Marien et Paul de Noyers
- * **Cité administrative, immeuble de l'Inspection académique**
MO: Conseil général de la Haute-Garonne
MOE: AAA
- * **Villa Chanfreau**
MO: Famille Chanfreau
MOE: Pierre Debeaux
- * **Logements, La Terrasse**
MO: Société de l'Ormeau – Les Chalets – Société coopérative Notre Maison
MOE: AAA – Fabien Castaing
- * **Usine de traitement des eaux de Clairfont, Portet-sur-Garonne**
MO: Ville de Toulouse, service des Eaux
MOE: Alyocha Josi (mandataire) – Pin et Massol (constructeur)

Conférences

> Rencontre « Les perspectives de la communauté urbaine de Toulouse », médiathèque José-Cabanis (Toulouse)
[intervenants : Claude Raynal, président délégué de l'EPCI]

Animations

> Soirée des Vœux-Galette des rois des industriels



LES FAITS MARQUANTS

L'AG

Le 2 avril, l'assemblée générale se tient dans les locaux du lycée Joseph-Gallieni. Une visite du navire amiral de l'enseignement professionnel en région, construit sous l'égide du Conseil régional, est organisée en suivant.

Lancement du projet Amo Habitat

Le 2 mars, les représentants du comité de pilotage (Alain Rigaud, François-Xavier Lasserre, Roger Metellus) et ceux des équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre (Joseph Almudever, Hervé Ambal, Stéphane Grenier, Marc Laurens, Jérémie Harter, Antoine de Monvallier, Jean Pène, Jean-Henri Touron) qui travaillent en commun pour la réalisation du projet **AMO Habitat** sont reçus à Auzeville par le président du Sicoval François-Régis Valette, des élus et des techniciens de la commune. C'est sur son territoire que le programme est appelé à se réaliser.



Voyage d'études

Du 11 au 13 juin, l'AMO Midi-Pyrénées a fait appel à Dominique Gauzin-Müller, pour une découverte du Vorarlberg, modeste parcelle du territoire autrichien, qui fait pourtant référence internationale pour son architecture contemporaine à haute performance environnementale et suscite l'intérêt des professionnels du monde entier.

2009 EXPÉRIENCES DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Centre aquatique de Rodez, lycée de Fonsorbes, Jardins du muséum d' Histoire naturelle de Toulouse, programmes de logement « Cassiopée » sur la ZAC Andromède et des îlots A et B sur la ZAC Saint-Exupéry Montaudran, écoquartier d'Andromède... Comment situer la « valeur ajoutée » d'une démarche environnementale en maîtrise d'ouvrage comme en maîtrise d'œuvre? Quelle est son incidence sur la relation entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre? Dans quelle mesure la qualité environnementale progresse-t-elle en Midi-Pyrénées? Au carrefour d'échanges d'expériences et d'avis experts, réflexions et débat autour d'un thème que le Grenelle de l'environnement a rendu central pour tous les acteurs publics et privés de la construction...

« HQE », « Habitat et environnement », ou encore « Haute performance énergétique ». Quoiqu'encore matière à débat – esthétique, économique, juridique, institutionnel et professionnel... – la « qualité environnementale » est aujourd'hui au cœur des préoccupations et des pratiques des professionnels de la construction.

LA CONSTRUCTION, CIBLE MAJEURE DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Le Grenelle de l'Environnement, initié par le gouvernement français en 2007, traduit la transformation d'une « possibilité » laissée aux acteurs privés en une « injonction » privée/publique pour le bien-être public. Rebondissant sur des dispositions légales existantes (le droit national, et en particulier le droit de l'urbanisme revisités, depuis plusieurs années, au regard du protocole de Rio et des Agendas 21), il fixe des mesures pour la réduction de l'impact – 25 % des émissions de CO₂ produites en France en 2008 – du secteur de la construction sur la surconsommation énergétique.

Quels que soient le « réalisme » (financier...) et l'état des décrets d'application de la loi, les acteurs, publics comme privés, producteurs comme consommateurs, de ce secteur, par ailleurs si sensible, de l'économie industrielle, devront certainement revoir leurs pratiques. Pour sa part, la démultiplication des « certifications » (HQE, HE, HPE) n'est pas un phénomène

Zac Andromède: un éco-quartier du Grand Toulouse. La qualité des programmes (et l'architecture) y a été un critère clé pour le maître d'ouvrage.

récent. C'est une partie visible de la notion de « démarche qualité », qui se généralise à l'ensemble des secteurs de la production et réinterroge la « qualité », non plus seulement sur la preuve par la réalisation (esthétique notamment), mais sur l'articulation démarche-réalisation. Pour des raisons pratiques (quels sont les bons critères? par exemple), autant que systémiques (démarche partagée gagnant-gagnant), le retour d'expérience (support d'évaluation et de traçabilité) a ici une fonction clé.

REGARDS SUR LES PRATIQUES EN MIDI-PYRÉNÉES

Programme urbain de la ZAC Andromède (MO déléguée : Sem Constellation/MOE : Treutell-Garcia-Treutell) et opérations



résidentielles (MO : SA HLM Patrimoine/MOE : Almudever) réalisés ou en cours d'achèvement... Centre nautique HQE de Rodez (MO : Grand Rodez/MOE : Rougerie-Lacombe-de Florinier)... Lycée de Fonsorbes (MO : Cogemip/MOE : SCAU Autran-Gillard/Azéma architectes)... Pôle du muséum d'Histoire naturelle de Toulouse à Borderouge (MO : muséum d'Histoire naturelle/MOE : SARL 360°)... Programme résidentiel sur la ZAC de Toulouse Montaudran (MO : Kaufmann & Broad/MOE : Séquences)... Opération de rénovation thermique dans une unité de logements en copropriété de Toulouse le Mirail (MO : copropriété/Setomip/MOE : Benoît Chanson).

Sans être exhaustive, cette liste démontre que si certains acteurs avaient, par conviction, fait depuis plus ou moins longtemps le choix de la démarche de qualité environnementale, celle-ci diffuse plus largement aujourd'hui dans les pratiques des élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre de Midi-Pyrénées. Et qu'elle opère sur le spectre large de la construction : urbanisme, infrastructure et équipement public, habitat sous ses formes les plus diverses.

DIALOGUES ENTRE EXPERTS ET ACTEURS

À quelle échelle, toutefois, le « mouvement » est-il sensible ? C'est ce dont nous entretenons ici les experts de l'Agence pour le développement et la maîtrise de l'énergie (Ademe) et de l'Agence régionale pour l'environnement (Arpe) – opérateurs publics qui accompagnent techniquement et financièrement les démarches – ou encore de Sophie Lebreton, consultante en qualité environnementale. Comment se déploie-t-il concrètement ? Quelles sont les motivations des acteurs et, en particulier, comment situent-ils la « valeur ajoutée » d'une démarche environnementale en maîtrise d'ouvrage comme en maîtrise d'œuvre ?

Dans quelle mesure, aussi, cette démarche contribue-t-elle au dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre afin de promouvoir la qualité d'une architecture pleinement de son temps ? C'est sur le terrain des opérations que peut justement s'effectuer un « retour d'expériences » qu'appelle la démarche mais dont on commence tout juste, en région, à avoir un échantillon significatif. |

LA « NATURE » INSPIRE LA HQE AUX JARDINS DE LA MAOURINE

« C'était effectivement une première expérience, qui ne soulevait pas particulièrement d'appréhension, mais plutôt la découverte d'un nouvel environnement de travail, notamment concernant les visées didactiques du muséum, de sensibilisation du public aux notions de cycle de vie et de place de la nature dans la ville de demain » indique **Mériem Bekkoucha**, maître d'œuvre du projet des jardins du muséum d'Histoire naturelle de Toulouse, sur le site de la Maourine. C'était aussi le cas pour le maître d'ouvrage, **Jean-François Lapeyre**, directeur du muséum, mais dans un contexte « balisé » dont il rappelle : « Ce projet est à l'articulation de deux dimensions : celle culturelle, d'une reconfiguration du Muséum d'histoire naturelle, autour du lien entre nature à l'état brut et nature humanisée ; celle d'un programme urbanistique global intégrant une réflexion sur la thématique de l'eau spontanée et de l'eau maîtrisée mais aussi sur la croissance des activités humaines à l'échelle d'un quartier de ville » (cf. rubrique *Repères*).

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE À UN « AUTRE » NIVEAU...

Ainsi, si la ville de Toulouse a souhaité mener ici une opération pilote en termes de HQE, notamment au niveau du bâtiment principal, ce projet est caractéristique d'une réflexion sur le développement durable qui se situe à un niveau « éthique », au-delà d'une demande centrée sur les performances établies au regard de cibles, ou encore de label ou de certification. Assistée en amont par un urbaniste paysagiste (conception de la ZAC de Borderouge) et, sur le projet, par un consultant en management environnemental, la maîtrise d'ouvrage a néanmoins souhaité explicitement une approche HQE pour laquelle, rappelle **Jean-François Lapeyre**, « l'architecte a très bien joué le jeu ».

Un engagement qui, selon **Mériem Bekkoucha**, ne traduit pas un positionnement systématique, mais simplement le fait que « les problématiques essentielles soulevées par la démarche HQE (qualité d'inscription dans un environnement naturel ou urbain, économie des moyens, intelligence des dispositifs, vision à long terme) sont partie intégrante de la réflexion des architectes dans la conception des projets ». Et d'ajouter : « Certaines œuvres remarquables, héritées de l'histoire de

[Suite page 68]

Jardins de la Maourine

Cette réalisation s'inscrit dans une double perspective : aménagement urbain intégrant la protection d'une zone écologique (programme conçu par l'urbaniste et paysagiste Jean-Pierre Hegoburu) ; intégration à un projet culturel de patrimoine, de conservation (mémoire maraîchère) et d'animation, relevant du muséum d'Histoire naturelle de Toulouse et de son ancrage thématique sur « Science et conscience du vivant ».

Au cœur de ce projet, le tout premier bâtiment HQE municipal. La Haute qualité environnementale se décline ici notamment en : mise en place de capteurs solaires pour la production d'ECS, filtre climatique (ombrière), procédé de géothermie à capteurs verticaux (énergies renouvelables), végétalisation des toitures et terrasses (gestion des eaux pluviales), construction en filière sèche et utilisation du bois comme matériau phare, sans oublier la gestion d'un chantier à faible nuisance. L'intégration à l'environnement se manifeste à travers la capacité du bâtiment à répondre aux deux dimensions, culturelle et écologique, soulevées par le muséum. L'ombrière fonctionne comme un « sas de transition », une sorte d'antichambre, dans l'interface ville/nature et forme aussi une « biosphère », mêlant activités humaines et éléments naturels (lumières, ensoleillement, plantations et plans d'eau). |

Muséum d'Histoire naturelle, jardins de la Maourine,
ZAC Borderouge, Toulouse (31)

MO: Ville de Toulouse/Muséum d'histoire naturelle; MOE:
SARL d'architecture 360°



[Suite de la page 67]

l'architecture, et plus récemment du XX^e siècle, démontrent de grandes qualités de pérennité et d'évolutivité, et sont donc durables. Nous devons observer leurs qualités, car elles peuvent éclairer, avec justesse, les préoccupations d'aujourd'hui. Les serres d'acclimatation, comme la Estufa Fria de Lisbonne, qui ont inspiré le principe climatique de ce projet, relèvent de typologies qui ont été inventées au XIX^e siècle. L'architecture est un éternel recommencement, de propositions offertes aux mêmes questions essentielles. »

UNE EXPÉRIENCE INSTRUCTIVE

« Je constate que nous avons pu réaliser un bâtiment intelligent, modulaire, qui se nourrit remarquablement de lumière. Et j'y suis d'autant plus sensible que j'avais vu émerger, au niveau du muséum, une réalisation d'un type tout à fait différent, marquante par son esthétique » indique le **maître d'ouvrage**. Tandis que le maître d'œuvre confie son sentiment *« d'avoir atteint un état d'équilibre, entre l'idée du projet et sa transcription dans la matière »*. Pour tous deux, la satisfaction ressentie devant l'objet livré se double d'avoir connu une expérience instructive. Pour le **directeur du muséum** d'Histoire naturelle, elle l'a été *« en matière de conduite de chantier, de gestion des déchets »*. Pour l'**architecte**, ce fut *« l'occasion de découvrir l'univers du bois, le matériau, son exploitation, sa mise en œuvre, les compétences qu'il mobilise et le savoir-faire qu'il recouvre »*.

Si, pour le **premier**, elle a aussi montré *« qu'il n'y a pas de bon programme sans identification d'un besoin précis de la part du maître d'ouvrage. La qualité environnementale permet d'aborder les questions sous un autre angle, en particulier sous celui du long terme. Elle appelle une réflexion amont et une projection sur le futur »*, l'**architecte** constate néanmoins : *« La question d'une approche sur le long terme est essentielle. Trop peu de maîtres d'ouvrage sont réellement sensibilisés à cette notion d'économie du projet, fondée sur des objectifs en coût global. »* Et de préciser : *« Plus de moyens investis dans la conception et la réalisation du projet, et un rendement d'exploitation qui amortit cet investissement dans le temps, à plus ou moins court terme. Mieux exploiter le potentiel du milieu naturel, moins consommer sur le plan énergétique, et anticiper les faibles coûts d'entretien et de maintenance des bâtiments, sont les implications directes de l'esprit du développement durable sur la production architecturale. »* |



UN LYCÉE FAÇONNÉ PAR LES 14 CIBLES HQE (FONSORBES)

« Sur cette opération, la réussite tient à ce que nous avons eu le temps. Le temps est un élément aussi important que l'aspect financier pour mener à bien un programme axé sur la qualité environnementale » souligne Régis de Valence, directeur adjoint de la Cogemip, mandatée par la Région Midi-Pyrénées pour assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée du lycée de Fonsorbes.

UN POSITIONNEMENT AFFIRMÉ

Cette réalisation recouvre les quatorze cibles associées à la certification HQE sans y avoir candidaté : « C'est vrai qu'il y a un débat autour de la stratégie du CSTB, à travers ce type de normalisation. Notre donneur d'ordre, le Conseil régional, n'a donc pas souhaité opter pour. Ce qui n'empêche pas, de sa part, un positionnement affirmé sur la qualité environnementale. A fortiori pour les lycées, mais aussi pour toutes les opérations dont nous assurons la maîtrise d'ouvrage, notre cahier des charges intègre la qualité environnementale » indique le représentant de la Cogemip. Pour le concours à l'issue duquel l'agence Azéma Architectes a été retenue, une expérience en ce domaine était explicitement requise. Le maître d'œuvre s'est visiblement coulé sans problème dans le cahier des charges : « Nous y avons d'autant mieux répondu que nous revendiquons cette approche. Pour nous, elle enrichit la qualité de l'objet livré. Lorsque nous ne pouvons pas la mettre en application, nous

Lycée de Fonsorbes

La première tranche du lycée de Fonsorbes a été livrée en 2008. Cet équipement public d'enseignement intègre les 14 cibles de la Haute qualité environnementale. Isolation par l'extérieur, ventilation double flux, chaufferie au bois/biogaz, mais aussi utilisation de matériaux durables sont les éléments les plus caractéristiques de cet engagement. En front de la route départementale N632 (vers Saint-Lys), dont il est protégé par une promenade arborée, le bâtiment principal abrite, sur trois niveaux, les salles d'enseignement, l'externat et l'administration. Sa façade est agrémentée d'une ossature rapportée recevant un pare-soleil en terre cuite ainsi que des étagères à lumière. Lui font face, avec un léger décrochage, à l'autre bout de la parcelle, les deux bâtiments de la restauration (RDC) et de l'infirmierie (niveau RDC). Un bâtiment externat/foyer (niveau RDC), un autre dévolu aux vestiaires et douches (niveau RDC), un corps de logement (RDC + 1) s'insèrent dans l'enceinte et ont fait l'objet d'un traitement architectural tout aussi soigné. Le coût de construction global (2 tranches) s'élève à 25 M€. |

Lycée de Fonsorbes (31)

MO : Région Midi-Pyrénées/Cogemip (mandataire)

MOE : SCAU Autran-Gillard/Azéma Architectes (associé).

nous sentons frustrés » indique Pierre Azéma. Et d'ajouter : « Je crois qu'on est en train de sortir de la HQE gadget, d'un label sans grande signification, pour une démarche réellement approfondie. Cela dit, il y a un certain nombre de choses qu'on faisait déjà, je pense à la cible de l'insertion dans l'environnement. »

UN DIALOGUE RECENTRÉ SUR L'UTILISATEUR

Facilitée ici par une convergence de vues qui aurait servi tout programme classique, la mise en œuvre de la qualité environnementale ne lui semble pas moins apporter un plus à la relation entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage : « Elle enrichit la façon de travailler, même si elle nous oblige, nous architectes, à plus de modestie, à moins de geste architectural. Au fond, elle remet les pendules à l'heure, autour notamment de la place de

[Suite page 70]

[Suite de la page 69]

l'utilisateur, de son confort d'usage » note **Pierre Azéma**. Pour sa part, **Régis de Valence** remarque : « *Il me semble qu'elle apporte un fil conducteur, une méthode, qui améliorent la visibilité du projet par tous les acteurs impliqués, y compris l'utilisateur* ». *Tous deux sont convaincus « qu'en tout état de cause, on ne reviendra pas en arrière. »*

UN « CHANTIER » DE LA SENSIBILISATION

Pleinement satisfaisante pour l'un comme pour l'autre (l'architecte aurait globalement conçu le même bâtiment), cette expérience aura certes connu des aléas qui dénotent autant de questions à résoudre. Celui de la gestion de chantier propre, par exemple, pas toujours évidente en raison de la multiplicité des intervenants et des écarts entre leurs pratiques – intégrée dans les grandes entreprises, moins dans les petites – et d'autant plus sensible que le chantier prend du temps. L'architecte sait aussi qu'il lui faudra plus strictement veiller à la commande des matériaux auprès de ses fournisseurs. L'évolution vers une approche « Humanisme (H) et qualité (Q) environnementale (E) », comme la reformule **Régis de Valence**, sera ainsi d'autant mieux assurée que l'ensemble des acteurs de la construction y auront été sensibilisés et qu'ils auront, selon le mot de Pierre Azéma, perçu que « *la construction en elle-même ne règle pas tout* ». |

DES ÉCHANGES THERMIQUES ÉCONOMES AU CENTRE AQUATIQUE (RODEZ)

La maîtrise d'œuvre du Centre aquatique du Grand Rodez a été confiée à Jacques Rougerie, associé à l'agence ruthénoise Lacombe-de-Florinier. Une agence qui en était, alors, à sa première expérience de l'équipement marqué HQE, mais qui aujourd'hui « travaille sur des projets avec demande de certification » (lire aussi en rubriques *Repères*). « *La maîtrise d'ouvrage, rappelle Marc Gosselin, directeur des services techniques de la Communauté d'agglomération, a demandé que l'architecte soit assisté d'un bureau d'études maîtrisant la HQE.* » L'équipement n'est pour autant pas labellisé : « *Mais nous avons opté pour des critères HQE. Ce choix s'est fait en lien avec l'agenda 21 de la Communauté d'agglomération et la volonté de promouvoir le développement durable dans*

notre Projet d'agglomération. C'est vrai aussi que nous avons bénéficié de subventions de l'Ademe pour les installations thermiques » précise **Marc Gosselin**. Et d'ajouter : « *Concernant le label, je suis plutôt réticent : ce qui est contraignant n'est pas forcément judicieux. Il se peut que ce soit un argument de vente, mais le développement durable, c'est une démarche qui va bien au-delà.* »

Les cibles prioritaires ont été la maîtrise de l'énergie, du fait d'un équipement nécessairement énergivore, et la mise en œuvre d'un chantier propre, en lien avec une politique active du tri sélectif dans l'agglomération. Un choix dicté, selon le **maître d'ouvrage**, « *par la pertinence plutôt que par la norme. Je ne parlerai pas de l'intégration à l'environnement, parce qu'il me semble que cela va de soi pour tout bâtiment. Nous avons une vision très précise de ce que nous voulions* ». L'**architecte** rappelle, quant à lui, que « *Dans le cas d'une certification, ce n'a pas été le cas sur ce chantier, certaines procédures, parfois très rigides et rigoureuses peuvent être un frein à la réflexion. Alors que faire de la qualité environnementale, pour un architecte, c'est surtout expliquer et quantifier le "bon sens".* »

UN « ÉLÉMENT » DU DIALOGUE ENTRE MO ET MOE

Le dialogue entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre s'est-il, ici, trouvé facilité par l'insertion de critères environnementaux ? Sans doute, mais sans avoir un rôle déterminant. Ainsi, pour **Marc Gosselin** : « *Nous sommes amenés à revoir, en amont, les solutions techniques, à nous poser les bonnes questions. Cela dit, s'il est vrai qu'avec les architectes, il est toujours nécessaire de négocier, je suis persuadé qu'ils savent très bien faire de la qualité environnementale. L'arrivée de la norme n'a pas apporté grand-chose, de ce point de vue.* » Pour sa part, **Jacques Lacombe** note : « *Dans le cadre d'un concours, le dialogue arrive généralement tard, après le choix essentiel des cibles et de leurs priorités. Un formalisme excessif ou une méthodologie contraignante, qui monopolisent beaucoup d'énergie au sein de l'équipe de conception, peuvent être un frein à l'échange d'idées.* »

QUALITÉ DU RÉSULTAT CONTRE QUALITÉ DU DOSSIER ?

Le résultat obtenu est, du fait de la réflexion menée, certainement plus proche du résultat « souhaitable » par l'architecte

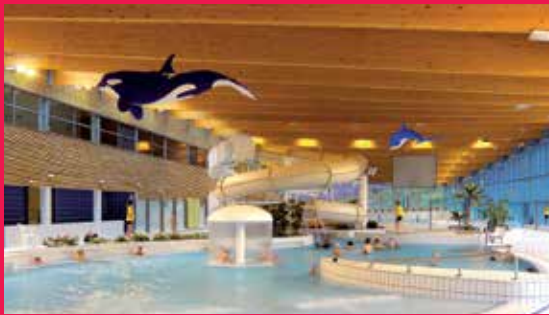
Centre nautique Aquavallon (Rodez)

Le centre aquatique de Rodez a ouvert ses portes au début 2008. Le Grand Rodez (communauté d'agglomération), maître d'ouvrage de l'opération, a ici fait le choix de la HQE en lien avec l'orientation « développement durable » de son projet de territoire. Plusieurs axes ont été privilégiés : gestion des déchets (stockage propre et organisé en collecte sélective), économie thermique (pompe à chaleur, capteurs solaires, échanges d'eau froid/chaud, récupération des eaux de pluie pour les plantations extérieures, ouverture à la lumière naturelle), utilisation de matériaux doux (bois et verre), intégration au site (ouverture sur l'extérieur, volume préservant les vues sur le paysage naturel et urbain proche, aménagement de pelouses, plantations, plages minérales rappelant l'origine du site). Le coût de l'équipement est de l'ordre de 11 M€. |

Centre aquatique du Grand Rodez, Rodez (12)

MO : Communauté d'agglomération du Grand Rodez

MOE : Jacques Rougerie/Lacombe-de Florinier



que dans un projet classique. Pourtant, celui-ci tient à rappeler que « La codification de la démarche HQE, sur certaines préoccupations, fait parfois oublier l'essentiel, à savoir la qualité du résultat, au détriment de la qualité du dossier. » Cette démarche a évidemment aussi un impact sur les coûts : « Nous avons été raisonnables, ce qui fait que le surcoût induit ne pose pas de problème. En outre, le gain de performance énergétique est significatif » indique le maître d'ouvrage. |

LE PARI DE L'ISOLATION EXTÉRIURE DANS LE LOGEMENT (ANDROMÈDE)

« À vrai dire, je crois que le label est sans doute utile pour les élus. Mais, je trouve que c'est une notion plutôt floue et qu'elle n'offre pas de garantie de durabilité des programmes. Dans le cas d'Andromède, nous avons répondu à un cahier des charges référent à un label. Mais, pour nous, la question n'était pas là. Nous avons une responsabilité à long terme. La durabilité du bâtiment nous conduit à franchir un palier dans nos performances afin de n'être pas obligés de tout refaire dans quinze ans. » Pour Daniel Leclerc, directeur de la SA HLM Patrimoine, maître d'ouvrage du programme de logements Cassiopée, certifié « Habitat et Environnement », l'engagement de qualité environnementale de la construction ne doit surtout pas se résumer à la labellisation.

Une labellisation dont Joseph Almudever, architecte de l'opération, remarque : « L'architecte ne peut s'en désintéresser : il faut que les professionnels soient conscients qu'il y a un vrai problème de qualité environnementale. Mais la réglementation, la normalisation me gêne. Nous commençons à peine à avoir des retours d'expérience, or les choses sont déjà normées. » Reste que, pour l'un comme pour l'autre, le critère environnemental sera désormais déterminant dans les opérations de construction.

RÉFLEXIONS AUTOUR DE LA QUALITÉ

À travers la prise en compte de la performance environnementale, un dialogue plus riche se noue entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage. Joseph Almudever précise : « Aujourd'hui, une réflexion nouvelle, plus en amont, s'engage. Plus question de s'en tenir à dire "je vais mettre mon bâtiment là". Même si l'on n'a pas le choix du terrain, il faut s'adapter. De leur côté, les maîtres d'ouvrage perçoivent bien que leur responsabilité, sur le territoire, ne se résume pas à construire de l'équipement, mais à œuvrer pour l'avenir global des populations d'aujourd'hui et de demain. »

Cela induit-il une nouvelle « vision » de la qualité d'une architecture ? « Dans le projet, l'option technique des loggias permet de créer une pièce supplémentaire et ajoute au confort d'usage. Certes, cela impacte l'aspect visuel du bâti. Mais, pour moi, l'apport de valeur d'usage est un élément de qualité environnementale et de durabilité », note le maître d'ouvrage. « Nous avons été

[Suite page 73]

CONTRIBUTIONS

Point de vue l'ADEME Midi-Pyrénées

L'Ademe est un acteur public ayant vocation à promouvoir, par des aides techniques et financières, du conseil, la haute qualité environnementale dans la construction. Une HQE dont Thierry de Mauléon, chargé de mission, regrette que les professionnels n'aient pas vraiment pris la mesure de la démarche. Explications.

La revue de l'AMO: *Opérations certifiées ou intégrant des cibles ou des critères de respect de l'environnement de type HQE... la qualité environnementale dans la construction semble bien faire son chemin chez les professionnels de la construction Midi-Pyrénées... Est-ce perceptible depuis l'Ademe ?*

Thierry de Mauléon: « Permettez-moi d'être très direct... Il y a des initiatives plus nombreuses qu'il y a quelques années, c'est sûr. Il y en a d'exemplaires, de mon point de

L'ADEME en bref

L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), établissement public industriel et commercial, doit assurer, entre autres missions, la promotion de la qualité environnementale. Elle intervient, à ce titre, pour informer les acteurs de la construction, publics ou privés (édition d'un guide de la « Qualité environnementale des bâtiments »), leur apporter des aides, à différents niveaux: pour les études, le recours à une assistance maîtrise d'ouvrage, l'investissement et l'équipement économe en énergie, l'animation et la sensibilisation du plus large public. Ce dispositif d'aide s'intègre au Programme régional de lutte contre l'effet de serre et pour le développement durable (PRELUDE) inscrit au Contrat de projet État/Région. Ce programme, au vu des résultats enregistrés entre 2000 et 2006, a été reconduit pour la période 2007-2013. |

vue, mais elles sont bien moins nombreuses. Qu'est-ce que je veux dire par là? Qu'il ne faut pas s'en tenir à l'affichage des programmes, quoiqu'ils arborent ici une certification, là un dispositif d'architecture ou industriel permettant d'économiser l'énergie, alimenté par des énergies renouvelables, faisant largement place à la lumière naturelle ou aux espaces verts. Le fait est que, pour l'essentiel, elles se concentrent sur de l'investissement alors que tout se joue plutôt sur le fonctionnement. Et, je crois qu'il y a deux questions clés, auxquelles je ne trouve que rarement de réponse. La première est de savoir quelle est la profession de foi environnementale qui fonde la démarche; la seconde est de savoir quel système de management environnemental est mis en œuvre. »

LRAMO: *Qu'entendez-vous par « profession de foi environnementale » et par « système de management environnemental » ?*

T. D. M.: « Pour résumer, la première présente les motivations du maître d'ouvrage en matière de prise en compte de l'environnement. Elle est incluse dans le système de management environnemental (SME) qui suppose aussi une démarche de qualité environnementale, la définition d'objectifs et d'indicateurs qui permettent d'évaluer et, au besoin, de corriger le fonctionnement du bâtiment (sensibilisation, information, formation...). J'ajoute que ces indicateurs doivent être accessibles aux utilisateurs du bâtiment construit. Or, là aussi, c'est très rare. Imagine-t-on l'implantation d'un super-équipement de maîtrise de l'énergie sans que les utilisateurs puissent savoir ce qu'ils doivent en faire, ni ce qu'ils y gagnent? Plus largement, je ne suis pas sûr que tout le monde ait bien compris qu'une telle démarche implique une cohérence entre comportement professionnel et comportement personnel au quotidien, ni qu'elle implique un changement effectif dans la manière d'utiliser un bâtiment. »

LRAMO: *Comment l'expliquez-vous? Et où situez-vous le point de difficulté à faire changer les choses?*

T. D. M.: « Visiblement, le SME a percé chez les grands maîtres d'ouvrage publics ou privés. Mais c'est moins le cas à l'échelle des structures moyennes ou plus petites. Il y a aussi des difficultés avec les maîtres d'ouvrage du secteur industriel. Cela dit, j'insiste sur le rôle et la responsabilité des maîtres d'ouvrage, à l'adresse desquels nous avons d'ailleurs édité un guide de la qualité environnementale des

bâtiments. Indépendamment de son propre engagement, je ne crois pas que ce soit à la maîtrise d'œuvre de fixer les objectifs environnementaux d'un programme. Concrètement, il y a bien un management de projet en maîtrise d'œuvre, en réalisation de chantier, mais de là à ce que le maître d'ouvrage la reprenne à son compte pour en faire une revue de chantier... Mon expérience me dit que nous arrivons, par nos aides ou interventions, à faire percevoir l'intérêt d'une démarche environnementale, d'une simulation en phase d'APS, mais que pour la mise en place d'un SME (réalisation de l'ouvrage dans l'espace et dans le temps) on reste loin du compte. Une des explications tient au fait que nous n'avons pas réussi, en Midi-Pyrénées, à toucher les programmistes. Or, une fois qu'ils ont réalisé leur programme fonctionnel, pour nous, c'est trop tard. »

LRAMO : *Est-ce à dire que, finalement, rien n'a changé par rapport au management « classique » des programmes ?*

T. D. M. : « Non. La simulation en phase d'APS a tendance à devenir la règle et c'est encourageant. C'est un excellent outil de sensibilisation et d'aide à la décision, car elle permet de connaître les atouts et faiblesses énergétiques du bâtiment avant de fixer les éléments de construction. J'ajoute que c'est pour cela et non pas, heureusement, pour de l'aide à l'investissement, que nos aides sont les plus demandées. Cela dit, je crois qu'il ne faut pas perdre de vue que, démarche environnementale ou pas, s'il n'y a pas de relation de confiance entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, elle a toutes les chances ne pas aboutir. »

LRAMO : *Vous êtes partenaire de la Région dans le cadre de PRELUDE... Est-ce qu'il a eu un impact positif sur les pratiques des maîtres d'ouvrage ?*

T. D. M. : « Il a été décidé de le reconduire dans le cadre du Contrat de projet État-Région.

La démarche est intéressante, non seulement parce qu'elle a permis de mobiliser des aides, particulièrement dans le domaine de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, pour laquelle des acteurs de taille modeste, notamment, avaient des attentes, mais aussi parce qu'elle impulse une prise en compte des économies thermiques et de l'utilisation des énergies Renouvelables. » |

[Suite de la page 71]



confrontés à des contraintes fortes, à un cahier des charges très précis. À nous de jouer avec. D'où le traitement contrasté entre l'immeuble côté rue et le cœur d'îlot. Est-ce paradoxal ? Ce qui a été le plus difficile pour nous, c'est la partie apparemment la moins riche, le côté rue » souligne **Joseph Almudever**.

RÉFLEXIONS AUTOUR DE LA QUALITÉ

Cassiopée, ensemble résidentiel situé au-dessus d'une crèche, décline les caractéristiques d'un cahier des charges axé « Habitat et Environnement ». Réponse à l'enjeu cible de l'économie thermique, la pose d'un système d'isolation par l'extérieur en est la traduction sinon la plus remarquable, du moins la plus instructive. Par la réflexion sur le dispositif technique approprié, l'intégration au bâti, et la manière de les traduire. Mais aussi en venant questionner ce que **Joseph Almudever** dit « *d'une culture de la construction traditionnelle, caractérisée par la mise en visibilité de la structure, la préférence pour le lourd en extérieur et le léger en intérieur* » que vient contrebalancer ce type d'exercice. L'enjeu serait donc de sensibiliser les entreprises à ce renversement de perspective. Comme il le serait d'inciter les entreprises à mieux se coordonner pour une mise en œuvre efficace de la gestion des déchets de chantier.

Certainement avantageux du point de vue d'une approche patrimoniale – entretien à long terme – le surcoût induit par les équipements à Haute performance environnementale n'en est pas moins sensible, du point de vue de **Daniel Leclerc**. Qui remarque « *On parle beaucoup de l'exemple de l'Europe du Nord, dans ce domaine. Le coût de la construction y est bien plus élevé que chez nous. Mais je ne sais pas de quelle manière il est absorbé.* » |



Cassiopée, ZAC Andromède

Le programme « Cassiopée » est constitué d'un ensemble de logements (51 unités, du T1 au T5), d'une crèche et d'un parking. La crèche est en fonctionnement. La livraison des logements doit intervenir en mars et mai 2009.



Il répond notamment aux cibles de la certification « Habitat et Environnement » et aux exigences du label THPE. Ce positionnement se décline en dispositif thermique économe (chauffage et rafraîchissement par le plancher, pompe à chaleur, isolation par l'extérieur, logements traversants) alimenté par énergie renouvelable (solaire), par l'attention particulière portée à la gestion des eaux de pluie, la compacité des formes, et par une végétalisation des toitures. Sa vocation résidentielle (habitat aidé) traduit la mixité d'habitat liée au projet d'urbanisme durable.

L'ensemble s'organise en U sensiblement irrégulier composé, sur deux axes, par le résidentiel et, sur l'autre, par l'équipement de la petite enfance. Il s'organise autour du jeu entre côté « urbain », compact, où l'habillement métal est privilégié, et cœur d'îlot, très ouvert, traité comme un « capteur de lumière », avec terrasses (grands logements), accès privatif, loggias, espaces végétalisés, habillement en bois. Une attention toute particulière a été également portée au confort acoustique (un acousticien a même suivi le chantier). Le coût de l'opération s'élève à 6 M€. |

« Cassiopée » (logements, parking, crèche)
ZAC Andromède, Blagnac-Cornebarrieu (31)
MO : SA Patrimoine
MOE : Joseph Almudever

UNE ZAC ET DES LOGEMENTS CIBLÉS ENVIRONNEMENT (TOULOUSE-MONTAUDRAN)

« Notre objectif est la qualité du produit fini et non du process. C'est pourquoi nous avons veillé à ne pas tomber dans le "gimmick" technologique ou une certaine forme de labellisation qui ne garantit pas forcément l'efficacité énergétique des logements » note **Jean-Charles Taylor**, concernant l'enjeu, pour Kaufmann & Broad de l'aménagement et de programmes de construction sur la ZAC Saint-Exupéry-Montaudran.

AU-DELÀ DU LABEL...

Pas de sensibilité particulière au « label », non plus, pour le maître d'œuvre de l'opération, l'agence Séquences associée à Dominique Alet. **Jacques Hurtevent** précise ainsi : « Un label pour prouver qu'on respecte l'environnement et l'économie d'énergie, ça me paraît stupide. Le risque, c'est aussi que l'on s'en tienne, pour finir, à des solutions minimalistes. » Séquences a été retenue à la fois pour la maîtrise d'œuvre urbanistique et pour la réalisation des deux unités de logement.

UNE QUESTION DE MÉTIER ?

À défaut de parti identifié « HQE », ce projet n'en affiche pas moins une option pour de bonnes règles environnementales. Un choix dicté autant par l'intérêt commercial que par une sensibilité au développement durable : « En 2003, au démarrage du projet, les choix techniques n'étaient pas faits. Mais lors de la conception, des concertations avec les services de la ville et les habitants, ce choix s'est imposé à nous » souligne **Jean-Charles Taylor**. Et d'ajouter : « Lorsqu'on appréhende un site comme celui-ci, l'aménagement de 20 ha, c'est une opération à moyen-long terme et il faut miser sur l'avenir. Faire le choix du développement durable en 2005, c'est permettre à nos clients de prendre pied dans le XXI^e siècle. »

Pour sa part, **Jacques Hurtevent** rappelle que « La cible 1 de la HQE (l'intégration à l'environnement), c'est la philosophie même de l'architecture. Même si cette cible ne figure pas au cahier des charges, nous faisons toujours des propositions en ce sens. » Tout en soulignant : « S'il y a un effet bénéfique de la HQE, c'est bien de nous avoir obligés à nous poser de nouvelles questions autour, par exemple, de la performance énergétique des bâtiments et à



y apporter des solutions. Je préfère la recherche à la routine. Et je crois que l'architecte, comme d'ailleurs le maître d'ouvrage, a tout à gagner à raisonner bâtiment à vivre plutôt que bâtiment à construire. »

UNE RELATION NOURRIE PAR LA RÉFLEXION...

Le « ciblage » environnemental nourrit aussi la relation entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre, même s'il faut convenir que des choix seront à faire. **Jacques Hurtevent** indique ainsi : « *Il y a une anticipation. Dès le plan-masse, il faut s'y pencher. Après, c'est du bon sens. Mais il faut vérifier qu'on reste dans les clous. Que le projet est viable.* » Et le chargé de programme de Kaufman & Broad d'indiquer : « *D'avoir partagé une réflexion sur le développement durable avec les architectes et les urbanistes, nous incite aujourd'hui à en faire un élément de programme dès la conception du projet. Plus tôt ces critères sont pris en compte, mieux ils s'intègrent dans une approche globale et transversale. Ce qui permet aux architectes de nous retrouver sur des points consensuels, touchant à la qualité et à l'avenir.* »

Reste que, d'une manière plus générale, selon l'architecte : « *Le problème c'est, qu'en France, la HQE est globalement perçue comme une réglementation. Dès lors, la solution, c'est d'être dans les clous de cette réglementation. Dans les pays où la HQE s'est bien développée, les acteurs raisonnent plutôt par objectif. Je sais que, pour les architectes, la HQE résonne comme un frein à la liberté de conception. Mais, je ne partage pas cette vision.* » |

ZAC Saint-Exupéry Montaudran, plan-masse et opération de logements

Les 60 ha de la ZAC de Montaudran à Toulouse sont voués à se transformer en quartier urbain. L'aménagement de la partie nord de la ZAC a été confié pour partie (17 ha d'habitat et espace public) à la SCI Malardeau/Kaufmann & Broad (aménageur et promoteur). L'agence Séquences, associée à Dominique Alet, y a assuré la mission de maîtrise d'œuvre urbanistique mais aussi la réalisation de 324 logements. Le programme résidentiel est en cours d'achèvement.

Autant pour la première que pour la seconde, une démarche à critère environnemental a été délibérément adoptée. À l'échelle de la ZAC, cette approche se traduit dans l'orientation des façades, la place accordée aux espaces verts (en cœur d'îlot, comme un prolongement arboré de la piste d'aviation conservée, classée et végétalisée), et la mise en service d'une chaufferie centrale (alimentée par biomasse) desservant aussi bien l'habitat que les équipements publics proches. Au niveau du résidentiel, réparti sur deux îlots, les architectes ont notamment opté pour du logement traversant, le chauffage de l'eau au solaire, l'intégration significative du bois dans le bâti et la végétalisation des toitures. Les formats proposés vont du studio au T5. Entre mission urbanistique et programme d'habitat, le coût d'aménagement s'est élevé à 27 M€. |

Plan-masse, îlots A et B (logement),
ZAC Saint-Exupéry-Montaudran, Toulouse (31)
MO : SCI Malardeau/Kaufmann & Broad
MOE : Séquences/Dominique Alet (associé)



CONTRIBUTIONS

Point de vue : l'ARPE Midi-Pyrénées

L'agence régionale pour l'environnement (Arpe) assure des missions de conseil auprès des maîtres d'ouvrage, publics ou privés, pour la prise en compte du développement durable dans la construction. Comme l'expliquent ici Nicolas Gayet (Conseiller technique énergie) et Caroline Thouret (Conseillère technique Plateforme régionale territoires et développement durable), il reste nécessaire d'opérer, auprès des acteurs, certaines clarifications sur les enjeux, la démarche, sa mise en pratique.

