PENSER BÂTIR HABITER

ENJEUX DU LOGEMENT EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



UN OUVRAGE DU CAUE DES BOUCHES-DU-RHÔNE
ET DE L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme
et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône
et l'Établissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur

PENSER
BÂTIR
HABITER

ENJEUX DU LOGEMENT
EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

UNE ÉDITION DU CAUE 13

TEXTE GILLES SENSINI

CLAUDE BERTOLINO
directrice de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

GILLES GALICE
directeur du CAUE 13

« penser, bâtir et habiter »
mieux demain

La fabrique du logement est un processus complexe qui mérite toute notre attention.

Comment habiter mieux, comment bâtir plus juste ? Face à l'inflation normative et aux recettes faciles, certains se sont épuisés ces dernières années à faire avancer des causes qui, aujourd'hui, semblent à portée d'évolution si ce n'est de révolution.

Cet ouvrage montre, au travers des thématiques abordées et de projets choisis pour leur valeur ajoutée, que des mutations, génératrices de qualité spatiale et de qualité d'habiter, sont déjà à l'œuvre en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Tous ceux qui ont un rôle à jouer dans la transformation de l'habitat et de son environnement se doivent, plus que jamais, d'apporter des réponses à la hauteur des attentes et des exigences légitimes des habitants. Pour cela, il est urgent de penser nos logements en terme qualitatif et non plus essentiellement en terme quantitatif.

Le premier confinement de la population décrété au printemps 2020, en raison de l'épidémie de coronavirus, est venue enfoncer le clou : il est temps de porter un regard nouveau sur le logement comme sur l'aménagement de nos territoires. Gageons que cette expérience inédite constituera une opportunité et un accélérateur de changements pour « penser, bâtir et habiter » mieux demain.

SOMMAIRE

LE LOGEMENT EN QUESTION p9-24

LES SOLUTIONS EXISTENT ! p25-72

CHRONIQUES ARCHITECTURALES p73-117

AVANT-PROPOS

C'est dans chaque réalisation que l'on répond — ou non — aux enjeux du logement

Cet ouvrage a pour vocation de partager un certain nombre d'enjeux stratégiques et de réponses concrètes et locales pour la construction de logements dans notre région. Il se nourrit d'une conviction forte : c'est dans chaque acte concret de construction que l'on répond — ou non — aux enjeux qui se nouent autour de la question du logement. Il ne peut y avoir, d'un côté, des politiques publiques générales qui fixent, dans des projets de territoire, des objectifs globaux fondés sur la prise en compte d'urgences et l'anticipation de crises diverses et, de l'autre, des projets de logements conçus et réalisés comme si de rien n'était. Nous ne pouvons continuer de construire des logements dans notre région sans apporter de réponse systématique face à la surconsommation du foncier disponible, d'où la nécessité d'accompagner les territoires sur la voie de la sobriété foncière. Nous ne pouvons continuer de construire des logements sans tenir compte de la fragilité de notre environnement pourtant si riche ou de la dégradation annoncée des conditions climatiques. Nous ne pouvons continuer de construire des logements sans évaluer si l'opération améliore ou altère l'accès aux emplois, aux services, aux transports, etc. Nous ne pouvons pas continuer de construire des logements aujourd'hui sans prendre en considération les besoins des habitants de demain.

Il ne s'agit pas de dicter leur conduite aux intervenants de la chaîne de fabrication du logement. Il s'agit ici d'attirer l'attention de tous sur le fait que le fonctionnement standard de cette chaîne ne répond pas spontanément aux enjeux humains, sociaux, économiques, environnementaux de la construction de logements dans notre région. Plus précisément, si chaque maillon se contente de respecter uniquement ses propres contraintes, les risques sont grands de rater les objectifs collectivement fixés. Et de ne jamais sortir de l'urgence, ni de surmonter les crises à venir ni d'améliorer les qualités de l'habitat.
À l'inverse, une réalisation qui parvient à ancrer dans la réalité le projet de territoire global et qui parvient à en souligner la pertinence, en améliorant de manière tangible la qualité de vie collective, constitue un signe extrêmement fort de confiance mutuelle et de confiance dans l'avenir. Ce qui représente aujourd'hui l'exception doit être reproductible pour devenir la règle, c'est l'objectif poursuivi par cet ouvrage. Pour cela, le rôle des élus locaux est central. D'abord parce que ce sont eux qui ont, démocratiquement, reçu la charge d'élaborer et de mettre en œuvre le projet de territoire. Ensuite, parce qu'ils disposent de nombreux leviers pour influencer ou contraindre les maillons de la chaîne de construction de logements. Enfin, et surtout, parce qu'ils sont en situation de s'adresser à tous les acteurs — aux propriétaires fonciers comme aux habitants, aux promoteurs comme aux architectes, aux acteurs du service public comme du privé. Leur capacité à s'entourer des bons professionnels et leur détermination, leur énergie et leur capacité d'entraînement sont les conditions nécessaires pour que chaque réalisation réponde au mieux aux enjeux stratégiques dont ils sont les garants.

Au printemps 2020, le confinement de la population française, en raison de l'épidémie de coronavirus Covid-19, a permis à chacun d'éprouver son logement comme jamais auparavant. Ce lieu du gîte et du couvert est ainsi devenu également celui des activités scolaires, du travail professionnel, des pratiques sportives, etc. Il est trop tôt pour savoir si, quand la crise sera dernière nous, notre rapport au travail, aux sorties, aux espaces publics en sera durablement modifié mais la qualité du logement sera sans nul doute évaluée différemment.

LE LOGEMENT EN QUESTION

LE LOGEMENT EN QUESTION

POURQUOI S'INTÉRESSER COLLECTIVEMENT À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ? p11-15

La production courante du logement peut fonctionner toute seule… p11 …mais pas sans poser de problèmes aux familles et à la vie collective… p12 …ce qui justifie qu'on s'y intéresse collectivement… p13 …et notamment au niveau local. p14

DES ATOUTS PARTICULIERS ET DES CONTRAINTES DISTINCTIVES ? p16-19

Méditerranéenne, provençale et alpine. p16

Le foncier, un bien précieux mais généralement surconsommé. p17

Le changement climatique, vers plus d'extrêmes. p17

La biodiversité, une richesse inouïe et si fragile. p18

L'hébergement touristique, richesse rivale du logement des habitants. p18

DES BESOINS IMPORTANTS QUANTITATIVEMENT ET DIVERS QUALITATIVEMENT ? p20-24

Il faut construire 30 000 nouveaux logements par an… p20 …parce que, même lentement, la population augmente… p20 …parce que les besoins passés se sont accumulés et que les modes de vie évoluent… p21 …parce que la demande de logement social augmente plus vite que l'offre. p22 Mais pour cela, où construire ? p22 Attention au contexte ! p22 La sobriété foncière est bonne pour la santé de tous… p23 …mais il faut avoir envie de guérir… p23 …et de revoir en conséquence la chaîne de construction de logements. p24

POURQUOI S'INTÉRESSER COLLECTIVEMENT À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ?

La production courante du logement peut fonctionner toute seule…

L'essentiel de la construction de logements relève d'initiatives privées, parfois même individuelles. L'installation d'une famille dans un nouveau logement achève un enchaînement, parfois long, souvent complexe, qui mobilise de nombreux domaines d'activité et beaucoup d'entreprises. Il a fallu rendre un terrain disponible à la construction, concevoir le bâtiment, le construire ou le réhabiliter, obtenir des prêts, des assurances, vendre le logement ou le louer… Le fonctionnement de cette chaîne obéit, en général, à deux principes : la construction intervient là où il y a à la fois des terrains disponibles et des acheteurs solvables identifiés ; les prix des logements sont fixés en fonction du prix le plus élevé que les familles sont prêtes à payer, sachant que la rareté de l'offre ne fait que les renchérir. Cette réalité économique est aussi la cause de nombreuses insatisfactions pour les habitants d'un territoire.

… mais pas sans poser de problèmes aux familles et à la vie collective…

Du point de vue des habitants, le choix du logement résulte en effet d'un arbitrage difficile entre un choix de localisation — à proximité du travail, des services publics, de ses proches, de la nature —, un prix, une taille de logement et une qualité de la construction. Ce n'est pas forcément là où des terrains sont disponibles que les familles ont envie ou les moyens d'habiter. Le fonctionnement « spontané » de la production de logements ne prend pas en compte a priori les aspirations de tous les habitants.

S'il est plus rentable fiscalement, à un endroit donné, de construire des petits logements, les familles avec enfants ne trouveront pas d'offre. S'il est plus facile de construire loin des zones d'emploi, les habitants devront accepter des trajets domicile-travail rallongés. Dans le cas d'une famille résidant dans une grande maison, si le couple se sépare, l'un des conjoints voire les deux ne trouveront pas à se loger dans la commune où leurs enfants sont scolarisés, si les petits logements y sont rares. Par ailleurs, l'absence de parc locatif privé obère bien souvent les capacités d'un territoire d'accueillir des personnes en mobilité professionnelle. Et si des familles aisées décident de se regrouper dans un quartier, les prix du logement montent en flèche et les jeunes travailleurs ou les autres familles ne peuvent plus y accéder.

Le fonctionnement courant de la chaîne de construction de logements a aussi des effets parfois problématiques sur l'harmonie ou l'équilibre de la vie humaine. D'abord, à l'échelle du logement lui-même, la qualité de la construction — la solidité, mais aussi la ventilation, le confort thermique, sonore, visuel, etc. — a des conséquences directes sur la santé et le bien-être des habitants. Ensuite, la manière dont est calculée la rentabilité d'une opération de construction aboutit à « trier » les futurs habitants en fonction de leur revenu (par le prix du logement) et de la taille de leur famille (par la typologie du logement). Cette chaîne de construction aboutit souvent à homogénéiser la population à l'échelle du voisinage et parfois à créer de la ségrégation, sans prendre en compte les besoins de la population dans son ensemble, dans leur diversité et leur évolution. La localisation de l'offre libre de logements neufs ne dépend pas des besoins locaux : elle n'est ainsi pas toujours adaptée à la typologie souhaitée, ni au prix admissible pour loger les actifs à proximité des emplois. Elle est également déconnectée de la démographie et des besoins des jeunes adultes qui quittent le foyer parental. Il peut donc y avoir, localement, de grands écarts entre l'offre et la demande. Certaines zones sont dites « tendues » pour exprimer cette insatisfaction collective. Enfin, les aspirations des familles et la disponibilité des terrains peuvent aussi mettre en péril d'autres aspects de nos modes de vie. Les terrains agricoles, par exemple, ou les espaces naturels, dont l'utilité collective est incontestable, deviennent beaucoup plus chers dès lors qu'ils sont susceptibles d'être construits. Le fonctionnement spontané de la chaîne de construction des logements peut donc aboutir à leur altération et à une surconsommation irréversible.

« Le fonctionnement « spontané » de la production de logements ne prend pas en compte à priori les aspirations de tous les habitants. »

… ce qui justifie qu'on s'y intéresse collectivement…

« Maitriser directement la construction est, pour la puissance publique, la manière la plus efficace de répondre aux urgences »

En France, la puissance publique intervient depuis longtemps dans la production du logement. Elle utilise principalement trois leviers : la construction directe, la réglementation, l'incitation financière.

La construction directe de logements par la puissance publique a commencé en France au milieu du XIX^{e} siècle.[1] Elle a accompagné, depuis, tous les grands bouleversements économiques et démographiques de notre pays. Maitriser directement la construction est, pour la puissance publique, la manière la plus efficace de répondre aux urgences, qu'elles soient sanitaires — lutter contre les épidémies en offrant des logements salubres —, économiques — faire face, dans les villes, aux différentes vagues d'exode rural entre 1850 et 1975 —, migratoires — accueillir les Français rapatriés des ex-colonies, notamment d'Algérie en 1962 — ou simplement démographiques — le baby-boom, de 1945 à 1970. Si ces urgences peuvent sembler moins vives aujourd'hui, la construction de logements aidés est encore la seule réponse directe que la puissance publique peut apporter aux familles mal logées ou aux actifs dont les salaires sont modestes. En France, on compte environ 5 millions de logements aidés, soit 17 % des résidences principales.[2] En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les 320 000 logements aidés représentent un peu moins de 14 % des résidences principales. Ce dernier chiffre est à rapprocher du nombre de ménages actuellement mal logés dans la région, qui est estimé à 340 000.[3]

La réglementation, qui encadre la construction, est aussi ancienne que la propriété privée.[4] Elle permet d'abord de définir les responsabilités respectives des différents maillons de la chaîne de construction — architecte, promoteur, propriétaire, acheteur… Elle aide à résoudre une partie des contentieux qui émaillent leurs relations, nombreuses et parfois conflictuelles. La réglementation sanitaire est également une manière, pour la puissance publique, de fixer des standards d'exigence en matière de qualité des logements. La première loi dans ce domaine, en France, date du 13 avril 1850.[5] Si le principe fondamental reste la liberté du propriétaire de disposer de son bien, la loi considère que cette liberté ne doit pas mettre en danger la santé de ses occupants ou de ses voisins. La question de l'urbanisme à proprement parler — l'organisation des constructions à une échelle urbaine — s'est posée après chacune des deux guerres mondiales du XX^{e} siècle, quand il a fallu reconstruire des villages et des villes entièrement rasés par les bombardements ou penser des villes nouvelles pour répondre aux poussées démographiques. Il fallait donc de nouvelles règles communes pour encadrer la production de logements. On notera que la réglementation permet essentiellement de limiter et d'orienter les choix du propriétaire du terrain ou du constructeur, mais pas de les forcer à agir.

Quand il s'agit d'inciter les acteurs privés à construire de nouveaux logements, c'est donc un autre type d'outil qu'utilise la puissance publique : les leviers d'action de l'incitation financière sont indirects, mais à la différence de la réglementation, ils peuvent pousser à la construction et pas seulement l'encadrer. Ils consistent soit à abaisser les coûts pour ceux qui produisent les logements, soit à augmenter la capacité financière des acquéreurs. Avec la modulation de la fiscalité foncière, du

1. La Cité Napoléon, construite entre 1849 et 1851 à Paris, est la première construction publique destinée à loger des ouvriers. Cf. Catherine Bruant, La Cité Napoléon. Une expérience controversée de logements ouvriers à Paris, éditions de l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles, 2011.

2. Ministère de la Transition écologique et solidaire, Le parc locatif social au 1er janvier 2019, novembre 2019.

3. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, « Entre 29 000 et 35 000 résidences principales à produire chaque année d'ici 2030 » , Analyses n° 72, juillet 2019.

4. On trouve par exemple dans le plus ancien texte juridique connu, le code de Hammurabi, qui date de 1750 av. J-C., l'article suivant : « Si un architecte a construit pour un autre une maison, et n'a pas rendu solide son œuvre, si la maison construite s'est écroulée, et a tué le maître de la maison, cet architecte est passible de mort. » V. Scheil, La loi de Hammourabi, éd. Leroux, 1904.

5. Florence Bourillon, « La loi du 13 avril 1850 ou lorsque la Seconde République invente le logement insalubre » , Revue d'histoire du XIX^{e} siècle, 20/21 | 2000.

taux de TVA, les aides personnalisées au logement, les prêts à taux zéro, les dispositifs de défiscalisation de type Pinel, etc., les interventions financières de la puissance publique s'élèvent à plusieurs dizaines de milliards d'euros chaque année pour soutenir la mise sur le marché de nouveaux logements.[6]

Le dispositif Pinel consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour les particuliers investissant dans des logements locatifs neufs, à loyer plafonné, dit « intermédiaire ». Les investissements réalisés grâce au dispositif Pinel représenteraient plus de 48 % des ventes de logements neufs en France et sont situés pour l'essentiel dans les métropoles de la zone A et surtout B1. Le littoral de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est ainsi particulièrement concerné par le phénomène.

… et notamment au niveau local

La foison d'outils à la disposition de la puissance publique et l'importance des sommes en jeu au niveau national ne doivent pas faire oublier que, pour l'essentiel, la décision de construire ou pas revient essentiellement aux collectivités territoriales, au premier rang desquelles les communes. Ce n'est pas pour rien qu'a été forgée l'expression « maire bâtisseur » : l'énergie et la détermination d'un élu local peuvent faire la différence.

L'urbanisme est en effet une prérogative des collectivités territoriales, depuis les lois de décentralisation, dites « lois Defferre », de 1982. Ce sont les communes ou les intercommunalités qui accordent (ou pas) les permis de construire, à partir des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) adoptés par les communes et plus récemment à l'échelle intercommunale (PLUi). Un terrain, selon qu'il est classé en zone constructible ou non, peut voir sa valeur multipliée ou divisée par 100. Le pouvoir des collectivités est donc extrêmement étendu ! Il est aussi très contesté : les recours contre les décisions des communes sont très nombreux et l'urbanisme est l'un des premiers domaines d'activité des tribunaux administratifs.[7]

Depuis la Loi d'Orientation Foncière (LOF), votée dans le contexte du baby-boom en 1967, et qui a instauré les Plans d'Occupation des Sols (POS), les documents permettant de limiter les droits à construire se sont considérablement sophistiqués. Ils insistent toujours davantage sur le fait qu'autoriser la construction de nouveaux logements doit s'accompagner de la mise en place de tous les services de la vie quotidienne dont auront besoin les familles qui viendront y habiter. En particulier, les services publics doivent être dimensionnés pour pouvoir accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions. Cela concerne autant les services de voirie, d'assainissement, de collecte des déchets, de stationnement, que les services d'éducation, de santé, de sécurité, de transport. Une mention spéciale, à cet égard, doit être faite aux écoles et aux collèges, dont le bâti dépend des communes et des départements. Des études anglaises et américaines ont évalué que les prix des logements autour des écoles qui ont de bons résultats sont 5 à 10 % plus élevés, toutes choses égales par ailleurs.[8] Une enquête récente confirme cette tendance dans les grandes villes françaises pour ce qui concerne le collège. À Nice, l'effet constaté est de + 11 % pour le

6. Insee, « Les conditions de logement en France » , Références 2017, février 2017. Cf. également Cour des Comptes, « La gestion des dépenses fiscales en faveur du logement » , mars 2019.