La revue de l'AMO: *L'Arpe a édité récemment un document intitulé « Pour construire durable en Midi-Pyrénées ». Quel est l'enjeu de cette publication ?*

Caroline Thouret: « Cette publication fait suite à au "Programme de projets pilotes de développement durable" 2003-2006, mis en œuvre par l'Arpe au titre du programme FEDER avec le soutien de la Région Midi-Pyrénées, l'État et l'Europe. Ce programme avait permis d'expliquer, à travers des grilles de questionnement qui ont porté sur une douzaine de projets, ce qu'était le développement durable. Une évaluation de ce travail a été effectuée, qui nous a incités à aller plus loin sur la thématique de la construction durable (avril 2008), de l'aménagement de quartier (avril 2009) et de la création d'activité en milieu rural (mars 2009). Elle a montré qu'il fallait clarifier l'information en la rendant compatible pour les porteurs de projets et pour les services instruisant les dossiers de financement: d'où un travail en parallèle sur les critères de conditionnalité liés à l'environnement et au développement durable, en particulier sur les financements FEDER. »

LRAMO: *Il s'adresse plus particulièrement aux maîtres d'ouvrage. Pourquoi ce public cible ?*

Nicolas Gayet: « Ce guide est destiné à tout maître d'ouvrage, public, privé, même s'il peut intéresser le grand public. Cela dit, ce sont les maîtres d'ouvrage qui sont directement concernés par d'éventuelles aides. C'est aussi un

public, je pense en particulier aux collectivités territoriales, pour lequel nous assurons régulièrement un conseil de base en maîtrise d'ouvrage de construction de qualité environnementale. Précisons que nous arrêtons nos activités de conseil au point où elles ne puissent pas faire de concurrence déloyale à des cabinets spécialisés. »

LRAMO: *Est-ce que cette demande est croissante ? Est-ce que l'idée de qualité environnementale des bâtiments, fait son chemin en région ?*

N.G.: « Nous sommes de plus en plus sollicités. C'est notamment le cas de très nombreuses communes ou intercommunalités de taille modeste. C'est plus particulièrement sensible depuis les dernières élections municipales: les collectivités ont inscrit le développement durable dans leur projet de territoire. Et, par voie de conséquence, le critère de la qualité environnementale des constructions devient plus déterminant. »

LRAMO: *Vous parlez d'aides financières... N'est-ce pas, la motivation principale de cette conversion ?*

N.G.: « Je ne crois pas. Je précise que mon "point d'entrée" dans ce type de conseil est la réglementation thermique. C'est précisément un secteur sur lequel il peut y avoir des aides aux études et à l'investissement en tant que tel. Mais, la demande qui nous est faite va bien au-delà. Elle est plutôt fonction d'un besoin de collectivités qui n'ont pas, pour des raisons de taille et de moyens, des services techniques susceptibles de prendre en charge ces questions. La sauce prend. À la limite, je dirais que le problème est plutôt de faire préciser à chacun ses motivations et de faire passer le message qu'il s'agit plus d'une démarche que d'un simple investissement sur une construction et une juxtaposition de solutions techniques. »

LRAMO: *Comment se situe cette « demande » vis-à-vis des labels, des certifications ?*

N.G.: « Bonne question... Nous avons organisé, dernièrement, un petit-déjeuner de la Maison de l'environnement



sur ce thème et, visiblement, il y a un besoin de clarification. Mais, de manière générale, lorsque j'interviens auprès de maîtres d'ouvrage, je ne les oriente pas sur une labellisation. Dans la mesure où ils supposent des contrôles, voire des audits, je pense que labels et certifications peuvent avoir un impact sur la qualité du travail des acteurs. Reste que la qualité environnementale, c'est affaire de conception, de projet. C'est en phase de conception que sont finalement déterminés 80 % du coût global de l'opération. »

LRAMO: *Plus généralement, où situez-vous le « point » de difficulté à entrer dans ce type de démarche ?*

N.G.: « Justement dans la prise en compte de l'idée de coût global et de démarche de projet. Je m'efforce toujours d'inciter les acteurs auprès desquels j'interviens à prendre le temps de la réflexion. Je crois aussi que les maîtres d'ouvrage ont tout à gagner à s'impliquer dans cette démarche, à être plus assurés dans leur relation à la maîtrise d'œuvre et à ne pas, in fine, s'en remettre à elle pour une "solution" au problème environnemental du bâtiment. » |

L'ARPE en bref

L'Agence régionale pour l'environnement (ARPE) a été créée en 1991 à l'initiative conjointe de la Région Midi-Pyrénées et d'associations œuvrant pour la sauvegarde de l'environnement. En 2001, elle était la première agence du genre en France à avoir été certifiée 14001. Outil technique du Conseil régional de Midi-Pyrénées, l'agence est chargée d'observer (gestion de l'Oramip, études...), d'expérimenter (élaboration des Agenda 21), de sensibiliser le grand public et les professionnels au sens large (édition, animation, événementiels), de fédérer les acteurs du développement durable (parcs naturels régionaux, réseau des villes et territoires durables, réseau de contrats de rivière, réseau des agences pour l'environnement), d'accompagner techniquement les porteurs de projets régionaux publics et privés (aide technique, formation, information). L'agence n'intervient pas auprès des maîtres d'œuvre, mais le CROA a participé au comité de pilotage pour l'édition, en avril 2008, du guide « Construire durable en Midi-Pyrénées » (plus spécialement dédiée aux maîtres d'ouvrage). Est actuellement en préparation un guide concernant l'urbanisme durable. |

À L'ÉPREUVE DE LA RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉ (TOULOUSE)

« *Ce n'était pas a priori une opération à label de qualité environnementale. Mais, nous avons travaillé à la fois sur les aspects de l'économie thermique et de l'intégration à l'environnement* » indique **Benoît Chanson**, maître d'œuvre de la rénovation de la copropriété Bernanos, dans le quartier du Mirail à Toulouse. Pour cette opération, la Setomip est intervenue en assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la copropriété d'immeuble. L'aménageur public, tout comme l'architecte, n'avait pas à se positionner a priori sur la démarche de qualité environnementale. Celle-ci ne s'en applique pas moins, désormais « *sur les constructions publiques (à l'exemple de la Bibliothèque du Mirail...) ainsi que sur les cahiers de prescriptions environnementales imposées sur nos ZAC* » relève **Jacques Durand**, directeur général de la Setomip.

UNE APPROCHE DISCRÈTE DE LA QUALITÉ

« *L'architecte a conseillé à la copropriété d'inclure dans le programme de travaux un volet énergétique, ce dernier a été établi sur la base d'un rapport d'un bureau d'étude fluides, le cabinet Atmosphères* » précise **Nathalie Dunac**, chef de projet Setomip pour cette opération. **Benoît Chanson** rappelle que le critère environnemental s'est glissé à l'intérieur d'une opération de rénovation lourde « *La priorité, c'était de répondre à une demande lourde de réhabilitation, avec un fort enjeu de sécurité.* » L'argument de la sécurité lui a permis de faire partager au donneur d'ordre l'intérêt d'opter pour une « *démarche d'économie thermique* » et, plus largement pour un programme de travaux (cf. fiche) intégrant une meilleure articulation au principe du tri sélectif.

Ce programme, dans le contexte d'une copropriété en difficulté, joue aussi sur la valorisation d'un patrimoine : « *Celui de la copropriété, bien sûr, avec la possibilité d'une remise sur le marché ; mais aussi celui d'une architecture des années soixante dont nous avons souhaité respecter l'intégrité, et, simplement, corriger certains dysfonctionnements au regard des besoins d'aujourd'hui.* » C'est aussi la nécessité qui aura fait que la qualité visuelle de l'édifice ait été rehaussée : « *Le remplacement des menuiseries extérieures a permis d'embellir la façade par des jeux de couleur par exemple. La contrainte "environnementale" a été heureusement doublée d'une mise en valeur esthétique des façades* » remarque la chargée de projet de la Setomip.

[Suite page 78]

La rénovation de la copropriété Bernanos

Réalisée par Benoît Chanson sur commande de la Semru (aujourd'hui intégrée à la Setomip) en tant que maître d'ouvrage délégué de la copropriété d'immeuble, la réhabilitation de cet ensemble de 92 logements situé à Bellefontaine (Toulouse) est partiellement achevée à ce jour. 2,4 ME ont été engagés sur ce projet, dans le cadre du GPV de Toulouse. L'approche « durable » a été mise en application dans un contexte doublement spécifique : celui d'une copropriété privée, en difficulté, d'une part ; celui d'une réhabilitation de l'existant de l'autre. La mise en sécurité incendie de l'édifice était cruciale – seule alternative à une démolition future. Le programme comportait trois autres volets, plus « positivement » durables.

La refonte de l'isolation thermique et la mise en service d'un dispositif de maîtrise énergétique ont conduit au remplacement des deux façades, à des travaux d'isolation extérieure et intérieure, à une amélioration de la régulation de chauffage et ECS. Afin d'accroître l'accessibilité des usagers (notamment des personnes âgées à mobilité réduite), le fonctionnement de l'immeuble a été notamment « corrigé » par la création d'accès niveau rue, des aménagements dédiés aux personnes à mobilité réduite, une réorganisation du circuit d'évacuation des déchets. Un travail très soigné sur les façades, sans dénaturer l'architecture originelle marque l'attention portée à « l'intégration » à l'environnement urbain qui supposera, toutefois, que soient menés à bien d'autres travaux (sur la dalle, en pied d'immeuble, sur cour arrière). |

**Copropriété Bernanos
(Toulouse)**
**MO : Copropriété
Bernanos/Setomip
(déléguataire)**
MOE : Benoît Chanson



[Suite de la page 77]

UN CONTEXTE DE RELATIONS COMPLEXE...

Plus sans doute que l'appropriation d'une logique de qualité environnementale, c'est le statut du maître d'ouvrage (copropriété privée, non-professionnalisme), qui a rendu plus complexe le dialogue entre partenaires de l'opération. Celle-ci devait néanmoins être instructive, pour le maître d'ouvrage délégué comme pour l'architecte, par la réflexion à mener dès l'amont sur l'opportunité et les modalités de la rénovation thermique du bâti, mais aussi, ainsi que le rappelle **Benoît Chanson** « *sur le fait de savoir jusqu'où l'on peut aller, dans le cadre de ce bâti existant* ». C'est une question clé pour une démarche de qualité environnementale dont il est clair, pour lui, qu'elle est incontournable pour l'architecte, et suppose « une cohérence plus fine entre technique et architecture ».

Une autre question est celle de la ressource industrielle disponible pour mettre en œuvre certaines solutions : « Certes, nous avons bien trouvé le dispositif technique dont nous avons besoin. Mais, le problème, c'est de savoir qui va assurer le suivi de son fonctionnement ». Selon l'opérateur également missionné sur la question du suivi de la gestion de l'immeuble : « L'administration des équipements revient au syndic de la copropriété qui devra intégrer les contraintes d'entretien. Ces dernières devraient être inférieures aux économies réalisées en matière de charge de chauffage notamment ». |

L'URBANISME DURABLE SE DESSINE À ANDROMÈDE

« Il faut se rappeler que l'opération a été lancée en 2001-2002 et qu'à l'époque, il n'y avait pas d'exemple sur lequel s'appuyer. Mais, les élus ont voulu faire de l'aménagement de la ZAC un vrai projet politique dont le leitmotiv était le vivre ensemble » souligne **Joseph Carles**, président de la SEM Constellation, à propos de la genèse de la ZAC Andromède. « Leur conviction, constante, a été déterminante pour la réussite du projet : ils y ont toujours souscrit » constate, en écho, **Alain Garès** directeur de la SEM, maître d'ouvrage délégué pour le Grand Toulouse dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, ainsi que celle de certains programmes de construction (équipements publics).

DE LA ZAC À L'ÉCOQUARTIER

Ce projet est singulier en ce qu'il transforme significativement un programme de ZAC in situ et, de manière plus générale, repositionne la notion de ZAC au regard du quartier urbain et, plus encore, de l'écoquartier. Dès la fin des années quatre-vingt-dix du XX^e siècle « *le principe d'une ZAC avait été arrêté, pour accompagner la croissance de population de l'agglomération et des besoins en logement associés* » souligne **Alain Garès**. Mais, c'est en ayant fait « *table rase de toutes les réflexions engagées, au préalable* » que s'engage, à l'initiative des élus, une réflexion sur la genèse d'un nouveau quartier urbain : « *Elle s'est organisée autour de cette problématique du vivre ensemble, de la manière de traduire des valeurs telles que solidarité, bien vivre et préservation de l'environnement* », indique **Joseph Carles**. L'option est donc prise de faire du nouveau quartier un exemple, comme l'explique le **directeur de la Sem** « *pour sa qualité environnementale* ». Et d'ajouter : « *Plutôt que de développement durable, notion très large, je préfère parler de qualité environnementale, qui correspond à des objectifs ciblés.* »

Andromède prend en réalité place dans un triptyque d'aménagement qui inclut aussi Aéroconstellation (cf. présentation dans la revue de l'AMO 2005) et Monges-Croix-du-Sud. Sur la première, le déploiement de l'activité industrielle (liée à l'aéronautique) s'organise autour d'un espace paysager couvrant 15 % de la surface totale et dans une démarche de certification ISO. Sur la troisième, c'est le profil – fonctions, règles de qualité environnementale – donné à Andromède qui se duplique. Ce profil lui vaudra « un peu par hasard » de passer du statut de simple ZAC à celui, encore méconnu à l'époque



de son lancement, « d'écoquartier ». Une appellation sans « label », mais qui émerge, outre ses grandes orientations, d'une démarche de certification Habitat et Environnement-HPE et de HQE pour les équipements publics. **Joseph Carles** rappelle « *qu'elle était nécessaire pour une légitimation de la démarche, comme exemple à suivre* ». Le fait est que « *les équipes motivées pour réaliser des programmes sur Andromède adhéraient aux principes et considéraient la démarche de certification comme un plus* » note **Alain Garès**.

LES POINTS CLÉS DE LA DÉMARCHÉ

Il était sans doute d'autant moins simple d'enclencher opérationnellement la démarche que, d'une part, la SEM inaugurerait ce qui est devenu, depuis, un positionnement affiché et que, de l'autre, peu d'exemples étaient disponibles. L'aménageur aura donc recours, pour l'accompagner en phase de conception, à une consultante en qualité environnementale (lire ci-contre), **Sophie Lebreton**. Celle-ci a participé, en outre, aux réunions entre aménageur et équipes de MO/MOE mobilisées sur les diverses opérations afin que les objectifs soient clairement identifiés. C'est ensuite sur le principe d'un marché de définition que s'élabore la sélection du professionnel chargé d'élaborer le programme urbanistique, autour simplement, de grandes orientations « *que le quartier puisse être traversé par une grande coulée verte; que chaque enfant habitant sur le site ait accès à une école en moins de dix minutes à pied, d'où qu'il vienne, et ce en toute sécurité* » précise **Alain Garès**. « *Les trois candidats ont joué pleinement le jeu. Nous avons dû arbitrer entre trois propositions très différentes. Le choix s'est opéré, finalement, sur la manière d'organiser cette grande zone verte, plutôt par distribution sur tout le territoire que sous forme d'espace unique.* »

Les composantes environnementales appliquées à la trame urbaine sont, outre la place donnée aux espaces verts, l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux, la multimodalité des transports. Le cahier des charges dans lequel doivent s'inscrire les équipes de programmes spécifiques met l'accent, quant à lui, sur la gestion des eaux, les économies d'énergie, le confort d'hiver/été. Il insiste, cependant, sur : « *la qualité d'une architecture contemporaine. Nous avons, en réalité, plutôt ciblé les architectes. Pour autant, il n'était pas question d'expérimentation* » souligne le **directeur de la Sem**. « *Le critère du prix, rappelle pour sa part* **Joseph Carles**,

[Suite page 81]

POINT DE VUE

Écoquartier et urbanisme durable

Andromède est l'un des tout premiers écoquartiers réalisés dans l'Hexagone. Regard sur les enjeux, les critères, la démarche retenue et, au-delà, sur la notion « d'urbanisme durable », avec Sophie Lebreton, chargée d'assister la SEM Constellation pour la maîtrise d'ouvrage d'aménagement de la ZAC...

Revue de l'AMO Midi-Pyrénées : *Comment avez-vous été amenée à travailler sur Andromède ?*

Sophie Lebreton : « Une mission d'AMO développement durable a été initiée par la Sem Constellation, pour laquelle le CRP, associé à Re-Sources, a été retenu. Pour ma part, j'ai travaillé plusieurs années sur l'architecture HQE, mais j'ai vite réalisé qu'il fallait envisager le problème sous l'angle de l'urbanisme et du territoire. Nous avons assisté la maîtrise d'ouvrage dans le cadre du marché de définition, qui a permis de définir le projet d'aménagement puis, dans le cadre de la contractualisation avec les équipes retenues, pour conduire des opérations. »

LRAMO : *Andromède se définit comme un « écoquartier » En quoi « l'éco » impacte-t-il ici, le projet de « quartier urbain » ?*

S. L. : « Il y a des critères multiples, mais on ne doit pas oublier qu'ils doivent être adaptés localement. Dans ce cas, nous avons mis l'accent sur la densité et la compacité du bâti résidentiel au regard du tissu existant, l'articulation au réseau de transports en commun, les déplacements de courte distance, la gestion de l'eau, le traitement du paysage et la biodiversité, la mixité fonctionnelle

(habitat, activité, commerce, équipement public). Nous avons fait des préconisations en matière de gestion des déchets ou encore de choix énergétique au niveau des opérations. Cela dit, la traduction de ces critères en opérations visibles n'est pas le seul enjeu. Nos préconisations concernaient donc le "management de projet" : l'articulation entre objectifs de développement durable, moyens et manières de faire sur lesquels les acteurs doivent s'accorder ».

LRAMO : *Le « label » était-il un argument déterminant pour communiquer avec vos interlocuteurs ?*

S. L. : « La question du label s'est évidemment posée. Nous avons conseillé au maître d'ouvrage de demander la certification H & E pour toutes les opérations. Mais, ça n'a pas joué un rôle majeur. Les élus étaient vraiment attentifs à un projet urbain à caractère durable. Au reste, je ne crois à l'efficacité du label que parce qu'il garantit le respect de seuils de qualité environnementale à minima. En l'occurrence, sur le thème de l'énergie, Andromède va au-delà des réglementations édictées ».

LRAMO : *Avez-vous le sentiment qu'une telle approche a permis de favoriser le dialogue entre les professionnels de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre ?*

S. L. : « Le fait qu'il y ait une maîtrise d'ouvrage solide, volontaire, engagée est incontournable. Aujourd'hui, les outils pour mener ce type de démarche commencent à exister et méritent d'être appliqués. Je l'ai constaté ici, c'est aussi l'occasion d'une réflexion plus en amont, plus partagée, plus efficace aussi. Dans le cadre des opérations, la Sem a posé le principe de trois réunions avec les équipes retenues, où nous avons pu ensemble

réfléchir aux aspects techniques et organisationnels qu'impliquait la démarche. Cela s'est bien passé et la qualité des projets s'en est trouvée, je le crois, améliorée ».

LRAMO : *L'idée « d'urbanisme HQE » commence à faire son chemin, tout en suscitant des interrogations... Que vous en dit votre expérience ?*

S. L. : « Je préfère parler "urbanisme durable", tant la notion de HQE me semble limitative. C'est sûr que, passant à une échelle plus complexe que celle du seul bâtiment, et vu les interrogations que la HQE a précisément soulevées, la réflexion paraissait moins évidente. Mais je suis assez optimiste. On commence à avoir un certain nombre de retours d'expériences qui nous permettent de savoir où aller. La conception et la réalisation de l'écoquartier Andromède en font partie ». |

Sophie Lebreton

Sophie Lebreton, consultante qualité environnementale et développement durable et créatrice et gérante de la société Écologie urbaine, est urbaniste qualifiée OPQU. Elle s'est spécialisée dans l'AMO HQE et développement durable auprès de collectivités et de Sem et participe à des démarches d'élaboration partagées de développement durable. Elle a réalisé, pour le compte de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, un guide sur les principes et méthodes de projets d'écoquartier. |

[Suite de la page 79]

n'était pas la clé d'entrée pour l'obtention d'un programme. Sous l'impulsion des élus, c'est celui de la qualité du projet qui a primé » en notant par la même occasion « Je crois que l'interface entre élus et techniciens, motivé par une problématique nouvelle, est un enseignement clé. C'est un facteur de réussite, pour la ZAC, mais aussi pour celles qui pourraient demain être créées dans le Grand Toulouse. »

UN BILAN D'ÉTAPE

Aujourd'hui, le plan du nouveau quartier commence à s'inscrire, en relief, en vis-à-vis d'Aero-Constellation donnant le sentiment, selon **Joseph Carles**, que « l'exécution est conforme à la partition que nous avons écrite. Et cette partition est visiblement très cohérente ». Elle a pourtant été légèrement modifiée, du fait, principalement des évolutions du marché. D'où par exemple, l'ouverture de programmes dits de « Génération 21 », à prix de sortie maîtrisé et plus à même de répondre à des objectifs de mixité sociale. « La question s'est aussi posée, de revoir, à la demande des promoteurs, certaines contraintes. Nous avons été à l'écoute, sur des points comme les surfaces de logement, des simplifications architecturales » souligne **Alain Garès**. En revanche, insiste Joseph Carles : « Nous n'avons jamais cédé sur toute modification qui aurait dénaturé le projet. Certains professionnels nous avaient, par ailleurs, fait part de leur sentiment que les critères imposés auraient un impact en termes de prix d'accès. Mais, il était hors de question d'entrer dans ce type de discours. »

C'est aussi sous l'effet du marché que le calendrier de réalisation de l'ensemble de la ZAC devrait se trouver légèrement rallongé. Du point de vue de la démarche, comme le note **Alain Garès**, « il n'y a pas forcément eu un surcoût lié au temps. Cependant, il est sûr qu'elle a demandé à la SEM un travail d'ingénierie bien plus important que pour une opération plus classique ». Le résultat pourrait bien en être, selon les propos de **Joseph Carles** « la possibilité, pour la SEM de faire de l'aménagement à qualité environnementale une marque de fabrique ». Et s'il est vrai que la présence, à l'interface de la SEM et des élus, d'un expert en management a eu un impact sur la bonne conduite des opérations, celle-ci le doit aussi, selon **Joseph Carles**, à « l'invention d'une méthode de gouvernance des territoires ». |

La ZAC Andromède

La ZAC Andromède se déploie en « V » entre les communes de Blagnac et de Beauzelle. Le « V » couvre quelque 210 hectares où s'implanteront 4000 unités résidentielles (dont 20 % de logement social), des ensembles de bureaux occupant une surface totale de 200000 m², divers équipements publics (d'enseignement et de formation, de loisirs, de sécurité), des commerces et services de proximité, sans oublier 70 ha d'espace verts, occupant un tiers du territoire. Andromède est traversée par la ligne E de tramway, connectée au métro toulousain.

Cette opération d'aménagement urbain majeure (en France) par son étendue vise à accompagner la croissance démographique de l'agglomération toulousaine. Elle est aussi singulière car elle est l'un des premiers écoquartiers projetés en France. Les grands axes d'aménagement sur lesquels ont travaillé les urbanistes Treuttel-Garcias-Treuttel sont ainsi : place centrale allouée aux espaces naturels et à la biodiversité ; diversité urbaine ; mixité des logements ; gestion des eaux pluviales. Du point de vue de l'architecture, le cahier des charges auquel ont dû souscrire les équipes de MOE/MO impliquait de s'axer sur trois priorités : insertion dans l'environnement (approche bioclimatique, articulation aux modes de déplacement doux, niveaux de performance minimum en consommation énergétique) ; gestion des eaux pluviales et chantier propre. Affichant résolument sa facture contemporaine, l'architecture fait aussi largement place à l'utilisation de matériaux doux (structures bois...).

La réalisation de l'ensemble s'échelonne en trois phases – sur deux décennies. Le coût total d'aménagement s'élève à 156,4M€. |

MO : Grand Toulouse/SEM Constellation

AMO DD : CRP Consulting/ReSources

MOE urbanisme : Treuttel-Garcias-Treuttel

2010

LES ACTIVITÉS

Visites

- > Journée de visites en Gironde (33)
 - * Immeuble Arc-en-Ciel, Bordeaux
MO : InCité
MOE : Bernard Bühler
 - * Siège de l'Ordre des architectes d'Aquitaine, Bordeaux
MO : Ordre des architectes d'Aquitaine
MOE : Julie Fabre – Matthieu de Marien
 - * Ilot Q, ZAC des Quais, Floirac
MO : DomoFrance
MOE : Lanoire & Courrian
 - * Le Rocher de Palmer, Cenon
MO : Ville de Cenon
MOE : Bernard Tschumi – Véronique Descharrières
 - * Journée consacrée à Pierre Lajus avec visites d'opérations de logements et équipements publics à Mérignac, Bordeaux, Talence + Visite exposition Renzo Piano à Arc-en-Rêve (Bordeaux)
- > ZAC Andromède, Blagnac (31)
 - * Les jardins andalous
MO : La Cité Jardins
MOE : GGR
 - * Cassiopée
MO : SA Patrimoine
MOE : Almudever/Fabrique d'architecture
 - * Cap Constellation
MO : Icade Tertial
MOE : Puig-Pujol – Pedersen-Fox Associates
 - * Centre de maintenance du tramway
MO : Tisseo-SMTC
MOE : Séquences
 - * Centre de loisirs de Barricou
MO : Ville de Blagnac
MOE : Véronique Joffre
- > Fabrique culturelle, université du Mirail, Toulouse (31)
MO : Grand Toulouse – Setomip (délégué) MOE : GGR



- > Université Paul-Sabatier, Toulouse (31)
 - Bibliothèque des sciences (rénovation/extension)
MO : Région Midi-Pyrénées – Cogemip (délégué) MOE : Espagno-Milani – Stéphane Deligny – Fabrice Ginocchio
 - * Halle technologique de l'IUFM
MO : Région Midi-Pyrénées – Cogemip (délégué) MOE : Mériem Bekkoucha et Laurent Gaudu

- > Institut des sciences avancées du vivant (ITAV), Toulouse (31)
MO : Grand Toulouse – Setomip (délégué) MOE : Cardete & Huet – Atelier Sauvagé-Harter (associés) – Gérard Tiné (plasticien)

- > BOH 3, hôpital de Rangueil, Toulouse (31)
MO : Icade – Setomip MOE : Art&Build – Séquences

- > Journée de visites à Montpellier (34)
 - * Hôtel de ville
MO : Ville de Montpellier – SERM (délégué) MOE : Ateliers Jean Nouvel – François Fontès
 - * Pierre Vives, Cité des savoirs et du sport pour tous
MO : Conseil général de l'Hérault – Hérault Aménagement (délégué) MOE : Zaha Hadid – Chabanne & Partenaires (exécution) – Vinci France (construction)



Conférences

- > Rencontre : « L'université » du Mirail en mutation », Toulouse (31)
[intervenants : Nicolas Golovtchenko (vice-président de l'Université Toulouse II-Le Mirail), Anne Péré (cabinet Urbane) et Rémi Papillault (architecte)]
- > Rencontre « L'autre campus de Rangueil », Toulouse (31)
[intervenants : Jean-Noël Larré (directeur du service Immobilier et Aménagement au PRES)]
- > Rencontre « À propos du Cancéropôle », Toulouse (31)
[intervenants : Pierre-Emmanuel Reymund (coordinateur du projet); Vincent Toulza (chargé de suivi d'opération, Grand Toulouse); Yann Padlewski (chargé de projet, agence Jean-Paul Viguière)]
- > Conférence « L'air de la HQE selon Patrick Arotcharen », Toulouse (31)
[intervenants : Patrick Arotcharen (architecte); Jacques Tortos (société Nobatek); Sonia del Campo (COL, Bayonne)]

Animations

- > Vœux et galette des rois des industriels

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

C'est dans les locaux du Grand Toulouse que se tient, le 8 avril, l'assemblée générale. Jérôme Terlaud est désigné à la présidence, tandis que Jean Pène et Vincent Espagno rejoignent le bureau.

Les journées nationales

Les 1^{er} et 2 octobre, les membres des 10 AMO se retrouvent à Lyon. Le programme concocté par l'association de Rhône-Alpes permet de découvrir les mutations urbaines en cours dans la « capitale des Gaules », sur les sites de Confluences, du quartier en rénovation urbaine GPV de la Duchère, et de Vaise.

Visites communes aux AMO

Lors des journées de visite organisées à Bordeaux et son agglomération, du 30 mars au 2 avril 2010 la délégation midi-pyrénéenne partage une partie du programme avec des membres d'AMO Aquitaine. Un principe de rencontres et d'échanges renouvelé avec Languedoc-Roussillon, lors de la journée du 15 décembre à Montpellier, pour la visite du chantier Pierres Vives.

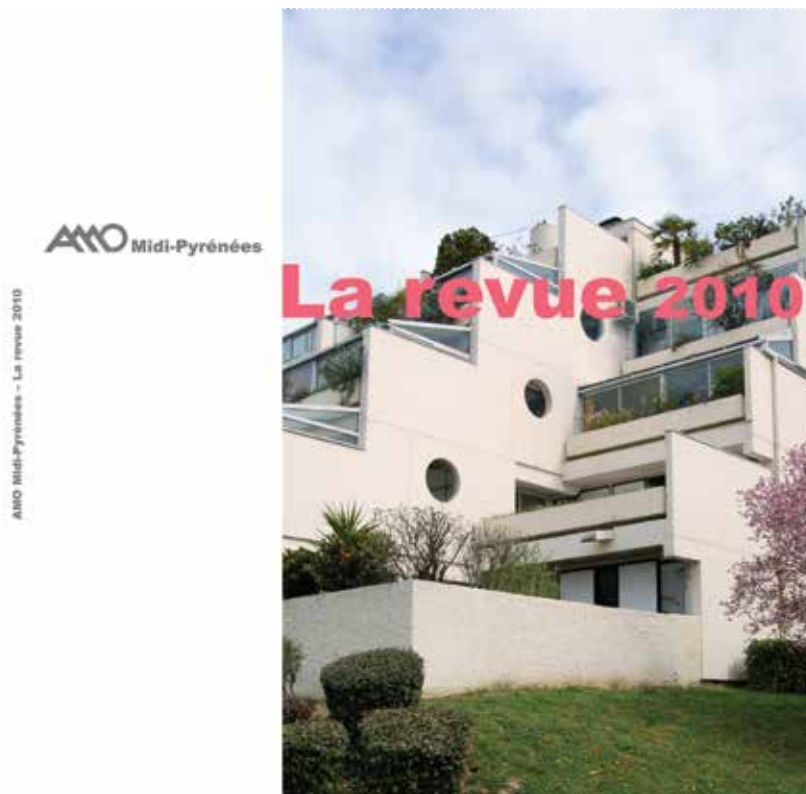
Voyage d'études

Du 2 au 5 juin, le voyage annuel conduit l'AMO en Catalogne espagnole (Barcelone, Gérone...), au fil d'un circuit conçu par Martin Meade afin de donner un aperçu très complet des réflexions et productions architecturales et urbanistiques à l'œuvre sur ce territoire.



La revue/Le dossier

Le thème : **Habitat individuel dense... Habitat intermédiaire... Maison de ville... Maison superposée...** Quelle que soit l'appellation, le constat est très largement partagé aujourd'hui que ces formes d'habitat correspondent mieux que le collectif traditionnel ou la maison individuelle à une ville rééquilibrée et plus durable. S'appuyant sur des témoignages *in concreto* et sur des avis experts, le présent dossier s'attache à mettre en relief le développement d'une nouvelle culture, en somme, de « la maison urbaine ».



2010 L'HABITAT INTERMÉDIAIRE... « MÉDIATEUR » D'UNE VILLE RÉÉQUILIBRÉE

Habitat intermédiaire... Maison de ville... Maison superposée... Quelle que soit l'appellation, le constat est très largement partagé aujourd'hui que ces formes d'habitat correspondent mieux que le collectif traditionnel ou la maison individuelle à une ville rééquilibrée et plus durable. Permettant globalement d'économiser l'espace, de minimiser les nuisances dues aux déplacements, de restructurer l'urbain, elles sont à même de concilier privauté et socialité, d'assurer un lien plus qualitatif entre l'habitant et l'habiter... S'appuyant sur des témoignages in concreto et sur des avis experts, le présent dossier s'attache à mettre en relief le développement d'une nouvelle culture, en somme, de « la maison urbaine ».

Aux alentours des années 1970, Fabien Castaing signe à Toulouse, dans le quartier de la Terrasse une remarquable opération d'habitat collectif douée de qualités propres à la maison individuelle et d'habitat individuel dans une trame dense. C'est dire que, sur l'agglomération toulousaine en particulier, l'émergence de nouvelles formes d'habitat, représentant une véritable alternative tant au collectif classique qu'au pavillon de lotissement ne date pas forcément d'aujourd'hui. Même si cet héritage avait été un peu délaissé, sauf peut-être par la profession d'architecte.

Et même si, longtemps, un développement économique et démographique exceptionnel a peiné à s'articuler avec une maîtrise de l'urbanisation et, plus encore, de « l'urbanité ». Un décalage « négatif » à plusieurs titres : surconsommation de l'espace, nuisances environnementales croissantes, mais aussi déliaison des territoires (urbain, rural) et des modes de vie (privé, collectif)... Sans compter l'appauvrissement des formes données à l'habiter.

LE « TABOU » DE LA DENSITÉ EST TOMBÉ...

La conjonction du tout voiture/tout pavillonnaire ou du tout voiture/étalement urbain ne concerne pas que la capitale de Midi-Pyrénées et son aire urbaine. Mais elle y est d'autant plus sensible que la croissance démographique restera forte dans les prochaines années. Et que les engagements que les collectivités territoriales doivent prendre en matière de développement durable, dans la lignée du Grenelle de l'environnement, demandent que la tendance soit résolument

inversée. Contrainte ? Ou, au contraire, opportunité de créer de nouvelles dynamiques pour le territoire et ses habitants ? Depuis plusieurs années, en réalité, c'est cette seconde hypothèse qui se confirme. Témoin, un changement d'optique très significatif sur la question de la densité : le tabou serait en train de tomber. L'opposition « idéalisée » entre modèle supposé vertueux du grand ensemble et modèle supposé repoussoir de la maison ultra-privative n'a plus lieu d'être. Ainsi que le rappelle une étude de l'AUAT sur la question, l'opposition réaliste serait plutôt entre habitat continu et discontinu.

FAIRE QUE LA MAISON RÉINTÈGRE LA VILLE ?

Avec, pour conséquence, la possibilité de travailler sur la réintégration de la maison dans la ville... Tant il est vrai que la maison individuelle reste pour une majorité de Français, une « référence » – en raison de ses commodités effectives (espaces de rangement internes et externes, par exemple), comme pour une certaine liberté d'usages (la possibilité d'en réaménager l'intérieur ou l'extérieur). Tant il est vrai aussi, et la réalisation de Castaing l'anticipe, que le collectif classique, en barre haute, n'est définitivement pas une alternative à la maison. C'est donc une réinterrogation de la condition d'habitat et des formes de l'habiter qui peut émerger, dont les opérations plus récentes réalisées à Borderouge, Tibaous, ou Saint-Martin-du-Touch sont le témoignage concret. Elles expriment une volonté et un plaisir certain de faire, pour reprendre une expression de l'AUAT, de l'habitat individuel mitoyen un « mieux disant » :



Ensemble résidentiel à la Terrasse (Toulouse), réalisé par Fabien Castaing dans les années 1960. Aujourd'hui, ce type de projet pourrait être un exemple d'habitat intermédiaire.

par la qualité de sa facture, sa proximité aux services urbains, son accessibilité en termes de coût.

Leurs concepteurs (maîtres d'ouvrage/maîtres d'œuvre) ont clairement pris en compte une diversité des parcours de vie individuels qui se traduit par un attrait significatif pour du logement plus « banal » dès lors que s'offrent, en proximité, certaines commodités (commerces, services, connexion aisée aux réseaux de transport). Ils ont intégré la sensibilité croissante des populations au coût de l'habitat « à soi » – maison, voiture, voire voitures – doublée fréquemment d'un intérêt pour les valeurs environnementales.

DES VERTUS DE L'EXPÉRIMENTATION...

Sans doute faut-il se garder de simplifier au regard de tendances « sociales » dont le sociologue rappelle qu'elles sont complexes et qu'il serait pertinent de les appréhender à long terme. L'équation habitat intermédiaire/qualité d'usage, en ce sens, est loin d'être mécanique. Mais, ces réalisations dénotent qu'une culture de la « qualité d'usage » se fait jour et peut permettre de passer d'une non-politique de la demande à une politique de l'offre qui est aussi plus « solidaire ». Ces réalisations sont, il est vrai, expérimentales⁽¹⁾. Mais avec, déjà, cette vertu d'être plus démonstratives des

enjeux d'intérêt public qu'un PLU ou qu'un PLH auprès de l'habitant, de l'élu, mais aussi des professionnels de l'acte de bâtir. La puissance publique exemplifie, ce faisant, la nécessité de repenser l'urbanité sans se limiter à la contrainte réglementaire. C'est aussi l'occasion de promouvoir une « diversité » des formes d'habitat.

Faut-il parler de limite ou plutôt d'enseignements ? S'impose d'évidence la question d'une maîtrise du foncier par l'acteur public et la possibilité de travailler, non seulement sur les « extensions », mais aussi sur la « recomposition » du territoire. Plus complexe, techniquement, est celle du montage permettant aux acteurs publics et privés (professionnels, habitants) de co-participer d'une démarche aussi volontariste.

La « transposabilité » ne va pas de soi... Mais en mettant l'accent sur l'importance de la localisation et l'originalité propre à chaque « programme dans son environnement », ces expériences nourrissent une nouvelle approche de l'urbanisation, sachant, comme le rappelle Jean-Yves Chapuis, que la « ville historique » n'est plus. La réflexion est ouverte sur l'habiter en ville aujourd'hui (c'est-à-dire notamment sur les qualités de l'habitat et de l'habitant...) et sur la « politique » (réflexions, orientations, décisions, incitations et moyens) qu'une collectivité peut engager pour le favoriser. L'habitat intermédiaire, de ce point de vue, peut être le « médiateur » par excellence d'une ville rééquilibrée. |

1) L'habitat intermédiaire sous ses diverses formes est une notion intégrée dans tous les programmes des ZAC qui s'aménagent, depuis plusieurs années, sur le territoire de la communauté d'agglomération devenue, depuis le 1^{er} janvier dernier, communauté urbaine. Les « expérimentations » se multiplient, par ailleurs, comme en témoigne, par exemple, le concours d'idée lancé en 2006 par le CAUE de la Haute-Garonne sur la zone urbaine et des communes de taille plus modeste mais aussi sur sa frange rurale. À l'instar de Nantes (cf. Revue de l'AMO 2009), toutes les grandes métropoles françaises sont intéressées à cette nouvelle approche de l'habitat dans la ville. Rappelons aussi le rôle, à cet égard, du PUCA, à travers ses programmes de recherche, appels à projets et comme vecteur de sensibilisation, d'information, mais aussi de collecte et de restitution de retours d'expérience.