Zonage A, B, C, crédits DHUP

7. Conseil d'État, Le juge administratif et l'urbanisme, dossier thématique, 2016.

8. Éric Maurin, Le Ghetto français, Enquête sur le séparatisme social, Seuil, 2004. Ce surcoût est confirmé par une étude de 2009 sur les collèges parisiens : Gabrielle Fack et Julien Grenet, « Sectorisation des collèges et prix des logements à Paris », Actes de la recherche en sciences sociales, n° 5, 2009.

« la décision de construire ou pas revient essentiellement aux collectivités territoriales, au premier rang desquelles les communes. »

prix des logements à proximité des collèges classés « A » par le mensuel L'Étudiant.[9]

Les leviers à disposition des élus locaux sont donc nombreux et ne se limitent pas aux domaines du logement ou de l'urbanisme. Un des rôles les plus importants endossés par les maires consiste à entraîner les habitants dans un projet collectif qui permettra, entre autres changements, d'accueillir de nouvelles familles sans léser les familles initialement présentes et peut être même les satisfera davantage.

En définitive, c'est la capacité des élus locaux à aider les habitants à se projeter dans un avenir collectif désirable qui semble véritablement décisive pour construire de nouveaux logements. L'objectif de cet ouvrage est de démontrer par l'exemple qu'un projet peut emporter l'adhésion et même parfois l'enthousiasme !

9. Isabelle Rey-Lefebvre, « Les "bons" collèges font monter le prix de l'immobilier », Le Monde, juin 2017.

« c'est la capacité des élus locaux à aider les habitants à se projeter dans un avenir collectif désirable qui semble véritablement décisive pour construire de nouveaux logements. »

DES ATOUTS PARTICULIERS ET DES CONTRAINTES DISTINCTIVES ?

Méditerranéenne, provençale et alpine

En région Provence-Alpes-Côte d'Azur, les modes de vie, les manières d'habiter et d'occuper l'espace sont issus de traditions diverses, d'ascendances méditerranéenne, provençale et alpine.

Bien sûr, ces traditions sont remises en question avec beaucoup de vigueur par les bouleversements que notre pays et le monde ont connus depuis deux cents ans, mais le propre des armatures urbaines, villageoises ou agricoles est de conserver la trace de ces usages millénaires dans les paysages, la structure parcellaire ou même le bâti.

Construire des logements dans notre région nécessite de prendre en compte un certain nombre d'atouts spécifiques, mais aussi de faire face à des contraintes particulières : ensoleillement fort (parfois trop), ciel bleu balayé par le vent (parfois trop), topographie souvent heurtée (mais dégageant des vues à couper le souffle sur les Alpes, sur le Rhône, sur la mer), végétation endémique (résistante au manque d'eau, mais pas à l'homme)...

Les modes de production standardisés ont parfois tendance à nier ces spécificités régionales. La foi dans les solutions technologiques n'a pas épargné le monde de la construction. On pense la ventilation séparément de l'exposition. On pense l'hiver séparément de l'été. On pense les transports séparément du logement et du travail... On pense qu'on peut surmonter les contraintes particulières de notre région grâce à un surcroît de dépenses d'énergie. Mais il est souvent bien plus efficace et sûr de composer avec les contraintes plutôt que de les nier.

Le foncier, un bien précieux mais généralement surconsommé

« la consommation du foncier est deux fois plus rapide que l'évolution démographique »

Les habitants de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur sont répartis de manière très inégale sur le territoire : trois habitants sur quatre vivent dans 10 % du territoire.[10] L'urbanisation est concentrée sur des superficies très réduites, principalement le long du littoral. Le foncier est donc rare dans ces territoires, mais il pourrait surtout être mieux utilisé et optimisé. On pourrait conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'espaces non bâtis à l'examen de toutes les autres possibilités dans l'enveloppe urbaine.

La particularité de notre région réside surtout dans la prépondérance des espaces naturels (ils occupent plus de 70 % de l'espace régional, alors que la moyenne française est de 35 %), des zones humides ou des surfaces en eau. C'est-à-dire que plus des deux tiers des terrains ne seront pas aménageables à un coût raisonnable en raison de la nature du sol, de sa déclivité, de son accessibilité, de la desserte des réseaux et, bien sûr, du fait des protections particulières dont doivent bénéficier ces espaces naturels.

En matière de « densité urbaine », avec 14,3 logements à l'hectare urbanisé, la région est la deuxième région française — certes loin derrière l'Île-de-France (24,8 logements/ha urbanisé). Cette densité urbaine correspond à une proportion considérablement plus forte de logements collectifs, proportion qui, en outre, s'accentue ces dernières années.

Pourtant, malgré cette proportion en faveur du logement collectif, la consommation du foncier est deux fois plus rapide que l'évolution démographique. Cette surconsommation des sols s'explique beaucoup par la structure atypique des trois principales métropoles régionales, à la fois peu artificialisées (9 % de zone urbaine pour Nice-Côte d'Azur et 19 % pour Aix-Marseille-Provence) et aux zones urbaines très denses (29,3 logements à l'hectare urbanisé pour Nice-Côte d'Azur, 16,3 pour Aix-Marseille-Provence[11]).

10. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, Synthèse n°40, septembre 2012.

11. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, « Une consommation foncière deux fois plus rapide que l'évolution démographique », Analyses n° 40, novembre 2016.

Le changement climatique, vers plus d'extrêmes

Les modèles de simulation du climat prévoient, pour la région, à la fois un accroissement des périodes de sécheresse et une augmentation très forte des pluies orageuses, comme la tempête Alex d'octobre 2020. Les risques de submersion marine sont décuplés dans le delta du Rhône. Les nombreuses embouchures des fleuves et les aires d'expansion dans les plaines mettent en danger des quartiers d'habitation très peuplés et d'importantes infrastructures économiques, comme les ports et les aéroports.

Ces catastrophes naturelles, plus fréquentes et plus violentes, peuvent sembler encore lointaines. Il faut pourtant garder à l'esprit d'une part l'échelle de temps des constructions de logement, appelées à durer au moins cinquante ans et plus si possible. Et d'autre part que les assureurs commencent à anticiper ces risques très en amont, et refuser d'assurer des constructions qui seraient manifestement en danger à terme.

Il faut également prendre en compte le fait que les catastrophes naturelles comme les canicules ou les inondations peuvent être considérablement aggravées par les choix de construction.[12] Le réchauffement climatique risque d'entraîner une augmentation très importante de la chaleur dans les centres-villes et les noyaux villageois avec ce que l'on appelle les îlots de chaleur. Par ricochet, la pollution risque d'augmenter, mettant en danger les personnes les plus fragiles : les enfants et les personnes âgées.[13]

12. En 2016, un million d'habitants de la région, dont 100 000 particulièrement vulnérables (jeunes enfants et personnes très âgées), vivent dans des zones potentiellement inondables, souvent urbanisées. Les populations de Vaucluse et des Alpes-Maritimes, notamment à Nice, sont les plus exposées. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, Analyses n° 65, octobre 2018.

13. Agam, « Chaud dehors ! » , Regards environnement n°78, juillet 2018.

La biodiversité, une richesse inouïe et si fragile

Le profil environnemental de la région, réalisé par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) en 2015, rappelle que la région abrite près des deux tiers des espèces végétales françaises et un tiers des espèces d'insectes, plus de dix espèces de mammifères marins et de nombreuses espèces d'oiseaux migrateurs et nicheurs. Par ailleurs, la mer Méditerranée est l'un des dix « hot spots » de biodiversité de la planète. Elle abrite environ 10 % des espèces répertoriées mondialement alors qu'elle ne représente qu'1 % de la surface globale des océans.[14]

La particularité de notre région sur le plan de la richesse environnementale n'est donc pas à sous-estimer : elle confère à tous ceux qui transforment l'espace une responsabilité particulière.

En effet, les deux grandes causes de perte de biodiversité sont « l'imprégnation » des milieux — pollutions de l'air, de l'eau, des sols — et la « fragmentation » des habitats des espèces. Quand bien même un terrain est vierge de construction, cela ne signifie pas qu'il soit vide d'habitants !

En matière de préservation des espèces, si la situation est globalement stable depuis l'an 2000, selon l'Observatoire régional de la biodiversité. On observe ainsi que des dizaines d'espèces protégées ont vu leurs effectifs augmenter (grâce à une protection stricte et à la préservation de leurs habitats), la situation s'est détériorée pour de nombreuses autres espèces, en particulier celles composant nos paysages du quotidien et que l'on retrouve dans les jardins, les parcelles agricoles, les friches.[15]

« la richesse environnementale [...] n'est pas à sous- estimer : elle confère à tous ceux qui transforment l'espace une responsabilité particulière. »

14. Dreal PACA, Profil environnemental de la région 2015.

15. Observatoire régional de la biodiversité PACA, Indice région vivante, Comment évolue la biodiversité en PACA ?, décembre 2017.

L'hébergement touristique, richesse rivale du logement des habitants

Une partie de l'identité de notre région est liée à une pratique historique d'accueil de villégiatures, dans les montagnes alpines ou sur le littoral. Le tourisme de masse lui a succédé au cours du XX^{e} siècle. Le phénomène d'augmentation massive de la population dans certaines communes durant l'été met tous les réseaux à rude épreuve... Mais du strict point de vue du logement, il est important de remarquer ici que la part relative des résidences secondaires au sein du nombre total de lits touristiques est très élevée (83 %). Celle-ci atteint même 91 % dans les Alpes-Maritimes.[16]

Le tourisme est un secteur d'activité très important pour

16. Ifremer, Aurélien Guingand, Thierry Quintrie-Lamothe, « Analyse économique et sociale de l'utilisation de nos eaux marines et du coût de la dégradation du milieu marin » , juin 2012.

17. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, Dossier n° 8, juin 2018.

18. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, Flash n° 23, janvier 2016.

« 17 % des logements de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont des résidences secondaires »

l'économie de la région, puisqu'on estime qu'il contribue à hauteur de 12,5 % au PIB régional et emploie près de 120 000 salariés.[17] Mais sa fonction première — l'hébergement des personnes — le fait entrer en rivalité avec la construction de logements pour les actifs. Ainsi, plus de 17 % des logements de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont des résidences secondaires, ce qui place notre région en deuxième position, derrière la Corse et devant l'Occitanie.[18]

La location touristique entre particuliers — de type Airbnb — pourrait également conduire aussi à une raréfaction de l'offre de résidences principales pour les habitants.

DES BESOINS IMPORTANTS QUANTITATIVEMENT ET DIVERS QUALITATIVEMENT ?

Il faut construire 30 000 nouveaux logements par an…

Les différents rapports sur l'état des besoins en matière d'habitat dans la région indiquent qu'il faut construire plus de 30 000 logements par an. Soit une production proche de celle que l'on connaît aujourd'hui, avec plus de 35 000 autorisations en 2019.[19] Mais ce chiffre est le résultat d'efforts considérables menés par l'ensemble des acteurs depuis 2013, car il s'agit bien de rattraper un retard, et la principale difficulté sera de tenir ce rythme, jusqu'en 2050. C'est d'ailleurs l'objectif de la Région, à travers le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), afin de répondre aux besoins et aux évolutions de la demande dans le scénario de développement retenu.[20]

19. DREAL PACA, « La construction en PACA », n° 66, février 2020.

20. Schéma adopté le 26 juin 2019.

… parce que, même lentement, la population augmente…

Depuis 2007, la croissance démographique régionale a nettement ralenti, elle est aujourd'hui inférieure à la croissance nationale. La population régionale croît, depuis, à un rythme d'environ +0,4 % par an, alors qu'entre 1975 et 2006 ce taux se situait entre +0,6 et +1,1 %.[21]

Ce ralentissement est dû à la diminution du nombre de familles venues s'installer en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Si la population de la région continue de croître, c'est essentiellement grâce aux naissances : le solde naturel annuel, stable, contribue ainsi aux trois quarts de la croissance démographique.[22] Le SRADDET pronostique une croissance mesurée de la population, suivant la tendance actuelle, avec +0,4 % par an sur trente ans.

21. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, « Populations légales : 5 021 928 habitants en Provence-Alpes-Côte d'Azur au 1er janvier 2016 », Flash n° 47, décembre 2018 ; « Dossier complet », février 2020.

22. DREAL PACA, Atlas régional de l'habitat 2018. Le solde naturel est la différence entre le nombre des naissances et celui des décès.

Avec 1,99 enfant par femme en 2016, Provence-Alpes-Côte d´Azur est désormais la région la plus féconde de France métropolitaine.[23] Du fait de sa forte natalité, elle se prépare à accueillir chaque année environ 20 000 personnes supplémentaires, pour l´essentiel nées dans la région. Ce qui n´est pas sans conséquence pour la construction de logements.

… parce que les besoins passés se sont accumulés et que les modes de vie évoluent…

« la région Provence-Alpes-Côte d'Azur se caractérise déjà par une proportion élevée de personnes de plus de 65 ans. Une proportion qui est amenée à croître, jusqu'à atteindre 30 % en 2050, selon les prévisions de l'Insee. »

Pourquoi construire 30 000 logements par an alors qu´il faut accueillir seulement 20 000 habitants supplémentaires chaque année ? La production de logements dépasse le seul cadre de la démographie : elle doit également répondre aux nouvelles attentes des ménages et contribuer à résorber les situations de mal-logement accumulées au cours des années précédentes.

Plusieurs tendances se croisent. Tout d´abord, on est de moins en moins nombreux par logement. C´est une tendance nationale, renforcée dans notre région. Cette faible taille des ménages induit un besoin en logements plus important, à population égale. Mais il faut toujours se méfier des moyennes, qui ont tendance à niveler les situations et à minimiser les situations les plus difficiles. Ainsi, ce n´est pas parce le nombre de personnes par logement diminue en moyenne qu´il n´y a pas de logements surpeuplés. En Provence- Alpes-Côte d´Azur, 21% des enfants mineurs vivent dans un logement suroccupé, où il manque au moins une pièce, selon l´indice de peuplement de l´Insee. C´est beaucoup plus qu'au niveau national (13%).[24] Il faut se rappeler qu´un élève qui habite un logement surpeuplé a deux fois plus de risques de redoubler.[25] Les conditions de logement des enfants ont donc des conséquences directes sur leur réussite scolaire.

De même, l´importance de la « décohabitation » [26] dans les statistiques n´empêche pas de constater que, par comparaison avec le reste de la France, les jeunes adultes de la région accèdent tard à leur propre logement, même une fois leurs études terminées.

À l´autre bout de la pyramide des âges, la région Provence-Alpes-Côte d´Azur se caractérise déjà par une proportion élevée de personnes de plus de 65 ans. Une proportion qui est amenée à croître, jusqu´à atteindre 30 % en 2050, selon les prévisions de l´Insee.[27]

C´est une donnée importante pour tous les responsables publics qui doivent anticiper l´organisation de la vie collective et le logement en fait partie. Pour les personnes non-dépendantes, le Ministère des Solidarités et de la Santé identifie de nombreuses possibilités comme l´aide à domicile, le partage de logement (cohabitation intergénérationnelle, colocation de seniors), les résidences services ou d´autonomie avant les maisons de retraite ou les établissements d´hébergement pour personnes âgées dépendantes et les unités de soins de longue durée.[28]

Pour autant, si le « vieillissement » de la population est une donnée globale importante, il recouvre des réalités multiples. Face à ce phénomène, nous ne sommes pas égaux. Au contraire, il accentue les différences entre les niveaux de vie. Dans notre région, la part des bénéficiaires du minimum vieillesse s´élevait à 5,1 % en 2015. Rapporté à la proportion des 60 ans et plus dans la population, ce taux est nettement supérieur à la moyenne nationale (3,5 %).[29]

En fait, les inégalités de niveaux de vie dans notre région sont

23. Insee Provence-Alpes-Côte d´Azur, « Quand la vie adulte se fait attendre », Analyses n° 76, octobre 2019 et dans n° 49 de juin 2017 Bilan démographique « Les naissances diminuent, les décès augmentent ».

24. Insee Provence-Alpes-Côte d´Azur, « 11 % des enfants vivent dans une famille recomposée », Flash n° 61, janvier 2020.

25. Éric Maurin, La nouvelle question scolaire, Seuil, 2007.

26. La décohabitation est le moment au cours duquel des personnes formant un même foyer cessent d´habiter sous le même toit, par exemple à la suite d´une rupture conjugale ou d´une mutation professionnelle.

27. Insee Provence-Alpes-Côte d´Azur, « Un million de 75 ans ou plus en 2050 » , Analyses n°47, juin 2017.

28. www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr

29. Insee Provence-Alpes-Côte d´Azur, Bilan économique 2016, Conjoncture n° 15, mai 2017.

marquées à tous les âges. D'un côté, le taux de pauvreté y est très important : 17,5 % de la population vit dans un ménage qui touche moins de 1 000 € par mois et par unité de consommation (moyenne nationale : 14,5 %)[30]. De l'autre, beaucoup de familles sont aisées.

Ainsi le rapport de niveau de vie entre les 10 % de personnes les plus aisées et les 10 % les plus modestes est, dans notre région, de 3,7. Ce rapport fait de Provence-Alpes-Côte d'Azur la deuxième région la plus inégalitaire après l'Île-de-France. En regardant dans le détail, on constate que ce rapport est même beaucoup plus élevé à l'intérieur des métropoles de la région, à l'exception de Toulon Provence Méditerranée.

Dans deux métropoles, les familles aisées tirent les prix de l'immobilier vers le haut, alors que la pauvreté y est déjà plus marquée. L'accès à la propriété est donc difficile dans notre région. Ainsi, seuls 54,4 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, contre 57,6 % en France métropolitaine.[31]

… parce que la demande de logement social augmente plus vite que l'offre

Cette situation nécessite de construire des logements aidés. Notre région est, en moyenne, historiquement moins pourvue en logements sociaux qu'au niveau national. En outre, malgré les efforts de ces dernières années, avec plus de 10 000 logements aidés construits chaque année depuis 2016, les besoins restent très importants. Et pour cause : la demande progresse plus vite (4,3 %) que l'offre (1,3 %).

Notre région est, en moyenne, historiquement moins pourvue en logements sociaux qu'au niveau national.

Le conseil d'administration du Fond National des Aides à la Pierre (FNAP) de décembre 2019 a notifié à la Région un objectif quantitatif, pour 2020, de 13 500 logements sociaux par an. Cet objectif peut être considéré comme très ambitieux au regard du rythme passé, autour de 10 000 en 2015, mais l'application stricte de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) aurait nécessité d'atteindre plus de 20 000 logements ce qui semblait irréaliste. La construction de logements aidés se concentre aujourd'hui principalement dans les communes concernées par la loi SRU[32] et déficitaires en logement social.