UNE EXPÉRIMENTATION À BORDEROUGE

La Setomip, pour le compte de la ville de Toulouse, est aménageur sur la ZAC de Borderouge à Toulouse, au niveau de la place Nord: cet espace de 11 ha, en prise sur la station de métro, doit accueillir divers espaces (place, squares) et équipements, du commerce et des services (pôle commercial de proximité, hôtel, bureaux), du logement (social, étudiant). Sur deux opérations⁽¹⁾, elle a toutefois pris le parti d'être maître d'ouvrage de programmes d'habitat, pour un volume global de soixante-dix-huit unités, associant locatif et résidence principale. « Pas question de se substituer aux professionnels de la construction de logements, précise toutefois Céline Letellier-Harter, chargée d'opération au sein de la Setomip. Nous souhaitons simplement faire exemple en matière d'offre d'habitat de qualité, en particulier à destination des primo-accédants, sachant qu'il est difficile, à ce jour, pour eux d'acheter en centre-ville. Nous tablons sur

Une superposition d'appartements en R +3, avec entrée privative, fonctionnant comme un empilement de maisons individuelles...

un prix de sortie à maximum 2 700 € au m². » Solidaire, le motif est aussi environnemental: dans un contexte d'écoquartier, les maîtres d'œuvre retenus pour ces deux opérations devaient intégrer un haut niveau de performance énergétique.

LA MAISON SUPERPOSÉE, L'ESPACE MODULAIRE, LE JARDIN « COMMUN »

Les agences 109 Architectes (Paola Rocca & Virginie Matthiot) et Benoît Imbert architecte, se sont vu attribuer la réalisation de l'îlot 4.1, sur lequel se distribueront trente-cinq logements. « Un calibre adapté, pour une équipe comme la nôtre » note Paola Rocca, qui lui a permis de se frotter à l'expérience concrète du logement et, en particulier, d'une commande portant sur de l'habitat intermédiaire. « Nous voulons promouvoir une offre adaptée aux ressources des ménages ciblés et prenant en compte l'évolution de la famille contemporaine, indique Céline Letellier-Harter. Ce qui renvoie au critère du prix – avec, en particulier, une accessibilité au Pass foncier –, et à la priorité accordée aux unités de type T3 et T4, pour une surface moyenne de 75 m². » Et d'ajouter: « Nous souhaitons, concernant la qualité d'usage, que la maîtrise d'œuvre intègre la notion de modularité, d'évolutivité. »

Un enjeu auquel la maîtrise d'œuvre a répondu en optant pour un procédé constructif permettant, non seulement, une modularité à l'intérieur de chaque logement, mais aussi des unités entre elles: « Nous n'avons pas de point porteur en intérieur du bâti. De fait, chaque occupant peut réorganiser l'espace ou, même l'agrandir, dès lors qu'il aurait acquis l'unité mitoyenne ou celle qui se situe au-dessus. » La typologie retenue est celle d'une superposition d'appartements en R +3, avec entrée privative, fonctionnant comme un empilement de maisons individuelles.

Ainsi que le rappelle Benoît Imbert: « L'enjeu urbain et environnemental des prochaines années est d'amener au logement collectif des gens qui iraient spontanément vers la maison individuelle. Nous avons donc tenté de retrouver, dans les logements collectifs, des qualités de rapport à l'extérieur et d'intimité que l'on associe habituellement à la maison individuelle. » « Nous n'avons pas fermé les terrasses par une clôture; l'idée

était de générer un jardin commun, porteur de lien social » ajoute **Paola Rocca**. Non sans se féliciter de ce que « *le projet est très proche de ce que nous avions imaginé* ». La localisation de l'opération impliquait moins une prise de position marquée sur l'accroche à la place principale et au réseau de transport en commun.

UNE PROCÉDURE INÉDITE...

« *Le projet retenu, parmi quatre propositions, était celui qui articulait le mieux les dimensions qualité de l'habiter, développement durable et prix maîtrisé* » note la **chargée d'opération** de la Setomip. Le caractère délibérément expérimental de l'opération, sensible dans le contenu, l'est peut-être plus encore dans la méthode. Délaissant la mécanique classique du concours, la maîtrise d'ouvrage a opté pour une procédure de « *type dialogue compétitif* ». Cette procédure s'est adossée à la constitution d'un comité de pilotage réunissant la Setomip et les fédérations du bâtiment, qui a permis de définir une composition d'équipes originale, le mandataire étant une entreprise de construction à laquelle étaient associés maître d'œuvre et bureaux d'études. Les équipes ayant répondu à l'appel à projets ont ensuite travaillé ensemble à l'élaboration du cahier des charges définitif.

Si **Céline Letellier-Harter** confie que « les équipes qui n'ont pas été retenues nous ont dit avoir apprécié la démarche », **Paola Rocca** rappelle que « *les rapports avec l'entreprise mandataire, SATOB Construction Bois, n'étaient pas toujours simples. Pour un architecte, c'est difficile de ne pas avoir une maîtrise globale du projet* », tout en reconnaissant que « *nos partenaires, très expérimentés, nous ont bien aidé* ». « *Les entreprises ont accepté le principe du reversement des indemnités aux seuls architectes* » note encore le **maître d'ouvrage**. Plus globalement, cette expérience a généré un dialogue très poussé entre professionnels et s'est avérée instructive sur de nombreux aspects techniques. La question de sa « transposabilité » se pose, néanmoins, au regard du temps de mobilisation effective demandé... « *Six fois plus de temps que pour un concours classique... Est-ce que ce serait possible, pour notre équipe, aujourd'hui?* » s'interroge **Paola Rocca**. La livraison du programme est prévue courant 2011. |

1) Excepté ces deux opérations, le mode classique du concours auprès d'équipes de bailleurs sociaux, promoteurs privés et architectes a été retenu.

Îlot 4.1, Borderouge

L'opération se réalise sur la ZAC Borderouge - place Nord, dont la configuration urbaine a été confiée à l'agence Chavannes (AAUPC). Les grandes orientations d'aménagement, sur cette ZAC, portent sur : centralité urbaine (mixité fonctionnelle, densité), qualité environnementale (énergies renouvelables, gestion de l'eau), qualité architecturale à coût maîtrisé. Sur un ensemble de seize opérations, quatorze ont été lancées sur concours auprès d'équipes de promoteurs et d'architectes. Deux sont réalisées à titre expérimental, suivant une procédure originale.

Sur l'îlot 4.1, 109 architectes et Benoît Imbert architecte ont été retenus pour et réaliser 35 logements intermédiaires, dont 60 % de grands logements (T3, T4, T5), pour un prix de mise sur le marché de l'ordre de 2 200 à 2 500 €/m². Les unités d'habitat se distribuent sur deux bâtiments (R+3 et R+2) compacts, autour desquels se déploient trois espaces extérieurs : un grand jardin central, un parking planté et paysager (légèrement encaissé, mieux que souterrain) donnant accès au précédent, un petit jardin contemplatif. Espace de sociabilité, le jardin central est traversé par un ponton organisant la desserte sur l'entrée privative de chaque unité. À l'intérieur de l'unité, conçue en traversant nord-sud, les espaces de circulation sont réduits au profit des espaces à vivre. Chacune d'entre elles ouvre sur une terrasse ou un balcon orienté plein sud. L'absence de porteur intermédiaire permet d'envisager toutes modifications dans l'organisation future de l'habiter.

Le choix du bois (ossature et façade) répond aussi aux objectifs environnementaux : matériau noble, réduction du temps de chantier, étanchéisation (bardage avec revêtement textile). La générosité des espaces verts et paysagers, la gestion des eaux de pluie, participent aussi de l'esprit « durable » du projet. |

Îlot 4.1, ZAC Borderouge (Toulouse), 35 logements.

Date livraison : 2011

MO : Setomip

MOE : SATOB Construction Bois (mandataire équipe);
109 architectes et Benoît Imbert architecte; agence Pôles
31 (paysagiste); SECA ingénierie (BET fluides et HQE);
Couleur Bleue (SPS); cabinet Alayrac
(économiste)

POINT DE VUE

On n'habite pas un PLU ou un PLH

La revue de l'AMO: *Comment envisager une politique volontariste de l'habitat, dans une perspective à la fois qualitative et durable ?*

Jean-Yves Chapuis ⁽¹⁾: « La question clé est d'abord celle d'une réflexion sur la ville. Certes, il existe des ambitions traduites dans des documents cadres, tels que le PLU ou le PLH... Mais on n'habite pas un PLH ou un PLU, on habite la ville. Deux remarques, à ce sujet. La première, et c'est une raison majeure pour laquelle nous avons créé le groupe de travail Formes urbaines, c'est que 4/5^e des rapports présentés devant le conseil d'agglomération concernent des procédures administratives. Comment avoir, dans ces conditions, une culture commune de la ville, partagée par les élus, les services techniques ?

La deuxième, c'est évidemment d'asseoir cette culture. Notre groupe de travail sollicite des experts de la question urbaine, des chercheurs, à même d'interroger cette problématique sur le fond et à long terme par des conférences devant les élus et les services des communes et de l'agglomération. En revanche, on n'invite ni les promoteurs, ni les architectes, parce que nous savons que, dans ce type de contexte, ils ont tendance à faire leur "marché". »

LRAMO: *Pouvez-vous nous donner une idée des réflexions engagées par Formes urbaines ?*

J.-Y. C.: « Nous parlons de "ville en archipel" : c'est-à-dire que la forme de la ville historique n'est plus. On peut s'en désoler... Mais c'est un fait. On peut aussi constater que nombre de nos concitoyens ont désormais pris goût à ce qu'on pourrait qualifier de "non-ville", les fameuses extensions pavillonnaires en périurbain, et que ces territoires participent de la ville archipel. On connaît le mépris avec lequel ils ont été longtemps traités. Nous préférons les intégrer dans notre réflexion. Même chose quant aux agriculteurs installés dans le périurbain : soit nous laissons le monde agricole s'effacer et attendre de vendre ses terrains à bon prix, soit nous considérons que la ville a



Pour Jean-Yves Chapuis, l'habitat intermédiaire (opération à Mordelles, architecte Christian Hauvette) est un bon moyen de reprendre l'épineuse question urbaine...

besoin d'une agriculture périurbaine et que c'est aussi une question de santé publique que de bien se nourrir.

Il me semble que la mobilité et la proximité sont, dans cette ville archipel, des enjeux majeurs. Parlons mobilité. Qu'on le regrette ou pas, nous savons que même en augmentant la capacité du transport en commun, la voiture continuera d'avoir une place importante dans les pratiques. La question renvoie donc à un espace urbain adapté à cette attente de mobilité, qui peut d'ailleurs prendre des formes très diverses. À Rennes, on remarque qu'un certain nombre de familles monoparentales, qui travaillent souvent dans les services à la personne gagnent moins de mille euros par mois. Or, il faut qu'elles aient, à proximité de leur domicile, un ensemble de services, pour leurs enfants et leur vie sociale, mais aussi la possibilité d'aller à leur travail à pied ou en mode doux. Sans quoi, les situations peuvent devenir dramatiques. Les communes dépourvues d'équipements publics et privés sont, de ce point de vue et pour ces populations, une catastrophe.

Pour nous, "une ville des proximités", c'est faire en sorte que chaque citoyen, où qu'il réside, puisse avoir accès aux services de la vie quotidienne à pied ou en mode doux... Le citoyen d'aujourd'hui est certes attaché à l'évolution vers plus d'individualisation ; mais, c'est au prix de nouvelles solitudes : il y a une injonction à être le meilleur en toutes

choses que tout un chacun ne peut pas toujours assumer tout seul. La capacité à s'insérer dans des réseaux collectifs est aujourd'hui une ligne de fracture sociale majeure. Et cela questionne la politique de la ville, parce que jusqu'à présent, elle a tendance à enfermer les gens dans leur quartier, à ne pas leur permettre de sortir et d'aller habiter ailleurs. On ne peut pas ne pas en tenir compte en matière d'aménagement urbain et de politique de logement. »

LRAMO: *Quels enjeux sous l'angle de l'habitat ?*

J.-Y. C.: « La maison individuelle ne me chagrine pas. En revanche, les lotissements conçus depuis les années 1970 ont vu arriver des jeunes couples bi-actifs avec enfants. Ces ménages vieillissent et, aujourd'hui, les personnes sont à la retraite. Il n'y a pas de mixité intergénérationnelle et quand il faut prendre sa voiture pour acheter une baguette de pain à quatre-vingts ans, cela peut poser problème. Il faut permettre à ces personnes de venir habiter le centre des bourgs où se trouvent les services nécessaires pour une vie de proximité. Cela implique de construire des logements en renouvellement urbain. Ainsi on fait de la densité sans en parler parce que l'on part de l'évolution des modes de vie.

En même temps, il faut se rendre compte que les jeunes générations n'ont pas souvent les moyens de se payer des maisons sur des terrains de 500 à 1 000 m². À Rennes-Métropole, nous avons décidé de réduire les lots libres à 350 m². Certains élus nous ont traités de « Staliniens », parce qu'ils craignaient que les ménages ne viennent plus s'installer dans leur commune. Seulement 3 à 5 % des ménages de l'agglomération auraient les moyens de se payer un terrain de plus de 1 000 m² plus la maison. Et beaucoup de maisons construites il y a vingt à trente ans sont ou seront bientôt à vendre et pourront être transformées ou bien habitées par les ménages qui veulent encore de grands terrains et ont les moyens de les payer ».

LRAMO: *Est-ce que l'habitat individuel dense, n'est pas une bonne manière de reprendre le problème ?*

J.-Y. C.: « Bien sûr. J'ai de nombreux exemples de résidents de maison individuelle qui ont décidé de revenir en centre urbain, en collectif ou en intermédiaire et qui s'en trouvent satisfaits, pour les qualités de l'habitat, pour les possibilités de socialité qu'elles ont retrouvé. Ceci étant, la maison individuelle reste une "référence". La question, à l'échelle de la ville, est de répondre par une

offre diversifiée à une demande diversifiée. Le 5 novembre dernier, nous avons présenté une trentaine d'expériences d'habitat intermédiaire et de maisons individuelles, laissant de l'intimité, avec des espaces verts, où le problème du stationnement est réglé. Toutes étaient réalisées, c'était essentiel pour la démonstration.

Ceci étant, ça n'est pas facile à faire. Je peux comprendre qu'un promoteur privé ait des intérêts économiques à court terme. Mais je ne suis pas d'accord avec le raisonnement selon lequel le prix du foncier est la seule variable importante, et le reste ne compte pas. Je pense que nous n'avancerons pas si les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les élus ne se mobilisent pas ensemble. Les élus doivent aussi réfléchir à une maîtrise d'ouvrage urbaine. J'ajoute qu'une politique foncière volontariste, un engagement fort de la collectivité sur les moyens de concrétiser un PLH, par exemple, sont une condition sine qua non : Rennes Métropole a acheté beaucoup de foncier sur l'agglomération et a décidé de soutenir fortement le logement social – de deux façons : par la surcharge foncière et par la participation à l'équilibre des opérations.

Une dernière chose : il faut mieux expliquer nos démarches. Très souvent, des expositions sur des thèmes aussi peu attirants que le PLU ou le SCoT sont contre-productives parce qu'elles font seulement comprendre à l'habitant qu'il est « idiot » d'avoir fait construire sa maison dans l'urbain diffus. Concernant notre SCoT, nous avons fait une exposition originale : une maquette en chocolat que les gens ont mangé... des photos au sol pour qu'ils voient le territoire... Il n'y a pas eu de discours d'élus ou de techniciens et ce sont des artistes qui ont traduit chaque grand thème (habitat, transport, activités, équipements...). Et nous avons accueilli douze mille personnes en quinze jours. » |

1) Propos recueillis avec l'autorisation de la Communauté urbaine du Grand Toulouse. L'AMO lui adresse ses remerciements. Jean-Yves Chapuis, consultant en stratégie urbaine, travaille sur Lyon, Marseille... Il est aussi vice-président de Rennes Métropole (communauté d'agglomération) délégué aux Formes urbaines.

Îlot 9, ZAC des Tibaous



Réalisé par am : pm architectes, sous maîtrise d'ouvrage la SA HLM La Cité Jardins, l'îlot 9 de la ZAC des Tibaous (Saint-Simon) intègre un programme d'habitat social de 10 maisons (1 T5, 4 T4 et T3 et 1 T2) sur un parcellaire de 2306 m². Le COS est de 40 %.

L'intégration au site, sans remise

en cause de l'existant, était un enjeu clé. Sur la section nord-est de la bande, aucune ouverture de parking n'était envisageable sans modification des trottoirs, enlèvement des plantations ou des candélabres : les quatre maisons de cette section ont donc un abri garage commun ménagé en « poche » de transition avec la section nord-ouest, laquelle relève d'une typologie plus classique avec alternance « garage-maison-garage-maison ». La disposition des garages étant réglée par l'emplacement des bateaux de trottoirs, c'est sur le garage que s'est greffé le module de la maison. Le projet a pris pour axe « structurant » le creusement d'un fossé courant sur toute la longueur des façades. Ce fossé, traité en noue paysagère, délimite le passage entre l'espace piéton et l'entrée dans l'espace privatif de chaque maison où l'on accède par un petit ponton.

Pour souligner la perspective sur l'entrée de ZAC, le parti est celui de modules en toit terrasse avec alternance des hauteurs acrotères (3 m pour les garages ou logement de plain-pied et 5 m pour les R +1) et un jeu de volumes des façades, accentué par le contraste entre le bardage de bois stratifié des parties saillantes et l'enduit blanc des façades courantes. Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre ont été très attentifs à la qualité des matériaux, des ouvertures (porte d'entrée), à des détails de conception et de disposition (intimité des espaces privatifs y compris extérieurs) comme à la qualité d'exécution et de finition de l'ouvrage.

Îlot 9 ZAC des Tibaous (Toulouse), 10 logements.

Date livraison : courant 2010

MO : Cité Jardins – MOE : am/pm architectes.

Coût de revient : 1662 €/m² SH sur la base
d'un prix de foncier de 130 €/m²

L'APPROPRIATION DE L'HABITAT INTERMÉDIAIRE

Lancé en 2006, le programme de dix logements sur l'îlot 9 de la ZAC des Tibaous (quartier Saint-Simon à Toulouse) a été livré en novembre dernier. Tant pour le maître d'ouvrage – l'office HLM La Cité Jardins –, que pour le maître d'œuvre – am : pm architectes – cette réalisation marque un premier exercice sur le registre de la « densité » en habitat individuel.

« Nous savions que nous devons réaliser dix logements. Toutefois, Cité Jardins n'imposait pas de règles : la maison de ville avait été évoquée sans pour autant que cette solution soit la piste exclusive de la consultation », explique l'architecte **Pascal Merz**. « Notre préoccupation, au lancement du projet, précise **Maryse Prat**, directrice de La Cité Jardins, était celle de l'insertion du projet dans le site. Il devait en être un espace structurant. » Couvrant une parcelle en bande très étroite de 2300 m², l'îlot 9 se situe au voisinage d'une maison de retraite, face à une école (deux opérations achevées au lancement du programme) et bordé par un petit groupement de maisons individuelles. Il marque aussi l'entrée de la ZAC de Saint-Simon.

Un avantage de situation dont le maître d'ouvrage souhaitait tirer parti : « Nous avons demandé aux architectes de réaliser le maximum de SHON, sachant que la solution d'un bâti élevé était exclue pour ne pas fermer l'entrée de la ZAC. Nous souhaitions aussi une typologie d'habitat se démarquant du modèle pavillonnaire de l'îlot mitoyen. »

LE PÉRIMÈTRE MENTAL DU LOGEMENT ET LES NUISANCES SUPPOSÉES DE LA PROMISCUITÉ

L'attention portée par le maître d'ouvrage à la qualité d'insertion du programme dans le site s'inscrit dans sa préoccupation de maîtriser des transitions entre les différents registres d'espaces : domaine public, domaine privé du bailleur, domaine collectif des résidents, domaine privatif du locataire. Tout particulièrement dans le logement social, la progressivité des transitions est considérée comme essentielle à l'appropriation par les habitants. Le logement incluant le périmètre mental de son environnement, la qualité de l'intégration se mesure à la manière dont les habitants vont aussi se représenter les

« nuisances » supposées de la promiscuité. Deux éléments de la proposition de am : pm ont ainsi retenu l'attention du maître d'ouvrage : la noue paysagère et le cadencement des maisons. « *Ce traitement visuel, commente **Maryse Prat**, matérialise une gestion fluide et homogène des transitions et souligne l'identité de chacune des habitations, leur unicité, leur intimité.* »

Bien que la parcelle soit très étroite, le parti de l'agence a été de reculer au maximum l'emprise des maisons sur la rue. Le jeu du petit ponton qui enjambe la noue devant produire l'effet protecteur que l'on attend quand on rentre chez soi. « *Le registre de la densité renvoie bien évidemment à celui du vivre ensemble. Ce qui rend insupportable l'effet de densité dans l'habitat individuel intermédiaire, analyse l'architecte, c'est la frustration que génère le sentiment de dévalorisation de son logement par une promiscuité subie.* » Outre ce traitement, privatif mais ouvert, des accès, le « bien-être » a également été recherché par un travail de cadencement de l'alignement des façades sur rue et un jeu de volumes entre les dix maisons bâties sur le module standard du cube.

Ces variantes ainsi que le rabat en bois, mais aussi le choix d'une porte d'entrée en retrait et aux dimensions plus larges que les normes standard (110 cm de large) participent, autant que la fonctionnalité et la simplicité des distributions intérieures et l'aménagement désormais classique de la « pièce

Le parti d'une architecture ouverte, modulaire, fonctionnelle mais non banalisée...



extérieure » du jardin, à la qualité de vie de la cellule familiale dans un groupe d'habitations relativement dense. « *Tibaous est certes un petit programme. Ce qui est important pour nous, est d'avoir pu réussir, tout en respectant l'enveloppe financière, un programme de qualité : une architecture ouverte, modulaire, fonctionnelle mais non banalisée, qui s'inscrit parfaitement dans le site de la ZAC. Les premiers retours informels que nous avons eus de la part des locataires sont très encourageants* », se félicite le maître d'ouvrage.

LES EXIGENCES QUALITATIVES DE L'HABITAT DENSE

Sans être expérimental, le programme de La Cité Jardins au Tibaous reste localisé. D'une part, ainsi que le souligne **Maryse Prat** « *Parce qu'il y a une parfaite adéquation entre ce programme, le site, l'échelle de la parcelle, les besoins des locataires.* » D'autre part, poursuit **Pascal Merz** : « *Ce programme marque un renouveau de la densité. Aujourd'hui, nous travaillons sur des parcelles et mètres linéaires par façade plus contraignants qu'ils ne l'étaient à l'époque.* »

Pour autant, l'ouverture, dans le cadre de ce projet d'un dialogue sur l'habitat intermédiaire a constitué, tant pour le maître d'ouvrage que pour le maître d'œuvre, une étape importante dans leurs propres réflexions sur le niveau d'exigence en termes « de valeur et de qualité d'usage » qu'appelle l'habitat dit dense. Cette dimension est sensible dans le logement social, où rappelle **Maryse Prat** : « *Plus les gens se sentiront bien "chez eux", mieux ils entretiendront leur logement. Il faut rappeler aussi que nos locataires partent peu en vacances. Leur logement est leur unique lieu de vie.* »

« *Dans une région comme la nôtre, poursuit **Pascal Merz**, où la maison individuelle est investie de valeurs identitaires fortes, l'habitat intermédiaire est souvent perçu par l'accédant à la propriété comme une solution culturellement contrariée. Toute la complexité, pour nous architectes, urbanistes, aménageurs, est de parvenir à une qualité d'usage de l'habitat dense que puissent aussi revendiquer, comme telle, ceux qui y vivent.* » |

POINT DE VUE

Quelles relations entre formes architecturales et urbaines et modes d'habiter en HID ?

Le laboratoire de sociologie urbaine générative (CSTB) s'est interrogé, à travers six programmes réalisés en HID – dont celui de la résidence du Touch, sous MO SA Patrimoine et MOE GGR – aux relations entre formes architecturales et urbaines et modes d'habiter développés par les habitants. À l'évidence, notent ses auteurs « *Elles (ces opérations, N.D.L.R.) paraissent particulièrement adaptées à la densification des tissus urbains intermédiaires de densité moyenne (40 à 60 logements à l'hectare) situés entre le centre et la périphérie* ». Non sans avoir précisé : « *aucun critère (accès individuel, espace extérieur propre, traitement des stationnements, type de logement) ne peut mécaniquement générer un potentiel d'individuation de ce type d'habitat.* »

La question clé est – au sein d'une analyse qui fait consensus sur l'individualisation des attentes en termes d'habitat et, donc de l'alternative à la maison individuelle – celle d'une « individuation » au regard des nouvelles formes architecturales et urbaines proposées. Globalement, notent les auteurs, ces programmes ont généré un niveau de satisfaction et de perception de la qualité autrement plus élevé qu'en habitat de type grande barre, auxquels s'associe le sentiment d'une « valorisation du statut social » et, in fine, une dédramatisation des rapports individuel/collectif et de la question de la densité. Toutefois, l'appropriation se réalise « localement » et, à terme, le niveau de satisfaction évolue différemment selon les sites.

Un autre enseignement manifeste est que la perception favorable qu'ont les habitants donne sa pertinence à l'intégration d'une profusion des espaces (individuels, semi-individuels, collectifs, résidentiels)... Sous réserve, toutefois, que ces espaces soient pensés en interdépendance. Ainsi, « *le traitement entre la part "individuelle" de l'habitat et la part "collective ou partagée" est apparu comme un enjeu fondamental* » de même que « *les nouvelles pratiques dont*

l'espace extérieur aura permis le développement ». Les auteurs soulignent néanmoins que « *Cette forme d'habitat nécessitant le traitement subtil de nombreux espaces est relativement complexe.* » Et de préciser que la réussite de ce type de programme est probablement liée au « *soin apporté à leur conception d'ensemble* », à la qualité du rapport entre esthétiques architecturale et incarnée (goût du bricolage) du résident et surtout, aux modalités de leur gestion ultérieure. |

* Source : CTSB/LSUG, étude retenue pour un appel à projets PUCA, associant notamment Barbara Allen (CSTB) et Jean-Didier Lafforgue (architecte-urbaniste) – septembre 2008.

Qu'est-ce qu'un habitat individuel dense ?

« *La notion d'HID correspond à des types de tissus urbains connus de très longue date : maisons étroites et contiguës de la ville du Moyen-Âge, lotissements sous l'Ancien Régime ou dans des faubourgs plus récents, maisons en bande, courées et coronas des cités ouvrières, cités-jardins, "villas" des beaux quartiers, habitat individuel groupé, maisons de ville. (...) Les diverses tendances d'HID doivent évidemment être croisées avec les situations urbaines contextuelles : extension de bourgs en milieu rural, alternative aux grands ensembles, etc.*

La vraie question est : comment développer sur le terrain de nouvelles formes d'habitat, plus dense et plus compact ? La densification peut s'opérer de quatre façons différentes : en réduisant la taille du jardin ; en créant les moyens de faire accepter la mitoyenneté ; en élevant les immeubles en hauteur ; et en réduisant la voirie. Les réponses peuvent aller de la maison en bande (les plus nombreuses) aux maisons accolées, aux maisons individuelles sans jardin disséminées dans un espace vert collectif, ou encore au principe du patio. Les maisons en bande sont mieux perçues si elles sont identifiables par des couleurs ou des plantations végétales différentes. De même, les maisons jumelées assemblées par des annexes, type garage ou cellier, sont mieux acceptées, car la mitoyenneté est repoussée, ce qui diminue le sentiment de promiscuité. » |

* Source : Journal d'informations du puca n° 17 septembre-novembre 2008.

LA RÉFÉRENCE AU NOYAU VILLAGEOIS

La résidence du Touch, réalisée par l'agence GGR sous maîtrise d'ouvrage de Patrimoine SA Languedocienne HLM, est une expérience d'habitat social en individuel groupé. L'opération livrée, en 2005, met en scène un des traits de la figure urbaine ancienne du Sud-Ouest – le noyau villageois – sur un registre architectural, simple mais remarquable, qui lui a valu une mention au Prix de l'architecture Midi-Pyrénées 2003. Cette opération s'inscrit dans le programme d'extension urbaine d'un quartier de l'ouest de Toulouse (Saint-Martin-du-Touch). Surtout, elle répond à un appel à projets de la ville de Toulouse (de 2001) en vue d'innover sur de l'habitat dense associé à plusieurs typologies. Elle se déploie sur une parcelle triangulaire de 11 000 m², au sein d'une ZAC dont la ville a confié l'aménagement à la Setomip. La résidence a une vocation sociale. Elle est aussi mitoyenne d'habitations privées. Les attentes du maître d'ouvrage portaient ainsi essentiellement sur : un taux de l'ordre de quarante à quarante-cinq unités de logement par hectare, une approche diversifiée de l'habitat individuel.

UN RYTHME DE TRANSITION « CITADIN »

L'agence Gouwy-Grima-Rames a pris le parti de rendre compte de cette diversité par la distribution du bâti sur un plan-masse évoquant la trame et donc le rythme de vie d'un bourg ou d'un noyau villageois. Les quarante-huit « maisons de ville » conçues sur le principe simple de maisons en bande sont distribuées en cinq îlots organisés autour d'une allée et d'une placette centrales et agrémentés de jardins. La densité est soulignée. Mais, le maître d'œuvre s'est attaché à trouver une solution alternative à l'individuel groupé en ouvrant des espaces de communication de voisinage entre les familles résidentes. Pour les liaisons entre les îlots, les architectes ont utilisé un registre très étendu de typologies : allée, rue, ruelle, passage piéton.

La transition entre espaces collectifs et privés est très brève, adhérente au rythme de transition citadin – supposant des accès en prise directe sur la rue. Dans le même temps, l'individualisation du logement est marquée par un accès privatif, matérialisé par des murets de séparation en brique rouge, entre les maisons.



CHOISIR SON ITINÉRAIRE D'ACCÈS AU LOGEMENT

Pour le maître d'œuvre, ce maillage resserré, diffus, entrecroisant les différents modes de déplacement (voiture et piétons) et donnant la possibilité aux résidents de choisir leur itinéraire d'accès au logement devait contribuer aussi à révéler cette vie de village, où les habitants se croisent, se parlent, échangent et apprennent à se connaître. Un pari particulièrement audacieux dans un contexte social où les personnes cherchent « le retour sur soi », et qui exigeait, côté maîtrise d'ouvrage, que soit adopté un mode de gestion spécifique des espaces interstitiels. |

Résidence du Touch (Toulouse)

Référence : Opération de logement collectif à Toulouse

Livraison : 2004

MO : Patrimoine SA Languedocienne HLM

MOE : Gouwy-Grima-Rames

Surface : 4 800 m² (SHON)

Montant : 2,93 M€

> Point de vue La densité « admissible »

« La densité ne fait plus débat. C'est accepté. On y a beaucoup travaillé dans le cadre des études SCoT et InterSCoT. La question a été largement évoquée. Au début, les élus étaient plutôt réservés : ils l'assimilaient plutôt au collectif, aux grandes barres. Mais désormais, le sujet s'est dédramatisé, et les élus acceptent plus souvent d'envisager de nouvelles formes urbaines et une architecture "aimable" avec une certaine densité », souligne Lucile Laurin, chargée d'études principale au sein de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement du territoire Toulouse Aire Urbaine de l'Agglomération toulousaine (AUAT). Et d'indiquer que le prochain Programme local de l'habitat (2010-2015) du Grand Toulouse devrait plus mettre l'accent que le précédent sur une offre diversifiée d'habitat.

Promouvoir le « mieux disant » de la maison de ville et de l'individuel mitoyen

Missionnée par la collectivité publique pour l'aider dans sa décision par ses études prospectives, l'agence y a notamment contribué, en dressant, en 2004 ⁽¹⁾, un état des lieux des formes et densités dans l'aire urbaine de Toulouse. L'ouvrage insistait, entre autres, sur la nécessité de considérer la maison de ville, ou encore l'habitat individuel mitoyen, « comme une sorte de "mieux disant" [par rapport à la maison individuelle, N.D.L.R.] : située à proximité d'une centralité, elle offre en effet un chez-soi, avec le jardin tant désiré, mais aussi une urbanité et donc un accès aux services que ne pourra jamais offrir le lotissement périurbain ». Non sans rappeler que, au-delà des injonctions d'un PLU, « il conviendrait sans doute d'encourager le développement d'opérations pilotes, novatrices dans leur forme comme dans leur montage ».

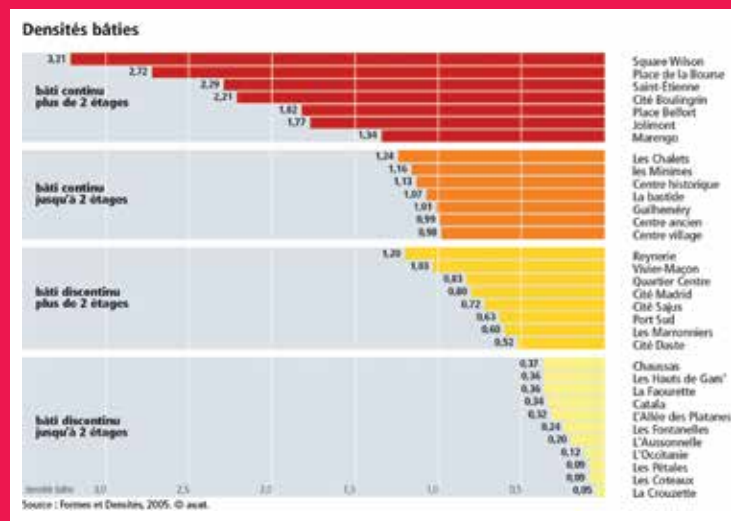
Depuis lors, des avancées sensibles ont été constatées. Les grands programmes d'initiative publique, tels que Andromède ou Borderouge, mais aussi de plus modestes à l'échelle de communes de taille plus réduites, qui allouent un rôle majeur à l'habitat intermédiaire sur le segment, en particulier, de la primo-accession, commencent à produire leur effet d'entraînement : « Actuellement, ce type d'habitat représente 15 à

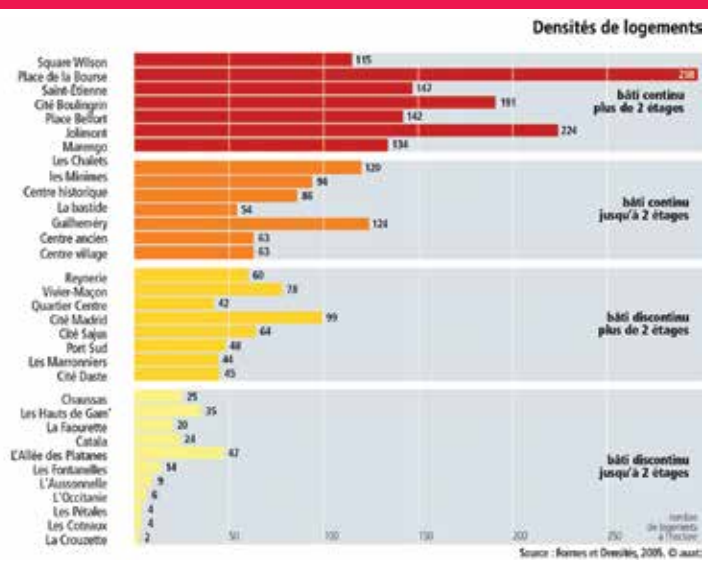
20 % de la production nouvelle » note Patrice Contart, chargé d'études principale à l'AUAT au titre duquel il intervient en assistance architecturale auprès des communes.

Des problématiques constantes

Celui-ci ne cache pourtant pas que « les expériences que nous connaissons montrent qu'on arrive assez bien à ce type de programme dans le contexte d'extensions urbaines. Mais, il y a une réelle difficulté en renouvellement urbain, en territoire en recomposition. Comment, par exemple intégrer cette logique de "densité admissible" dans un tissu individuel préexistant? » Une clé majeure du problème réside ici en « la difficulté à maîtriser le foncier ». Témoin, le nombre plutôt faible, quoiqu'en progression, de ZAC existant à ce jour sur le Grand Toulouse. Et, même si « les PLU cadrent bien le droit à construire, reste que les promoteurs, ou les propriétaires veulent rentabiliser au maximum ce sur quoi ils ont investi. On en arrive à refuser

La densité a plus à voir avec la compacité, la continuité, qu'avec la hauteur du bâti... Pour preuve, une cartographie des densités bâties et du logement dans l'agglomération toulousaine.





des permis, parce que le promoteur est allé, légitimement, au maximum de ce que lui permet le PLU, mais qu'à l'arrivée, le projet ne s'insère pas bien dans l'environnement du point de vue des riverains ». Une autre difficulté réside dans la possibilité d'associer divers niveaux de décision publique (communal, intercommunal), aux acteurs privés – propriétaire foncier, promoteur, mais aussi habitant... – sur la base de procédures innovantes. À l'échelle d'un programme soulignait-il encore, « il est très souvent difficile, voir impossible, de faire passer l'idée d'un local à vélo commun, d'une buanderie commune, de locaux communs mutualisés, parce que ça pose des questions de propriété... ou de copropriété ».

Il reste clair que, du point de vue de l'AUAT, il faudra tenir un niveau de production élevé sur les prochaines années, de l'ordre à neuf à dix milles unités par an sur le périmètre du SMEAT (117 communes) – et favoriser l'accueil des habitants dans les zones les mieux desservies et équipées, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle. |

1) Formes et densités, aire urbaine de Toulouse, 2004. L'ouvrage analyse et présente, de manière très pédagogique, une cartographie des lieux des densités – mis en perspective historique – sur trente-trois sites et quartiers de l'agglomération. C'est l'occasion de battre en brèche les représentations communes sur densité/hauteur, non-densité/maison individuelle. La question urbaine peut être reposée alors autour de la continuité du bâti, de sa compacité.

Expérimentation d'extensions urbaines

« Aujourd'hui, les particuliers sont plus souvent attentifs à des aspects tels que le développement durable quand ils envisagent leur maison individuelle » note Jean-Loup Marfaing. Le CAUE de la Haute-Garonne, dans sa mission de sensibilisation, de conseil, en matière d'urbanisme comme d'architecture, intervient aussi auprès des collectivités, lesquelles « en particulier dans les communes périurbaines, soumises à une très forte pression immobilière » se montrent aujourd'hui plus « réceptives à la nécessité de redensifier ».

Témoin, l'appel à projets lancé par l'institution en 2006, auquel ont souscrit six communes de la Haute-Garonne (Auzas, Baziège, Cazeneuve-Montaut, Grenade-sur-Garonne, Launaguet et Saint-Hilaire), en vue de réfléchir à une extension urbaine maîtrisée. Cet appel à projets se réalise au regard de territoires spécifiques, puisque certains sont immédiatement en prise sur l'agglomération et d'autres se trouvent en zone plus éloignée, plus rurale aussi. En revanche tous sont de petite taille, ce qui justifiait une assistance « technique » extérieure que ne leur permet pas, a priori, leurs ressources.

Accompagner les collectivités

« Écartant a priori la réalisation d'un énième palmarès, l'idée s'est rapidement imposée d'accompagner des projets d'extension urbaine locaux, avec l'appui technique des professionnels de l'urbanisme – à travers l'APUMP – et des élus – à travers l'AMF 31 (Association des maires de France de Haute-Garonne) » indique notamment l'ouvrage « Extensions urbaines, la suite dans les idées » (1), dans lequel il est également précisé : « Au-delà de ces sites pilotes,

[Suite page 96]

cette démarche s'adresse à l'ensemble des communes du département (...) et, plus largement, à l'ensemble des acteurs de l'aménagement... » Et, il s'agit, autour de grandes orientations comme respect des principes de densité, de diversité, de mixité, et dans une perspective de développement durable, et suivant une démarche d'échanges constants (visites, ateliers, séances de travail, évaluation) de faire « évoluer les regards et les pratiques » des élus.

Adossée à un comité de pilotage composé de professionnels, d'universitaires et chercheurs, d'élus, cette opération à durée de trois ans, s'est matérialisée par un concours d'idées, à la fois trame de contenu et « méthode de travail » pour l'avenir, auquel ont participé une vingtaine d'agences d'urbanisme, d'architecture de toute la France. L'angle de l'habitat intermédiaire était naturellement abordé : « *Les projets présentés (...) développent fréquemment des maisons groupées deux à deux, mitoyennes sur une seule limite séparative (...) », ou encore « des logements individuels superposés ou, de façon plus expérimentale encore, des maisons a patio, en nappe continue, desservies par des venelles », mais aussi « des collectifs (...) qui proposent des surfaces habitables satisfaisantes, réparties dans des résidences de petite taille ».* |

1) Extensions urbaines, la suite dans les idées, éditions) Loubatières/CAUE, 1^{er} trimestre 2009.