Mais pour cela, où construire ?

C'est à l'échelle du bassin de vie que les problématiques du logement doivent être pensées. Ainsi, dans la région, les besoins en matière de nouveaux logements sont estimés dans chacune des 18 zones d'emploi.

Attention au contexte !

La construction de logements dans la région est donc avant tout marquée par la diversité des contextes : dans certains bassins de vie, il faut construire quantitativement peu de logements, mais ces opérations représentent une augmentation relative très forte. Dans d'autres bassins de vie, il faut bâtir beaucoup, dans des espaces qui accueillent déjà beaucoup de logements. Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit de

30. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, « Provence-Alpes-Côte d'Azur est la 2ème région la plus marquée par les inégalités » , Analyses n° 53, décembre 2017.

31. Insee Provence-Alpes-Côte d'Azur, « Logement : le taux de ménages propriétaires le plus faible des régions de province », Flash n°45, novembre 2018.

32. L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) vise à répondre à la pénurie de logement social là où elle est repérée. Il fixe à certaines communes une obligation de disposer de 25% de logement social dans leur parc de résidences principales en 2025.

« faire accepter » l'opération : soit parce qu'elle est inhabituelle, soit parce que l'espace manque.

La sobriété foncière est bonne pour la santé de tous…

L'étalement urbain est un phénomène dont les conséquences sont unanimement décriées: il dévitalise les centres-villes et les centres-bourgs, il érode la production agricole, il fait exploser les déplacements contraints, principalement en voiture, il tend à isoler les habitants. En 2018, le mouvement des Gilets jaunes a, entre autres, mis en lumière les déséquilibres sociaux qui résultent de cette urbanisation étalée. La surconsommation du foncier — comme on l'a vu, l'artificialisation des sols progresse deux fois plus vite que la population — ne mène collectivement nulle part. Le SRADDET fait le choix clair de maîtriser la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain. Ces objectifs sont de plus en plus partagés dans les documents de planification locaux. Il ne s'agit pas de freiner le développement urbain ou démographique de la région, mais de localiser les nouvelles constructions au plus près des emplois, des services et des commerces, dans les zones desservies par les transports collectifs et de mieux articulier consommation foncière, croissance démographique et de l'emploi.

… mais il faut avoir envie de guérir…

« Les promesses de la maison individuelle au calme attirent les familles car elles incarnent aussi l'envers de la représentation caricaturale du centre-ville, bruyant, sale, embouteillé, sombre et mal fréquenté. »

Si l'on peut s'accorder sur les maux collectifs engendrés par l'étalement urbain, il ne faut pas minimiser l'adhésion des familles aux promesses de calme et de liberté qu'offre, ou qu'évoque, une maison individuelle isolée du voisinage comme si la résidence principale jouait aussi le rôle de résidence secondaire. Et cette tendance est à la hausse : selon un sondage récent, en 2016 71 % des Français exprimaient leur préférence pour la maison individuelle, contre 58 % en 2011. Pour plus de 50 % des personnes interrogées, le logement permet avant tout de se retrouver en famille. Le calme est leur première préoccupation, avant même le prix d'achat.[33]

Les promesses de la maison individuelle au calme attirent les familles car elles incarnent aussi l'envers de la représentation caricaturale du centre-ville, bruyant, sale, embouteillé, sombre et mal fréquenté. Paradoxalement, le départ des classes moyennes a souvent précipité les centres-villes dans une spirale de paupérisation et de déficit d'investissement public : au terme d'une sorte de prophétie auto-réalisatrice, les familles qui ont quitté le centre-ville — et qui n'y reviennent qu'en voiture, dans les embouteillages qu'ils créent — se sentent confirmées dans leur choix. L'attrait pour la maison individuelle est aussi bien évidemment corrélé à la présence d'un jardin et, plus globalement, à l'ouverture du logement sur un extérieur, qui peut être une terrasse ou un balcon dans un logement collectif. Durant l'épidémie de Covid-19 en 2020, l'exode des Franciliens vers leurs résidences secondaires juste avant l'entrée en vigueur des mesures de confinement témoigne, s'il en était besoin, que disposer d'un jardin dans ces circonstances apparaît plus important que la proximité d'un hôpital.[34]

33. Century 21, Le logement idéal des Français, enquête exclusive 2016, octobre 2016.

34. L'Express, « Les Parisiens fuient la capitale pour "se mettre au vert" » , 17 mars 2020.

Cette période a aussi ouvert de nouvelles possibilités grâce au télétravail qui diminue la dépendance au bureau et au centre urbain, pour certains emplois dans le tertiaire et surtout pour les cadres supérieurs. En France, 5 millions de personnes ont pu travailler chez elles. La suppression des mobilités contraintes entre le domicile et le travail va peut-être modifier les choix en matière de localisation des habitations. Va-t-on assister à un exode des cols blancs vers le périurbain, la reconquête des villes moyennes et même vers les territoires ruraux ?

À l'inverse, le mouvement des Gilets jaunes a jeté une lumière crue sur l'impasse dans laquelle se trouvent les habitants de ces territoires : beaucoup de familles modestes se sentent étranglées par leur dépendance à la voiture individuelle, mais elles ont l'impression qu'aucune alternative acceptable ne leur est proposée pour se loger ailleurs.

… et de revoir en conséquence la chaîne de construction de logements

Ce n'est pourtant pas faute d'avoir proclamé la lutte contre l'étalement urbain comme objectif public depuis de nombreuses années. Ces objectifs sont inscrits solennellement dans les lois[35] et les documents de planification. Mais ils sont difficilement respectés. Cela n'est pas seulement dû au fait que ces objectifs contrarient le désir des familles d'habiter loin des centres-villes, mais parce qu'ils sont contredits par d'autres dispositifs publics bien plus puissants.

« Les mécanismes financiers et fiscaux, qui incitent à la périurbanisation, ont ici plus d'impact que la planification urbaine, qui ne s'appuie ni sur des dispositifs contraignants ni sur des incitations financières et fiscales ».[36] Les politiques de défiscalisation du logement, par exemple, consolident l'avantage économique de construire sur des terrains « vierges » plutôt que dans des zones déjà urbanisées. Et lorsque les politiques publiques, comme le plan national Action cœur de ville[37], cherchent à améliorer l'offre commerciale de centre-ville, les autorisations de nouvelles surfaces commerciales en périphérie continuent d'être délivrées, malgré les annonces répétées de moratoires sur les grandes surfaces.[38] À cet égard, on peut noter que les intérêts des métropoles et des collectivités hors métropole sont structurellement contradictoires. Les communes au centre des agglomérations accentuent avec détermination la concentration des emplois au détriment des communes périphériques, tandis que les communes périphériques offrent des terrains plus grands et moins chers pour la construction de logements au détriment des programmes de centre-ville. Au final, les habitants paient cette concurrence par leurs déplacements en voiture. La lutte contre l'étalement urbain nécessite d'organiser une négociation sincère et vigoureuse entre toutes les communes d'une zone d'emploi.

« Les mécanismes financiers et fiscaux, qui incitent à la périurbanisation, ont ici plus d'impact que la planification urbaine »

En conclusion, des leviers efficaces existent pour lutter contre l'étalement urbain et promouvoir l'intérêt économique de construire en milieu déjà urbanisé. Pour l'essentiel entre les mains des collectivités locales, ils consistent à : négocier entre les communes, mettre en place des outils fiscaux et financiers adéquats, montrer aux familles qu'il est possible de mener une vie agréable en habitant en ville ou en cœur de village, notamment avec des équipements scolaires adaptés, des parcs et des jardins publics.

35. Par exemple dans la loi dite SRU, dont l'article premier vise en particulier à assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux » , devenue l'art. L.121-1 du code de l'urbanisme.

36. Vincent Renard, « Coût du logement : la question du foncier » , Informations sociales, n° 5, 2009.

37. www.cohesion-territoires.gouv.fr/programme-action-coeur-de-ville

38. Selon Franck Gintrand, « plus de la moitié des villes d'Occitanie bénéficiaires du plan Action cœur de ville ont au moins un projet d'extension ou de création commerciale située dans leur périphérie » . Les Échos, 19 novembre 2019.

LES SOLUTIONS EXISTENT !

LES SOLUTIONS EXISTENT !

Les besoins en matière de construction de logements en région Provence-Alpes-Côte d´Azur sont en effet importants et nombreux. Ils sont à l´image des contraintes dont il faut tenir compte pour garantir une bonne qualité de vie aux habitants dans les années qui viennent. Heureusement, de nombreuses solutions existent afin de répondre à leurs attentes tout en s´adaptant aux contraintes.

DES SOLUTIONS PAR LES MODÈLES ÉCONOMIQUES p28-34

La Vente en l'État Futur d'Achèvement, entre opportunités et risques p29
Les Offices Fonciers Solidaires, ou un rapport différent à la propriété p30
Partager le logement, mais pas la famille... p31
L'habitat participatif p32
L'auto-construction p32

DES SOLUTIONS À L'ÉCHELLE URBAINE p35-44

Réinvestir et sauver les quartiers anciens p36
Intensification de l'existant p38
Dedans et dehors : patios et redans p40
Habiter comme dans une villa p41
Le bâtiment solitaire p43
La qualité des transitions vers le logement p43

DES SOLUTIONS À L'ÉCHELLE DES LOGEMENTS p45-57

L'inflation normative française p45
L'exacerbation des contraintes financières p45
La modification des rythmes de vie p46
Faut-il encore attribuer une fonction à chaque pièce ? p46
Le plaisir de la fluidité p47
Travail à la maison, évolution de la famille, tout est dans l'adaptabilité p47
La recherche de la flexibilité p47
Partager des services p48
Le repas, cet autre patrimoine français p48
Les sanitaires, lieux du confort et de la norme p49
Bien rangés ! p49
Des parties communes pensées pour la sociabilité p51
Moins de parkings, plus de locaux à vélos ? p51
Les espaces extérieurs, une ambiance méditerranéenne p52
Du vert, du vert et encore du vert… p54

DES SOLUTIONS AUX ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES p58-65

Maîtriser les effets induits des réglementations thermiques p60
Promouvoir les énergies renouvelables, si locales ! p60
Comment habiter quand il fera encore plus chaud ? p61
Et plus spécifiquement en milieu urbain avec les « îlots de chaleur » p62
Faire attention aux nuisances sonores p63
Vers l'utilisation de matériaux plus sains p64
Habiter avec le risque p65

DES SOLUTIONS À L'ÉCHELLE DES TERRITOIRES p66-69

Prendre en compte les différentes temporalités p67
Savoir s'entourer jusqu'à la mise en œuvre p68
Reconnaître la qualité… p69
… mais aussi la promouvoir… p69

LA QUALITÉ PASSE PAR L'ACTE CONCRET D'ÉDIFIER p70-72

DES SOLUTIONS PAR LES MODÈLES ÉCONOMIQUES

Pour produire plus de logements mais aussi pour s´adapter aux contextes locaux et aux attentes de la population, de nouveaux modèles économiques émergent. Ils peuvent être à l´initiative des pouvoirs publics, des acteurs économiques privés ou des citoyens.

Certains ont un impact structurel sur la production, d´autres ont une influence plus symbolique. La Vente en l´État Futur d´Achèvement (VEFA) de logements sociaux a eu un effet quantitatif très positif sur le volume de production, indépendamment de la question à instruire, de son impact sur la qualité. La loi ALUR[39] a également créé les Offices Fonciers Solidaires (OFS), ainsi qu´un nouveau dispositif permettant à des populations modestes d´accéder à la propriété par le biais du Bail Réel Solidaire (BRS), qui dissocie le coût du bâti de celui du foncier. D´autres modèles économiques, comme la colocation, émergent des pratiques de la population pour devenir des services nouveaux proposés par les opérateurs publics comme privés. Enfin, le mouvement du logement participatif et celui de l´auto-construction sont des phénomènes quantitativement marginaux, mais des marqueurs forts de l´implication des citoyens dans le devenir de leur environnement.

39. LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l´accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

Partant du « haut » ou du « bas », de la nécessité ou de l'envie, ces nouveaux modes de production de l'habitat permettent d'élargir la palette des modèles économiques pour les opérations de construction de logements. Ils offrent des solutions originales, intermédiaires entre les deux piliers du « logement libre » et du « logement aidé ». Diversifier les modèles économiques dans une opération de construction de logements est un gage de sécurité. La coexistence de ces modèles existants, émergents ou à inventer, offre des solutions adaptées aux habitants et aux contextes locaux. Cette diversité des modes de financement et de construction peut permettre de soutenir les plus fragiles et place tout le monde dans une posture de négociation propice aux victoires collectives.

La Vente en l'État Futur d'Achèvement, entre opportunités et risques

Concernant la construction neuve de logements sociaux, on constate que la part de la construction en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) augmente au fil des années. Elle dépasse aujourd'hui la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, avec 64 % des opérations dans le neuf.[40]

Cette modalité de construction consiste, pour le bailleur social, à acheter des appartements au sein d'un programme de logements mené par un promoteur privé. Ces appartements bénéficient ensuite du statut de logement locatif social. Cette modalité offre une mixité sociale beaucoup mieux répartie géographiquement, puisqu'elle peut émerger à l'échelle d'une même opération ou d'un même immeuble, dans l'esprit de la loi SRU. Pour le promoteur privé, la VEFA d'une partie de son programme à un bailleur social sécurise sa commercialisation et donne une image de marque positive.[41] Sans réduire la production en propre des bailleurs, elle a permis de doubler la production de logements aidés dans notre région. C'est à partir de la crise de 2008 que ce dispositif a pris cette ampleur pour initialement soutenir la promotion immobilière.

Toutefois, cette modalité de construction risque à moyen terme d'affaiblir la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux par une perte de savoir-faire. Associée à des logiques d'opérations d'ensemble (des « macro-lots »), elle amoindrit également le pouvoir de contrôle des aménageurs publics. Cette modalité peut être considérée comme abusive lorsque le programme privé se compose à 100 % de logement aidés.

Les bénéfices mutuels retirés par le bailleur social et le promoteur privé grâce à la VEFA ne doivent pas masquer les divergences d'intérêt fondamentales entre les parties. En effet, le promoteur privé se désengage de l'opération dès la vente réalisée, tandis que le bailleur social doit prendre en charge la gestion ultérieure de la construction, pendant plusieurs dizaines d'années. L'un vise essentiellement une qualité d'apparence alors que l'autre est directement intéressé par la pérennité des ouvrages. L'un vise la rentabilité à court terme, la marge, le retour sur investissement, alors que le bailleur social vise un investissement à long terme par la modération des frais de gestion, pour lui et ses locataires.

Nous reviendrons plus loin sur la nécessité d'innover dans la construction de logements, pour mieux répondre aux besoins de nos contemporains, mais la question de la modalité de construction de logements publics en VEFA est l'occasion de rappeler deux constats.

Le premier, c'est qu'il arrive de plus en plus

40. Innovapresse, Paca : « En 2019, deux HLM sur trois ont été produites en Vefa » , 5 juin 2020.
41. Politique du logement, analyse et débats, 1ère partie, novembre 2019.

souvent que les programmes de logements sociaux soient de meilleure qualité que les programmes de logements privés. Il est aujourd'hui très difficile d'identifier de visu un programme social d'un produit privé. Les coûts de construction sont sensiblement les mêmes. Dans le cadre de la VEFA, ils partagent la même maîtrise d'ouvrage et la même maîtrise d'œuvre. Enfin, les populations destinées à occuper les logements privés ou publics ne sont généralement pas très différentes : près de 70 % des ménages remplissent les conditions de ressources pour prétendre à un logement aidé. Il faut donc chasser cette idée reçue, qui date des constructions d'après-guerre, selon laquelle le logement locatif social serait systématiquement de moindre qualité.

D'abord, tout en maîtrisant très fortement les coûts, la construction de logement locatif social échappe à la recherche frénétique de la rentabilité. Ensuite, la relation entre la commune, le bailleur social et l'habitant s'établit sur le long terme : chacun s'en trouve beaucoup plus responsabilisé. Enfin, les intérêts du bailleur et des habitants peuvent être alignés pour diminuer les charges, maîtriser les coûts énergétiques et accroître les qualités environnementales. Les bailleurs ont aussi tout intérêt à encourager la production de logements plus innovants, mieux agencés et bien intégrés à leur environnement afin d'éviter la stigmatisation, la vacance ou le turn over, même si le manque d'offres pousse à la stabilité.

Second constat que nous souhaitions rappeler ici, la commande publique, avec ses obligations de consultation, même allégées, constitue un levier indispensable pour que la réflexion sur le logement progresse.

De l'hybridation contemporaine entre les modes privé et public que représente la VEFA pour les logements aidés, on ne peut qu'espérer des transferts qualitatifs du public vers le privé, et craindre l'inverse. Et pourquoi ne pas imaginer des formes nouvelles pour équilibrer les opérations de construction de logements aidés, avec des « VEFA inversées », où l'équilibre des opérations aidées passerait par les marges faites sur les programmes libres ![42]

Les Offices Fonciers Solidaires, ou un rapport différent à la propriété

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) a permis à des personnes aux revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement neuf, dans un environnement à la fois sécurisé (garantie de rachat, de perte financière, de relogement…) et à un prix avantageux (TVA réduite à 5,5 %, minoration du prix de vente, exonération de taxe foncière pendant quinze ans…).

Dans certaines communes, où le marché de l'immobilier et les capacités des ménages sont particulièrement en décalage, la loi ALUR a créé un nouveau dispositif qui favorise l'accession sociale en dissociant le foncier et le bâti.

Pour comprendre l'intérêt de ce dispositif, il faut se pencher sur la composition typique du prix de revient du logement neuf. Plus de la moitié correspond aux coûts de la construction (environ 56 %), un peu moins d'un quart correspond au coût du foncier (environ 20 %), mais bien sûr cela dépend des territoires, le reste couvre les honoraires de conception et les études diverses (environ 11 %), les frais financiers, les taxes et autres (environ 13 %).