UN SOCLE DE TRAVAIL POSÉ DÈS LES ANNÉES 1960...

« *Le contexte est celui d'une réorientation de la problématique du logement au ministère de l'Équipement. L'actualité n'est déjà plus aux grandes barres et le ministère incite à trouver une alternative. L'opération de la Terrasse sera expérimentale. Au point, d'ailleurs, qu'elle sera réalisée sans permis de construire...* » souligne **Jean-Loup Marfaing**⁽¹⁾, historien par excellence de l'architecture à Toulouse, architecte de formation et délégué à l'Action culturelle au CAUE de la Haute-Garonne. Et d'ajouter : « *L'autre enjeu, c'est d'adapter le programme au procédé constructif, ce qui explique pourquoi l'architecte parisien Maillard a finalement été préféré à Fabien Castaing pour achever l'opération [lire aussi en pages Repères] : il semble que son procédé constructif ait été plus performant.* »

UNE RÉPONSE AUX CRITÈRES « INDIVIDUELS » DE L'HABITATION INTERMÉDIAIRE.

Les sociétés de l'Ormeau, des Chalets et coopérative Notre Maison assurent la maîtrise d'ouvrage. Le talentueux Fabien Castaing réalise une première partie du programme, associant immeuble en gradins et petites unités d'habitations individuelles. « *Son travail se situe dans le prolongement d'une idée déjà ancienne, celle de l'immeuble-villa imaginé par le Corbusier aux environs de 1930. Le principe : concilier la logique urbaine de l'immeuble et l'espace privé extérieur, à travers une grande terrasse.* » C'est dans cet immeuble, où viendront se loger quelque soixante-dix logements, qu'il réalise un geste exemplaire. « *Premier intérêt : l'intégration de très amples terrasses, qui couvrent près d'un tiers de la surface de logement. D'autre part, l'accès privatif aux unités de logement s'effectue via des coursives au départ d'une rue intérieure couverte qui sert également de parking. Enfin, la hauteur de l'ensemble est limitée...* Trois caractéristiques qui correspondent précisément à la définition de l'habitat intermédiaire », précise **Jean-Loup Marfaing**.

La prouesse vient des solutions originales qu'il déploie. Création de la rue intérieure, qui a fonction de parking – c'est-à-dire une « *solution moins onéreuse que le parking enterré, option fréquente dans les programmes actuels* » – en même temps qu'elle permet d'équilibrer la structure à coupe pyramidale de l'édifice... Déploiement des grands appartements, au dernier niveau, dans une trame sur deux ou sur trois, et en enjam-



bement de cette rue dont « l'atmosphère est autrement chaleureuse que celle d'un parking souterrain habituel » entre autres choses grâce à l'éclairage en lumière naturelle... Mais aussi, maîtrise du procédé constructif : « Une trame rigoureuse de grands panneaux de béton préfabriqués, posés en série de refends, entre lesquels on remplit, simplement. »

L'EXPÉRIENCE DE L'HABITAT COLLECTIF...

Fabien Castaing avait déjà expérimenté l'organisation pyramidale du logement dans la réalisation de l'immeuble Bastiani en vis-à-vis de la gare Saint-Agne. S'il ne se montre pas forcément convaincu par la conception de certains logements – les T2, en particulier, à simple orientation « qui donnent sur la voie ferrée » –, **Jean-Loup Marfaing** note que la qualité résidentielle est globalement au rendez-vous – « les T4 sont remarquables, ils sont très bien faits : entrée, bloc cuisine séjour, petite chambre avec cloison donnant sur le séjour, grande terrasse, deux autres chambres. Et le bâti a bien vieilli » – et que le programme a bien marché – « c'est, aujourd'hui, essentiellement de la copropriété ».

La solution originale d'une rue intérieure qui abrite le parking et dessert les appartements, évitant le coût du parking enterré...

À la Terrasse, la corrélation des programmes de logements collectifs et du réseau de transport en communs, n'est pas explicitement traitée : mais, c'est une question d'époque. Et, plus que celui du programme expérimental, sans doute, celui d'une évolution de la place de l'automobile dont l'expert du CAUE ne doute pas qu'elle est convergente avec l'étalement urbain (légitimé aussi par une politique publique qui annonce, avec les Chalandonettes, au moment même où se mène l'opération, le développement du modèle pavillonnaire) et qu'elle appelle effectivement une solution actualisée, en termes d'urbanité plus respectueuse de l'environnement naturel, global et local.

Le propre de ce programme, c'est aussi de montrer que « l'architecte a très bien résolu la problématique de l'individualisation des espaces à partir de son expérience du logement collectif » et, par contraste, que « la maison individuelle s'est malheureusement développée sans l'architecte, depuis précisément cette époque. » Est-il anodin de noter que « les terrasses d'origine ont souvent été transformées en serres » ? Comme par une intuition de l'évolutivité des espaces... |

(1) On trouvera un complément utile dans Toulouse 45-75, *La ville mise à jour*, sous la direction de Jean-Lou Marfaing, éditions Loubatières/CAUE 31, 4^e trimestre 2009.

70 logements à la Terrasse

L'opération portait sur la réalisation globale d'un ensemble de 372 logements en gradin et maisons type 5 avec variantes. L'architecte livre 70 pavillons individuels outre 70 logements collectifs agencés dans un immeuble. Fabien Castaing signe ici avec une grande finesse une adaptation « individuelle » du logement en collectif. |

Opération expérimentale « La Terrasse », Toulouse
Date de livraison : 1971
MO : Société de l'Ormeau, Les Chalets,
Société coopérative Notre Maison
MOE : AAA, Fabien Castaing

2011

AMO Midi-Pyrénées

La revue 2011



LES ACTIVITÉS

Visites

> Voyage flash en Suisse

Siège de l'UEFA à Nyon, Rolex Learning Center à Lausanne

> Voyage flash à l'île Seguin, Boulogne-Billancourt (92)

MO: Ville de Boulogne-Billancourt – SAEM Val-de-Seine Aménagement

MOE: Patrick Chavannes, Christian Devillers, Jean Nouvel (architectes coordonnateurs)

> Centre d'accueil de la Préhistoire, Les-Eyzies-de-Tayac (24)

MO: Département de Dordogne

MOE: Raphaël Voinchet – Coralie Bouscal et Christophe Maisonobe

> Rénovation de l'ancienne usine JOB, Toulouse (31)

MO: Ville de Toulouse

MOE: PPA (Jean-Manuel Puig, Guillaume Pujol, Charles Séguier, Olivier Companyo)

• Extension du Conseil régional de Midi-Pyrénées, Toulouse (31)

MO: Région Midi-Pyrénées

MOE: Jacques Munvez, Pierre-Luc Morel, Tony Rouillard (architectes)

> Unité hospitalière spécialement aménagée de l'hôpital Gérard-Marchant, Toulouse (31)

MO: CH Gérard-Marchant – direction interrégionale des Services pénitentiaires – Setomip – A2MO

MOE: Groupement entreprises GCC – Espagno-Milani architectes – Trinh & Laudat (architectes associés)

La revue/Le dossier

Le dossier fait le point sur le **projet AMO Habitat**, lancé en novembre 2008 et concrétisé à partir de 2010. Quatre maîtres d'ouvrage et trois agences d'architecture, adhérents d'AMO Midi-Pyrénées, se sont engagés dans la réalisation d'un programme d'habitat individuel dense, conçu pour s'intégrer au quartier du Pont-de-Bois à Auzeville, avec l'accord du Sicoval et de la Commune. Présentation et commentaires, par plusieurs des acteurs du projet, de ses enjeux, du programme, de la démarche originale de dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre.



> Logements de nouvelle génération à Andromède, Blagnac (31)

* « Loft », 50 logements génération 21

MO : SEM Constellation

MOE : Pyrene-Promologis (promoteur) – Cardete & Huet (architecte)

* « Al Ferats », 40 maisons génération 21

MO : SEM Constellation

MOE : Groupe Patrimoine – SA Languedocienne (promoteur) – PPA et Gouwy-Grima (architectes)

* « Les essentielles », 29 maisons génération 21

MO : SEM Constellation

MOE : Nexity (promoteur) – Almudever Fabrique d'architecture

• Médiathèque Grand M (Toulouse)

MO : Ville de Toulouse – Oppidea

MOE : Atelier d'architecture King Kong

Conférences

> Conférence-débat « Oppidea, la SEM levier du Grand Toulouse », Toulouse (31)

[intervenants : Alain Fillola, président directeur délégué, Emmanuel de Séverac, directeur général délégué]

> Rencontre-débat « Les "coutures" du Mirail » [intervenants : Claude Touchefeu, adjointe au maire en charge de la Politique de la Ville et des Solidarités ; Anne Perré, Urbane ; Alain Marguerit et Bernard Paris, Atelier des paysages]

> Rencontre-débat autour des programmes Génération 21 d'Andromède

[intervenants : Maurice Bidouilh, adjoint au maire de Blagnac ; Alain Garès, Emmanuel de Séverac, Jean Pène, Guillaume Pujol, Alain Grima, Joseph Almudever]

> Conférence-débat « Réfléchir aux espaces de travail de demain »

[intervenants : Nicolas de Benoist et Thierry Coste, Steelcase]

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels



LES FAITS MARQUANTS

L'AG

Le club house du stade Ernest-Argeles à Blagnac accueille, le 12 mai, l'assemblée générale. Les adhérents gagnent ensuite l'usine Job, située non loin de là, réaffectée à l'animation, au sport, à la culture, via une restructuration opérée à l'initiative de la ville de Toulouse et confiée à l'agence PPA.

Voyage d'études

Du 25 au 28 mai, le voyage d'études annuel 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 en mutation...



Les industriels en opération

Les Rencontres industrielles ont été lancées à l'initiative notamment de Armando Rodriguez et Denis Raoult. Une première rencontre était organisée, le 24 mars, sur le thème *Enjeux de la nouvelle réglementation thermique 2012*.

2011 UNE EXPÉRIENCE DE L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

Lancé en novembre 2008, le projet AMO Habitat a été mis véritablement sur les rails en 2010 ⁽¹⁾. Quatre maîtres d'ouvrage et trois maîtres d'œuvre ont travaillé, tout au long de l'année, et en lien avec le Comité d'orientation créé par l'association, sur sa faisabilité. Un programme d'habitat individuel dense a été ainsi conçu pour s'intégrer au quartier du Pont-de-Bois à Auzeville, avec l'accord du Sicoval et de la Commune. Présentation et commentaires, par plusieurs des acteurs du projet, de ses enjeux, du programme et, surtout, d'une démarche originale de dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre.

Le constat a été fait, depuis plusieurs années, par les différentes commissions de réflexion de l'AMO. Dans l'agglomération toulousaine, la préférence pour l'habitat pavillonnaire est l'un des moteurs de l'étalement urbain, de la déstructuration physique et symbolique de la ville comme lieu d'appropriation commune, comme espace qualifié et repérable. Au-delà des habitudes culturelles, de pratiques enracinées, ce problème est sensible parce que la demande en « unités d'habitat », en lien avec un réel dynamisme économique et démographique, est forte et pressante. Alors que le « gaspillage » de l'espace est contre-indiqué dans une perspective de « développement durable » du territoire, avec ce qu'elle exige de maîtrise des nuisances environnementales.

L'extension dans l'espace ne peut plus être, si elle le fut jamais, une réponse à la demande ou une « marge de manœuvre » pour les professionnels de l'acte de construire : maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, mais aussi donneurs d'ordres publics.

L'HYPOTHÈSE D'UNE « AUTRE RÉPONSE » AU BESOIN RÉSIDENTIEL

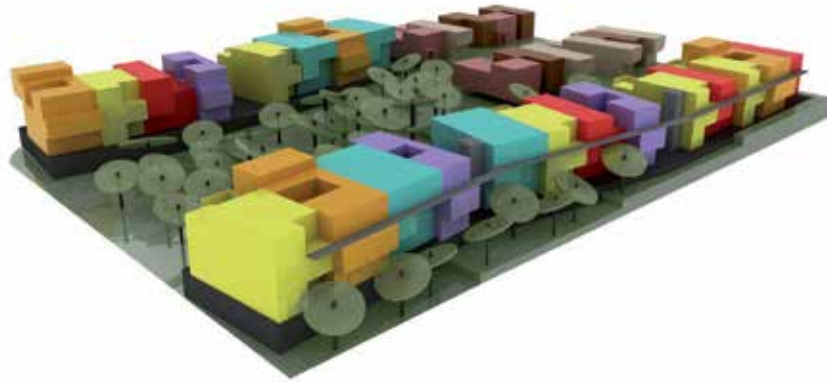
Le projet AMO Habitat, initié en 2008, se propose de faire l'expérience d'une « autre réponse » au besoin résidentiel. Roger Metellus, président d'honneur de l'AMO et membre du Comité d'orientation du projet, ne doute pas que ce soit une bonne manière de « prouver que la "densité" est possible ». François-Régis Valette (lire sa contribution) président du Sicoval – qui, avec la commune d'Auzeville, a mis le terrain à disposition – lui fait écho en rappelant que l'établissement public de coopération intercommunale a engagé une politique très volontariste, dans le cadre de son Programme local de

l'habitat, de développement de l'offre d'habitat et de « densification en zone de ville intense ».

Le programme qui prend progressivement forme est axé, en priorité, sur la production d'habitat individuel dense – « chaque unité devant offrir un espace extérieur privatif et une entrée individuelle depuis l'extérieur » – et socialement mixte. Il intègre par ailleurs la référence BBC. Une réflexion plus particulière a concerné la place de la voiture, la solution d'un stationnement collectif en semi-enterré représentant, du point de vue de la maîtrise d'ouvrage, un véritable « challenge ».

L'articulation au TCSP proche, un réseau de circulation connectant les modes de déplacement (motorisés, doux) et surtout la création d'un espace public au cœur de la parcelle rendent compte d'une logique de quartier urbain. Une logique que l'équipe projet a volontiers réinterrogée, selon Jérémie Harter, l'un des trois architectes mobilisés sur le projet, en projetant l'espace à aménager sur un équivalent en centre urbain toulousain de composition haussmannienne, ce qui a permis d'imaginer une « pluralité de façades ».

L'originalité du travail tient aussi au choix de ne pas allouer le programme par tranches confiées à des équipes ainsi qu'au montage juridique – une SCI ⁽²⁾ – privilégié pour contractualiser l'opération. Un autre aspect clé de la commande est celui de la faisabilité économique. À cet égard, Jean Pène, l'un des quatre promoteurs mobilisés sur l'opération, indique : « Nous nous sommes fixés comme contrainte de proposer une première gamme d'offre d'une dizaine de logements à moins de 2 600 euros du m². Nous avons convenu aussi avec le Sicoval que, durant sept mois, la commercialisation privilégierait les propriétaires occupants et les investisseurs "parent-enfant" ».



Composition sur les typologies (ci-dessus);
maquette du projet (ci-dessous)

Le but étant d'intéresser une catégorie d'acquéreurs qui a malheureusement tendance à diminuer. »

UN PROJET D'ÉCHELLE MODESTE

Le Comité d'orientation note avec satisfaction que « la proposition répond bien au cahier des charges », non sans rappeler qu'il « suivra le projet avec attention jusqu'en phase de réalisation ». Les sept professionnels qui ont accepté de collaborer pour l'expérience – SA Patrimoine, Cité Jardins, Spirit, Nexity George V (maîtrise d'ouvrage), Almudever-Fabrique d'architecture, Harter Architecture, agence Laurens-Loustau (architectes) – rappellent quant à eux qu'il reste encore pas mal de travail pour aboutir et, aussi, que « l'échelle du projet demeure modeste ». |

1) Une première phase de réflexion ouverte à l'ensemble des membres de l'association, sur des thèmes génériques a été conduite en 2009. À l'issue de cette phase, sept professionnels ont décidé d'aller plus loin et commencé à travailler en commun sur des bases concrètes et à partir de l'outil maquette. En 2010, une présentation des grandes orientations était faite auprès du Sicoval.

2) L'opération sera réalisée en copromotion associant Nexity et Spirit. Les bailleurs sociaux achèteront à la SCI les logements qu'ils commercialiseront en accession sociale.

LE PARTI DE L'HABITAT INDIVIDUEL DENSE

« Au total, on a 55 logements de 14 typologies différentes pour une SHON de 4850 m² – à 50 m² près de la première hypothèse. On a privilégié des rapports au sol très variés... En rez-de-chaussée, les grands duplex, largement vitrés au sud, avec loggia ou jardin et, sur le toit, des logements avec terrasses ou des patios plus intimes. Pas de vue plongeante sur les parties privatives du rez-de-chaussée – tous les logements peuvent se vivre comme des maisons avec un cheminement d'accès et des relations intérieures et extérieures de qualité » souligne Jérémie Harter.

LA VOITURE EN « SEMI-ENTERRÉ »

Priorité d'entre les priorités, les équipes projet ont travaillé sur la densité. Non sans débat. Dans un premier temps, les architectes avaient conçu un plan-masse dont la maîtrise d'ouvrage considérait qu'il tendait à surexposer la densité. L'hypothèse retenue in fine, avec son principe de « semi-maison », indique Jean Pène, est « beaucoup plus satisfaisante ». Le programme privilégie les grands formats – 27 unités de type T4, 7 unités de type T5; le reste se composant de 10 unités de type T3 et 9 de type T2. La hauteur des unités reste modérée (R +2).

[Suite page 102]



[Suite de la page 101]



Le plan-masse de l'opération, ZAC du Pont-de-Bois.

Question clé, la place de la voiture, suscitait, dès les premières réunions, un large consensus autour d'une hypothèse volontaire de réduction de son emprise en surface. Le programme la solutionne par des parkings communs en semi-enterré. Le cahier des charges était également attentif à la création d'espaces de lien urbain. Un grand parc central voit le jour dont l'articulation aux cheminements permet la jonction en mode doux au site de TCSP proche d'une part, et à une lisière verte bordant par ailleurs le terrain. Le projet restera ouvert aux habitants du quartier, les cheminements piétonniers traversant de part en part l'ensemble du périmètre. Quant aux réglementations thermiques, le programme se situe dans la référence BBC.

L'ACCESSION PRIVILÉGIÉE

Un autre fil directeur du cahier des charges est celui de la mixité sociale. La commercialisation sera ouverte à une clientèle en demande d'accession et, aussi, question de viabilité économique, à du produit investisseur « parent-enfant »... La maîtrise d'ouvrage privée s'est « engagée à proposer une première gamme d'offre d'une dizaine de logements à moins de 2 600 euros du m² ». De même, le dispositif PSLA sera mobilisé par les bailleurs sociaux. Les unités sous statut PSLA ont été délibérément disséminées sur l'ensemble du programme. |

UN DIALOGUE « AD HOC » AUTOUR DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

« Stimuler le dialogue entre les savoir-faire présents au sein de l'AMO afin de contribuer à la qualité architecturale, mais aussi en tirer des enseignements sur nos pratiques professionnelles », tel est l'objectif premier du projet AMO Habitat, ainsi que l'explique **Alain Rigaud**, initiateur de la démarche en tant que président d'AMO. Cet objectif était a priori indépendant d'une « réalisation »⁽¹⁾ même si l'on peut penser que la nouvelle étape qui s'ouvre par l'accord passé avec le Sicoval nourrira encore la démarche de réflexion. Si, comme le rappelle **Roger Metellus**, une « reproductibilité n'est pas envisageable », des enseignements intéressants se dégagent : pour l'association et, au-delà, pour les pratiques courantes des professionnels.

« TOUT LE MONDE A JOUÉ LE JEU »

Depuis presque deux ans, un dialogue approfondi a pu se nouer, à propos duquel **Jérôme Terlaud** remarque : « J'ai eu l'impression que les architectes et les maîtres d'ouvrage avaient discuté d'égal à égal, ce qui n'est évidemment pas habituel. » **Jean Pène** précise toutefois : « Le projet architectural est sous la maîtrise des architectes. La maîtrise d'ouvrage n'a pas vraiment eu, sur ce point, un droit de regard à "égalité" avec la maîtrise d'œuvre. Inversement, elle reste bien le donneur d'ordre. »

Réunion de travail entre architectes, maîtres d'ouvrage, représentant du Sicoval.





Présentation du projet en réunion à l'AMO, le 25 novembre 2010.

Ce dialogue « ad hoc » n'a pas pour autant pas été facile. En témoigne la révision conséquente que la maîtrise d'œuvre a dû effectuer sur sa première hypothèse de densité à la demande de la maîtrise d'ouvrage. Jérémie Harter évoque quant à lui les préoccupations des architectes au regard « de la manière dont se réalisera la commercialisation et concernant l'appel d'offres auprès des entreprises ». Le constat est toutefois partagé, par les maîtres d'œuvre comme par les maîtres d'ouvrage, que « tout le monde a joué le jeu » et que ce n'était pas si évident, compte tenu de la multiplicité des acteurs.

C'est surtout au niveau des architectes qu'il a été nécessaire d'aller au-delà des habitudes. Joseph Almudever souligne ainsi : « C'est aussi une leçon de l'exercice : il a fallu que nous apprenions, nous architectes, à travailler ensemble, ce qui demandait qu'on fasse l'impasse sur notre ego. Et ça aussi, ça prend du temps. » Et Marc Laurens d'ajouter : « Au départ, on était parti sur le principe de travailler chacun de son côté, afin d'apporter la solution qui était, bien sûr, la meilleure. Mais on s'est dit que ce n'était pas la meilleure manière de faire. Du coup, on a décidé d'avancer en commun, et les solutions adoptées ne l'ont été que si elles faisaient l'unanimité. Dès lors que c'était le cas, on passait à une étape supplémentaire. Bien sûr, cela a pris plus de temps. Mais à l'arrivée, on a quelque chose de plus abouti. »

UN CONTEXTE « TROP » SPÉCIFIQUE

Cet aboutissement, tiennent cependant à souligner les acteurs de l'opération, ne doit pas faire oublier un contexte très, voire « trop », spécifique. Il est clair, ainsi, que l'environnement associatif a contribué à « une écoute, une relation d'échange, entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre » dont Jean Pène relève qu'elles « devraient être une règle de conduite » courante. Non sans rappeler que « la manière de fonctionner adoptée ne serait pas reproductible » et que l'opération n'est pas transposable directement ni, a fortiori, dans toutes ses dimensions.

Elle n'aurait pu être menée à bien, en effet, sans le « temps » accordé par le Sicoval. Si ce paramètre la différencie par rapport à un projet classique, c'est moins une question de temps « en plus » que de redistribution du phasage. Le phasage a, ici, profité à la conception, lui permettant, selon les mots de Marc Laurens « un véritable travail de recherche, en lien en particulier avec les modes d'habiter », justifiant du même coup un effort temps particulier de la part de tous les acteurs opérationnels. Il est clair, aussi, que le partenaire intercommunal a accepté de sortir du cadre classique dans lequel, note Jean Pène : « l'image du projet est figée dès le départ. Même si le Sicoval, à un moment donné, aurait souhaité voir une image, nous avons pu défendre un principe de travail. Et cela a apporté plus de liberté pour la conception ».

UNE RÉFLEXION À PROLONGER

Jérôme Terlaud souligne encore, à ce propos : « Le temps du projet n'a pas été si démentiel. En revanche, il faut vraiment prendre en considération le temps de la conception, comme l'a bien dit Jérémie Harter tout à l'heure. On se rend compte qu'on demande sans cesse aux architectes de raccourcir le temps qu'ils peuvent y accorder, alors même qu'on nous parle de conception durable. Il me semble que ce projet est un exemple qui pourrait donner à réfléchir sur cet aspect. » Et de souhaiter que le projet « débouche, plus généralement, sur une réflexion partagée concernant la conception, sa juste rémunération et la pertinence de son calcul au prix du marché, le temps accordé aux études initiales ». Une réflexion qui pourra prendre la forme de rencontres autour de thèmes identifiés, régulières et ouvertes à tous les adhérents de l'AMO Midi-Pyrénées. |

1) En revanche, le cahier des charges mettait l'accent sur la « faisabilité », notamment quant à un prix maîtrisé en coût global.

CONTRIBUTION

Veiller au respect du cahier des charges

La conduite de projet s'est appuyée sur la constitution d'un Comité d'orientation, garant des grands axes de réflexion et ayant un rôle d'interface entre tous les participants au dialogue, les équipes projets et le Conseil d'administration de l'AMO. Le Sicoval, propriétaire du terrain, était intégré à ce comité. Regard, avec trois des membres du comité sur les enjeux et la manière dont ils ont été pris en compte... Sous le double angle du programme en lui-même et de la relation entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage.

La revue de l'AMO: *Est-ce que le contrat est rempli ? Quelles qualités majeures de la réalisation ?*

Roger Metellus: « À mon sens, le contrat est rempli : le résultat est conforme au cahier des charges. Nous avons envisagé un programme d'habitat individuel dense, en ville intense et en proximité de transports en commun, dans un esprit un peu "prosélyte". Je rappelle que le choix du terrain avait fait consensus. Quant à l'habitat individuel, cela signifiait à la fois des entrées individualisées et des surfaces confortables... On y est. C'est vrai que les architectes ont dû retravailler sur la densité et se dégager de la première option qui était plus axée sur du collectif. Mais on est bien dans la densité. »

Alain Rigaud: « On sera sur une soixantaine de logements à l'hectare. En outre, le travail de dédensification a permis de réaliser une place publique. C'est un élément important du programme, dont on peut se féliciter. »

LRAMO: *Est-ce qu'il a dû y avoir des inflexions sur le programme initial ?*

R.M.: « Je ne sais pas s'il faut parler d'inflexions. Le terrain a une topographie un peu particulière qui obligeait à trouver une solution originale sur la question du stationnement. De là, on est venus à réfléchir sur la place de la voiture. Le thème et la solution apportée ont fait consensus. Au final, on arrive à quelque chose de très satisfaisant aussi bien en prix de revient qu'en qualité architecturale. »

LRAMO: *Peut-on qualifier l'expérience d'exemplaire ?*

Jérôme Terlaud: « Je préférerais qu'on parle de projet singulier. Il ne faut pas oublier qu'il y a eu un temps d'étude exceptionnel, du fait de la latitude que nous ont laissée la mairie d'Auzeville et le Sicoval, qu'on n'a évidemment pas dans une opération classique. Le contexte est aussi singulier parce que la démarche s'est faite dans un cadre associatif et que tout le monde s'est engagé sur un contrat moral. C'était une démarche complexe. Elle n'aurait pas pu aboutir sans l'engagement, le contrat de confiance passé entre les acteurs, l'association et le Sicoval. »

R.M.: « Contrairement à une opération classique, les promoteurs n'étaient pas titrés. Tout s'est joué sur un contrat de confiance. Il me semble que c'est intéressant pour l'association. En revanche, si par exemplarité on entend aussi "reproductibilité", je crois que les conditions étaient très... trop spécifiques. »

J.T.: « C'est pareil pour tous les projets : s'il y a confiance entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage, ça marche. Le contexte associatif a été très prégnant à ce niveau. Sans ce cadre, on n'aurait pas pu mener l'opération. Cela dit, on voit bien que le dialogue est enrichissant : j'ai eu l'impression que les architectes et les maîtres d'ouvrage avaient discuté comme d'égal à égal, ce qui n'est évidemment pas habituel. »

LRAMO: *Quels enseignements en tirer ?*

J.T.: « Je souhaiterais qu'on puisse en faire le point de départ d'une réflexion au sein de l'association. On a par exemple, parlé du temps de l'opération, et de l'impact que cela a eu sur la conception : est-ce qu'il ne faudrait pas revoir



Pour Roger Metellus et Alain Rigaud, le projet répond bien au cahier des charges (ci-contre). Présentation de la maquette au Sicoval (ci-dessous).



la place de la conception dans le phasage des opérations classiques ? Et aussi les conditions de sa rémunération ? D'après ce que j'ai pu savoir des débats qui ont eu lieu entre maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, on pourrait aussi se demander si le mode de calcul des prix habituellement pratiqué est le bon... »

A.R. : « L'idée de départ, c'était de poursuivre et d'aller plus loin que les réflexions engagées dans le cadre des commissions Logement, Développement durable. À l'arrivée, tout porte à croire qu'il y aura un projet construit, dans des conditions certes particulières. Mais, même si ce n'était pas le cas, je trouve que nous avons fait la preuve qu'il y a une pépinière de savoirs à l'AMO et qu'elle peut contribuer effectivement à une réflexion sur la qualité du logement dans l'agglomération. »

LRAMO : *Quel rôle pour l'AMO dans la suite des opérations ?*

A.R. : « Vérifier que le projet, in fine, reste bien conforme aux cahiers des charges initial. »

R.M. : « Vu le contexte réglementaire et économique, on peut comprendre que le projet, d'ici à sa réalisation, puisse être impacté sur tel ou tel point. À nous de veiller à ce que les orientations du cahier des charges n'en soient pas moins respectées. Ceci étant, je crois qu'on a pu faire la preuve que les professionnels étaient sensibles à la question de la densité, à la nécessité de proposer de nouvelles formes d'habitat et de le faire à un prix maîtrisé... » |

La réalisation est lancée

Le 24 mars 2001, le Sicoval et la SCl constituée pour les besoins de l'opération ont ratifié sa réalisation via un compromis de vente des terrains. Y est associé un cahier des charges portant sur la commercialisation des logements, la programmation ainsi que les objectifs opérationnels en matière de qualité environnementale. À l'occasion de cette signature, à la mairie d'Auzeville, et en présence d'élus communautaires et communaux, le président du Sicoval et maire de la commune a indiqué : « On attend beaucoup de ce projet, pour la commune, mais aussi pour l'ensemble des communes du Sicoval, comme manière de montrer qu'on peut faire rimer densité et qualité. C'est un enjeu majeur. Il faut le relever. »

Jérôme Terlaud a souligné « notre joie d'être ici, puisque c'est un projet qui se concrétise, pour lequel les membres de l'association se sont investis depuis de longs mois. C'est une très grande fierté d'en être là ». **Alain Rigaud** a noté que « Dans une opération classique, le vendeur du terrain n'a qu'une hâte, c'est de réaliser sa vente au plus tôt. Et du coup, le travail de maîtrise d'ouvrage comme de la maîtrise d'œuvre est resserré. Et cela ne permet d'aller aussi loin que nous avons pu le faire. C'est une de nos découvertes. Il faut avoir du temps pour faire une architecture de qualité. »

Maryse Prat a, de son côté, souligné que le point clé, pour la reproductibilité d'une telle expérience, « est de rester dans une maîtrise des coûts... Il faut bien savoir que les revenus des accédants ne sont pas extensibles ». Avant de rappeler qu'il sera impératif que le programme soit rapidement lancé afin d'être comptabilisé, pour les bailleurs sociaux, au titre des demandes de subvention 2011.

Le permis de construire devrait ainsi être déposé en juin prochain pour un lancement de la commercialisation à l'automne, un démarrage des travaux au 2^e trimestre 2012 et une livraison au 3^e trimestre 2013. Le choix du terrain s'était effectué au début 2009, entre douze sites respectivement situés à Auzeville, Balma, sur les ZACs Andromède et Monges-Croix-du-Sud, Ramassiers, ainsi qu'à Toulouse. |

CONTRIBUTION

Une opération qui recouvre un enjeu fort, un défi

C'est sur un terrain situé à Auzeville, au sein d'une ZAC récemment aménagée, que la faisabilité de l'opération est « testée ». La communauté d'agglomération du Sicoval et la commune ont accepté de mettre le terrain à disposition de l'AMO sur la base d'un prix spécifique. Pour le Sicoval, comme le rappelle son président, ce projet recoupe un enjeu fort. Objectif : exprimer ce que le PLH intercommunal préconise en matière de développement de l'offre de logement. Et surtout, réussir à faire passer l'idée que densité et qualité de l'habitat peuvent aller de pair.

La revue de l'AMO : *Qu'est-ce qui a intéressé le Sicoval dans ce projet ? Comment s'est faite la mise à disposition du terrain ?*

François-Régis Valette : « Nous avons été informés que l'AMO engageait une démarche de réflexion, que je résumerai ainsi : comment concilier l'aspiration de nos concitoyens à la maison individuelle avec une certaine densification ? Cet enjeu doit se traduire en une réalisation exemplaire. Nous avons appris que l'association cherchait un terrain sur l'agglomération et qu'elle était intéressée par une parcelle qui se trouve sur la commune d'Auzeville, dans la ZAC du Pont-de-Bois.

À vrai dire, on a un peu laissé faire, vu qu'on ne pensait pas du tout être retenus. Il se trouve que ce terrain a finalement été choisi. Au Sicoval, pour chaque ZAC d'intérêt communautaire, nous avons mis en place un comité de pilotage qui regroupe des élus et techniciens de l'intercommunalité, mais aussi des élus de la commune sur laquelle est envisagée une opération. Tout projet doit ainsi faire l'objet d'un double accord : celui de la commune concernée et celui du Sicoval qui a la responsabilité de l'aménagement. Le comité de pilotage de la ZAC du Pont-de-Bois a été saisi de la demande de l'AMO et a donné son aval ; les élus de la commune aussi. Par la suite, ce comité a

François-Régis Valette aux côtés d'Alain Rigaud et Jérôme Terlaud lors de la signature du contrat à la mairie d'Auzeville.



eu des réunions avec le Comité d'orientation de l'AMO, en fonction de l'évolution du projet. La dernière mouture nous convenait et nous avons donné notre aval. Nous en avons, d'ailleurs, informé les habitants de la commune. »

LRA : *Vous mettez un terrain à disposition de l'AMO. Quel est l'enjeu de la négociation ?*

F.-R.V. : « On a effectivement parlé du prix du foncier, du nombre de logements, de leur répartition, de la nécessité d'intégrer du pass foncier puis du PSLA – puisque le pass foncier a disparu en fin d'année dernière... »

LRA : *Vous prenez le parti d'une opération originale, voire expérimentale. Il y a donc un risque... Qu'est-ce qui, en l'occurrence, vous semble exemplaire ?*

F.-R.V. : « Le thème de réflexion. Il se trouve que la commune d'Auzeville se trouve à proximité d'un axe de TCSP important et, si je reprends les termes du SCoT, en ville intense. Nous devrions donc, sur environ 400 mètres de part et d'autre de cet axe, avoir une densité à l'hectare d'au minimum 50 à 60 logements. Or, jusqu'à la création de la ZAC du Pont-de-Bois, nous étions sur la commune avec une densité de l'ordre de 8 à 10 unités d'habitat à l'hectare. Le travail de l'AMO pourrait nous permettre de démontrer à nos concitoyens qu'aller vers beaucoup plus de densité est possible, à la condition de trouver des formes urbaines

acceptables par la population. Je ne vous cache pas que les grandes orientations du SCoT n'ont pas forcément été, sur notre territoire, très bien accueillies. Pour nous, cette opération a un enjeu fort. Elle s'apparente à un défi. »

LRA: *Est-ce à dire que, jusque-là, la question de la densité ne se posait pas sur le territoire communautaire ? Il semble, tout de même, que la demande d'habitat s'y soit sensiblement accrue, depuis quelques années...*

F-R.V.: « Ne nous voilons pas la face. J'ai pu encore constater, lors d'une réunion informelle très récente avec des habitants, que le cadre de vie d'Auzeville est perçu comme très privilégié. Et que cette perception est notamment liée à la possibilité d'habiter en maison individuelle. Les enquêtes réalisées sur l'agglomération montrent que notre territoire y est le plus attractif auprès des populations, pour son cadre de vie paysager, et en partie encore rural. Cela dit, on oublie vraisemblablement que, justement, nos villages sont, à l'origine, des lieux d'habitat dense et que le modèle de la maison individuelle ne s'y est substitué qu'au cours des trente à quarante dernières années. Ce qui n'empêche pas qu'on les trouve agréables à vivre. Je crois qu'il est possible de revaloriser une certaine densité à la condition de remplir certains critères.

Il est vrai que nous n'avons pas assez prêté attention aux problèmes que pose, en réalité, le modèle pavillonnaire : consommation excessive du foncier, mais aussi coûts exorbitants de voirie et de réseaux, sans oublier l'impact sur les terres agricoles. Les finances des collectivités locales sont telles qu'on ne peut pas en rester là. On n'avait pas vu tout cela... Mais croyez-moi, les élus de notre territoire sont de bons gestionnaires et l'intérêt de passer à autre chose est bien compris. Prenons l'exemple de l'éclairage public : le Sicoval a lancé un programme ambitieux de réduction de la consommation de près de 40 % sur le site de Labège-Innopole. D'autres communes font de même. »

LRA: *Quel peut être le rôle, dans ce contexte, du Plan local de l'habitat ?*

F-R.V.: « En 1996, on avait lancé un premier PLH, mais on ne s'était pas occupé de sa mise en œuvre. Résultat : un bilan mauvais, qui montrait que les tendances lourdes que nous connaissions s'étaient aggravées. Certaines communes avaient, tout simplement, gelé leur territoire. En 2002, on se trouvait en gros avec un volume de logements construits de l'ordre de 350 à 400 maximum par an,

dont environ 10 % de logement locatif social. En 2011, la programmation pour l'année sera de 1 200 unités dont près de la moitié en social. Il y a une évolution considérable. On s'est donné les moyens de le mettre réellement en œuvre : constitution de réserves foncières, création d'un service très qualifié au sein de l'intercommunalité, implication des communes, réalisation d'opérations d'urbanisation sous maîtrise publique. »

LRA: *Quelles sont ses orientations ?*

F-R.V.: « D'abord un volume de logement résidentiel auquel il faut ajouter celui du logement étudiant, très important pour notre territoire, et qui se distribue sur Auzeville, Labège, Ramonville. L'enjeu était évidemment de répondre à la croissance de l'infrastructure universitaire : Agrobiopôle, campus de Ranguel, ENSIACET... Deuxième point : la mixité sociale, avec un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux en ville intense et de 15 à 20 % dans les zones plus rurales. Toutes les communes ont et construisent des logements sociaux. Mais, en zone intense, le seuil plus important est justifié par l'existence d'une offre de transports en commun, d'équipements et de services, qui est aussi bien supérieure. »

LRA: *Vous avez également mis en œuvre une Charte de qualité de l'habitat...*

F-R.V.: « C'est le complément d'une volonté de densification. Lorsqu'on parle de qualité de l'habitat, on inclut les références énergétiques, mais aussi un certain nombre de dispositions concernant les fonctionnalités sans oublier les aspects environnementaux. Toutes les opérations sous maîtrise d'ouvrage publique visent le BBC (bâtiment basse consommation) et nous y incitons fortement le secteur privé. Nous envisageons d'aller encore plus loin, concernant, en particulier, les espaces publics. »

LRA: *Comment s'y intègrent les formes d'architecture contemporaine ? Sachant que les exigences de type BBC ne plaident pas forcément pour un bâti de type traditionnel...*

F-R.V.: « C'est un problème délicat. Je peux vous dire que le centre de post-cure construit sur la ZAC du Pont-de-Bois est loin de faire l'unanimité. Ceci étant, nous devons tenir nos objectifs, aussi bien de mixité que de qualité environnementale. Je rappelle qu'il y a un enjeu considérable. On n'a pas le droit à l'échec. Il faut que ce projet soit une réussite. » |

2012

LES ACTIVITÉS

Visites

> Institut universitaire du cancer, Toulouse (31)

MO : Groupement de coopération sanitaire (institut Claudius-Régaud, CHU de Toulouse, université de Toulouse, réseau Oncomip, Établissement français du Sang Pyrénées-Méditerranée, Fédération hospitalière régionale Midi-Pyrénées, GCS de cancérologie privée Midi-Pyrénées)

AMO : Icade – Oppidea

MOE : Jean-Paul Viguiet et Associés (mandataire) – Cardete & Huet – SNC Lavalin (bet)

> Mutations urbaines et architecturales à Borderouge, Toulouse (31)

* « Le Zéphyr »

MO : Nexity

MOE : Laurens-Loustau

* « Terra Nostra »

MO : Cabrita Promotion

MOE : Adeline Rocheteau

* « Îlot Bois-Soleil »

MO : Oppidea

MOE : 109 Architectes (mandataire) – Benoît

Imbert (associé)

* « Lot 4.2 »

MO : Promologis

MOE : Bernard Bühler

> Trois équipements publics à Montauban (82)

* Médiathèque municipale

MO : Mairie de Montauban

MOE : CFA (Colboc-Franzen & Associés)

* Réserves du musée Ingres

MO : Mairie de Montauban

MOE : W-Architectures

* École Jean-Moulin

MO : Mairie de Montauban

MOE : W-Architectures

• Résidence et square Maymat, démolition-construction, Muret (31)

MO : Promologis

MOE : Puig-Pujol Architecture – Emma Blanc

(paysagiste)

> IME de Montaudran, reconstruction du semi-externat, Toulouse (31)

MO : CCAS Toulouse – Oppidea (mandataire)

MOE : Espagno-Milani architectes associés

Conférences

> Table ronde sur le thème « Quel partenariat public-privé pour quelle qualité d'ouvrage ? »

[Intervenants : Philippe Mallea (associé Norton Rose LLP), Didier Borotra (maire de Biarritz), Jean-Noël Larré (directeur Immobilier et Aménagement au PRES de Toulouse), Didier Beigbeder (directeur Icade Promotion), Gérard Huet (architecte), Patrick Nigon (chef de projet Cofely). Jérôme Terlaud (président d'AMO). Bertrand Escoulin (directeur de la rédaction Sud-Ouest du *Moniteur*)]

> Rencontre « Parc des expositions de Toulouse-Midi-Pyrénées : projets d'architectes », Toulouse

[Intervenants : Joseph Carles (président de la SPLA), Pierre Duffau (président de la maison de l'architecture de Midi-Pyrénées), agence Valode & Pistre/Alain Nègre et OMA/Clément Blanchet (architectes)]

> Rencontre « GPV de Toulouse : les enjeux sur Bagatelle-Papus-La Faourette-Tabar-Bordelongue », Toulouse

[Intervenants : Claude Touchefeu (adjointe au maire de Toulouse en charge de la Politique de la Ville), Nicolas Tissot (adjoint au maire de Toulouse et maire de quartier), Paul Landauer (urbaniste) et Julia Golovanoff (paysagiste)]

> Débat « De la ZAC à la ZAQ », Toulouse
Lire ci-contre

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels



LES FAITS MARQUANTS

L'AG

C'est à l'espace Job (Toulouse) que se tient tenue, le 21 mai, l'assemblée générale. **Jean Pène**, directeur général de Nexity Georges V, précédemment vice-président, est porté à la présidence. Vincent Espagno (architecte), Marc Laurens (architecte, agence Laurens et Loustau), Emmanuel de Séverac (directeur général-délégué d'Oppidea) siégeront au bureau. En cours d'exercice, **Pascal Barbotin** assurera la présidence par interim, suite à la démission de Jean Pène, contraint par raisons professionnelles.

Les journées nationales

À Nantes les 5 et 6 octobre, à l'invitation d'AMO Bretagne/Pays-de-Loire. Au menu : une découverte commentée des grandes opérations d'aménagement de la métropole nantaise (Île de Nantes, quartier de la Création, Stéréalux-La fabrique, opérations de renouvellement urbain).

Voyage d'études

Du 7 au 9 juin, le voyage a conduit l'AMO à Zurich. Une cité économiquement très puissante qui parie activement sur la « vertu » environnementale, autour en particulier de son plan « 2000-Watt Society ». Cette ambition suppose néanmoins une mutation urbaine, via notamment un couplage entre reconstruction-rénovation et redensification.

Commercialisation du Hameau de la Crouzette

Le 1^{er} mars, les adhérents sont conviés à un point d'étape sur l'avancée du **projet AMO Habitat**. Ce projet original est réalisé par Agence Laurens/Loustau, Almudever/Fabrique d'architecture, Harter Architecture (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.



La revue/Le dossier

AMO Midi-Pyrénées, à travers sa commission ZACs mixtes propose 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 ». Un débat organisé à cette attention le 12 octobre 2011, a notamment réuni Roger Metellus (animateur), Laurent Théry (grand témoin), Emmanuel de Séverac, Nicolas Gigot, Jérôme Terlaud, Daniel Benyahia, Alain Garès, Françoise Favarel, Christian Sempé, Thierry Laget.

2012 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.



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 « *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, 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

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

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 combinaison 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 Laget** 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*



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

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. »

À Montpellier, selon **Thierry Laget**, 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 coinvestisseur voire comme investisseur* ».

[Suite page 112]



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

[Suite de la page 111]

L'ENJEU DE L'ARCHITECTURE : JUSQU'OU 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'ou 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 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** lors 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 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 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 publics.

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 (...). Quant au phasage, ce que Bernard Keller a dit d'Andromède est très intéressant : il faut laisser la ZAC prendre une certaine respiration verticale. »

Thierry Laget

« 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 Laget.



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

[Suite page 116]

LE DÉBAT

[Suite de la page 115]

est prévalente. 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'enssembler. » |

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 Laget (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, de 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

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

pour réaliser des opérations publiques d'aménagement 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, resélectionner 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 Euraille – devenue depuis une société publique locale – en charge de l'aménagement de quelque 130 hectares au cœur de la métropole lilloise.

2013

La revue/Le dossier

Le dossier aborde la question d'une **production d'habitat à caractère social**. Comment la solutionner sans sacrifier la qualité résidentielle ? AMO Midi-Pyrénées a décidé d'apporter sa pierre à la réflexion en sollicitant des professionnels impliqués dans l'ensemble de la chaîne du logement, à travers une table-ronde et des témoignages (Jacques Munvez, Nicole Roux-Loupiac, Stéphane Gruet, Jean-Loup Marfaing, André Crocherie) qui éclairent différentes problématiques et s'attachent à les mettre en perspective.

**LES ACTIVITÉS****Visites**

> Écoles à haute qualité environnementale, Toulouse (31)

* École Lucie-Aubrac

MO: Ville de Toulouse

MOE: Agence Laurens-Loustau (architectes) – Beterem (bet) – Gamba Acoustique architecturale et urbaine (bet)

* Groupe scolaire des Ponts-Jumeaux

MO: Ville de Toulouse

MOE: Ville de Toulouse, direction des Bâtiments et Énergie, domaine Programmation et architecture – Ingerop (bet)

> ZAC Monges/Croix-du-Sud, Cornebarrieu (31)

* Résidence « L'Orée des Sens »

MO: Bouygues Immobilier

MOE: Yves Ballot & Nathalie Franck

* Résidence « Le Cabrifluelh »

MO: Kalelithos – SA Patrimoine

MOE: Cusy-Maraval

* Résidence « Le Génibre »

MO: Pragma

MOE: Cusy-Maraval

* Pôle enfance

MO: Toulouse Métropole – Oppidea

MOE: Duncan-Lewis (mandataire) – Jean de Giacinto (associé)

• Multi-accueil petite enfance

Virginia-Woolf, Toulouse (31)

MO: Mairie de Toulouse

MOE: Projet 310 Architectes (Christophe Balas et Philippe Pettenati) – D'une ville à l'autre – Pierre Roca d'Huyteza (architectes) – 3J Technologies, Technisphère (bet)

> Clinique Pierre-Paul-Riquet, Toulouse (31)

MO: CHU de Toulouse, assisté de Icade et

Oppidea (conduite d'opération)

MOE: SCAU (mandataire) – Cardete & Huet

(associé) – Technip TPS et Serige (bet)

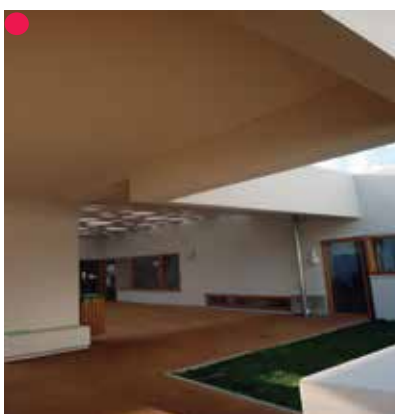
> Espace Clément-Ader, Toulouse (31)

MO: PRES Toulouse

MOE: Séquences (mandataire) – Jean-Louis Corsenac (associé) – Technip TPS, Cap Ingelec, Tisseyre (bet)



- > Journée de visites à Rodez (12)
 - * Musée Soulages
 - MO : Grand Rodez
 - MOE : RCR Architectes (mandataire) – Passelac & Roques (associé) – Grontmij, Thermibel (bet)
 - * Maison commune emploi-formation
 - MO : Grand Rodez
 - MOE : Lacombe-de Florinier – Betem (bet)



- Hameau de La Crouzette, (projet AMO Habitat), Auzeville (31)
 - MO : Nexity Immobilier Résidentiel, Midi-Pyrénées – Spirit – Toulousaine d'habitation – La Cité Jardins + maîtrise d'ouvrage opérationnelle : Nexity, Spirit
 - MOE : Almudever Fabrique d'architecture – Harter architecture – Laurens et Loustau

- > Journée de visites à Albi (81)
 - * Scène nationale des Cordeliers
 - MO : Ville d'Albi
 - MOE : Dominique Perrault Architecture (mandataire) – Christian Astruc (associé); VP Green, ETCO, J.-P. Lamoureux (bet)
 - [+ Nouveau cheminement du centre urbain, cathédrale Sainte-Cécile, marché couvert]

Rencontres

- > Débat sur la « Transformation de la ville », cf. Dossier revue 2014.

Animations

- > Vœux et galette des rois des industriels, présentation de produits et services dans le cadre d'opérations.

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

L'assemblée générale de l'association se tient le 16 mai à Toulouse, entre le centre culturel de Lalande et l'école Virginia-Woolf. Annonce, à l'initiative de la commission Transformation de la ville, de l'organisation d'une rencontre autour du thème du même nom qui sera ensuite relayée par la *Revue*.

Les solutions des industriels sur le chantier

Le 23 janvier, en prélude à la traditionnelle soirée Vœux-Galette des industriels, les industriels, avec l'appui des architectes concepteurs, présentent des produits et savoir-faire mis en œuvre, concrètement sur des opérations.

Voyage d'études

Du 12 au 15 juin, sur la base d'un circuit tracé par Martin Meade, destination Londres. L'obtention de l'organisation des JO 2012, matérialisée ensuite par la construction de multiples grands équipements publics ou privés, a donné l'occasion aux autorités du Grand Londres de surliner son image de métropole de rang mondial.



2013 LOGEMENT « SOCIAL » : RÉPONDRE AUX BESOINS DANS DES CONTRAINTES CROISSANTES... IMPOSSIBLE ÉQUATION ?

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

Ce n'est pas la première fois que l'agglomération toulousaine se trouve confrontée à l'urgence de devoir construire beaucoup et en urgence, notamment dans le secteur social. La ville des années 1960 voit l'émergence d'une forte demande, liée en premier lieu à l'accueil des populations originaires des anciennes colonies, mais aussi au début d'une industrialisation à grande échelle. Sur le territoire métropolitain des années 2010, la croissance économique reste réelle et continue à générer du dynamisme démographique (20000 nouveaux habitants/an).

FAUT-IL CONSTRUIRE PLUS ? FAUT-IL CONSTRUIRE MIEUX AU REGARD DES BESOINS ET DES MOYENS DES POPULATIONS ?

D'où, un besoin de se loger qui reste toujours très fort. En témoignent in fine les objectifs que s'assigne la Communauté urbaine tels que les rappelle **Christine Monjon** : « *Entre 2010 et 2012, 16000 logements ont été livrés. 8600 logements étaient autorisés sur la seule année 2012. Et l'objectif fixé par le SCoT est de l'ordre de 7000 logements/an. En réalité, le niveau de production sur Toulouse a été très supérieur à tout ce qu'on avait imaginé ; l'objectif est très largement dépassé du point de vue quantitatif.* » Mais d'ajouter « nous continuerons afin d'atteindre les objectifs de 25 % sur l'aire métropolitaine fixés par la loi Dufflot ». En d'autres termes, le logement à caractère social manque. Et, s'il ne s'agit pas forcément d'accroître le volume construit, il faudra néanmoins tenir le rythme.

- La maison individuelle, étalon du marché réel

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

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

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

DANS L'ÉTAU DU PRODUIT FINANCIER, DE LA BAISSÉ DES REVENUS DES MÉNAGES SOLVABLES ET DE LA HAUSSE DES COÛTS DE PRODUCTION

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



produit financier – permise par différentes lois – qui s’est accélérée sur la dernière décennie. Le président de la FPI concède : « Il est vrai que, ces dernières années, sur Toulouse, on a beaucoup construit. » Épineuse question du produit investisseur. Si, toujours selon lui, « sans le produit investisseur, la hausse des loyers aurait été plus forte », Christine Monjon remarque : « Le système de produit investisseur a contribué à la hausse des coûts. Ça fait marcher l’économie, mais c’est tout à fait déconnecté des revenus des ménages. » Et d’ajouter que cela explique le choix privilégié de « construire du petit logement » avec effet d’entraînement sur les bailleurs sociaux.

Donc une offre inapte à faire pendant à la maison individuelle et, a fortiori, plus coûteuse à produire selon Alain Grima : « Lorsqu’on fait du collectif, une fois additionnés 25 m² de parking, 3 pour l’entrée, 2 ou 3 pour les circulations, 2 pour les vélos, on se trouve avec un construit dont la surface est plus importante que le format initial du logement. Cette surface

[Suite page 122]



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

[Suite de la page 121]

supplémentaire est la même que l'on soit dans un T2 ou un T3. Les petites surfaces coûtent très cher. Je préfère réaliser de grands appartements ».

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

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

LA RÈGLE SUBIE ET LA CONTRAINTE « INTÉGRÉE »

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

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

Patrick Saint-Agne souligne en tout cas que « La FPI et l'USH ont demandé un moratoire sur les normes. » Mais celles qui concernent l'amélioration des performances environnementales des bâtiments semblent moins poser problème, y compris pour

le secteur privé. Pour **Cyrille Thonnellier**, « Le Grenelle, les réglementations ont fixé un palier en deçà duquel on ne redescendra pas, et c'est une bonne chose. » **Laurence Ryckwaert** considère « qu'il faut opter plutôt pour du passif que pour la RT 2012. D'une solution à l'autre, le coût n'augmente pas tant que cela et le passif permet d'avoir une enveloppe qui permet de véritables gains ». **Alain Grima** juge, en revanche, que la réglementation PMR n'est pas pertinente, vu que « Lorsqu'on construit un logement T5 de 90 m², une fois qu'on a compté les chambres, la salle de bains et le w.-c. séparé, la circulation en 120 et l'entrée en 120, il ne reste plus que 30 m² d'espace à vivre, en gros l'espace séjour-cuisine. C'est à croire que le Français passe son temps à dormir. C'est renversant. »

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



confiance sera rétablie, ces règles sauteront. Mais elles ont été posées pour prévenir les excès qui ont été commis pendant de longues années, en privilégiant les petits logements. »

- Un problème de dialogue entre MO et MOE

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

COMMENT FAIRE FACE ? QUELS LEVIERS MOBILISER ?

Quels leviers activer afin de trouver une solution à ce qui semble devenir une impossible équation ? Peut-on considérer, comme le suggèrent Jean Manuel Puig et Laurence Ryckwaert qu'une production en collectif de haut de gamme, à l'usage de ménages aisés, pourrait permettre de financer les opérations ?

[Suite page 124]



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





[Suite de la page 123]

Les promoteurs privés, d'après **Patrick Saint-Agne**, seraient toutefois réticents à opter pour ce type de solution en raison de « la fourchette de prix trop resserrée dans les ZACs ».

- Comment réduire les coûts de production ?

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

Cette hypothèse est toutefois non compatible, selon **Pascal Barbottin**, « avec l'obligation faite aux bailleurs sociaux de livrer le logement achevé ». Étant entendu que le coût de construction représente 60 à 65 % du prix de revient, comment minimiser son impact ? Dans la perspective de la performance environnementale, il ne semble pas possible (cf. l'entretien avec **Stéphane Gruet**) de toucher à la conception, bien au contraire.

Pour **Claude Maurette**, le gain pourrait s'effectuer sur « ce qui est facteur de non-qualité, à savoir l'exécution, du fait de la non-qualification croissante de la main-d'œuvre et de l'impact sur les délais », d'où son idée de mettre au point un procédé en usine, permettant de réduire drastiquement le risque de malfaçon.

- Procédés constructifs et reproductibilité

Il existe des opérations, en région, qui montrent que le principe du procédé constructif « industrialisé » est compatible avec une qualité de résultat et permettent d'envisager une reproductibilité des opérations. Toujours selon **Alain Maurette** : « Avec les moyens techniques d'aujourd'hui, industrialisation ne signifie pas répétitivité à l'identique. On peut avoir, avec une certaine organisation, une productivité très importante, à condition de développer un système préservant l'unicité de quelques éléments et dupliquant un certain nombre d'autres éléments à l'identique. » Mais les obstacles à lever ne manquent pas : caractère malgré tout unique de chaque programme, « diffi-

culté à trouver le foncier adapté » [Antoine de Monvallier], « inadaptation de la main-d'œuvre » [Alain Maurette], mais aussi « *besoin de temps d'appropriation de l'innovation par les architectes* » [Laurence Ryckwaert]. Pour autant, **Emmanuel de Séverac** avoue ne pas douter « *qu'une partie des réponses se trouve dans notre écosystème régional, avec des acteurs multicartes qui soient capables, de par leur connaissance du terrain, d'entrer dans une logique de reproductibilité* », la mobilisation d'une filière industrielle supposerait des programmes conséquents. Pour **Patrick Saint-Agne**, également directeur d'une entreprise de construction, « *il faut de la continuité quand on crée quelque chose de nouveau. C'est-à-dire qu'il faut la possibilité de reproduire avec les acteurs qui ont fait le pari.* » Et d'ajouter : « *Mais je ne suis pas sûr que le mode du concours classique puisse le permettre.* »

DENSIFIER... QUESTION OUVERTE

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

- ZAC et diffus

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

Les participants à la table ronde

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

de Monvallier : « *Au sein de la commission ZAC de l'AMO, nous avons remarqué que, depuis 2006, les 20000 nouveaux arrivants sur le territoire métropolitain privilégient l'installation dans la grande aire urbaine.* » Un mouvement dû, selon lui, « *au fait que la densité coûte cher à construire et coûte cher en gestion* ». Et de s'interroger sur la « *possibilité, sur ce périmètre, de construire de l'individuel dense à coût maîtrisé. Nous avons la réponse technique, mais pas forcément politique, vu qu'il y a un problème de foncier* ».

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

GRANDS TÉMOINS

Jean-Loup Marfaing (architecte, CAUE 31)

Revenir aux aides à la pierre

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

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

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

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

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

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

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

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

Jacques Munvez (architecte)

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

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

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

Dans sa typologie, son confort, sa construction, l'habitat social obéit aux mêmes règles, mêmes normes, que le logement libre. Une différence essentielle demeure malgré tout : le logement social qui doit être restitué à son bailleur, interdit à l'usager de le transformer et donc de se l'approprier véritablement. Tout ce qui est de la vie de chacun, de l'apport des cultures, n'est pas pris en compte, aucun détournement de la conception initiale du logement n'est autorisé à l'occupant. En termes d'architecture, si le logement reste le thème de travail fondamental de l'architecte, le logement social en est le laboratoire privilégié. Pour cette raison, c'est un domaine d'intervention recherché par les architectes, d'autant plus, qu'à l'inverse des pratiques courantes de la maîtrise d'ouvrage privée, la maîtrise d'ouvrage publique n'a généralement pas sombré dans le piège de l'émiettement des missions de maîtrise d'œuvre entre partenaires qui ne se choisissent pas. L'architecture est un art qui se divise mal. »

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

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

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

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

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

GRANDS TÉMOINS

Stéphane Gruet (architecte, association AERA)

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

La revue de l'AMO: *Construire plus et rapidement du logement social, avec des coûts réduits, des prescriptions nouvelles (handicap, normes environnementales)... sans sacrifier la qualité architecturale... Comment faire ?*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Suite page 130]

GRANDS TÉMOINS

[Suite de la page 129]

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

S. C. : « Vous l'avez évoqué, la métropole toulousaine est l'une, sinon la plus attractive, des agglomérations françaises et bénéficie par ailleurs d'une démographie endogène solide. Nos objectifs visent donc à répondre aux besoins de tous les habitants, actuels et futurs, tout en permettant à chacun de pouvoir construire un parcours résidentiel. La réalisation de l'objectif du PLH 2010-2015 – 6300 logements par an – est d'ores et déjà largement engagée. Et nous avons dépassé nos objectifs en matière de logements sociaux: en 2013, comme en 2012, nous livrerons 2300 logements PLUS et PAI. L'accession à la propriété, avec 600 logements, a nettement progressé.

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

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

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

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

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



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

André Crocherie (directeur, DREAL)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Suite page 132]

GRANDS TÉMOINS

[Suite de la page 131]

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

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

A.C. : « Tout d'abord, l'analyse du surcoût brut ne peut être une base de comparaison. Il convient d'englober, dans la réflexion et les estimations, l'analyse en coût global, tenant compte de la limitation des frais d'exploitation et des retours sur investissement. D'autre part, la performance se doit d'être atteinte par la conjonction d'une réflexion approfondie sur la conception, le choix des matériaux, le calibrage des équipements en fonction de la réalité des besoins. En bref, il s'agit d'optimiser le coût constructif et les performances.

Des études menées par les services techniques du Ministère en lien avec des professionnels ne donnent pas des résultats aussi pessimistes quant au surcoût. De plus, nous disposons maintenant d'un certain recul et l'observatoire du BBC est un outil dont les résultats objectifs éclaireront la réflexion. » |

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

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

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

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

Dans ce cadre, les étudiants se familiarisent avec la manipulation de logiciels de calcul thermique, l'élaboration de maquettes d'architecture numérique (BIM), le travail collaboratif. Par ailleurs notre laboratoire de recherche architecturale (LRA) développe des études dans plusieurs champs, dont celui du développement durable. Citons parmi les sujets de thèse récents : "Performances énergétiques du cadre bâti et qualité des ambiances urbaines à l'échelle du quartier : vers des propositions d'aménagements durables" (auteur Marion Bonhomme) ; "Gouvernance et conception en matière d'architecture et d'urbanisme durable" (auteur Nathalie Tornay).

De même, au niveau des appels à projets, auxquels nous participons en partenariat avec d'autres établissements universitaires, des collectivités, des industriels et des entreprises, je citerai Écohabitat (l'innovation technologique dans le domaine de l'habitat durable en milieu urbain), EFINOV Bois (les systèmes constructifs bois pour la réhabilitation des enveloppes et l'efficacité énergétique, le comportement hygrométrique et l'industrialisation). »

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

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

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

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

N.L.R. : « En premier lieu, sa localisation : je veux dire la proximité aux réseaux de transports en commun et aux services collectifs. En second lieu, l'espace à vivre : intérieur et extérieur. Le logement en effet, doit permettre à chacun de s'épanouir dans ses activités. Ce qui renvoie à un travail sur les surfaces, la fonctionnalité, les volumes, la composition d'ensemble. Ensuite, une architecture "juste", bien étudiée dans toutes ses composantes. Si l'on souhaite une production financièrement accessible à tous, ne perdons pas de vue que l'essentiel est d'aider les hommes à mieux vivre, de donner du plaisir d'habiter. Ce critère peut devancer les performances techniques, tant les normes actuelles peuvent parfois être improductives. Le fait qu'il n'y ait plus de cuisine dans les logements ne favorise pas un mode d'alimentation équilibré, ni d'ailleurs, la sociabilité qui naît de l'échange autour d'un repas.

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

2014

LES ACTIVITÉS

Visites

> Espace Pont-des-Demoiselles, Toulouse (31)

MO : Ville de Toulouse

MOE : Michèle et Gabriel de Hoÿm de Marien (architectes)

> Maison de la recherche et de la valorisation, université de Toulouse (31)

MO : Université fédérale Toulouse-Midi-Pyrénées

MOE : Espagno-Milani (architectes) – Beterem (bet)

> Journée de visites : EuroMéditerranée, (Marseille) (13)

* Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée

MO : Direction des musées de France

MOE : Rudy Ricciotti – Roland Carta – Corinne Vezzoni (architectes)

(+ Ombrière du Vieux-Port (Norman Foster architecte), Eurocité Méditerranée (Atelier Lion-Atelier Kern et associés-Ilex), opérations de logement îlot Arenq, immeuble Rive-Neuve et ensemble d'habitat de la Tourette (Fernand Pouillon, architecte)

> Scène de musiques actuelles Le Metronum, Toulouse (31)

MO : Ville de Toulouse – Oppidea (MO délégué)

MOE : GGR (architectes) – Betem, Gamba acoustique (bet) – Ducks Sceno (scénographie) – collectif Bakélite (signalétique)

> Aeroscopia, musée de l'aéronautique et de l'espace, Blagnac (31)

MO : Mairie de Blagnac – Oppidea (déléguataire)

MOE : Cardete & Huet (architectes) – Jaillet-Rouby, Technip (bet) – Rainer Verbizh (scénographe) – Bernard Paulet (paysagiste)

> Institut thérapeutique, éducatif et pédagogique « Le Home », Toulouse (31)

MO : Association pour l'éducation et

l'apprentissage des jeunes

MOE : Laurens-Loustau (architectes) – CBEI, Technisphère, ADREM (bet)

> Visites à Balma (31)

* Place de la Libération, aménagement, réhabilitation, construction

MO : Ville de Balma – Toulouse Métropole

MOE : Véronique Joffre (architecte) – Terrel, Technisphère, Idtec, Indiggo, Sigma acoustique, Alayrac économie, Inafa OPC (bet) – Philippe Michel (conception lumière) – Vincent Taurisson (ingénierie lumière et son) – Sophie Thomas (scénographe)

* Ecoquartier de Vidailhan, ZAC Balma-Gramont

MO : Toulouse Métropole – Oppidea

MOE : KCAP/Droit de Cité (architectes) – Mutabilis (paysagiste) – Atelier Architectures Territoires Paysages (paysagiste, Patus) – Dumons (bet, MOE technique); divers promoteurs et architectes

• Caisse d'épargne Midi-Pyrénées, immeuble de la rue du Languedoc, Toulouse (31)

MO : Caisse d'épargne Midi-Pyrénées – Icade (déléguataire)

MOE : Taillandier Architectes associés (architectes) – Grontmij BEFS (bet) – Gérard Tiné (plasticien)

Conférences

> Rencontre avec l'architecte conseil de la ville de Toulouse

[Intervenants : Daniel Benyahia (adjoint au maire de Toulouse en charge de l'Urbanisme), Dominique Jakob (architecte conseil de la ville de Toulouse)]

> Rencontre-débat « Quelle insertion de l'architecture contemporaine en secteur sauvegardé ? », Toulouse

[Intervenants : Jérôme Terpereau (membre du directoire de la Caisse d'épargne en charge du pôle Finances), Pierre-Louis Taillandier (architecte), Éric Radovitch (ABF)]

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels



LES FAITS MARQUANTS

L'AG

22 mai : Vincent Espagno est désigné président de l'association. Le bureau se compose en outre de Céline Letellier-Harter et Cyrille Thonnellier (vice-présidents), Vanessa Larrère (secrétaire générale), Emmanuel de Séverac (trésorier). Sylvain Marty (collège des Architectes) et Laurent Tournié (Ferrari, collège des Industriels) ont été désignés pour siéger au CA.

Voyage d'études

Le voyage d'études annuel (18 au 21 juin) a pour cadre la Belgique flamande. Courtrai, Anvers, Gand, ont un destin commun lié à la navigation et aux activités portuaires. Dans le cadre d'une reprise en main urbanistique, il s'agit de desserrer l'emprise territoriale de ces infrastructures, mais aussi de diversifier les leviers d'attractivité. L'héritage « citadin » se réactualise : redynamisation de l'activité commerciale, ouverture stratégique aux univers de la culture et de la création, reconquête d'un véritable tissu urbain...



La solution industrielle en opération

Le 23 janvier, lors de la traditionnelle soirée « Vœux des industriels », le collège des Industriels a souhaité que soient valorisés leur intérêt pour le dialogue au sein de l'association et, spécifiquement, les produits et savoir-faire qu'ils mettent en œuvre dans le cadre d'opérations de construction. Trois projets ont été présentés en binôme industriel/architecte-concepteur.



La revue/Le dossier

Entre septembre 2012 et septembre 2013, la commission « Transformation de la ville » a ouvert une réflexion sur la « transformation » de l'aire urbaine toulousaine avec l'appui de divers experts toulousains de la question urbaine. Le compte rendu de ce travail, visant notamment à expliquer la nécessité de cette transformation mais aussi, à travers des exemples, les conditions de sa possibilité, s'appuie sur la rencontre-débat organisée par Amo Midi-Pyrénées, le 19 décembre 2013, au Belvédère à Toulouse.

2014 TRANSFORMATION DE LA VILLE, CONTINUITÉS ET RUPTURES

Entre septembre 2012 et septembre 2013, la commission « Transformation de la ville » a ouvert une réflexion sur la « transformation » de l'aire urbaine toulousaine avec l'appui de divers experts toulousains de la question urbaine. Le compte rendu de ce travail, visant notamment à expliquer la nécessité de cette transformation mais aussi, à travers des exemples, les conditions de sa possibilité, s'est réalisé dans le cadre d'une rencontre-débat organisée le 19 décembre 2013 au Belvédère.

Est-il possible d'imaginer Toulouse comme métropole européenne durable du XXI^e siècle sans transformation de la ville ? Est-ce que cette transformation est déjà à l'œuvre ? Comment intégrer phénomènes de rupture et phénomènes de continuité historique ? Quelles en seraient aussi, les conditions, par rapport à l'approche globale du territoire et de ses enjeux, l'adaptation de l'action publique (et privée), les pratiques opérationnelles des professionnels (mais aussi, de la population) ? Quelles conséquences sur les opérations d'urbanisme et d'architecture réalisées au quotidien ?

Autant de questions que la commission « Transformation de la ville » a souhaité aborder dans le cadre d'une réflexion initiée fin 2012, avec l'appui d'experts toulousains (universitaires, professionnels de l'urbanisme, élus). Les acquis de cette réflexion ont été présentés et débattus dans le cadre d'une rencontre-débat, le 19 décembre 2013, au Belvédère (Toulouse).

S'INTERROGER SUR LE BIOTOPE URBAIN TOULOUSAIN ET SES MUTATIONS

Quatrième ville de France, Toulouse n'échappe pas aux tendances lourdes qui amènent à reconsidérer la pertinence du modèle urbain dominant. On pense notamment aux « obligations » de développement durable, c'est-à-dire à la fois des mesures spécifiques concernant la maîtrise de l'énergie, la réduction des émissions carbonées, la limitation des pollutions et du gaspillage de l'espace, et une approche plus globale du développement urbain. Parallèlement, les modes de vie des populations se sont modifiés de manière significative (cf. contribution de **Marie-Christine Jaillet**), complexifiant le rapport de l'individu au collectif et, plus largement, le rapport de la ville à l'habitant. Quoique l'urbanisme rationnel ait permis de longue date, en particulier en France, de façonner

l'organisation de la ville, l'intégration de nouveaux paradigmes est nécessaire, dans un contexte où, de plus, l'État n'est plus en mesure d'imposer une règle uniforme et de prendre en charge à lui seul les leviers de sa mise en œuvre. Le cadre fixé par la loi SRU, indissociable d'une maîtrise des enjeux écologiques, souligne combien actualiser la vision de l'urbain devenait nécessaire, consécutivement à des années de croissance non maîtrisée, créant un véritable détricotage territorial et spatial, entre urbain et périurbain, entre ville intégrée et quartiers en déshérence, entre « gentry » et « exclus ». La Ville rose accuse de ce point de vue, certaines spécificités.

SUR UN MODE PROBLÉMATIQUE

- Une dynamique contraignante

Parmi les villes majeures et les plus dynamiques du pays, la capitale de Midi-Pyrénées devrait voir cette position se conforter du fait d'une croissance économique et démographique forte, puisque le SCoT (cf. contribution de **Clarisse Schreiner**) table sur l'accueil de trois cent quatre-vingt-dix mille habitants supplémentaires dans l'aire urbaine d'ici à 2030. Mais cette dynamique se confronte notamment à une culture historique de la maison individuelle qui aura eu un double effet : limite à la densité dans la ville historique, expansion au contraire de l'étalement sur ses extérieurs – et avec elle, prééminence du tout voiture. Cette marque de « continuité » est l'une de celles qui ont le plus donné matière à débat dans la réflexion sur le SCoT, même si celui-ci entérine la nécessité de redensifier. En pratique, cela pose la question de programmes d'habitat ayant une densité acceptable.

À travers l'inachèvement du Mirail, pourtant opération « récente » d'extension du centre historique, l'historien (cf. contribution de **Robert Marconis**), identifie un certain tropisme : la résistance à une transformation d'ampleur de la



Le plan Saget s'était traduit par la mise en visibilité de l'hôtel de Ville. Deux siècles et demi plus tard, la question du rapport de l'habitant à sa ville se pose de manière plus complexe.

ville, tous les grands projets engagés depuis le XVIII^e siècle n'ayant finalement pas été menés à terme. Une résistance qui s'explique aussi par un attachement, d'ordre à la fois culturel et économique, à la « tuile et la brique », qui agit encore comme un frein à une actualisation de l'architecture. Cet autre « élément de continuité » pèse d'un poids certain, du fait de la patrimonialisation du « plus grand secteur sauvegardé » de France. Mais s'il doit servir de référent, le modèle n'est pas forcément compatible avec certaines prescriptions environnementales (par exemple, du panneau solaire ou photovoltaïque sur toit classique...).

UNE PRISE EN COMPTE TARDIVE DE « LAIRE URBAINE »

Conséquence d'une attractivité forte, mais aussi d'une consommation quasiment sans frein du territoire, l'émergence d'une aire urbaine, modifiant en fait l'échelle du

« centre » de ville et l'interrelation entre ville agglomérée, périphérie, porte de la campagne, n'a pourtant été prise en compte que tardivement (à la fin des années 1990). La cartographie correspondante est significative d'une urbanisation non maîtrisée, tendance susceptible de se confirmer : en 2014, 80 % des constructions se réalisent hors ZAC, donc du périmètre où la puissance publique permet de poser des règles d'organisation et de composition.

Tout se passe ainsi comme s'il y avait seulement eu « excroissance » de Toulouse, avec ce que le mot a de pathologique, d'autant moins facile à appréhender que l'aire urbaine regroupe plus de 450 communes d'échelle et au potentiel économique très variable et ne chevauche pas moins de 6 départements. La tardive création d'une intercommunalité sur Toulouse, l'écheveau complexe de l'administration du territoire, expliquent aussi cette situation.

[Suite page 138]

La rencontre-débat du 19 décembre 2013, animée par Christophe Sonnendrucker (haut), a notamment réuni Marie-Christine Jaillet, Nicolas Gigot, Jean-Pierre Hégoburu, Clarisse Schreiner (au centre), et Robert Marconis et Christophe Doucet (en bas).



[Suite de la page 137]

VERS UNE REPRISE EN MAIN DE LA SITUATION

La question d'une reprise en main de la situation a opéré dans les années deux mille, notamment suite à la loi SRU. Cette loi, actualisant les règles d'urbanisme dans l'optique du « développement durable » (son aspect clé est le projet d'aménagement et de développement durable, PADD), fixe l'obligation aux communes ou intercommunalités de se doter d'un Schéma de cohérence territoriale (SCoT) opposable aux Plans locaux d'urbanisme (version évoluée des POS), aux Programmes locaux de l'habitat (PLU), aux Plans de déplacements urbains (PDU), aux schémas de développement commercial.

En somme, elle transforme doublement l'approche du problème, en associant urbanisme, habitat et transport, activité économique, préservation des espaces naturels, mais aussi en fixant un cadre d'évolution à long terme – l'élaboration du SCoT de l'agglomération toulousaine aura demandé dix ans, dans une visée prospective à horizon 2030. Concernant les quartiers dits « difficiles », les années 2000 ont également vu la collectivité contractualiser avec l'État dans le cadre de l'ANRU. Démarche plus structurée que pour les précédents programmes de « réhabilitation » qu'il a semblé logique, ensuite, d'intégrer au Projet urbain (cf. contribution de **Nicolas Gigot**). Ce qui suppose néanmoins un alignement sur les caractéristiques des aménagements réalisés sur d'autres quartiers de la ville, mais en inversant, par exemple, le curseur de la densité.

« RUPTURES » EN COURS OU À VENIR

- Interfaces transport/aménagement urbain

Les aménagements récents de ZACs publiques témoignent de la prise en compte nouvelle, dans l'aménagement urbain, de l'interface avec les transports. De ce point de vue, une nouvelle donne se dessine (cf. contribution de **Christophe Doucet**), du fait à la fois de l'acceptation de la « deuxième rupture de charge » par les usagers des transports en commun, mais aussi de l'intérêt croissant pour des formules telles que l'autopartage ou le covoiturage. Le poids du coût de l'énergie sur les dépenses des ménages autant qu'une sensibilité accrue aux enjeux environnementaux expliquent ce repositionnement. Si cette tendance légitime la poursuite de l'effort mené sur le réseau de transports en commun (les bus, en

particulier, connaissent un réel succès), l'enjeu n'en est pas moins de la conforter par une adaptation de l'offre aux besoins croissants de déplacements longs, de solutions mixées, de facilités tarifaires. L'intermodalité, le lien entre transport et stationnement, n'ont pas seulement un intérêt sur le plan des déplacements. Ils impactent les logiques d'aménagement urbain et la manière dont elles se traduiront dans des projets opérationnels.

- La réintégration de la nature dans la ville

Mesure phare du « Grenelle de l'environnement », la trame verte et bleue impose a priori de « réserver » des espaces à la faune et à la flore dans les projets d'aménagements généraux et locaux et de les intégrer aux documents d'urbanisme. Un exemple de mise en œuvre, à Toulouse, est l'opération réalisée à La Maourine, dans le quartier de Borderouge. Sur un périmètre encore très empreint par la trace agricole, couvrant notamment le périurbain,

L'esquisse d'une reconsidération de la place de l'agriculture s'est fait jour (cf. contribution de **Jean-Pierre Hégo**buru). Mais, l'intégration de l'idée de « couronne verte » (développée par l'AUAT dans le cadre du SCoT), encore perçue comme un « non-développement », ne va pas de soi. Là encore, le changement de représentation des populations, incite à penser que le paradigme « nature » ne pourra plus être laissé de côté. Une réelle volonté, côté puissance publique, ne fera sans doute plus défaut. Mais, la question est posée d'une « transformation » des représentations, méthodes et pratiques classiques de l'urbanisme et de l'architecture.

- La mutation institutionnelle

L'exemple de l'élaboration du SCoT (cf. contribution de **Clarisse Schreiner**) montre, même s'il y a encore matière à débat, que l'échelle de cette aire est mieux appréhendée et qu'une nouvelle dynamique institutionnelle est à l'œuvre. Tout dépend certes d'une transposition dans les documents d'urbanisme locaux, mais le constat que ses grandes orientations (*Polariser, Maîtriser, Relier*) sont actuellement déclinées, sur leur territoire, dans trois communautés d'agglomération, incite à penser qu'une nouvelle dynamique est actée.

- Le retour compliqué d'un « tiers exclu » : l'habitant

On peut néanmoins reprocher à la démarche prospective (cf. contribution de Clarisse Schreiner) de n'avoir pas intégré plus

L'ORGANISATION DU DÉBAT

Créée au sein d'AMO Midi-Pyrénées, la commission Transformation de la ville a travaillé à l'organisation d'un projet concret et partagé, d'où l'idée de la rencontre-débat. Entre la fin 2012 et l'automne 2013, de nombreuses réunions ont mobilisé les participants, au premier rang desquels quatre rapporteurs, **Céline Letellier-Harter** (Europolia), **Christophe Sonnendrucker** (ComUE. Université de Toulouse), **Jean-Henri Touron** (CFA MP/Financière Duval) et **Jean-Romain Munvez** (Atemp Architecture), et les experts toulousains pour fixer les grands thèmes de la réflexion, préciser le programme et organiser la rencontre. |

la consultation des habitants. Dans un cadre nécessairement perçu comme plus contraignant, la réapparition de ce « tiers exclu » se fait souvent sous la forme de la revendication. À vrai dire, le phénomène est complexe (cf. contribution de **Marie-Christine Jailliet**). Une certaine idée du « Toulousain » ancré dans son territoire s'efface, sous l'effet notamment de l'explosion des mobilités physiques et virtuelles, sans pour autant que la demande d'accès de l'habitant du territoire aux services métropolitains diminue.