Les coûts de construction ont été, depuis longtemps, optimisés, même si le système normatif en France a tendance à augmenter le coût des ouvrages. Réduire les coûts de construction revient aujourd'hui à réduire les surfaces des appartements, au risque de les rendre inadéquat à l'habitation. La diminution des coûts est obtenue dans une conjoncture adverse, qui voit augmenter la complexité des contextes urbains et les exigences en matière environnementale, en matière de maîtrise des coûts énergétiques et de recours à des matériaux pérennes et biosourcés.

Les honoraires de conception sont également au plus bas et depuis longtemps. Le marché des études est très concurrentiel, au point de poser des questions de prix anormalement bas ne permettant pas de réaliser les missions. Des prix tirés vers le bas alors qu'une inflation de contraintes techniques, règlementaires et environnementales pèsent sur la maîtrise d'œuvre.

Les coûts de la maîtrise d'ouvrage et les marges de la promotion privée, ainsi que les frais financiers, sont plus difficilement évaluables, mais ils sont également impactés par la complexité et les risques accrus des opérations.

Le dernier curseur permettant d'aligner le prix du logement neuf et les capacités des popu-

42. Politique du logement, analyse et débats, 2ème partie, novembre 2019.

lations aux revenus modestes est donc le prix du foncier, qui représente suivant les secteurs entre 15 à 30 % du prix final. Philippe Madec précise que « le coût du foncier (+800 % entre 1996 et 2016 en France) est le principal responsable de la forte croissance des prix de l'immobilier neuf sur cette période ». C'est sur ce poste de dépense que la loi ALUR a créé les OFS.

Pour les projets en OFS, le ménage achète le logement, mais pas le terrain sur lequel il est construit : ainsi, la part représentée par l'achat du terrain est déduite du prix d'acquisition (plafonné au prix du PSLA). En outre, la TVA est réduite et un abattement de 30 % de la taxe foncière peut être décidé par la collectivité. L'acquéreur a l'usage du terrain, mais pas sa propriété : il doit ainsi, en plus du remboursement de son emprunt, s'acquitter d'une redevance correspondant au droit d'occupation du terrain et aux frais de gestion du propriétaire.

Outre le plafond de revenus du ménage, le dispositif est encadré par un dispositif anti-spéculatif, qui limite le prix de revente jusqu'à l'héritage. Il offre également des garanties de rachat ou de relogement. Les projets portés par les organismes de foncier solidaire (coopératives d'HLM) peuvent aider à accéder à la propriété par un Bail Réel Solidaire (BRS) dans des conditions d'endettement ou de localisation satisfaisantes.

Il n'est pas étonnant que notre région, où le marché de l'immobilier est particulièrement tendu, compte déjà deux OFS : la coopérative d'HLM Gambetta et la Coopérative Foncière Méditerranée.[43] Le dispositif est encore trop récent pour être évalué, les premiers projets sont en cours de réalisation. Comment va être perçu ce « démembrement » de la propriété par les acquéreurs ? Dans quels territoires cette mesure aura-t-elle le plus d'impact ? Comment va se situer cette offre par rapport aux autres produits, notamment au PSLA ? Aura-t-elle un impact sur la qualité des logements ? Le potentiel de cette solution mérite qu'on en suive les développements.

Partager le logement mais pas la famille...

Compte tenu de leur situation souvent précaire, les étudiants et les jeunes travailleurs n'ont souvent le choix qu'entre deux options : le foyer parental ou la colocation dans un grand appartement ancien de centre-ville. Cependant, la cohabitation n'est pas forcément assimilée à une contrainte : de plus en plus, elle constitue une nouvelle forme d'habiter, peut-être en réponse aux excès d'une société toujours plus individualiste. Elle permet, tout en gardant un lieu de vie intime (avec a minima une chambre et si possible une salle d'eau), de partager quelques pièces communes comme la cuisine et le salon. Cette solution commence à intéresser les bailleurs sociaux et des opérateurs privés innovants.

La colocation pourrait se développer dans les centres urbains, mais aussi dans des centres-bourgs plus ruraux, et attirer des populations capables de se loger conventionnellement. Le phénomène résulte du croisement de deux tendances contradictoires. D'un côté, la sociabilité d'une colocation peut répondre à l'appréhension de vivre seul et offrir les bénéfices de l'entraide, de la solidarité et du partage : elle représente une adaptation pragmatique à l'instabilité de la société et à la précarité de l'emploi. De l'autre côté, la colocation transforme tendanciellement l'acte d'habiter en la consommation d'un service, en diminuant l'investissement affectif qui le sous-tend, et, paradoxalement, l'implication dans les relations. La colocation peut également constituer une parenthèse dans un parcours résidentiel en attendant une installation plus durable et la construction d'une famille, pour gérer de manière transitoire une séparation ou encore pour s'adapter à une offre d'emploi.

On imagine ce type de programme, a priori, pour les populations nomades, jeunes et plutôt célibataires qui cherchent un accès flexible au logement avec des programmes de « coworking » et de « coliving ».

Mais, il permet également à des personnes âgées valides de se regrouper dans une maison ou un appartement et constitue ainsi une solution pour rompre avec la solitude, optimiser les coûts d'hébergement, d'aide à domicile et faciliter la présence d'une assistance médicale pour les soins. Les maisons de retraite et les Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ne sauraient être les seules perspectives pour cette population. Même pour les personnes âgées malades d'Alzheimer, le regroupement dans de petites unités de vie, au sein de maisons partagées à cinq ou six personnes, peut procurer du confort et permettre un traitement plus adapté.

Dans les territoires ruraux ou urbains, la

43. DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur, Organisme foncier solidaire

colocation permet à des personnes âgées habitant dans des maisons devenues trop grandes de partager les frais en accueillant à moindre coût des étudiants et des stagiaires en formation. Cet exemple d'habitat intergénérationnel, à la fois simple et pragmatique, permet de retrouver les solidarités familiales d'antan. Hors du champ médico-social, il existe ainsi des opportunités pour imaginer des habitations qui préservent l'autonomie, le lien social et le partage.

Le viager social intergénérationnel peut être une solution innovante pour financer le maintien à domicile des aînés. Il s'agit d'un dispositif non spéculatif, qui permet de maintenir à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions, et lorsque le logement est libre de le proposer à la location ou à l'accession sociale à des jeunes ménages solvables mais pas finançables.

Mais ces dispositifs peuvent mener aussi à des abus spéculatifs : sous couvert de pragmatisme, des habitations indignes (taille, qualité, entretien et souvent surpopulation) peuvent être parfois proposées.

L'habitat participatif

Démarches encore marginales, les projets d'habitat participatif permettent de réduire, voire de supprimer, le coût de la promotion. Mais le véritable moteur de ces opérations est un engagement sociétal, dans le but d'agir de manière solidaire et respectueuse de l'environnement.

« S'engager dans un habitat participatif c'est trouver du sens dans le chemin qui nous fait sortir d'une posture de consommateur pour devenir acteur ; c'est élever ses ambitions de transformation — de soi, de son contexte de vie, de la société — et parier sur la puissance de l'organisation collective pour y parvenir ».[44]

Le chemin est semé d'embûches et il vaut mieux s'entourer de spécialistes des montages juridiques et financiers, des relations avec les collectivités et les bailleurs sociaux, de l'accompagnement des projets et surtout de la coordination des groupes. Leur taille doit être équilibrée : plus on est nombreux et plus c'est compliqué, mais la démarche n'a de sens que s'il y a partage.

Bien sûr, l'habitat participatif ne représentera jamais qu'une part minime de la construction de logements. Mais il est important d'encourager ce type de démarches afin de s'adapter aux multiples attentes spécifiques de notre époque et de nos territoires.

→ Voir le projet à Romette p. 103

L'auto-construction

Les projets d'habitat participatif encouragent l'auto-construction pour limiter les coûts de construction, mais surtout renforcent la cohésion collective. Face aux difficultés de maîtrise de notre environnement, certains acteurs cherchent de nouveaux processus de fabrication dans lesquels l'habitant est véritablement impliqué, partie prenante du projet. Cela renoue avec des mouvements coopératifs nés après la Seconde Guerre mondiale, comme les Castors.