L'hypothèse d'une « ville consommable » n'est évidemment pas compatible avec la résolution des situations antérieures. Mais l'alternative résonne comme une interrogation aux acteurs, au premier rang desquels la puissance publique : comment adapter le modèle de la gestion urbaine, encore centré sur l'ancrage, à l'ère des mobilités ? Comment rendre lisible et appropriable la dimension « métropolitaine » dans un faisceau de représentations complexe ? À partir de quels lieux ou manifestations générateurs de « frottement » ou « d'identification collective » ? |

CONTRIBUTIONS

En perspective historique

Projets de ruptures et inertie des continuités

Qui finira par s'imposer de la « rupture » ou de la « continuité » ? Ou comment se composeront-elles dans une perspective plus adaptée aux nouveaux enjeux de la relation entre la ville et l'aire urbaine ? Le fait est que, depuis le XVIII^e siècle, les projets de recomposition urbaine et d'extension du périmètre historique n'ont pas manqué. Mais ils ont été contrariés par deux continuités qui sont autant de « résistances » :

- une « culture » de la petite maison expliquant un étalement urbain devenu plus que jamais problématique dans les dernières décennies ;
- un attachement à la brique et à la tuile qui limite l'usage d'un registre contemporain de l'architecture et que contribue à renforcer la « patrimonialisation » d'une partie significative de cet héritage (plus grand secteur sauvegardé de France).

Quatre projets pour essayer de ressaisir la ville

Correspondant à autant de « moteurs économiques », quatre tentatives de « rupture » avec l'existant ont été esquissées, sans pouvoir être menées à bien.

- XVIII^e siècle: la machine à blé et le recentrage sur le fleuve

Porté par une économie centrée sur la rente foncière, le plan Saget du XVIII^e siècle (mais qui ne sera achevé qu'un siècle après) repense la ville autour de la voie d'expédition du blé (le fleuve), avec en particulier le réaménagement des abords (cours Dillon, quais de Garonne, Château d'eau, Canal de Brienne), mais aussi la mise en visibilité du Capitole: construction de la façade de l'hôtel de Ville, aménagement de la place.

- XIX^e siècle: une « percée » haussmannienne et capitalistique limitée

Plus en rupture avec l'existant, la mise en application du modèle haussmannien est portée par un capitalisme extérieur qui investit la ville. Elle se traduit notamment par la construction de la gare et de grandes percées transversales et longitudinales (rues Alsace-Lorraine, de Metz, Ozanne), par la réalisation des marchés (Carmes, Victor-Hugo), l'implantation de grands magasins. Toutefois, l'haussmannisation a été, ici, limitée et inachevée.

- XX^e siècle: métropole d'équilibre et industrie d'État

Suivant le schéma des métropoles d'équilibre dessiné par la Datar, Toulouse, la « belle endormie » commence à s'éveiller. La dynamique est portée par l'État, (mais suscite une forte mobilisation de la Municipalité), avec en particulier l'épine dorsale que constituent les industries aéronautiques et spatiales (système de production, de formation). Une mutation urbaine significative se dessine: dédoublement du centre-ville avec la réalisation du Mirail, un projet de quartier beaucoup plus élaboré que les grands ensembles des années mille neuf cent cinquante. Mais, à nouveau, le projet ne sera pas mené à terme face



Le premier plan d'urbanisme envisagé pour Toulouse était centré sur le rapport à la Garonne.

à la « résistance » du centre historique, où une rupture architecturale franche se dessine sous la férule du maire Louis Bazerque et d'architectes comme Bernard Bachelot. Toutefois, une transformation encore plus décisive est liée au développement de la circulation automobile (allées Jean-Jaurès, grands parkings centraux). L'implantation du métro (années 1980-1990) ne freinera que partiellement cette logique en réorientant les politiques d'aménagement urbain.

- XX^e-XXI^e siècles : la problématique de l'aire urbaine

Effet de la croissance économique liée au potentiel accumulé dans la ville par la politique des métropoles d'équilibre, les conséquences territoriales de la métropolisation qui s'opère ne s'imposeront vraiment qu'avec la prise de conscience d'une nouvelle réalité : « l'aire urbaine ». Dès 2001, les autorités locales inscrivent leur projet urbain à cette échelle nouvelle, en prenant notamment acte de tendances contraires : étalement urbain non soutenable, prolifération anarchique de l'urbanisation et des mobilités, nouvelle dynamique technopolitaine (l'économie de la matière grise) plus positive. Pour contenir les premières, la « densité » devient un leitmotiv de l'action publique (sur le foncier maîtrisé, à travers des ZACs telles que Borderouge), mais pas forcément partagé.

Conjointement, on s'efforce de revaloriser le centre historique, dont la patrimonialisation a été engagée dès les années mille neuf cent soixante-dix (émergence d'une nouvelle armature culturelle, de centres commerciaux intra-muros). Dans le même temps le développement des grandes infrastructures de transports collectifs (métro, puis tramway) conduit à restructurer les espaces publics, où la piétonnisation s'accélère depuis les années deux mille. Parallèlement, le GPV traduit une tentative de réhabiliter la « ville nouvelle » inachevée du Mirail et d'autres quartiers d'habitat collectif. À travers le projet confié à Joan Busquets, l'articulation ville étendue/fleuve redevient un vecteur structurant. Mais, ce projet sera-t-il mené à terme ? |

[Intervention de Robert Marconis, géographe, professeur émérite des universités, université de Toulouse-le-Mirail]

Nouveaux modes de vie

Le paradigme complexe de « l'appartenance »



La caractéristique du métropolitain d'aujourd'hui est la mobilité.

Comment construire le « récit métropolitain » de demain permettant l'émergence d'un sentiment de commune appartenance ? On observe un décalage entre l'organisation administrative et politique du système urbain, encore marquée par les frontières communales et des modes de vie qui s'en affranchissent. Dans le même temps, de manière paradoxale, ces habitants, métropolitains pour un grand nombre par leurs pratiques, manifestent un attachement à leur quartier ou à la commune où ils résident.

Individualisation, mobilité, déterritorialisation, L'individualisation des comportements est devenue la règle la plus commune. La mobilité spatiale, mais aussi sociale, sont désormais considérées comme de quasi « droits ». Le rapport au territoire physique, à la coexistence avec l'autre est de plus en plus « médié » par les nouvelles technologies. On pourrait dire que le « service » à domicile risque de se substituer progressivement au « service collectif classique ». Parallèlement, l'inscription des individus dans l'espace,

[Suite page 142]

CONTRIBUTIONS

[Suite de la page 141]

leur appartenance territoriale, se jouent à des échelles multiples, plus ou moins reliées entre elles. Ces tendances dominantes, génèrent, dans le même temps, des inégalités de « parcours individuel », et, collectivement, des logiques d'appariement électif qui aboutissent à la « clubbisation » de l'espace et qui nourrissent les processus de « gentrification » dans les centres urbains, de « périurbanisation », et de relégation dans les quartiers dévalorisés. Comment œuvrer pour la résorption des inégalités à l'œuvre ?

Les enjeux de la ville à « l'ère des flux »

Les conceptions de l'aménagement privilégient trop la ville comme un lieu d'ancrage. On ne pense pas assez la ville à « l'ère des flux » ? Il ne suffit plus d'apporter des services, des équipements collectifs, du logement à des populations qui se fixeraient une fois pour toutes dans la ville. Il faut désormais aussi concevoir la ville pour ceux qui sont simplement de passage ou qui ont des appartenances multiples (locale, nationale, internationale).

Dans ce contexte, ceux qui ont à produire ou à gérer la ville ne peuvent simplement s'aligner sur une dynamique consumériste, fournissant des ressources, en étant indifférents aux inégalités préexistantes. Une autre question à laquelle ils sont confrontés est celle de l'organisation des modalités, sinon d'un vivre ensemble, du moins d'une cohabitation possible, en prenant appui sur la « mixité », mais aussi en incitant à la rencontre par la création de « lieux de frottement » et d'événements rassembleurs. À un autre niveau, il s'agit enfin pour eux, à partir d'une conscience partagée par les métropolitains d'un destin commun, de susciter et de conforter l'exercice de solidarités, sans lequel il ne peut y avoir société. |

[Intervention de Marie-Christine Jaillet, sociologue, directrice de recherche au CNRS]



Nouveaux enjeux: transports en commun

Un changement de dimension

Un changement de paradigme, bénéfique, est en train d'opérer concernant la compréhension de l'interface entre urbanisme et déplacements. De leur côté, les « voyageurs » de l'agglomération sont prêts à accepter « deux ruptures de charge ». Les transports en commun, plus généralement l'intermodalité, se trouvent valorisés. Il s'agit de conforter cette évolution en continuant à adapter l'offre de service.

La mutation en cours

Cette mutation peut-être illustrée par quatre grandes tendances :

- L'interface nécessaire transport/politique de stationnement

L'articulation entre déplacements (et transports en commun en particulier) et stationnement, jusque-là séparés comme relevant respectivement du public et

Bus, TAD, lignes de métro, tramway... l'offre de transports en commun s'est étoffée et diversifiée et a permis de minimiser l'impact de la voiture sur le périmètre toulousain. L'effort d'adaptation à la demande doit néanmoins se poursuivre.

du privé, commence à être intégrée dans les politiques urbaines : optimisation du positionnement des ouvrages et de la politique tarifaire au regard des transports en commun.

- La fin du réseau en étoile

Pour desservir les habitants, connecter les équipements, il est devenu nécessaire de mailler le réseau, de coordonner le raccordement entre ses différents éléments : tramway, métro, bus, voiture, vélo. La notion de « pôle d'échanges », interface entre l'organisation des transports et celle des quartiers, est désormais bien intégrée.

- La prise en compte des enjeux écologiques

Les populations souhaitent que les politiques de déplacements répondent aux enjeux écologiques, mais aussi économiques, le coût des déplacements pesant en effet fortement sur les budgets des ménages. L'offre de transport en commun en prend une importance nouvelle.

- L'acceptation des « deux ruptures de charge »

Les déplacements domicile-travail, domicile-études, mais aussi les déplacements dits « secondaires » sont en croissance, tout au long de la journée, de la semaine. Parallèlement, les usagers sont de plus en plus nombreux à accepter « deux ruptures de charge », ce qui permet à la fois de soutenir une politique de maillage et en faveur de l'intermodalité. D'autre part, cette tendance profite au réseau de bus, qui assure la meilleure couverture du territoire d'agglomération.

L'alternative au « tout voiture » est facilitée par le renouvellement des matériels utilisés pour le transport en commun (tram-train, bus à haut niveau de service, dispositifs téléportés ou fluviaux), le déplacement doux (vélo). La voiture elle-même s'hybride. De nouvelles pratiques de « déplacement en commun » (autopartage automobile, vélo urbain) sont encouragées par les collectivités. Parallèlement, l'évolution technologique favorise l'articulation entre besoin de l'utilisateur, disponibilité physique du réseau, accessibilité au service.

Requalifier l'offre de service

L'autorité organisatrice, (comme tous les grands acteurs territoriaux de transports en commun) se positionne désormais sur quatre enjeux d'avenir.

- 1 - Accompagner la croissance des déplacements structurants (domicile/travail, mais aussi de loisir), via notamment le réseau TC.
- 2 - Intégrer un mix de solutions de mobilités collectives ou partagées, éventuellement en mode « smart », élaborées en partenariat avec les différentes collectivités.
- 3 - Organiser des réseaux maillés et structurés autour de pôles d'échanges.
C'est une question clé, abordée aussi bien au niveau du SCOT que du PDU. En fait, on passe d'une politique de l'offre à une politique plus axée sur la demande de déplacements. Il faut bâtir un réseau métro, tramway, bus en site en propre, plus dense, apte à répondre aux attentes des usagers.
- 4 - Le réseau TC levier de développement du territoire.
Dans les années mille neuf cent soixante à mille neuf cent quatre-vingt, la ville était structurée autour des axes routier et autoroutier. Il s'agit désormais de considérer que l'organisation d'un réseau TC constitue une donnée incontournable pour la conception des projets urbains. |

[Résumé de l'intervention de Christophe Doucet,

urbaniste, responsable de la Politique des Déplacements et Accessibilité pour Tisseo SMTC, sur les questions de déplacements et mobilités]

CONTRIBUTIONS

Nouveaux enjeux : aménagement de l'espace

Pas de biotope urbain sans nature

Le temps n'est plus où la ville pouvait être un « prédateur » de la nature. Mais la question est ouverte de favoriser une véritable mutation de « l'antagonisme à la félicité ». En développant une nouvelle approche, non plus « d'aménagement », mais de « ménagement du territoire ».

De l'utilité des espaces naturels et agricoles

Si l'on identifie bien les « incompatibilités » historiques entre le développement de la société et la préservation de la nature, il est utile de rappeler :

- les services que la nature « apporte à la société » : approvisionnement (eau, nourriture, fibres, ressources génétiques) ; régulation (climat, inondations, maladies) ; culture (tous les services non matériels ; identité, inspiration artistique, enrichissement personnel, ressourcement) ; soutien aux services précédents, sans lesquels la vie serait impossible sur terre ;
- les contraintes « majeures » auxquelles la société contemporaine est confrontée : raréfaction de l'énergie fossile, d'où complexité de la gestion énergétique ; risques liés au changement climatique, d'où obligation de réduire les émissions de CO₂, de limiter les pollutions lumineuses. Ces « contraintes » n'ont pas qu'un impact sur le paysage, mais aussi sur l'économie publique et domestique.

Dans le contexte d'une agglomération encore fortement empreinte de la trace rurale, la réappropriation de la nature (trame verte et bleue) et de l'agriculture peut avoir un impact positif pour la restructuration des espaces périurbains.



Des initiatives à conforter

Depuis plusieurs années, des initiatives ont été prises, à l'échelle de la ville et de la métropole, pour inscrire l'évolution du territoire dans une perspective plus durable, plus attentive à la nature. L'aménagement de la Maourine a notamment contribué à valoriser leur démarche d'écogestion (prix 2011, catégorie des villes de plus de 100 000 habitants), de préservation de la biodiversité (récompensée par l'agence Natureparif). Plusieurs écoquartiers ont vu le jour. Le Plan Climat Énergie territorial, intégrant la trame verte et bleue, et la Charte pour l'agriculture périurbaine de Toulouse Métropole (c'est aussi le cas pour le Sicoval), et le SCoT (avec la notion de « couronne verte ») traduisent la prise en compte de ces enjeux à une échelle plus large.

Mais ces initiatives doivent être confortées. Le Conseil de développement (CODEV) propose ainsi que le périurbain devienne le support de territoires de projet exemplaires des services apportés par la nature et que la trame agrinaturelle puisse venir s'insérer dans les respirations de la ville dense. Plus généralement, trois pistes de réflexion permettraient une transformation spatiale, le passage à un « ménagement » du territoire :



L'aménagement de la Maourine a notamment contribué à valoriser la démarche d'éco-gestion (prix 2011, catégorie des villes de plus de 100 000 habitants), de préservation de la biodiversité (récompensée par l'agence Natureparif).

- 1 - Fédérer les acteurs autour de nouvelles alliances économiques et culturelles.
- 2 - Valoriser les ressources territoriales, les identités locales.
- 3 - Construire du bien commun.

L'évolution de « l'antagonisme » vers la « félicité » suppose une autre approche de l'urbanisme et de l'architecture, plus attentive au biotope du quartier. Ce qui suppose aussi un dialogue élargi avec d'autres métiers (spécialistes des sciences de la nature, du vivant, sociologues et psychologues). |

[Résumé de l'intervention de Jean-Pierre Hegoburu, urbaniste, paysagiste]

Prospective territoriale élargie

L'évolution de l'aire urbaine au prisme du SCoT

Le SCoT de l'agglomération toulousaine est désormais abouti, mais pas pour autant figé. Dix ans de travaux, ponctués de débats dont certains restent ouverts, ont été consacrés à projeter le territoire de l'aire urbaine à horizon 2030.

2030 en perspective

L'élaboration du SCoT se situe dans une perspective d'accueil de trois cent quatre-vingt-dix mille nouveaux habitants dans l'aire urbaine d'ici à 2030 : cette aire couvre 453 communes, 6 départements, et intègre 39 intercommunalités. Le SCoT décline les orientations de la loi SRU. Les lignes directrices de la démarche sont : la ville créatrice, conviviale, verte, économe des futurs, conjuguant altérité et identité. L'objectif était aussi de répondre à des questions plus concrètes telles que : comment accueillir de nouveaux ménages ? garantir l'accès à l'emploi ? organiser le système de déplacements ? quel positionnement pour les équipements et services ? comment préserver les ressources du territoire ?

Consécutivement à une phase de prospective sur des thématiques telles que « modes d'habiter », « temps de la ville », « nouveaux rythmes urbains », des scénarios du futur ont été élaborés. Le modèle de développement « souhaitable » du territoire qui se dessine articule renforcement du cœur, émergence de pôles secondaires, prise en compte des villes moyennes comme pôles d'appui.

Thèmes en débat

Le choix de ce modèle ne s'est pas fait sans débats, dont certains restent ouverts. Les plus sensibles ont porté sur :

- L'équilibre des territoires

S'il est vrai que les villes moyennes sont potentiellement aptes à jouer ce rôle (et à accueillir soixante mille habitants supplémentaires d'ici à 2030), l'effort de polarisation dans

[Suite page 146]

CONTRIBUTIONS

[Suite de la page 145]

l'aire urbaine est exigeant : 80 % de l'accueil se ferait dans le périmètre du SCoT de l'agglomération, le reste en priorité dans les pôles aujourd'hui à renforcer. De même, les solutions (desserrement des activités économiques, création d'emplois présentsiels, projet économique global) permettant le rééquilibrage du ratio habitant/emploi entre périurbain (5/1) et cœur d'agglomération (2/1) ne sont pas arrêtées.

- La limitation de l'expansion urbaine

Cette problématique renvoie aux questions de « densité » et aux conditions de son acceptation, ainsi que de « périmètre de la ville dense », c'est-à-dire la partie du territoire devant accueillir l'essentiel du développement et, comme tel, disposer des plus grandes capacités foncières mais aussi assumer certaines obligations (équipements et services). Tout l'enjeu est ici de faire en sorte que les élus des communes hors « ville intense » ne se sentent pas « imposer » de moindres densités, mais s'inscrivent dans un projet de développement mesuré donnant la priorité aux activités à dominante rurale.

- Le concept de « couronne verte »

La réflexion reste ouverte sur les mesures et acteurs non institutionnels à mobiliser pour éviter qu'ils ne soient identifiés comme du « non-développement », générant plus de contrainte que d'avantage.

Des avancées sur les principes et sur la méthode

À l'issue de dix ans de travaux, une stratégie de territoire existe, déclinée en trois maîtres mots : « Maîtriser, Polariser, Relier ». Parallèlement, et grâce à une méthodologie précise (diagnostic, projet, prescriptions qui s'imposeront aux documents d'urbanisme, suivi) intégrant différentes échelles (monde/marchés, Europe/attractivité des métropoles, métropole/espace régional, ville) et leur interconnexion, le SCoT constitue une avancée en matière de coopération des acteurs de l'organisation du territoire. Quatre SCoTs ont été mis parallèlement en œuvre (Nord Toulousain, Pays sud toulousain, Lauragais, Grande agglomération) et sur ce dernier, trois intercommunalités déclinent localement

les orientations stratégiques. Concernant la transformation concrète de la ville, tout repose évidemment sur les documents d'urbanisme élaborés par les collectivités. Un autre enjeu est celui de la co-construction avec les citoyens. L'évolution des contextes nationaux et locaux amènera à réviser ces SCoTs. |

[Résumé de l'intervention de Clarisse Schreiner, urbaniste, directrice des Études, Planification et Politiques publiques à l'AUAT]



L'écoquartier d'Andromède illustre la volonté de la collectivité publique de ressaisir l'urbanité en lien avec le développement durable et avec les principes du SCoT. Reste qu'une partie majeure de la production d'immobilier se réalise hors des zones où la puissance publique permet de poser des règles d'organisation et de composition.

À titre d'exemple**L'aménagement du nord de l'agglomération**

L'aménagement du nord de l'agglomération est à la fois symptomatique de la transformation de la ville à l'œuvre et d'une approche de la collectivité publique visant à la « canaliser » en l'articulant à l'ensemble du projet urbain et, plus largement, au SCOT. L'exercice n'est pas simple : il demande de bien intégrer les différentes échelles de la planification, du projet, de l'opération.

Ressaisir la dimension du « territoire »

À l'arrière-plan du projet concernant le nord de l'agglomération, il y a une transformation effective de la ville en lien avec la croissance, matérialisée par une nette hausse du nombre de logements vendus aux particuliers comme de logements sociaux construits. Si le mouvement doit à l'action de la collectivité, la question s'est posée de le canaliser et de le resituer dans une perspective urbaine et, plus largement, d'une « communauté de destin métropolitaine ».

Témoin d'une situation d'ouverture de droit à construire trop peu accompagnée, le renouvellement spontané du logement opéré sur ce territoire entre 2008 et 2013 (3 133 logements autorisés) s'est réalisé sans mesure du rapport à l'espace public, entre le bâti et la rue, de l'accompagnement en espaces et équipements publics. D'où un risque réel de dégradation de la valeur des biens, le produit immobilier fut-il de qualité, et de l'attractivité du territoire. Avec l'opération initiée sur Borderouge Nord par l'opérateur public Oppidea, une transformation plus qualitative s'opère. Une composition urbaine se dessine : structuration des espaces, multifonctionnalité (résidentiel, équipement public, projet commercial à l'échelle du périmètre).

Sur le périmètre de renouvellement urbain des Izards, le schéma démolition/reconstruction s'organise en lien avec une dynamique globale du nord agglomération orientée par quatre lignes directrices :

- 1 - Nouvelle intensité urbaine et renouvellement du bâti.
- 2 - Association constante entre projet urbain et vie de quartier.
- 3 - Nouveaux modes de contractualisation et d'intervention (concession simplifiée avec un opérateur aménageur, liberté lui étant laissée sur le foncier).
- 4 - Approche de l'espace renouvelée : le critère du « vécu » se substitue au critère « administratif ».

L'évolution du territoire est également pensée en fonction de l'articulation entre urbanisme et transport : le boulevard urbain nord (11 km) s'organise à la fois comme support d'une organisation des transports favorisant l'intermodalité et comme interface d'un aménagement urbain de 390 ha conçu pour accueillir cinquante mille habitants sur dix à vingt ans, développer l'activité économique de proximité, préserver l'agriculture et l'environnement. La nouvelle trame urbaine prend en compte la relation apaisée entre espace minéralisé et espace naturel.

Si l'aspect foncier est, une fois encore, crucial, il n'est pas anodin de constater que son acquisition par la collectivité permettrait d'obtenir une couverture des coûts d'infrastructure trois fois supérieure à une solution de foncier libre (même assorti d'une taxe d'aménagement majorée), en même temps que de réaliser les aménités urbaines. Enfin, cet exemple marque une transformation de l'échelle d'intervention : elle est raisonnée en fonction d'un schéma de développement métropolitain à horizon 2030 intégrant la mutation des espaces et fonctions ferroviaires consécutives à l'arrivée de la LGV. |

[Résumé de l'intervention de Nicolas Gigot, directeur général adjoint du Développement urbain au sein de Toulouse Métropole]

2015



La revue/Le dossier

Comment l'écriture architecturale d'aujourd'hui est-elle perçue par la population? Le thème du dossier a été développé à l'occasion d'une table ronde qui réunissait, le 14 avril 2015 dans les locaux de l'Ordre des architectes, divers maîtres d'ouvrage publics et privés et architectes.

LES ACTIVITÉS

Visites

> Espace Monestié, Plaisance-du-Touch (31)

MO: Ville de Plaisance-du-Touch
MOE: Puig-Pujol Architecture (mandataire) – Taillandier Architectes (associé) – Ingerop, Sigma Acoustique (bet) – Benoît Bonnefrite (signalétique) – Didier Gilbert (scénographie)

> Journées de visites à Bordeaux et Bègles (33)

* Bassins à flots⁽¹⁾ et programme Nativ⁽²⁾

MO: Bordeaux Métropole Aquitaine⁽¹⁾ – Nexity Immobilier résidentiel Aquitaine⁽²⁾
MOE: Agence Nicolas Michelin et Associés – Alto (Bet fluides et HQE), Batiserf (bet structure), Cetab (bet VRD) – Michel Forgue (économiste)

* Cité des civilisations du vin

MO: Ville de Bordeaux
MOE: X-TU (architecte) – Casson Mann Limited (scénographie) – SNC Lavalin (bet)

* Écoquartier Ginko/Berges du Lac

MO: Bouygues Immobilier
MOE: Christian Devillers et Associés – Agence Brochet-Lajus-Pueyo – Signes (paysagiste) – I3C, Saluterre, Sogreah (bet)

* ZAC Bastide-Niel

MO: Groupement BMA-Aquitanis-DomoFrance
MOE: MVRDV (architecte urbaniste) – A+R Salles (paysagiste) – Verdi-Antea (bet VRD), Ader & Co (bet développement durable) – Geosat (géomètre)

* Îlot Darwin

MO: Groupe Évolution
MOE: Virginie Gravière et Olivier Martin (architectes)

* Archives municipales

MO: Ville de Bordeaux
MOE: Robbrecht en Daem – Hobo Architectures (architectes) – Coyne et Bellier (bet structure), Louis Choulet (bet fluide et HQE), bureau Michel Forgue (économiste), idg (bet acoustique), J2C ingénierie (bet VRD)

* Stade

MO: Vinci-Fayat (mandataire PPP)
MOE: Herzog et de Meuron – Groupe 6 (architectes) – Michel Desvignes (paysagiste) – Egis Bâtiments Sud-Ouest (ingénierie électrique, mécanique, plomberie, physique bâtiment) – cabinet Jaillot – Rouby, Structures Ile-de-France (Bet structure), Ingerop (bet génie civil) – Vinci Facilities (maintenance), Mazet & Associés (économie de la construction) – IdB Acoustique (acoustique)

– agence ON (éclairage) – Franck Tallon (signalétique) – SSI Coor (protection incendie)
– ATE (expertise terrain football)
* Quartier Terres neuves, Bègles
MO : Vilogia-Saemcib
MOE : Tania Concko (architecte, urbaniste) – divers promoteurs et architectes

> Pôle culturel, Cugnaux (31)

MO : Ville de Cugnaux
MOE : Munvez-Morel (architecte) – Terrell, Structure BCET (bet structures), SACET (fluides), Ligne Environnement (Environnement et HQE), Gamba Acoustique (acoustique) – Atemps architecture (scénographie) – Alayrac (économiste); Qualiconsult (contrôle)

> Siège de l'UFTMP, Quai des savoirs, Toulouse (31)

MO : Ville de Toulouse
MOE : SCAU (architecte mandataire) – Azema architectes (associés) – Grontmij, Tribu, Tisseyre, Terrell (bet)

> Espace petite enfance d'Amouroux, Toulouse (31)

MO : Ville de Toulouse
MOE : OECO architectes (mandataire) – V2S architectes (associé) – Ingerop, Sigma acoustique (bet) – Éric Alquié (économiste)

> Diverses opérations, quartier des Argoulets, Toulouse (31)

• Les Jardins de la Fraternité

MO : Habitat Toulouse
MOE : GGR Architectes – Soab (Bet structure), Satec ingénierie (bet fluides), Lignes Environnement (bet environnement), Juliette Favaron (Vrd, paysage) – Éric Alquié (économiste)

* Résidence Canavera et équipement public associatif

MO : ICF Atlantique SA HLM
MOE : Seuil Architecture (mandataire) – Bruno Marcato – Terrell (bet structure), Technisphère (Bet fluides), Idtec (bet VRD, paysage) – Et.co (économiste)

> Collège Mendès-France, Labarthe-sur-Lèze (31)

MO : Conseil départemental de Haute-Garonne
MOE : LCR Architectes – Betem (bet TCE), BEHI (bet thermique) – EFC (espace restauration)

> Visites en Tarn-et-Garonne (82)

* Mairie et place publique, Mirabel

MO : Mairie de Mirabel
MOE : Xavier Leplaë (architecte) – Bassinet-Turquin Paysage (paysagiste) – Grontmij BEFS (bet) – Sébastien Lalanne (économiste)
* EHPAD « Les Floraliès »⁽¹⁾, résidence « Les Jardins d'Augustine »⁽²⁾, Montauban
MO : SCI Les Nouvelles Floraliès
MOE : Agence d'architecture Munvez-Serra (architecte) – Concept BE (vrd), BETCE (bet tce) – Philippe Alayrac (économiste)⁽¹⁾ – CSPN (bet structure), Transénergie sud (bet fluides et thermique) – Jean-Michel Sagols (paysagiste), Execo (économiste)⁽²⁾

Conférences

> Débat « Périurbain ; est-ce que les équipements périurbains sont vecteurs de centralité ? », **Plaisance-du-Touch**

[intervenants : Joseph Pellegrino (adjoint au maire en charge des Travaux), Jean-Manuel Puig (architecte), Vincent Espagno (président d'AMO Midi-Pyrénées)]

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

C'est la salle René-Cassin à Cugnaux qui a accueilli l'assemblée générale de l'association le 21 mai. S'en est suivi la visite du pôle culturel, en présence des élus communaux, responsables de la structure et des architectes de l'agence Munvez-Morel.

La soirée d'été des industriels

Suite à la visite de centre petite enfance d'Amouroux, l'ensemble des participants était invité à se retrouver à l'Envol, enseigne de restauration originale implantée à proximité de l'aérodrome de Balma-Lasbordes. Un nouveau rendez-vous proposé par les industriels, très attachés à l'esprit de convivialité d'AMO, qui a été particulièrement apprécié.

Voyage d'études

Le voyage annuel avait lieu du 18 au 21 juin à Copenhague. La capitale du Danemark affirme sa dimension internationale autour en particulier de l'activité touristique et d'une exemplarité environnementale (neutralité carbone). Cette vocation a impliqué, depuis la dernière décennie du XX^e siècle, un aménagement conséquent de l'espace urbain (centre urbain, port)...

Journées nationales

Les Journées nationales étaient organisées par l'AMO Languedoc-Roussillon du 10 au 12 septembre. Les délégations des AMO de France étaient conviées à un programme très dense, structuré autour de deux grands thèmes : la mutation urbaine à Montpellier, la redécouverte de La Grande-Motte.



2015 RÉFLÉCHIR À L'ACCEPTABILITÉ DE L'ÉCRITURE CONTEMPORAINE

Comment l'écriture architecturale d'aujourd'hui est-elle perçue par la population ? Tel est le thème de la table ronde qui réunissait, le 14 avril dernier dans les locaux de l'Ordre des architectes, divers maîtres d'ouvrage publics et privés et architectes. S'il est vrai que c'est une question générique et ancienne, elle devait sans doute être reposée à un moment où opère une véritable transformation des modes de vie et des représentations du monde urbain et du vivre ensemble. Un monde et un fait social qui se façonnent aussi, au quotidien, par l'architecture et, plus largement, l'acte de construire.



Pourquoi poser la question de l'acceptabilité de l'écriture architecturale contemporaine ? Mais aussi comment la poser ? Et comment la prendre en compte de manière adéquate, dans la production de tous les jours ?

UNE PROBLÉMATIQUE HISTORIQUE : L'ARCHITECTURE EN SON TEMPS

La problématique n'est pas nouvelle. À l'instar des autres productions artistiques, la reconnaissance de l'œuvre architecturale n'est pas forcément survenue au moment même de sa réalisation. Il semble que se vérifie, ici aussi, l'idée que le temps est bien le « juge » du réussi (et donc de l'accepté) : « *Ne perdons pas de vue que la question de l'acceptabilité est liée au temps. Pensons à ce qui a été construit il y a quinze ans. On ne peut pas dire que tout a été réussi,*

Espace Monestié de Plaisance-du-Touch (MO ville de Plaisance; MOE: Puig-Pujol Architectures). Un projet dont l'écriture a d'abord été mal comprise. La qualité d'usage, mais aussi le fait que le choix architectural contribue à limiter les coûts, ont généré une acceptabilité.



LA TABLE RONDE

Les participants :

- **Pascal Barbottin** (maître d'ouvrage, directeur SA Patrimoine)
- **Jean-Luc Barthet** (investisseur, directeur développement Midi 21)
- **Vincent Espagno** (architecte, agence Espagno-Milani architectes, président d'AMO Midi-Pyrénées)
- **Michel de Florinier** (architecte, agence Lacombe/de Florinier)
- **Alain Grima** (architecte, agence GGR)
- **Jérémie Harter** (architecte, Harter Architectures)
- **Jacques Lacombe** (architecte, agence Lacombe/de Florinier)
- **Jean Larnaudie** (architecte, agence Scalene, président de la Maison de l'architecture Midi-Pyrénées)
- **Marc Laurens** (architecte, agence Laurens-Loustau)
- **Céline Letellier-Harter** (responsable d'opérations, Euro-polia, vice-présidente d'AMO Midi-Pyrénées)
- **Jean-Loup Marfaing** (historien de l'architecture)
- **Emmanuel de Séverac** (directeur général d'Oppidea, trésorier d'AMO Midi-Pyrénées)
- **Jérôme Terlaud** (architecte, agence Séquences)
- **Cyrille Thonnellier** (maître d'ouvrage, directeur général Urbis Réalisations, vice-président d'AMO Midi-Pyrénées)
- **Jean-Henri Touron** (directeur CFA/MP, Financière Duval). I

efficace en matière d'usage. Aussi bien, on se rend compte que certains immeubles qui avaient été décriés à certaines périodes, retrouvent, du fait d'un usage positif, une certaine image qu'ils n'avaient pas au départ. La notion de temps est très importante » [Pascal Barbottin]. En fait, « *pour chaque bâtiment, on constate que l'appréciation fonctionne en cycle : d'abord, à la réalisation, une phase de valorisation ; ensuite, après quelques années, une phase de dévalorisation ; puis à nouveau une phase de valorisation* » [Jean-Loup Marfaing]. Mais justement, « *parce que le seul juge, c'est le temps, il est agaçant de parler d'architecture contemporaine* » [Jacques Lacombe].

[Suite page 152]

[Suite de la page 151]

Quoi qu'il en soit, et notamment à partir du moment où la production architecturale devient un véritable objet public – c'est-à-dire avec une fonction publique beaucoup plus élargie que celle de la « *représentation* » – de la grandeur de Dieu, de la magnificence du Prince, de l'opulence privée du grand bourgeois... – elle devient aussi plus regardée par le public et regardée comme telle. Le regard et, au-delà, l'acceptabilité par « *tous* », deviennent un « *double* » nécessaire de l'œuvre – au sens commun du terme, ce qui est ouvré – d'autant que celle-ci est assortie d'une fonction sociale, utilitaire, qui touche au quotidien de la plus large population.

Il y a donc lieu de s'interroger sur « *la manière dont l'architecture est ressentie par la population* » [Vincent Espagno]. Et, du même coup, sur ce que l'architecture propose ou doit proposer pour être acceptée, appropriée, légitimée. Voire pour faire du public un « *tiers partenaire* » du projet initié par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Cette interrogation est rapportée ici sur trois terrains spécifiques :

- celui, sinon de l'architecture contemporaine, du moins de la « *production architecturale d'aujourd'hui, c'est cela l'architecture contemporaine* » [Jean-Loup Marfaing], sachant « *qu'elle a une écriture, un discours, un vocabulaire qui s'inscrivent dans une culture de l'époque* » [Vincent Espagno];
- celui d'une production « *courante* », au sens où elle n'appartient pas forcément au patrimoine;
- celui aussi du territoire local, en raison de ses particularités : une culture institutionnalisée suivant laquelle « *Tout le monde aime la ville historique... La modernité, ici, est liée à l'aéronautique* » [Jean Larnaudie]; un véritable tropisme du refus de la densité qui explique pourquoi, sans doute, y est plus sensible qu'ailleurs « *une réelle remise en cause de l'acte de construire lui-même, plus que de l'écriture contemporaine, ce qui est autrement inquiétant* » [Jérémie Harter].

UN CONTEXTE CONTEMPORAIN INCERTAIN

Quid du public d'aujourd'hui ?

« *Il est de plus en plus compliqué de trouver une opinion commune sur l'architecture, puisque de toute façon l'architecture contemporaine ne se caractérise pas de manière unique* » [Jérémie Harter]. Dès lors comment cerner cette opinion ? « *Se résume-t-elle à cette cliente qui, indignée, a indiqué au responsable du Pôle ressources de la Caisse d'épargne Midi-*



La rénovation du siège historique de la Caisse d'épargne de Midi-Pyrénées (MO: Caisse d'épargne de Midi-Pyrénées; MOE: Taillandier Architectes): le parti de la maîtrise d'ouvrage a été de signer la contribution de la banque au patrimoine urbain et au développement territorial. Au risque de se voir reprocher par des clients une architecture trop contemporaine...

Pyrénées qu'elle allait retirer son livret d'épargne de la banque en raison de la nouvelle architecture de l'ancien siège de la rue du Languedoc ? » [Vincent Espagno]. Au contraire, réside-t-elle en la cohorte toujours plus nombreuse des membres de réseaux sociaux qui « *diffusent des like à propos des bâtiments d'architecture* » [Céline Letellier-Harter]. « *Le public d'aujourd'hui est-il ce Chinois qui, séduit par ses travaux réalisés à l'école d'architecture et publiés en ligne, a commandé son premier projet à un architecte toulousain* » [Jean Larnaudie]. « *Est-il, encore, de ces habitants de Plaisance qui, après avoir baptisé avec ironie l'espace Monestié "la boîte de sardines", se sont finalement ravisés et plébiscitent aujourd'hui le bâtiment* » [Vincent Espagno] ?

Voit-on monter un « *désir d'architecture* » [Jérémie Harter] ou doit-on plutôt constater que « *Le jugement sur l'architecture est le fait de tout le monde, y compris de ceux*

qui ne la connaissent pas. La notion de "modernité" est tombée dans le grand public. Prenons l'exemple de la Caisse d'épargne comme symbole de modernité... Mais qu'est-ce qui est moderne ? Il y avait une banque, on a refait la vitrine... Mais c'est resté une banque » [Marc Laurens].

N'y a-t-il pas une évolution des référents du citoyen lambda ? Par exemple, dans le design Ikea [Pascal Barbottin, Jérémie Harter] – sans que l'intéressé sache d'ailleurs combien il est inspiré par les théories du Bauhaus. Mais son opinion n'est-elle pas surdéterminée par les effets de mode, au demeurant entretenus par des « revues d'architecture qui priment l'objet » [Alain Grima], « qui donnent une certaine idée de l'architecture comme prouesse, celle des stars, mais négligent l'architecture patiente, de la recherche » [Jacques Lacombe]. On peut noter « qu'il y peut y avoir consensus, éventuellement liés aux effets de mode » [Jean-Loup Marfaing].

La clinique psychiatrique Sainte-Marie à Rodez (MO : Association clinique Sainte-Marie; MOE : Lacombe/de Florinier architectes): le maître d'ouvrage était un passionné d'architecture, ce qui a favorisé un travail de facture très contemporaine. Son intérêt est dans l'histoire qu'il raconte: un parti sensible consistant à dédramatiser « l'anormalité » en la surexposant...

Mais comment intégrer une palette des goûts qui s'accroît et se contraste à grande vitesse sous l'effet, notamment, des nouvelles technologies ? Et n'y a-t-il pas le risque, dans la « question, certes importante de l'acceptabilité, de s'en tenir à suivre les avis du public ? » [Marc Laurens].

S'il n'est pas homogène dans ses goûts, le public ne l'est pas non plus dans son statut au regard de l'objet construit. En réalité, « la question de la réception doit être envisagée différemment selon qu'il s'agit du public, de l'opinion publique, qui n'occupent pas le bâti, ou de l'utilisateur, qui l'occupera. Cette distinction est essentielle et opérationnelle » [Jean-Loup Marfaing]. Est-elle si évidente ? « En tant que maître d'ouvrage, je ne fais pas cette distinction. Avant d'être un utilisateur, mon client, c'est d'abord du public. D'une certaine manière, le public c'est celui qui, à travers les premières esquisses et images du projet, adhère le premier. Ensuite, il faut le transformer en prospect, puis en client, puis en utilisateur » [Cyrille Thonnellier].

« Je la trouve intéressante. Mais justement, le problème, c'est qu'il faut aussi parler au public. Faut-il se résoudre à ce qu'il soit constitué des riverains installés à dix, vingt ou

[Suite page 154]





Résidence « AI Ferats », ZAC Andromède (MO: Patrimoine; MOE: GGR, PPA architectures): un programme d'habitat dit de « Génération 21 », axé sur l'innovation et la maîtrise des prix. Le procédé constructif est inspiré des modules de cuisine Ikea qu'on peut choisir en fonction de leur coût et conçus selon le principe du mécano.

[Suite de la page 153]

trente mètres de l'opération, avec lequel il y a toutes les chances d'aller au conflit? » [Jérémy Harter].

Quelle lisibilité de l'architecture?

« On comprend bien ce que peut être l'acceptabilité, mais que veut-on dire lorsqu'on parle d'architecture contemporaine? » [Jean-Henri Touron]. Pour autant qu'elle ne puisse se résumer à une image, la visibilité et la lisibilité de la production architecturale sont d'autant moins perceptibles par le non-professionnel que « nous avons une écriture personnelle, différente, qui peut être vue comme très hétérogène. L'architecture contemporaine ne se caractérise pas par un mouvement. Je ne saurais dire ce qu'elle est. Et, a fortiori, je ne vois pas comment le public le saurait » [Jérémy Harter].

Le temps n'est en effet plus au « mouvement » qui, a défaut de recevoir un assentiment généralisé – pour preuve, la réaction du régionalisme critique par rapport au mouvement moderne [Jean-Loup Marfaing] – pouvait être compris à partir de certaines idées clés. Pas de point de repère, non plus, du côté de ce qui pourrait être une « école locale, à l'instar de ce qui existe dans certains pays européens, d'où une architecture plus homogène, prenant assise sur des modes de vie et des savoir-faire locaux. Elles ont permis de faire rentrer dans la modernité des lieux insoupçonnés » [Jean Larnaudie].

Si l'exemple de ces pays montre que le débat entre « néorégionalisme et contemporain » n'a ainsi plus lieu d'être, il se reporte néanmoins sur d'autres termes. « Avant de vouloir à tout prix "faire du contemporain", certains élus veulent surtout d'abord voir des projets différents, "remarquables" et des images pour se faire une opinion. Je suis persuadé que le contemporain est acceptable par la population, l'usager, l'élu, à partir du moment où il est cohérent, respectueux, et non pas dans la singularité à outrance » [Cyrille Thonnellier]. Pourtant, que veut dire « respectueux » : « ce qui ne choque pas? S'agit-il d'inciter les gens à la liberté, à l'ouverture? Ou

au contraire à la fermeture, la sécurité, la couleur locale ? » [Marc Laurens]. Aussi bien, « ce ne sont pas forcément les projets innovants qu'on a construits ces dernières années qui ont posé problème. Cela a pu arriver, souvent, sur des projets plus traditionnels » [Pascal Barbottin].

La difficulté que le public peut avoir à « lire » ce que lui propose l'architecte n'est-elle pas liée à une tendance de la profession à négliger « la recherche constante et patiente de solutions fondamentales, susceptibles de développement, de croissance, de répétition » et à se disperser « en contributions personnelles plus ou moins brillantes qui ne réussissent pas à s'insérer, ensuite, harmonieusement dans un environnement, ni à s'explicitier de manière moins personnelle, ni à répondre aux besoins de la collectivité » [Walter Gropius, cité par Jean-Loup Marfaing]. Sur le point clé de l'acceptabilité qu'est la qualité d'usage, « on n'a jamais fait aussi confortable, aussi lumineux et, avec le faire ensemble, on tire son appréhension vers le haut » [Jean Larnaudie]. Suffit-il de s'en tenir à cela : « Je ne suis pas sûr qu'on puisse évacuer la question culturelle via l'usage. Se limiter à une réponse à l'usage est assez basique. Dans le cas de Plaisance, c'est parce que les administrés ont compris que la solution architecturale s'inscrivait dans le contexte d'une économie des moyens, qu'ils ont ensuite adhéré à l'écriture de l'architecte » [Vincent Espagno].

COMMENT FAVORISER L'ACCEPTABILITÉ, À QUELLES CONDITIONS ?

Chaque projet est inévitablement singulier, en tant qu'il « raconte toujours une histoire, une vie, des émotions » [Jacques Lacombe]. Que faire, cependant, pour que cette intention soit communément acceptée par le résident urbain du XXI^e siècle, dont le moins qu'on puisse dire est qu'il se présente sous un profil multiforme ? Qu'en résulte-t-il, d'abord, pour les acteurs de l'acte de construire, au premier rang des architectes, sous l'angle d'un dialogue actualisé avec la population ? Sachant qu'il ne pourra être efficient sans réaffirmation, par les élus, de l'importance de cet acte pour le « vivre en ville ».

Quelques clés du dialogue avec la population - Mieux cerner l'identité du public

Il paraît plus que jamais nécessaire de « s'appuyer sur des outils de connaissance et d'appréhension de la manière

dont les gens vivent. Ces outils – sociologie, en particulier – peuvent nourrir la réflexion ». L'intérêt de la distinction entre usager et public réside en ce qu'elle permet de dégager des critères objectifs d'évaluation, par le maître d'œuvre, de la manière dont son projet est reçu [Jean-Loup Marfaing].

- Appréhender des contextes de réception différenciés

De la maison individuelle, au collectif de logement, au grand équipement public, le contexte de la réception n'est pas forcément le même. « Concernant le logement, il s'agit bien de coller aux usages. Mais concernant l'architecture publique,

[Suite page 156]



Programme d'habitat participatif Callisto sur l'écoquartier Balma-Vidailhan (voir aussi en page 28). Une piste intéressante pour l'acceptabilité avec un fort niveau d'implication des résidents. Dans ce type de démarche, le facteur temps est intégré par contraste avec ce qui se passe dans les programmes plus classiques où, au contraire, il tend à se réduire.

[Suite de la page 155]

on peut poser pour principe que la singularité sera d'autant mieux acceptée que l'ouvrage est plus ouvert au public: ce qui passe, du point de vue de l'originalité de l'écriture, pour un musée, ne passera pas pour un bâtiment administratif » [Jean-Loup Marfaing].

Sur autre plan, le « cheminement qu'on peut avoir avec le particulier maître d'ouvrage et qui fait qu'il pourra accepter, au final, un projet très différent de ce qu'il envisageait au départ » [Jacques Lacombe], ne peut pas être « reproduit sur un programme de cinquante logements pour lequel, il faut poser des questions de mode de vie, de règles d'usages. Autrement dit, il appartient aux architectes de bien identifier la commande, bien différencier le programme » [Jean-Loup Marfaing].

Programme d'habitat intermédiaire du Hameau de la Crouzette (MO : Nexity Immobilier Résidentiel Midi-Pyrénées, Spirit, Toulousaine d'Habitation, La Cité Jardins); MO opérationnelle (Nexity, Spirit); MOE: Almudever Fabrique d'architecture, Harter architecture, agence Laurens et Loustau (signature commune). Pour ce programme original conçu à l'initiative d'AMO Midi-Pyrénées, la communication avec le futur usager a été un levier essentiel de commercialisation.

- Communiquer

Une communication sur l'architecture peut être payante, comme le montre l'exemple de Plaisance, ou encore celui du projet AMO Habitat à Auzerville: « Certes, on a eu droit à quelques remarques des riverains. Mais, dans les réunions qu'on a tenues, aux côtés des commerciaux, avec les clients potentiels, ils n'ont pas abordé, ni remis en cause l'écriture architecturale. J'ai l'impression que lorsque l'architecture est expressive, cohérente et qu'on a bien communiqué dessus, on arrive à mieux faire accepter la densité » [Jérémy Harter].

- Faire ensemble « avec celui qui va vivre »

Est-ce qu'il ne faut pas aller plus loin et passer du « faire pour celui qui va vivre » au « faire avec celui qui va vivre » ? Autrement dit, l'architecte ne devra-t-il pas moins se centrer sur l'écriture architecturale à proprement parler que se positionner « comme l'un des interlocuteurs du faire la ville. Nous devrions intervenir beaucoup plus tôt. Le succès de l'espace Monestié tient au fait que le programme a été fait avec l'architecte. On ira de plus en plus vers l'accompagnement, le prédictif et l'échange » [Jean Larnaudie]. Une exigence pas facile à intégrer, vu que paradoxalement « dans notre métier, et en particulier concernant le logement, le temps alloué au projet continue à s'étioler, alors que le temps est



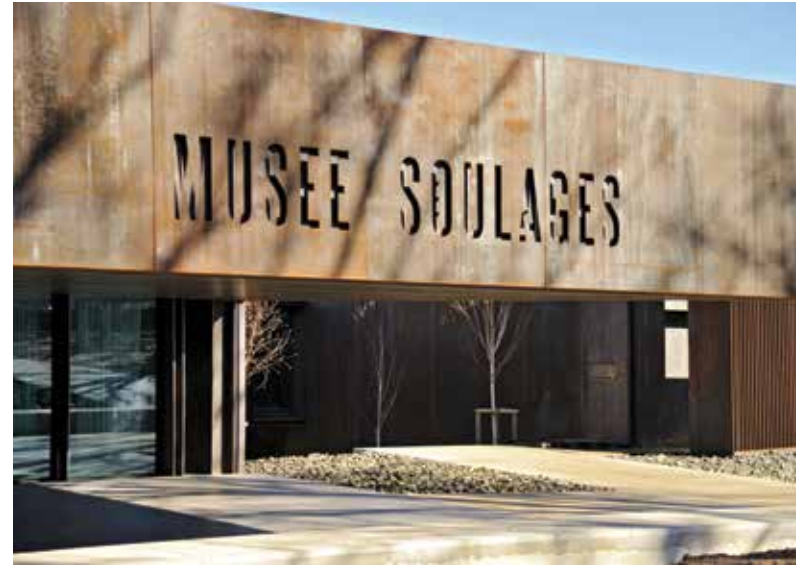
un facteur clé pour l'acceptabilité » [Jérôme Terlaud]. De nouvelles pistes se dessinent « *sur les projets d'habitat participatif, où le temps fait partie du jeu. C'est un ingrédient, pas le seul, susceptible de produire de l'acceptabilité par les usagers – "les" puisqu'ici on parle de logement collectif. Pour autant, ça s'inscrira dans des formes, qui ont vocation à être visibles* » [Emmanuel de Séverac].

EN ATTENTE PAR RAPPORT AUX ÉLUS

L'exemple de Plaisance (où le projet a quand même abouti), mais aussi d'autres communes de l'agglomération où une certaine frilosité se manifeste « *au point que la meilleure solution, pour être réélu serait de ne rien construire, dixit un élu* » [Jérémy Harter], amène à s'interroger sur le risque, non seulement de voir freiner les projets, refuser toute écriture qui ne satisferait pas immédiatement au goût du public, mais aussi et surtout sacrifier une vision de la ville, nécessairement projetée à long terme.

Serait-ce lié à une absence de projection sur l'évolution urbaine : « *À Lyon, Michel Noir a posé la première pierre d'une lecture du développement de la cité poursuivie par ses successeurs indépendamment des étiquettes politiques. C'est ce que qui manque à Toulouse. Les élus, depuis des décennies, ont subi le développement économique et urbain de la cité, porté par les activités aéronautique et spatiale. L'attractivité de Toulouse n'est pas à démontrer, mais nous souffrons aujourd'hui d'une absence de vision consensuelle sur la ville, dont les fondamentaux auraient dû être établis dans les années 1980-1990. Un exemple: le développement non structuré de l'immobilier d'entreprise sur l'agglomération, qu'on peut mesurer par le rapport entre la localisation du parc et la proximité du réseau de transports en commun. L'appropriation de la ville de demain par les habitants passe par une vision claire, simple et consensuelle du développement urbain, portée par les élus sur le long terme. Cette appropriation acquise, l'acceptabilité de l'écriture architecturale suivra...* » [Jean-Luc Barthet] ?

Serait-ce que les élus manqueraient « *d'avoir pu se former sur les problématiques de grands objectifs d'urbanité ?* » [Vincent Espagno] ou « *qu'ils resteraient sur un prisme de l'architecture du XX^e siècle et sur des références anciennes qu'ils projetteraient sur le public* » [Pascal Barbottin] ? Pour autant, peut-on négliger le fait « *qu'aucun d'entre nous ici n'a*



Musée Soulages (MO: Grand Rodez; MOE: RCR Architectes): un « geste » contemporain au cœur de Rodez. Il se justifie par les enjeux du projet urbain: projection sur le devenir économique du territoire (vers une économie des loisirs); redéfinition de l'échelle du centre d'agglomération. Sur le plan de l'écriture, les architectes ont travaillé en lien avec Pierre Soulages.

la légitimité, qui relève des élus, pour poser certaines choses sur le territoire. Nous les formons, dans un dialogue singulier, quotidien. La vraie vie dans les ZAC à Toulouse, c'est cela. La question de l'architecture se discute, par exemple, dans les réunions de choix des projets à Oppidea » [Emmanuel de Séverac]. |

2016

LES ACTIVITÉS

Visites

> Résidences « Les Alizés »⁽¹⁾, « Les Albizias »⁽²⁾ quartier de Bagatelle, Toulouse (31)

MO : Patrimoine SA Languedocienne⁽¹⁾ – Coopérative toulousaine d'habitations⁽²⁾

MOE : Vigneu-Zilio (architectes mandataires) – Cyril Coucoureux et Éric Poucheret (associés) – Ingedoc (bet structure), Atmosphères (bet thermique)

> Collège Antonin-Perbosc, Auterive (31)

MO : Conseil départemental de Haute-Garonne
MOE : Munvez-Morel (architectes) – Terrell (bet structures), Technisphère (bet fluides), IDTEC (bet VRD) – Bertrand Alayrac (économiste) – Alpes Contrôle (bet contrôle), Elyfec (bet SPS)

> Pôle culturel, Cornebarrieu (31)

MO : Ville de Cornebarrieu
MOE : Atelier Philippe Madec (architectes) – Coloco (paysagiste) – Scène (scénographie) – c&e ingénierie (bet structures), INEX (bet fluides et environnement), AAB (bet acoustique)

> Château de Soule, Ramonville-Saint-Agne (31)

MO : Ville de Ramonville
MOE : Yves Ballot et Nathalie Franck (architectes mandataires) – Archesites (associés) – Anouk Debarre (paysagiste) – ECRH (bet économie), Technisphère (bet, électricité et thermique), Culos Ingénierie (bet, structures), Synacoustique (bet, acoustique)

> Crèche des Écureuils, Blagnac (31)

MO : Ville de Blagnac
MOE : Projet 310 (architectes) et Pierre Roca d'Huyteza (associé) – 3J Technologies (bet gros œuvre), Technisphère (bet fluides) – Alquié (économiste)

> Journée de visite à Amiens (80)

* ZAC Cathédrale

MO : Ville d'Amiens – Amiens Aménagement (délégateur)
MOE : Ville et Architecture, Olivier Bressac et OGI (urbanisme) – divers MO/architectes

* ZAC Gare-la-Vallée

MO : Ville d'Amiens – Amiens Aménagement (délégateur)

MOE : Paul Chemetov (architecte) – Empreinte, OGI, Agathe Argod, Cap Terre

* ZAC Claudel-Intercampus

MO : Amiens Métropole (concedant); Amiens Aménagement (concessionnaire)

MOE : Atelier Fuksas Architecture (architecte) – Florence Mercier – Egis Aménagement – Agence Enet Dolowy (urbaniste) – Soning (bet thermique), Ese (bet), Etic (bet) – Arpenterre (paysagiste)

* La citadelle

MO : Amiens Métropole (délégateur) – Amiens Aménagement – Atec (prestataire)

MOE : Renzo Piano Building Workshop (architecte) – Richard Duplat (associé) – AIA ingénierie), RFR Éléments, Sletec Ingénierie (bet) – Serv, Peutz, Cosil, Autobus Imperial – Qualiconsult (bet contrôle)

* CCI de Picardie

MO : Chambre régionale de commerce et d'industrie de Picardie
MOE : Chartier-Corbasson (architectes) – Betom (bet fluides), Cap Terre (bet HQE), Jean-Paul Lamoureux (Bet acoustique) – Ducks (scénographie)

> Bibliothèque de l'Arsenal, université de Toulouse I (31)

MO : Université de Toulouse 1 Capitole
MOE : V2S architectes (mandataire) – Branger-Romeu (associés) – Ingerop (bet TCE), Sigma Acoustique (bet acoustique), ECO (bet économie et OPC), Rainbow Ergonomie (bet Ergonomie), Simotech (bet électricité) – Bakelite (signalétique)

> Université Jean-Jaurès, l'héritage Candilis, Toulouse (31)

* Campus Toulouse-Jean-Jaurès

MO : Société de projet Miralis (DIF, Vinci Construction, Vinci Facilities)
MOE : Valode&Pistre (architectes mandataires) – Cardete & Huet (associés) – Elythis (bet MOE conception et suivi d'exécution, lots chauffage, ventilation, plomberie, sanitaire, électricité), Sigma Acoustique (bet acoustique)

* UFR de Psychologie

MO : Région Midi-Pyrénées – Oppidea-Cogemip (délégateurs)
MOE : Agence Espagno-Milani (architectes) – Technic TPS (bet TCE), Grandmougin Conseils (bet acoustique et scénographie) – Jean-Michel Sagols (paysagiste)

> ZAC Cartoucherie, Toulouse (31)

* Aménagement urbain

MO : Ville de Toulouse – Oppidea (délégateur)
MOE : Atelier Paris&Associés – Atelier des Paysages

* Parking mutualisé

MO : Oppidea
MOE : Groupement Eiffage Construction Midi-Pyrénées (mandataire) – Séquences Architectes, DDA Architectes – SNC Lavallin (AMO), Grontmij (bet), Eiffage Energies

* Résidence Swing, rive gauche

MO : Pragma-Crédit agricole Immobilier – SA Patrimoine Languedocienne
MOE : Emmanuelle Gautrand (architecte mandataire) – Philippe Vigneu (associé) – David Besson-Girard (paysagiste) – Atmosphère (AMO environnemental + bet ingénierie fluide), Ingedoc (bet structures), Gamba Acoustique (bet acoustique), On (bet éclairage), Tbc (bet sociologie)

* Perspective Sud

MO : Promologis, Promopyrène, Pitch Promotion, Cogedim
MOE : PPA (architectes) – Emma Blanc (paysagiste) – 3J Technologie (bet structures), Circié (bet fluides), Execo (bet économie)

* Aux quatre vents

MO : SA les Chalets
MOE : GGR Architectes – Seuil Architecture – Faire ville (AMO) – Terrell (bet structures), Ecovitalis (Bet fluides), Emacoustic (bet acoustique)

* Signature

MO : Colomiers Habitat – Eiffage Immobilier (délégateur)
MOE : SCAU

* Immeubles de bureau

MO : Groupe Carle
MOE : Taillandier Architectes

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels

LES FAITS MARQUANTS

L'AG

Céline Letellier-Harter (responsable d'Opérations, Europolia) est désignée présidente de l'association à l'issue de l'assemblée générale du 12 mai, qui se tenait dans les locaux du Pôle régional de Formation aux Métiers de la Santé de Midi-Pyrénées. Christophe Cousy (Architecte, Cousy Architectures) rejoint le bureau en tant que vice-président.

Nouvelle formule de la soirée Vœux des industriels

Le jeudi 29 janvier, la soirée Vœux des industriels-Galette des rois inaugure une formule plus conviviale : les industriels sont à la disposition de leurs partenaires en divers points de rencontre, durant le traditionnel cocktail.

Voyage d'études

Le voyage d'études de l'association (25 au 28 mai) avait pour cadre Hambourg. La grande métropole du nord de l'Allemagne souhaite faire exemple en matière de ville durable, à travers les deux grands projets d'Hafen City et de l'IBA. Salués internationalement pour leur ambition, les réalisations saisissantes ou innovantes qui la concrétisent, ils illustrent une approche spécifique, avec des outils originaux, de la question urbaine.



La revue/Le dossier

Un apéro-débat réunissant maîtres d'ouvrage, architectes, bureaux d'études, et organisée dans le cadre convivial d'un bar toulousain (décembre 2015), permet d'échanger autour du thème « **L'architecture, le temps pour la faire** ». Comment expliquer et comment faire face à la compression des temps du projet ? C'est aussi l'occasion d'esquisser une réflexion sur les apports du BIM qui se concrétisera, en suivant, par la création d'une commission BIM pilotée par Laurent Nieto.

2016 L'ARCHITECTURE, LE(S) TEMPS POUR LA FAIRE

Dans la perspective du dossier de la revue annuelle, une réflexion était proposée aux adhérents d'AMO sur le thème « L'architecture, les temps pour la faire ». Le dialogue s'est organisé en deux temps : un apéro AMO (10 décembre 2015) permettant d'identifier divers angles de la problématique ; une table ronde (22 mars 2016), centrée sur quelques questions clés : l'évolution des conditions du projet ; les facteurs qui la déterminent et leur impact sur les pratiques ; l'actualisation du dialogue entre les acteurs avec un questionnement plus spécifique sur la maquette numérique. Le présent compte rendu restitue les échanges relatifs à ces différents thèmes, dans le cadre de l'apéro et de la table ronde.

L'architecture : le(s) temps pour la faire... Autrement dit : « Pourra-t-on conserver une exigence de qualité architecturale dans les conditions nouvelles du temps de projet ? ». La question est centrale, pour les acteurs de l'acte de construire, dans un système véritablement sous pression, tissé d'injonctions contradictoires. Le dialogue, toujours délicat mais nécessaire pour mener à bien un projet inévitablement singulier s'en trouve-t-il affecté ? Comment faire en sorte de l'actualiser au vu de cette nouvelle donne ?

QUID DES TEMPS DU PROJET ?

On assiste aujourd'hui à un remodelage du temps du projet d'architecture. Certes : « Vu de la maîtrise d'ouvrage privée, tous les obstacles qu'il peut y avoir à l'aboutissement de la phase conception du projet existeront toujours. On a toujours parlé de délai moyen entre le moment de livraison du foncier et l'obtention du PC, de l'ordre d'un an. Et d'un an de plus pour le démarrage des travaux » [Cyrille Thonnellier]. Mais, au sein des équipes de maîtrise d'œuvre, le sentiment commun est bien que « le temps qu'on nous donne ne cesse pas de se resserrer. Il devient quasi impossible, pour nous d'établir un planning de travail » [Jérôme Terlaud]. S'ensuit la question : « Quid du temps de la réflexion ? De savoir si on a le temps et l'argent du projet ? Et est-ce qu'on ne risque pas une dépréciation croissante de qualité ? » [Marc Laurens].

- Le temps de conception se réduit pour compenser l'allongement du temps de décision

Bien sûr, « les exemples ne manquent pas qui montrent que le temps passé sur un projet ne garantit pas sa qualité » [Laurent Nieto]. Pour autant : « On oublie trop, du côté de la maîtrise

d'ouvrage, que le temps d'architecte ne se résume pas à produire. Dans les phases esquisse, APS, APD, voire plus, on ne produit pas, mais on réfléchit, on fait, on refait. La production n'est pas un souci... Mais la conception, quel que soit le nombre de gens mobilisés, demande qu'on y passe du temps » [Sylvain Marty].

Globalement, le temps du projet ne s'est pas resserré. Mais la maîtrise d'ouvrage est bien consciente que celui dévolu à la conception se restreint et concède que c'est plus sous l'effet d'une pression extérieure que par intention. Dans la mesure où la phase de construction à proprement parler est quasi incompressible, l'allocation du temps s'organise d'une nouvelle manière : « Il y a un découpage en deux phases : celle, préparatoire qui aboutira à la décision ; celle de la réalisation à proprement parler. Globalement, la première est plutôt allongée. Du coup, la phase de conception-réalisation, sur laquelle intervient la maîtrise d'œuvre, est volontairement raccourcie » [Philippe Gendre].

QUELQUES FACTEURS DE « PRESSION » SUR L'ALLOCATION DU TEMPS

Plusieurs facteurs expliquent la mise sous pression des partenaires de l'acte de construire, sur lequel se répercute naturellement l'état de la société.

- L'impératif d'optimisation budgétaire

Ainsi : « Le cadencement du projet est lié au contexte de la maîtrise d'ouvrage. Il est économique, parce qu'il faut rentrer dans des enveloppes contraintes, même si globalement la décomposition financière d'un projet demeure la même en

pourcentage. En fait, le cadencement est imposé par la sortie du programme, la mise sur le marché » [Pascal Barbottin].

Plus sensible sans doute dans le secteur du logement collectif, parce qu'en relation avec un contexte de l'urgence, l'optimisation budgétaire, liée à des paramètres multiples (réduction générale de la dépense et des coûts, mais aussi recherche de rentabilité maximale) impacte aussi bien le privé : « *Il ne faut pas croire que la contrainte de temps est systématiquement fixée par le maître d'ouvrage. Aujourd'hui, nous sommes sur une tension du foncier insupportable. On attend de nous de payer le terrain au prix le plus cher et de l'acheter le plus rapidement. Cela impacte nos manières de faire* » [Jean Pène]. Concernant l'opérateur public, l'effet est aussi de complexifier le procès de décision, entre autres « *en démultipliant les études de faisabilité* » [Philippe Gendre].

– L'instabilité réglementaire

Cette pression budgétaire se double d'une augmentation du poids des réglementations (HQE, normes handicap) à impact non négligeable sur l'enjeu de conception. S'il semble que ces contraintes supplémentaires aient bien été intégrées, ce qui pose plus généralement problème est une certaine « *volatilité du contexte réglementaire, de règles de la profession qui changent constamment. Concrètement, le MO a envie que le projet avance dans les conditions connues. C'est facteur d'accélération de la réalisation* » [Pascal Barbottin]. Sous l'effet de l'optimisation budgétaire et de la volatilité réglementaire, le maître d'ouvrage aura donc tendance à se prémunir de tout retard dans la livraison et ainsi à oublier un phasage raisonnable du projet du point de vue du concepteur.

– Une certaine idéologie de l'immédiateté

L'accélération de la consommation incite le quidam à penser que tout pourrait se produire plus vite. Un marketing très efficace concernant le « kit », le « faire soi-même », qui joue aussi sur le critère budget, tend aussi à persuader que les processus de construction sont trop longs et pas forcément adaptés aux envies. « *Je pense à des émissions qui donnent à croire qu'on peut refaire sa maison en un jour. C'est assez dévastateur... Et évidemment, nombre d'élus sont imprégnés de cette vision* » [Laurent Nieto].

Le temps politique reste par ailleurs rythmé par une volonté fréquente, chez les élus, de marquer dans le construit la trace du mandat, quitte à accélérer indûment les réalisations et à

Les acteurs du débat

- Djamil Abdelaziz (MO responsable du secteur Maintenance, Sécurité, Ingénierie, CHU Toulouse)
- Pascal Barbottin (MO, directeur général SA Patrimoine)
- Laure Delivre (MO, responsable de projets, Linkcity)
- Pierre Duffau (architecte, agence Duffau & Associés)
- Vincent Espagno (architecte, agence Espagno-Milani, président d'AMO Midi-Pyrénées)
- Philippe Gendre (MO, ancien directeur d'Amiens Aménagement)
- Jérémie Harter (architecte, Harter Architecture)
- François-Xavier Lasserre (ingénierie, directeur, ISe-AMO)
- Marc Laurens (architecte, agence Laurens-Loustau)
- Céline Letellier-Harter (MO, responsable d'opération Europolia)
- Sylvain Marty (architecte, agence V2S Architectes)
- Guillaume Niel (ingénierie, Bet Terrell)
- Laurent Nieto (MO/MOE, directeur Bâtiments et Énergies, mairie de Toulouse)
- Alain Marchand (MO, Habitat Toulouse)
- Jean Pène (Ingénierie, directeur général, Imodeus)
- Laurence Ryckwaert (architecte, agence Ryckwaert)
- Christophe Sonnendrucker (MO, responsable des projets immobiliers au PRES)
- Jérôme Terlaud (architecte, agence Séquences)
- Cyrille Thonnellier (MO, directeur général Nexity Immobilier résidentiel)
- Maxime Thomas (architecte-paysagiste, Woodstock Paysage) |

bouleverser les calendriers. Les technologies de l'information et de la communication ne contribuent pas pour peu à cette idéologie de l'immédiateté. Ainsi des applications graphiques qui incitent les donneurs d'ordre à exiger du dessin plus communicant, plus rapidement. Mais, d'une manière générale : « *On oublie un peu trop souvent que les outils numériques ont aussi demandé un temps de conception et que, de toute façon, les utiliser implique un temps humain* » [Guillaume Niel]. On peut également se demander si, à l'exemple du BIM, elles ne renforcent pas l'idée d'une possible modélisation en

[Suite page 162]

[Suite de la page 161]

vue de « reproductibilité » quelque peu ignorante de l'identité de chaque projet. Last but not least et via les réseaux sociaux, elles favorisent la remise en cause des opérations par les particuliers et pèsent sur un processus de concertation déjà contraignant, au point de faire craindre « *qu'il pourrait bien ne plus y avoir d'étape de fin pour les projets ? Est-ce que le PC ne met pas un terme au débat ?* » [Jérémie Harter].

- La complexification du jeu d'acteurs

L'époque est révolue en effet, où tout projet pouvait s'imposer sans l'avis de ce tiers extérieur qu'est l'utilisateur, l'habitant voire surtout le riverain. Une concertation réussie concourt sans aucun doute à la qualité, et les exemples probants ne manquent pas. Cependant, une certaine généralisation du « Not in my back yard/Pas dans mon jardin » (phénomène identifié sous l'acronyme Nimby) rend la phase de concertation d'autant plus nécessaire mais aussi plus délicate que le partenaire supposé se comporte plutôt en opposant jouant sur le rapport de force et agissant en communauté plus ou moins lisible et formalisée.

Cette surenchère dans l'exigence de concertation oblige à intégrer un nouveau temps dans le process en même temps qu'une mobilisation conjointe et supplémentaire de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre. Quoique moins prégnante, une démultiplication des acteurs dans le tour de table décisionnel impacte aussi le schéma temporel du projet : « *Ce que j'ai découvert en passant en MO publique, puisque je viens du privé, c'est la spécificité du temps qu'elle doit gérer. Il y a un temps long pour monter les financements, a fortiori lorsqu'ils sont multiples* » [Christophe Sonnendruker].

**UNE ADAPTATION NÉCESSAIRE
MAIS PAS SIMPLE**

L'adaptation à ce faisceau de contraintes, bien qu'elle soit incontournable, n'est pas facile à mettre en œuvre. De l'avis commun des architectes et des maîtres d'ouvrage, les outils traditionnels ne sont plus adaptés.

- De l'inadaptation des outils traditionnels

On ne peut manquer d'évoquer, à l'arrière-plan « *les problèmes posés par la loi MOP et ses décrets* » [François Xavier Lasserre], « *c'est-à-dire un référentiel qu'on amé-*

nage bon an mal an, qui ne paraît plus adapté au regard des pratiques » [Vincent Espagno]. Ou encore, « *l'inadaptation des modes actuels de concertation, d'enquête publique, en regard des évolutions du débat non maîtrisé, notamment sur les réseaux sociaux* » [Laurent Nieto].

À la croisée des enjeux d'intégration de tiers acteurs, d'une redéfinition du contexte de l'usage, « *les expériences d'habitat coopératif démontrent que le temps supplémentaire à consentir au départ se regagne ensuite* » [Guillaume Niel]. Cependant, on imagine encore mal un déploiement à grande échelle de ce modèle, dans la mesure où il induit une nouvelle approche de la gouvernance de projets avec laquelle les acteurs ne sont pas familiarisés.

- Quelques pistes d'amélioration de l'existant

Faute de pouvoir agir sur ces cadres généraux, est-il tout au moins possible d'améliorer l'existant dans le cadre du projet ?

Il ne fait pas de doute, pour les maîtres d'ouvrage, et au-delà du seul enjeu de la concertation, que cela relève en grande partie de leur responsabilité. Cyrille Thonnellier souhaite « *que tout maître d'ouvrage fasse preuve de plus de rigueur, de méthode. À lui de savoir établir l'enjeu, le délai, s'interroger sur le temps à accorder à la maîtrise d'œuvre au sens large, puisqu'il est clair que l'architecte ne travaille plus tout seul aujourd'hui* ». Une certaine qualité de la programmation pourrait contribuer, par exemple, à alléger la contrainte de la maîtrise d'ouvrage [Philippe Gendre, Laurent Nieto]. De même estiment-ils justifié, nonobstant les limites de la loi MOP, de confier des missions complémentaires à la maîtrise d'œuvre dès lors qu'elle intervient hors de son champ (communication, concertation). Pour faire face, en l'état : « *maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre devraient multiplier les réunions intermédiaires en phase de conception* » [François-Xavier Lasserre].

Une certaine pédagogie de la conception, permettant de la rendre lisible et légitime, semble de même de renforcer à compréhension mutuelle entre les acteurs partie prenante du projet et les protagonistes extérieurs (habitants, usagers, élus). À cet égard, il y aurait intérêt à ce que « *l'architecte, la maîtrise d'œuvre, valorisent le travail réalisé lors des points d'étape de la loi MOP, avant d'en présenter tout de suite le résultat. Cela participerait de la pédagogie du temps nécessaire à la conception et à la production, d'autant qu'aujourd'hui les différences formelles entre les visuels d'un APS et ceux*

d'un APD s'effacent » [Laurent Nieto]. L'expertise de la maîtrise d'œuvre étant avérée, son positionnement dans le temps (plus à l'amont?) et quant au périmètre (quelles missions complémentaires?), n'est pourtant pas simple à envisager.

LA MAQUETTE NUMÉRIQUE ⁽¹⁾ VECTEUR D'UNE NOUVELLE CONVERGENCE AU SERVICE DE LA QUALITÉ ?

La maquette numérique (BIM) serait-elle, de ce point de vue, un accélérateur? Il s'agit d'un outil informatique collaboratif entre tous les acteurs d'un projet, qui commence à se déployer dans le processus de l'acte de construire: « *On a travaillé en maquette numérique sur la Cité des civilisations du vin à Bordeaux. On a ainsi la capacité de faire une maquette collaborative, de telle sorte qu'à l'amont du chantier, tout le monde raisonne sur le même objet. L'autre avantage, c'est évidemment pour la maintenance. Pour moi, c'est un outil qui favorise la collaboration, en phase études comme en phase chantier. Autre avantage: la diminution du nombre et du volume papier des plans* » [Guillaume Niel]. À la ville de Toulouse, « *On commence à réfléchir à la possibilité, via le BIM et hors cadre loi MOP, de travailler en cellule intégrée MO/MOE et ainsi de gagner du temps* » [Laurent Nieto].

- Quelle pertinence au regard du temps du projet ?

La connaissance de ses fonctionnalités réelles étant encore limitée, de nombreuses questions sont ouvertes sur sa contribution à une optimisation du temps de projet. « *N'est-ce pas justement un bon outil pour consacrer un meilleur temps à la conception, à la réflexion, à l'échange d'idées?* » [Cyrille Thonnellier]. Pour autant: « *Derrière le BIM, il y a des hommes. On ne gagnera pas forcément en délai* » [Guillaume Niel]. *On peut même craindre « des contraintes nouvelles sur le calendrier. Par exemple, qu'un maître d'ouvrage demande très tôt à réduire la phase APS »* [Sylvain Marty], ou que « *ce soit le prétexte à des changements de programme incessants* » [Laurent Nieto].

- Un changement culturel, mais pour quel bénéfice ?

Est-ce que, par ailleurs, l'application de la maquette numérique bonifierait automatiquement le processus de conception et la qualité qui en résulte? Les architectes ne cachent pas leurs réserves. Que penser du fait que « *désormais, dans certains concours, on demande en priorité des équipes de maîtrise d'œuvre qui ont une compétence de BIM manager,*

tout en sachant que les architectes n'en sont pas? » [Jérémy Harter].

Et comment ne pas remarquer que « *les promoteurs du BIM sont les plus gros bureaux d'études français. Mais ce sont aussi eux qui synthétisent le moins ce qu'ils font* » [Vincent Espagno]? En outre, concernant le contenu du projet, n'y a-t-il pas le risque « *vu que le premier modèle est très complexe et très coûteux à mettre au point, que les maîtres d'ouvrage soient tentés de réutiliser des modèles aboutis, ce qui conduirait à une répétitivité des formes architecturales ou des composants utilisés?* » [Jérémy Harter].

Si la nécessité d'y venir, de se saisir de ses avantages, ne fait pas de doute pour les maîtres d'ouvrage comme pour les architectes, ils n'en considèrent pas moins que le dialogue en face-à-face ne saurait être élué et que le changement culturel induit par ce nouvel outil devra être progressivement aménagé. |

1) Le BIM fera l'objet d'une réflexion spécifique dans le courant de l'année 2016. D'autres problématiques ont été évoquées... dont il sera traité à cette occasion.

2017

La revue/Le dossier

Le dossier met en débat la maquette numérique. La commission BIM de l'association a organisé, le 26 janvier 2017, une table ronde réunissant divers acteurs de l'acte de construire : Olivier Batlle (maître d'ouvrage), Raphaël Voinchet et Olivier Bescond (architectes), Sabine Monties (bureau d'études, représentante AIMP), Pascal Violleau (industriels), Yannick Mouret (entreprise, représentant de la FBTP 31), Anne-Lise Gillet et Michel Klein (assureurs), André Tricot (enseignant-chercheur spécialiste de l'ergonomie). Deux contributions expertes (Bernard Delcambre, Bernard Ferries) complètent le propos.

AMO Midi-Pyrénées



AMMO Midi-Pyrénées - La revue 2017

LES ACTIVITÉS**Visites**

- **Lycée Pierre-de-Fermat, Toulouse (31)**
MO : Région Occitanie-Pyrénées-Méditerranée – SPL Midi Pyrénées Construction (déléguataire)
MOE : W-Architectures (architectes) – TPFi Ingénierie (bet TCE), Nobatek (bet Environnement), Alayrac (économiste), Gamma conception (cuisine)
- **ZAC Niel, Toulouse (31)**
 - * **Aménagement urbain**
MO : Ville de Toulouse (concedant) – Oppidea (concessionnaire)
MOE : Gabriel et Michèle de Hoym de Marien (architectes urbanistes)
 - * **Jardin**
MO : Ville de Toulouse
MOE : Agence Michèle & Miquel (architectes paysagistes)
 - * **Rectorat d'académie**
MO : Ministère de l'Éducation nationale, rectorat de Toulouse (mandataire) – SACIM (conduite d'opération)
MOE : GGR architectes (architectes); Egis Bâtiment Sud-Ouest (bet, TCE)– Batéco (économiste)
- > **Journée de visites à Pau (64)**
 - * **Siège de TIGF**
MO : TIGF
MOE : agence 360° (architectes)
 - * **Teresa, ensemble de logements**
MO : Béarnaise Habitat
MOE : Leibar et Seigneurin (architectes)
 - * **Stade nautique**
MO : Ville de Pau – SEPA (déléguataire)
MOE : agence Brochet-Lajus-Pueyo
 - * **Pôle éducatif et culturel**
MO : Ville de Pau – SEPA (déléguataire)
MOE : Joe Vérons (architecte), Marjan Hessamfar & Joe Vérons architectes associés



> Toulouse Aerospace, Toulouse (31)
 * Halle des machines
 MO: Toulouse Métropole
 MOE: Patrick Arotcharen (architecte) – Projet 310 et d'Une ville à l'autre (associés) – Terrel (bet) – François Delarozière (artiste)
 [+ Aménagement Piste des géants/Oppidea, aménagement place centrale/Cogedim]

> Bibliothèque de l'Enac, Toulouse (31)
 MO: Enac
 MOE: Agence Munvez-Morel

> Mémorial du camp de Rivesaltes, Salses-le-Château (66)
 MO: Conseil régional Languedoc-Roussillon
 MOE: Rudy Ricciotti – Passelac & Roques (associés)

Rencontres

> Table ronde BIM, Toulouse.
 Lire ci-contre

> ZAC Niel, histoire du projet
 [intervenants: Michèle de Hoym de Marien (architecte urbaniste); Michèle Orliac et Miquel Batlle (architectes paysagistes); Roger Metellus (ancien directeur régional Nexity), Philippe Gendre (ancien directeur, Setomip), Raphaël Catonnet (directeur général délégué, Oppidea), Francis Fantoni (direction Jardins & Espaces Verts, Ville de Toulouse)]

Animations

> Vœux et galette des rois des industriels

> Soirée 1997-2017: Vingt ans de dialogue au service de la qualité architecturale.

L'AG

L'assemblée générale avait lieu le 11 mai sur le site de Montaudran, à Toulouse. L'occasion de visiter les aménagements spectaculaires de la Halle des machines (MOE: Patrick Arotcharen, agence projet 310 et d'Une ville à l'autre, associés), de la Piste des géants, et plus généralement l'évolution de la ZAC



LES FAITS MARQUANTS

Voyage d'études

Le voyage d'études de l'association (8 au 11 juin) avait pour cadre Ljubljana (Slovénie).

Journées nationales

Programmées du 21 au 23 septembre, les Journées nationales ont pour cadre Bordeaux. L'occasion pour AMO Aquitaine de faire découvrir les mutations urbaines, ponctuées de belles signatures d'architecture contemporaine, en cours sur la capitale de Nouvelle Aquitaine.

Visite commune aux AMO

Courant octobre, une visite commune des AMO Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon est organisée sur le site du mémorial du camp d'internement polique de Rivesaltes, dont l'architecture est signée Rudy Ricciotti.



2017 BIM : QUELLE CONTRIBUTION À UNE MEILLEURE GESTION DE L'ACTE DE CONSTRUIRE ?

Le modèle BIM est en voie de généralisation. Son appropriation par les acteurs de l'acte de construire n'est pas aussi évidente que ne le laisse entendre le marketing du concept. Les plus-values technique, organisationnelle, économique, qu'apporte réellement la maquette numérique sont encore difficiles à mesurer. Des interrogations existent aussi quant à l'impact sur le plan juridique : cadre des marchés publics, ou encore droit de la propriété intellectuelle. La présente contribution d'AMO à Midi-Pyrénées à la réflexion sur l'état des usages, les opportunités et les contraintes pour l'utilisateur, s'appuie sur une table ronde organisée par la commission BIM de l'association, illustrant les problématiques telles que perçues concrètement par les acteurs, et sur des contrepoints experts, relatifs aux aspects généraux (Bernard Delcambre, président du Plan transition numérique pour le bâtiment) et plus techniques (Bernard Ferries, administrateur de l'association Mediaconstruct, intervenant à l'École supérieure d'architecture de Toulouse).

Table ronde du 26 janvier 2017

L'EXPÉRIENCE DU BIM VUE PAR LES ACTEURS RÉGIONAUX

Le 26 janvier dernier, à l'initiative de la commission BIM d'AMO Midi-Pyrénées, une table ronde réunissait des représentants des métiers de l'acte de construire. L'occasion de faire le point, à partir de leur expérience concrète, sur le niveau d'appropriation, les avantages, contraintes, freins qu'ils ont pu rencontrer dans leur passage à la maquette numérique. Mais aussi sur des questions plus structurelles.

UNE APPROPRIATION NÉCESSAIRE

« Aujourd'hui le BIM, c'est encore un effet de mode. On voit beaucoup de maîtres d'ouvrage qui en demandent sans savoir exactement ce qu'ils vont en faire » [Michel Klein]. Faut-il donc se hâter de passer à l'acte BIM ? L'ensemble des acteurs de l'acte de construire pressent en tout cas la nécessité de le faire. Tel est le cas de la ville de Toulouse et de Toulouse Métropole, qui ont privilégié une démarche d'expérimentation dont l'intérêt est qu'elle s'appuie sur « la demande de l'Ordre des architectes et de l'Association pour l'ingénierie en Midi-Pyrénées. Ils nous ont fait part du désir de montée en compétences des professionnels et ont souhaité que cela se fasse dans le cadre d'une

commande effective, qui pourrait motiver d'autres donneurs d'ordres publics » [Olivier Batlle]. Suivant une même approche « work in progress », une démarche a été engagée auprès des entreprises en vue de tester la méthode en phase chantier, là encore avec le concours des fédérations professionnelles.

Les architectes, bureaux d'études, entreprises, ne veulent pas rester à l'écart de ce qui s'annonce comme une « révolution numérique ». « À l'heure actuelle, on s'oblige à travailler en BIM, même lorsque des maîtres d'ouvrage ne nous le demandent pas. On a tellement investi qu'il est nécessaire de faire pratiquer nos collaborateurs » [Sabine Monties]. C'est donner une idée de l'impact de l'outil, de la logique qu'il induit : expérimentation concrète sur projet, en sachant « qu'une fois qu'on a mis le doigt dedans, il est très difficile, voire impossible de revenir à l'existant » [André Tricot].

PASSER EN MODE BIM : UN COÛT SIGNIFICATIF EN MOYENS MATÉRIELS ET HUMAINS

Avant de pouvoir tester au concret le passage à la maquette numérique, une évidence s'impose : il faut un investissement non négligeable en moyens matériels et humains. « Pour ce qui nous concerne, il aura fallu trois ans de formation, sur le niveau conception, pour pouvoir y arriver. De plus, on ne peut pas se permettre des séquences. Il faut donc des commandes en continu » [Olivier Bescond]. Entre formation

et acquisition des logiciels, le coût initial du passage au BIM est relativement élevé: « *Le groupe Climater a décidé de passer au BIM fin 2015. Quercy Confort a équipé deux postes DAO de Revit et Fisa RMEP pour un coût de 15 K€ unitaire, auquel il faut ajouter les surcoûts intrinsèques aux études et à la coordination avec la production sur les chantiers* » [Yannick Mouret].

La charge à assumer est d'autant plus sensible qu'une rémunération rapide de cet investissement n'est pas envisageable et que le contexte de la commande est à la maîtrise des coûts. Conséquence: « *le critère discriminant, dans les marchés, est celui du prix. Il faudrait que les entreprises puissent être en mesure de dire combien coûte le BIM, voir ce qu'était le coût de l'ouvrage avant et ce que l'entreprise devrait mettre en œuvre pour travailler en BIM. Pourquoi? Parce ce n'est qu'une fois qu'elle aura eu l'adjudication, le marché, qu'elle pourra investir, grâce au Small Business Act, aux 30 % d'avance à la commande* » [Frédéric Carré].

La question de la contrepartie de cet effort est donc posée. Dans quelle mesure et ne serait-ce qu'à terme, le BIM peut-il contribuer à une meilleure gestion de l'acte de construire, grâce à laquelle tous les acteurs pourraient envisager une optimisation de leur prestation? En quoi faut-il en espérer des « plus-values » par rapport à ce qui était le modèle courant auparavant?

UN OUTIL COLLABORATIF ORIENTÉ PRODUCTION

Une première plus-value réside en la capacité de collecter, renseigner, documenter et visualiser de manière précise l'ensemble des données constructives. Le BIM offre « *un avantage effectif en matière de production. La maquette numérique aide, lors des phases de développement du bâtiment, à prendre en considération les aspects techniques. Il est possible de produire plus de documents, de plans, plus de vues, plus de coupes, certains métrés. Nous pouvons avoir une idée très précise des objets* » [Raphaël Voinchet]. Dès la phase de conception, il est possible de disposer d'éléments structurels plus détaillés, d'intégrer des informations normalement disponibles en phase ultérieure. Autre avantage: « *La notion de visualisation des conflits nous aide à ce travail de présynthèse plus facilement qu'en 2 D et nous permet d'en traiter plus* » [Sabine Monties].

[Suite page 168]

LA TABLE RONDE

La table ronde est l'aboutissement d'un travail de réflexion engagé au sein d'AMO en 2015 – cf. *La revue de l'AMO 2016*. En 2016, une commission BIM a été créée, sous le pilotage de Laurent Nieto (directeur de l'Architecture, ville de Toulouse et Toulouse Métropole). Entre septembre et décembre 2016, la commission a tenu quatre sessions de réflexion collective dont l'effectif s'est continuellement étoffé. Ses travaux se sont notamment appuyés sur un questionnaire adressé à l'ensemble des adhérents, dont le taux de retour a été de l'ordre de 25 %.

Il s'est donc confirmé qu'il existait un réel intérêt pour le sujet, des questionnements multiples concernant les aspects techniques, l'impact sur l'organisation et les méthodes de travail, mais aussi sur la responsabilité contractuelle. Le principe d'une table ronde permettant de restituer la richesse des échanges a été acté. Le choix a également été fait de s'appuyer sur l'expérience que les acteurs ont du BIM.

Le tour de table a été constitué à partir de ces deux critères. Il réunissait:

- **Maîtrise d'ouvrage**: Olivier Batlle (responsable Domaine grands projets, ville de Toulouse)
- **Architectes**: Raphaël Voinchet (W-Architectures) et Olivier Bescond (Atelier REC)
- **Bureaux d'études**: Sabine Monties (directrice des Projets, Edeis, représentante AIMP)
- **Industriels**: Pascal Violleau (responsable Prescription, Technal)
- **Entreprises**: Yannick Mouret (directeur général Quercy Confort, représentant de la FBTP 31)
- **Assureurs**: Anne-Lise Gillet (chargée de mission, direction technique et référente juridique Construction, SMABTP); Michel Klein (directeur des Sinistres, Mutuelle des architectes français Assurances)
- **Expert externe**: André Tricot (enseignant-chercheur à Toulouse Jean-Jaurès, directeur du laboratoire Travail & Cognition)

L'animation en a été assurée par **Cédric Chenot** (responsable Opérations Toulouse Euro Sud-Ouest, Europolia). |

[Suite de la page 167]



La table ronde se tenait salle San Subra, mise à la disposition par la ville de Toulouse, que l'AMO Midi-Pyrénées remercie chaleureusement. Photo de droite, de gauche à droite, les participants : Raphaël Voinchet, Olivier Bescond, Sabine Monties, Anne-Lise Gillet, Michel Klein, Olivier Batlle, Yannick Mouret, Pascal Violleau, André Tricot.

La continuité de l'information entre les différentes phases du projet est potentiellement mieux assurée. Il y a aussi « *plus-value du point de vue de la capacité de mémoire, d'archive, mais aussi de preuve* » [André Tricot]. Les assureurs ont d'ailleurs bien compris que « *La maquette est un outil d'information, où on peut récupérer un certain nombre de données permettant d'évaluer les risques pour souscrire une police de chantier, en phase amont et de même, à l'aval, en cas de sinistre* » [Anne-Lise Gillet].

L'expérience menée sur un centre commercial à Ajaccio conforte Olivier Bescond dans l'idée que « *C'est un moyen de dépoussiérer les usages, de dialoguer avec les entreprises. Pour la synthèse chantier, la gestion des conflits, ça va plus vite. Avec le BIM, on évite le problème de la compréhension des interactions entre entreprises. On peut travailler, échanger dans un climat de confiance.* » La dimension collaborative est précisément ce qui a motivé Technal à s'y engager : « *Nous voyons l'évolution potentielle de notre travail avec les équipes de conception. Nous pouvons nous positionner, nous industriels, en amenant un niveau de service plus important. Nous*

aurons à cœur de livrer aux architectes et bureaux d'études, en plus des bibliothèques d'objets, des configurateurs de façades murs-rideaux afin de leur faciliter la tâche » [Pascal Violleau].

Mais, est-ce faute d'expérience de l'utilisateur ou défaut de « conception » ? Les fonctionnalités de l'outil ne sont pas optimales. Si la masse et la volumétrie des documents de travail diminuent a priori, la lourdeur des fichiers numériques peut poser problème d'édition de documents. Plus significatif encore, l'opérationnalité du format standard de fichier d'échange et de partage entre logiciels (IFC) ne se vérifie pas toujours. « *Sur les IFC, on en est encore aux balbutiements. On s'aperçoit, par exemple, que certains fichiers IFC générés à partir de logiciels d'éditeurs différents ne sont pas compatibles entre eux ou bien fournissent des résultats aléatoires. Nous sommes contraints de travailler sur plusieurs maquettes alors qu'il devrait n'y en avoir qu'une* » [Raphaël Voinchet].

Faute d'une réelle émergence du format IFC comme standard « *nous devons nous adapter, comme l'ensemble des industriels, à des formats propriétaires, avec ce que cela induit sur*

les coûts de production et de maintenance des bibliothèques d'objets » [Pascal Violleau]. Si ces limites ne sont pas irrémédiables, elles montrent que n'est pas encore réalisée « la vocation première de ce type d'application, à savoir permettre d'améliorer la performance humaine » [André Tricot]. Et que la plus-value côté gain de temps n'est pas encore assurée.

DES CONTRAINTES NOUVELLES POUR LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

Les architectes ne cachent pas, en outre, leur inquiétude au regard des « illusions » permises par le potentiel d'intégration des données. « Il y a une sorte de miroir aux alouettes, aujourd'hui, sur le fait qu'à partir d'une maquette BIM, on peut tout voir, on peut tout faire. Ce n'est pas le cas. Il faut d'abord et surtout ne jamais oublier que la maquette est en réalité une base de données, renseignées, organisées, qui peut, entre autres, se regarder comme l'arrangement d'objets dans l'espace. » De même la démarche BIM n'a-t-elle pas de valeur ajoutée première en conception : « Ce n'est pas avec le BIM qu'on fait des recherches formelles ou programmiques directes » [Raphaël Voinchet]. Il faut avoir à l'esprit que « chaque projet est différent, à son contexte, son histoire, ses entreprises » précise Olivier Bescond.

Ces « réserves » ciblent la tentation que pourraient avoir les maîtres d'ouvrage d'exiger des modifications mal appropriées du contenu du projet, au risque d'impacter une qualité architecturale qui tient aussi, pour une bonne part, au fait « Qu'il y a des moments du projet où les choses ne sont pas forcément définies. Or, la maquette numérique est d'une certaine manière intolérante à l'aspect de complétude croissante du projet. C'est ainsi qu'à élément de mission identique avec le BIM, le niveau de définition est bien plus élevé que ce que prévoit la loi MOP. C'est un peu comme s'il fallait que tout soit figé, décidé dès les premières phases d'études » [Raphaël Voinchet]. Ce serait une contrainte supplémentaire à celles que l'outil induit déjà pour la maîtrise d'œuvre.

Quoique celle-ci n'en soit pas au premier apprentissage de l'innovation technique, Sophie Monties remarque : « Ce n'est pas la même chose que le passage du dessin à la 2D. C'est un changement plus profond. » Le processus traditionnel est modifié dans la mesure où doivent être pris en compte, dès la phase de conception, des éléments jusqu'à présent spécifiés en phase d'exécution.

Mais, pouvoir visualiser plus tôt les conflits impliquerait-il qu'ils soient traités à l'instant « T » ? L'impression « qu'avec cet outil, la tolérance est réduite à rien » [Raphaël Voinchet] se confirme dans les propos de Michel Klein : « le BIM ne supporte pas l'approximation – modélisation, partage de l'information, prise en compte à toutes les étapes de la conception ». Paradoxalement, le caractère très « prescriptif » du BIM sur le plan technique, coexiste avec des « carences » sérieuses au regard du cadre général de l'opération de construction. Pour les assureurs, la maîtrise d'œuvre, mais aussi la maîtrise d'ouvrage, doivent y prêter attention. Michel Klein note ainsi qu'il n'y a pas de « réelle articulation à la définition des missions telles que prévues par la loi MOP ».

LE CONCEPT DE « BIM MANAGER EST-IL PERTINENT ? »

En l'état, on ne peut aussi que constater le « flou » de certains concepts au regard de la précision qu'exige l'appréciation de la responsabilité/sinistralité. « Jusqu'à présent, la responsabilité de l'architecte s'applique à la conception et à la synthèse. Mais quid de la responsabilité sur la "présynthèse" formalisée par le BIM ? » alerte Michel Klein. Même chose quant au concept de « BIM manager ». Anne-Lise Gillet met en garde : « sachant que la responsabilité découle d'une mission, il faudra tenir compte du contenu précis de cette mission et du profil des professionnels qui y répondent ». Et d'ajouter : « la jurisprudence a déjà requalifié certains contrats passés par le maître d'ouvrage avec ses prestataires de services, et j'insiste sur cette appellation, en contrats de louage d'ouvrage et soumettant leurs auteurs à la responsabilité décennale ».

In fine, insiste Michel Klein, « l'assureur se refuse à imaginer qu'il puisse y avoir un nouveau métier de BIM manager. On considère que ce rôle-là doit revenir à l'agence d'architecture ». Si l'on peut douter de l'opportunité d'un métier de BIM manager, c'est aussi, parce que, du point de vue ergonomique, il ne faut pas oublier, selon André Tricot « que ce type d'outil n'a vocation qu'à augmenter la capacité de celui qui exerce le métier. Le métier reste la base. Chaque fois qu'on l'oublie, qu'on croit pouvoir changer le métier, voire créer un métier spécifique, ça ne marche pas. » |

CONTRIBUTIONS

État des usages

La transition numérique dans le bâtiment, retours d'expérience

Président du groupe Qualitel, Bertrand Delcambre est, depuis janvier 2015, président du Plan Transition numérique dans le Bâtiment (PTNB). La collecte de données – enquête, retours d'expériences – réalisée dans le cadre du plan montre qu'il y a une appétence pour la démarche de la part des acteurs. Le soutien à l'appropriation et, plus largement, à une généralisation de l'usage n'en reste pas moins indispensable.

La revue de l'AMO : Où en est-on, en France, de l'utilisation du BIM ?

Bertrand Delcambre : « Il faut rappeler que les acteurs de la construction s'y sont mis depuis une quinzaine d'années, je pense en particulier aux grands groupes travaillant le plus souvent sur de grands projets, à l'international. La question, et le Plan transition numérique dans le bâtiment a été conçu pour y apporter une réponse, est celle d'une appropriation par l'ensemble des parties prenantes à l'acte de construire sur les territoires. Entre autres actions, nous réalisons un baromètre de l'évolution des pratiques, dont la dernière livraison, qui date de début 2017, montre que l'usage progresse notablement : en 2015, le taux d'appropriation était de l'ordre de 15 %, il est de 35 % aujourd'hui.

Ces chiffres confirment qu'il y a une réelle appétence, même s'il reste du chemin à parcourir pour une généralisation de l'usage courant. Force est aussi de constater que la motivation est variable : les maîtres d'œuvre sont incontestablement en avance, avec un seuil proche de 50 %, sur les maîtres d'ouvrage (25 %), et sur les entreprises (5 à 7 %). Le rôle des maîtres d'ouvrage, dans la mesure où ils sont à même d'imposer le BIM sur leurs opérations, est essentiel. C'est pourquoi nos premières initiatives, sous forme d'appels à projets ou de supports



Bertrand Delcambre (gauche) et Bernard Ferries (droite), participaient récemment aux Rencontres de l'ingénierie de Midi-Pyrénées.

d'information, s'adressaient plus spécifiquement à eux. Cela dit, l'enjeu du Plan n'est rien moins que d'accompagner quelque 500 000 petites ou très petites entreprises : architectes, bureaux d'études, constructeurs, industriels. »

LRAMO : *D'autre pays ont fait le choix de rendre le BIM obligatoire... Ce n'est pas le cas en France...*

B. D. : « Une petite remarque, d'abord : nous avons récemment enquêté sur les réponses aux appels d'offres de l'Union européenne, qui nous a permis de constater que les acteurs français étaient très bien positionnés. Ce qui confirme que notre choix de "donner envie" plutôt que d'obliger est justifié. Je tiens à préciser aussi, que le plan, lancé en 2014, est mis en œuvre par les pouvoirs publics en coopération avec quatorze organisations représentatives de toutes les professions concernées, à même d'identifier des besoins concrets et des objectifs réalistes. Vingt millions d'euros sont mobilisés pour ce plan, qui attestent du volontarisme public, dans la période de contraintes budgétaires que l'on connaît. L'enjeu, via notamment le BIM, est de saisir l'opportunité qu'offrent les technologies numériques d'améliorer l'efficacité des acteurs, d'impacter favorablement la chaîne de valeur de la filière et de faire progresser la qualité des ouvrages. Tout le monde a à y gagner. D'où notre choix de ne pas contraindre, plutôt de convaincre et d'accompagner, pas à pas, les professionnels. »

LRAMO : *Vous dites que tout le monde a à y gagner. Mais les acteurs s'interrogent sur les bénéfices réels de la démarche, d'autant qu'elle suppose d'investir financièrement, en matériel, en formation, en ressources humaines, sans parler du changement dans la manière de travailler...*

B. D. : « À vrai dire, on manque de données précises, sur ce point. Il ne faut certes pas s'attendre, comme on l'a laissé entendre dans certains pays, à des gains faramineux par rapport à des projets classiques. En revanche, les premiers retours d'expérience que nous avons semblent clairement confirmer l'idée que les professionnels qui se sont lancés dans le BIM ne le regrettent pas. Certes, il y a eu des appréhensions, pour les raisons que vous invoquez. Mais, il est clair que ceux qui s'y mettent ne veulent pas revenir au système antérieur. En 2017, on a suffisamment d'éléments pour lancer une campagne de promotion nationale : il y aura plusieurs dizaines de manifestations destinées à porter la bonne parole. »

LRAMO : *Quels sont les moyens que vous mobilisez ?*

B. D. : « Nous allouons des soutiens financiers dans le cadre d'appels à projets, à manifestations d'intérêt, appels d'offres intéressant les différents acteurs. Notre site a, en outre, vocation à être un espace d'information, de partage et, j'en ai parlé, de services en ligne. »

LRAMO : *Une interrogation fréquente concerne la pertinence des outils mis sur le marché...*

B. D. : « Beaucoup d'éditeurs se sont positionnés sur ce marché. Notre constat, cependant, c'est que pour beaucoup de structures, ces outils, même s'ils sont intéressants, ont un coût prohibitif, par leur complexité, le temps d'appropriation qu'ils requièrent, sans parler du coût d'investissement à proprement parler. C'est ce qu'avait mis en avant une étude réalisée par le Cinov en fin 2014. Nous avons proposé aux éditeurs un concours permettant d'évaluer les produits les plus adaptés en matière d'ergonomie, prise en main, fonctionnalités, notamment d'interopérabilité. Les éditeurs ont vraiment joué le jeu. Nous avons pu récompenser une dizaine de produits.

Courant mars, nous avons aussi ouvert un service d'aide au choix en ligne des produits du marché, s'appuyant sur des données renseignées par les éditeurs en prenant en compte les critères qui intéressent a priori les professionnels. Ce

service rassemble une centaine d'éditeurs, pour presque 200 produits. C'est un premier service. Cela dit, nous pensons que la priorité est de permettre aux professionnels de s'approprier la démarche collaborative. D'où la décision d'investir sur une plateforme collaborative de premier niveau qui permettra aux acteurs de travailler ensemble. Ce démonstrateur a été présenté à la fin du mois de mars. À propos de ces initiatives et, plus généralement des projets portés dans le cadre du plan, je renvoie vos lecteurs à notre site www.batiment-numerique.fr. »

LRAMO : *D'aucuns ont aussi des appréhensions concernant la propriété intellectuelle ?*

B. D. : « Effectivement, il y a pas mal de débats à ce sujet. A priori, la maquette numérique ne pose pas de problème particulier. La propriété du travail appartient à celui qui le commande. Le droit d'auteur s'applique à des créations originales. Nous avons néanmoins missionné un avocat spécialisé afin d'établir un état des lieux de la question, rapport au droit du numérique, de la propriété intellectuelle. Le rapport qu'il nous a remis et qui est aussi en ligne sur notre site, préconise une gestion contractuelle, au cas par cas, plutôt que le recours à une réglementation qui serait prématurée. » |

1) Le Plan transition numérique dans le bâtiment est l'un des volets du plan de relance de la construction présenté en conseil des ministres (10 décembre 2014) par Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité. Ce plan fait suite aux préconisations de Bernard Delcambre, dans le cadre de sa mission d'Ambassadeur du numérique. Sa mise en œuvre s'appuie sur un comité de pilotage, fédérant notamment divers ministères (Logement et de l'Habitat Durable, Économie et Finances, Culture et Communication) et de multiples organisations professionnelles représentatives des entreprises mobilisées par l'acte de construire (CNOA, CINOV, FFB, FPI, LCA-FFB, UNSFA, UNTEC, USH, LCA-FFB) inclus les assureurs (FFA) et le numérique (Syntec ingénierie).

CONTRIBUTIONS

Enjeux techniques

Le BIM manager doit savoir ce qu'est un projet de construction

Bernard Ferries enseigne les outils numériques à l'ENSA Toulouse et, en particulier, ceux qui favorisent le travail collaboratif. Il assure aussi des missions de consultant auprès de maîtres d'ouvrage et de gestionnaires de patrimoine immobilier, principalement des bailleurs sociaux et des collectivités territoriales. Au sein de l'association Mediaconstruct, il milite pour des usages BIM basés sur des standards ouverts comme les IFC. Il apporte ici un éclairage sur plusieurs points techniques.

La revue de l'AMO: *Une interrogation des professionnels porte sur l'efficacité des outils...*

Bernard Ferries: « L'évolution vers le BIM a commencé il y a plus de trente ans, avec des logiciels comme *Archicad* et *Allplan* conçus pour les architectes. Un problème s'est posé : celui de l'échange de fichiers entre logiciels différents. Le format DWG d'*Autocad* s'est imposé comme une norme "de fait", mais il permet seulement l'échange de plans. Le potentiel de la maquette numérique, qui est à la fois une représentation en 3D des objets composant un bâtiment et une base de données informationnelle, ne peut pas être exploité avec ce format. L'association Building Smart œuvre, depuis plus de vingt ans, pour améliorer l'interopérabilité et a abouti aux IFC, qui depuis 2013, sont certifiés ISO 16739. Certains déplorent de la perte d'information, mais elle est négligeable au regard de ce qu'il en est avec le DWG. Tous les logiciels dédiés à la maquette numérique proposent aujourd'hui des échanges selon le format IFC. »

LRAMO: *Nouvel outil, nouvelle méthode. Est-ce si facile de s'adapter au changement ?*

B. F.: « La maîtrise d'œuvre a déjà connu le passage de la planche à dessin au logiciel, avec ce que cela veut dire en matière d'investissement matériel et, surtout, en formation.

Cette fois-ci, le changement est plus profond : les plans ne sont plus dessinés mais constituent un sous-produit de la maquette. Et cela demande plus de travail à la maîtrise d'œuvre en début de processus. Mais les avantages sont incontestables : disposer d'une documentation toujours cohérente, extraire des quantitatifs, prévenir des conflits potentiels sur le chantier. »

LRAMO: *Le phasage traditionnel de l'opération se modifie.*

B. F.: « La différence entre les phases APS et APD s'atténue. En APD, on se retrouve avec un ensemble de maquettes numériques correspondant aux différents intervenants, et je trouve que c'est finalement sécurisant puisque la contribution de chacun est bien identifiée. Mais la maquette de référence reste bien celle de l'architecte. Dans la mesure où il n'est pas possible de modifier la maquette de l'autre, on sait exactement qui a fait quoi. Reste à définir ce qui relèverait de missions complémentaires induites par une démarche BIM. »

LRAMO: *On s'interroge aussi sur la responsabilité dans le projet.*

B. F.: « Rien ne change de ce point de vue. Le maître d'ouvrage peut impulser une démarche BIM dans le cadre de la loi MOP, ce qui est parfaitement explicité dans le guide de la MICQCP disponible sur le site du PTNB. L'architecte n'endosse pas plus de responsabilité parce qu'il fait du BIM. Dans la Charte BIM de la ville de Toulouse, les maquettes de l'architecte et des bureaux d'études sont dans le dossier de consultation des entreprises, mais à titre informatif. Donc la maquette de l'entreprise reste la sienne et n'induit pas de responsabilité autre que la sienne. »

LRAMO: *Vous avez évoqué la question de la formation. On pense, en particulier, à celle des architectes. Qu'en est-il des écoles d'architecture ?*

B. F.: « Plusieurs indicateurs montrent que la plupart des étudiants souhaitent acquérir une compétence BIM. Dans le nouveau programme (2016-2020) de l'école, nous avons introduit deux enseignements sur les méthodes collaboratives, en deuxième année de licence et en master. Cela dit, le constat est fait, dans toutes les écoles, qu'il serait judicieux d'articuler enseignement du projet et enseignement BIM. Une initiative commune a été lancée, sous forme de séminaire interécoles, "Les assises du

BIM”, qui sont soutenues par le Ministère. L'idée, c'est de définir les compétences que devraient avoir les étudiants concernant le BIM. L'étape suivante serait d'adapter les enseignements en se positionnant non pas sur l'outil, mais sur la compétence. »

LRAMO: *En parlant de compétence... Qui, selon vous, devrait être le BIM manager ?*

B.F.: « Ce n'est surtout pas un geek. C'est quelqu'un qui doit savoir ce qu'est un projet de construction. Les architectes ont toute légitimité pour que ce soit l'un d'entre eux. Cela dit, le BIM manager n'est pas un concepteur. Son rôle, et il ne doit pas s'en écarter, c'est de fixer les règles de travail, vérifier la qualité des maquettes. La situation me fait penser à ce qui s'était passé avec la HQE : il avait parfois fallu que la maîtrise d'œuvre fasse appel à des prestataires pour des compétences qu'elle n'avait pas. De même, pour le BIM, on pourra avoir recours à des structures spécialisées, mais les maîtres d'œuvre intégreront progressivement cette compétence. »

LRAMO: *Vous accompagnez la maîtrise d'ouvrage. Qu'est-ce qui lui incombe ?*

B.F.: « À ce niveau, l'enjeu c'est surtout de savoir pourquoi on veut travailler en BIM. Je ne vois que de bonnes raisons pour un maître d'ouvrage de s'y engager. Il va aussi obtenir, à l'issue des travaux, des informations réellement utiles à l'exploitation du patrimoine. Plusieurs outils de gestion sont capables d'exploiter le contenu de maquettes numériques. Si j'ose dire, le BIM modernise la gestion technique du patrimoine numérique. »

LRAMO: *Dans la mesure où chaque projet est unique, la maquette numérique ne risque-t-elle pas de normaliser la logique de conception ?*

B.F.: « Je pense qu'il n'en est rien, car le cheminement du processus de conception ne fait pas forcément appel aux outils BIM, en tout cas pas au début. D'autre part, il est possible d'étendre les capacités des outils de modélisation en apprenant à enrichir les bibliothèques d'objets génériques et grâce aux langages de programmation visuelle comme *Grasshopper* et *Dynamo*. » |

LES NIVEAUX DE BIM

L'idée⁽¹⁾ de BIM (building information modelling) a plus d'un demi-siècle. Aux États-Unis, des entreprises du bâtiment souhaitent faire converger les données produites par les différents acteurs de l'acte de construire pour la réalisation d'une opération. La première matérialisation de la démarche est la création, par les professionnels et éditeurs de logiciels, des IFC (Industry Foundation Classes), c'est-à-dire un standard de fichier d'information classifiée de format numérique (norme STEP, ISO 10303-21). C'est la base de la maquette numérique, intégrée dans les différents logiciels mis sur le marché, déclinable en fonction des phases de cycle de vie du bâtiment – Programmation, Conception, Réalisation, Construction (agrégeant Conception et Réalisation), Réception, Exploitation-Maintenance – ou des différents métiers.

Le modèle « achevé » du BIM⁽²⁾ correspond à un **niveau 3 de maturité d'usage** de l'outil et de la méthode, grâce auquel les acteurs échangeraient des données et non plus des fichiers sur une plateforme unique. On considère néanmoins que cette perspective, autant pour des raisons techniques (développement d'une technologie logicielle adaptée) que pratique (le niveau 2 serait déjà suffisamment performant et confortable pour les acteurs), ne doit s'envisager qu'à long terme.

Au **niveau 2 de maturité**, chaque acteur travaille sur sa propre maquette en fonction des outils métiers présents sur le marché et échange avec les autres acteurs via des fichiers interopérables. Ce niveau est plus à la portée des acteurs, même s'il demande un apprentissage poussé au niveau de la démarche collaborative.

Au **niveau 1**, le processus collaboratif entre les acteurs est minimaliste. Ils travaillent avec des fichiers 2D, des maquettes numériques 3D, c'est-à-dire un environnement technologique et d'usage aujourd'hui courant. Les données doivent néanmoins être structurées pour être partageables *a minima*. |

1) Wikipedia : articles BIM, IFC

2) PTNB/MICOP : BIM et maquette numérique, Guide de recommandations à la maîtrise d'ouvrage, juillet 2016. Disponible en ligne sur le site <http://www.batiment-numerique.fr>

LES PARTENAIRES INDUSTRIELS ADHÉRENTS



PHILIPS

Promat



steelcase



VMZINC



LES PARTENAIRES PRIVILÉGIÉS





/ Spie batignolles sud ouest



LEXIES COMMUNIQUE À VOS CÔTÉS SUR L'URBANISME,

Lexies réalise la revue que vous avez entre les mains depuis 2004. Nous exerçons dans la plupart des *spécialités de la communication* mais avons surtout développé des savoir-faire poussés en *stratégie de discours*, *ingénierie de l'information* et *production de contenus*. Ce hors-série nous donne l'occasion de rendre hommage à quelques acteurs auxquels nous devons l'essentiel du *parcours* que nous poursuivons toujours dans les *domaines d'activité* qu'Architecture & Maîtres d'ouvrage a eu l'intelligence de rassembler.



LE CONSEIL RÉGIONAL DE L'ORDRE DES ARCHITECTES MIDI-PYRÉNÉES

Quelques architectes avaient eu la patience de nous initier à l'architecture avant même la création de l'agence. Nos nombreux articles sur ce sujet dans la presse quotidienne d'information générale inciteront le Conseil régional de l'Ordre des architectes à nous confier la rédaction de sa revue Architecture et Communication dès notre création, en 1992.

Il nous proposera, quelques années, plus tard de l'accompagner avec À propos – déjà – dans la création de la **revue** « *Projet* » couvrant les trois régions Midi-Pyrénées, Aquitaine et Languedoc-Roussillon.

MT DÉVELOPPEMENT, TISSEO

LAUAT avait produit le premier Schéma directeur de l'agglomération toulousaine en 1982. Dix ans plus tard, la priorité de la Ville est moins l'architecture que la construction des infrastructures adaptées au développement du Grand Toulouse.

La maîtrise d'ouvrage déléguée de la ligne A de métro nous proposera de contribuer à la rédaction des deux **livres** qui accompagneront l'inauguration de la ligne. Elle nous guidera dans l'urbanisme, la mobilité et les transports comme le CROA l'avait fait dans l'architecture. Tisseo nous confiera ensuite tous ses

documents institutionnels... en nous associant aussi à la rédaction de ses ouvrages sur le prolongement de la ligne A vers Gramont puis la construction de la ligne B.

LE GROUPE EGIS

Nos références régionales en urbanisme, transport et architecture nous donneront accès à la communication centrale du Groupe Egis (groupe d'ingénierie filiale de la Caisse des dépôts). L'enjeu est alors de valoriser l'excellence de ce champion international de l'ingénierie française en mobilisant le management comme relais de communication.

Le Groupe nous délèguera pendant plusieurs années la réalisation de ses **périodiques internes** ainsi que de nombreuses présentations.

LA VILLE DE TOULOUSE

De nombreux séjours à Saint-Quentin-en-Yvelines ne nous ont pas coupés de Midi-Pyrénées. Dominique Baudis avait souhaité nous confier une version grand public du schéma directeur d'urbanisme.

Ce projet n'aboutira pas mais nous serons chargés de rédiger les presque cent pages d'introduction à **l'édition toulousaine** du *Quid 2000*. Dynamisme démographique, croissance urbaine, développement

industriel, orientation scientifique, travaux d'infrastructures, qualité de vie... Nous nous efforcerons de faire le point... et de livrer un travail aussi complet que possible sur les traits distinctifs de la marque territoriale.

ARCHITECTURE & MAÎTRES D'OUVRAGE MIDI-PYRÉNÉES

Architecture & Maîtres d'ouvrage et son partenaire À propos — toujours serviteur discret de la qualité architecturale — nous consultent sur la restructuration de leur dispositif d'édition. Nous leur préconisons la création de la **revue** que vous avez entre les mains complétée de sa **newsletter**.

« AMO, la revue » constituera jusqu'à aujourd'hui l'une de nos meilleures références vis-à-vis de nos interlocuteurs nationaux.

LE GROUPEMENT DES AUTORITÉS RESPONSABLES DE TRANSPORTS

XX^e Rencontres nationales des transports publics à Toulouse... Tisseo nous prescrit auprès du Groupement des autorités responsables de transports (Gart) organisateur de la manifestation avec l'Union des transports publics.

Le Gart nous confiera la réalisation du **quotidien**

L'ARCHITECTURE ET LES TRANSPORTS DEPUIS 1992



des Rencontres. Quatre numéros tabloïd de 4 à 8 pages rédigés, mis en pages dans la journée... et imprimés la nuit pour le lendemain.

LE MONITEUR

Toujours en Midi-Pyrénées... Le chantier de la ligne B est lancé sur la base d'une charte architecturale ambitieuse.

Le Moniteur et la SMAT souhaitent en faire un trait de marque des transports publics toulousains. Ils choisiront l'agence pour rédiger l'intégralité du **livre** consacré à l'architecture des stations.

LA COGEMIP

Développement économique, aménagement, construction, transition énergétique... Notre expérience de ces domaines incitera ensuite la SEM créée par le Conseil régional de Midi-Pyrénées à nous confier la réalisation de plusieurs **rapports d'activité** annuels.

CITELUM

Plusieurs de nos donneurs d'ordres nous avaient acculturés aux spécificités des services publics

urbains. Cette agilité dans des spécialités réputées « difficiles » nous permettra de collaborer plus de huit ans avec Citelum (opérateur international de référence en éclairage public alors filiale d'EDF et de Veolia).

Nous contribuerons fortement à positionner l'entreprise sur « l'urbanisme lumière » avec la réalisation de son **site institutionnel**, de son **livre de marque** « Une autre lumière pour la planète », de sa **revue en ligne** sur l'urbanisme lumière, d'une **publication** sur ses travaux en matière de mobilité connectée, de tous ses **rapports d'activité**...

ENGIE INEO ISI

Cette même expérience des services publics urbains nous amènera récemment à créer le **journal interne** chargé d'accompagner la réorganisation de la direction déléguée Industrie, services, infrastructures (ISI) d'Engie INEO en Île-de-France.



PARDI CEUX QUI ONT AUSSI FAIT CONFIANCE À LEXIES...

- 4^e Régiment étranger
- Association des maires de France 31
- Caisse d'épargne de Languedoc-Roussillon
- Caisse d'épargne de Midi-Pyrénées
- Caisse nationale des barreaux français
- Confédération générale des cadres
- Éditions Privat
- Eurosud Transport
- Grand Rodez
- Groupe Kompass
- Hôpitaux de Toulouse
- Institut national des sciences de l'univers
- La Dépêche du Midi
- Laboratoires Pierre Fabre
- Lever France
- Parc national de Pyrénées
- Parc régional des Causses du Quercy
- Syndicat départemental de l'énergie 82
- Union nationale de la propriété immobilière
- Ville d'Onet-le-Château
- Ville de Bagnolet
- Ville de Bruniquel
- Ville de Rodez

« Vingt ans de dialogue au service de la qualité architecturale »

est une publication de l'AMO Midi-Pyrénées.

Textes et images originaux, revue de l'AMO Midi-Pyrénées.

Tous droits de reproduction interdits.

Directeur de la publication

Céline Letellier-Harter

Coordination éditoriale

Pascal Barbottin, Jérémie Harter, Rolande Delmon,

Michèle Dupierris

Documentation

Rolande Delmon (À Propos...)

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 2017.

La revue de l'AMO Midi-Pyrénées est publiée avec le soutien de la direction régionale des Affaires culturelles d'Occitanie.