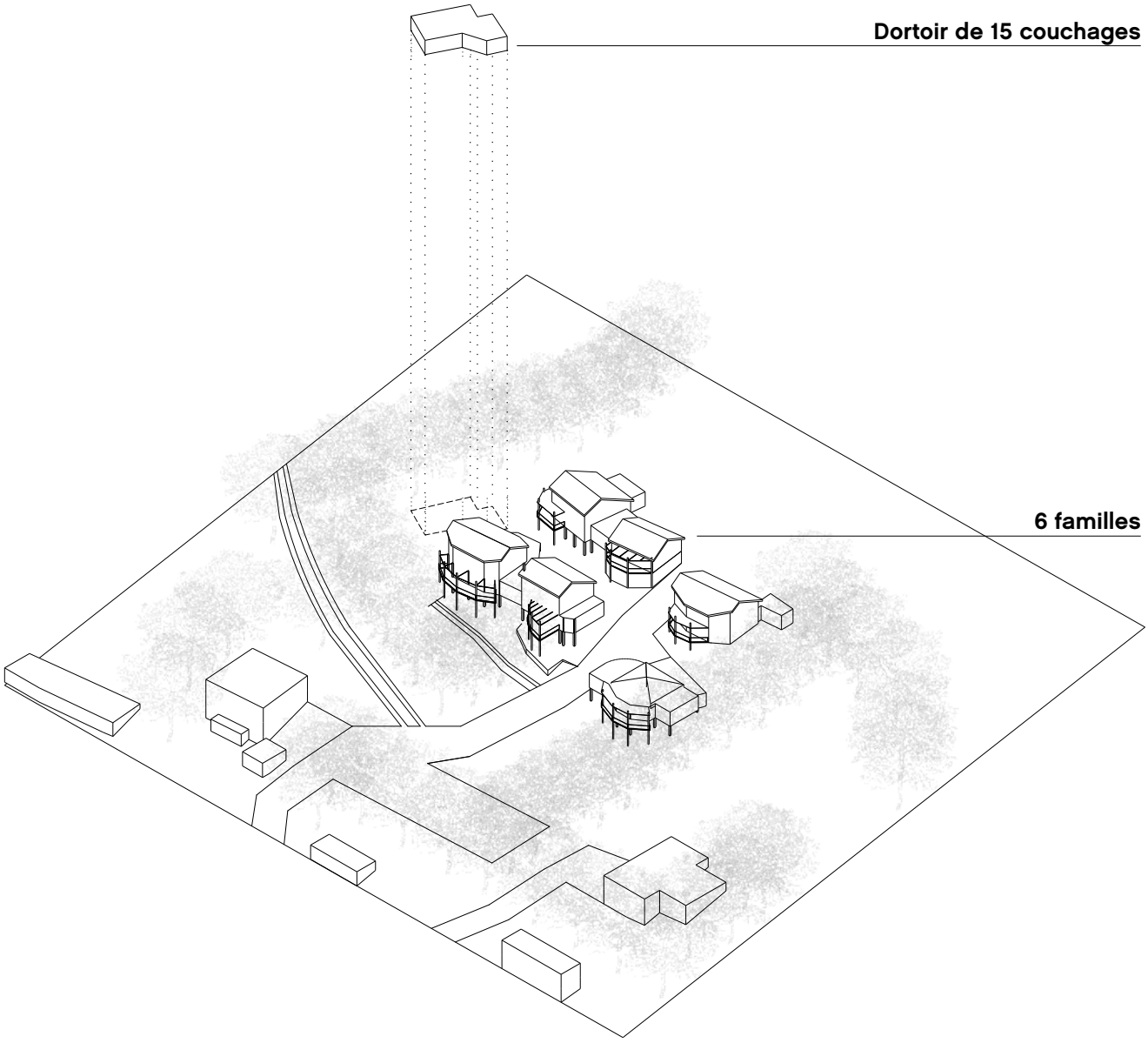
Certains promoteurs proposent des logements « prêts à finir » qui peuvent être livrés à différents stades d'avancement, de la version nue au logement tout équipé. Pour la version minimale, seul un îlot technique est livré avec mur et sol en béton brut, une ambiance loft. À la clé, une économie à l'achat pouvant atteindre 30 % ! Pour les bricoleurs, et il y en a,[45] ils pourront finir leur sol, poser des cloisons et faire les peintures. D'ailleurs le marché du bricolage progresse de 3 à 4 % tous les ans depuis 1998.[46] Certains commerçants stimulent cette économie en formant leurs clients, en donnant accès à des outils numériques comme les imprimantes 3D et en développant la recherche et le développement dans le champ des nouvelles tendances de l'habitat.

→ Voir le projet à Romette p. 103

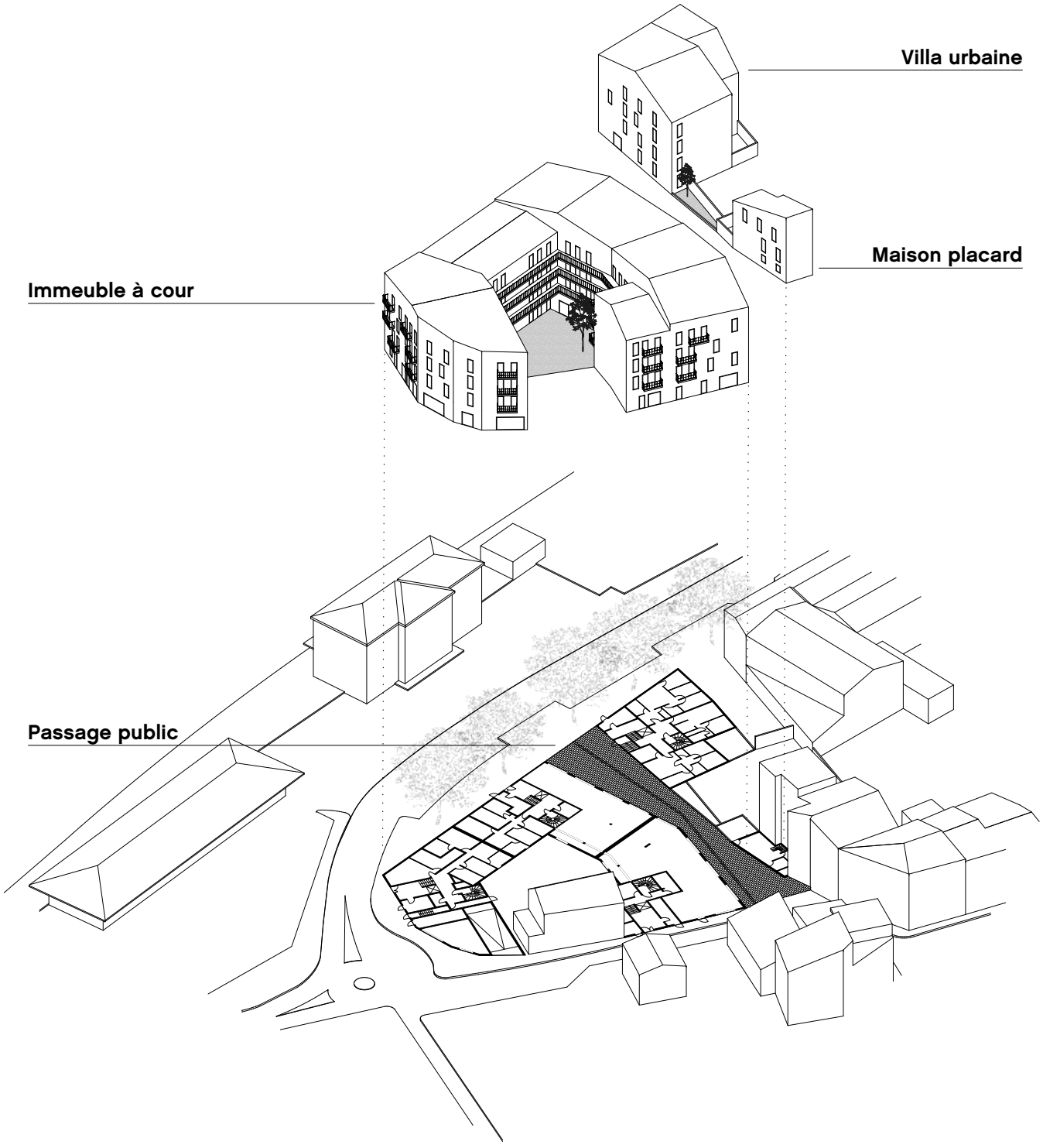
44. Regain habitat participatif PACA, L'habitat participatif en PACA, Petit guide pour découvrir l'habitat participatif.

45. À en juger d'après l'audience des émissions de Valérie Damidot ou de Stéphane Plazza.

46. Le Figaro particulier.fr, « Bilan : le succès des enseignes de bricolage ».



Les Allouviers, Romette,
Romuald Marlin architecte



Ilôt de la gare, Solliès-Pont,
José Morales / Polyptyque architectes

DES SOLUTIONS À L'ÉCHELLE URBAINE

Le projet d'habitation doit s'insérer dans un projet plus vaste. Le logement ne prend sa valeur qu'en relation avec l'espace public, les équipements et les services du voisinage, du quartier : à l'échelle urbaine.

C'est l'un des enjeux majeurs des maîtrises d'ouvrage publiques avec des opérations d'ensembles comme des projets dans le cadre des NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) ou de ZAC (Zones d'Aménagement Concerté).
L'absence de tels documents, dans le cas d'opérations plus isolées dans les quartiers existants, ne doit pas empêcher de déployer autant d'énergie pour intégrer le projet à la vie du quartier, améliorer les espaces et les équipements publics !

Dans une société où nous travaillons de moins en moins longtemps (10 à 12 % de la vie), les activités sociales, culturelles, sportives et de loisirs prennent de plus en plus d'importance.[47]
La qualité du cadre de vie — le logement et son environnement urbain — devient plus importante. Pour cette société du temps plus disponible, il est décisif de pouvoir trouver à proximité du logement l'école, les services et si possible le travail — c'est la ville à un quart d'heure, avec un accès au monde rapide à partir des gares et des aéroports. →

47. Jean Viard, Le triomphe d'une utopie. Vacances, loisirs, voyages : la révolution des temps libres, éd. de l'Aube, 2015.

→ L'échelle urbaine est travaillée par deux phénomènes concomitants. D'un côté, des opérations de plus en plus importantes dans les grands projets urbains, portés par des aménageurs publics. De l'autre, des opérations de plus en plus limitées à l'intérieur d'une seule parcelle. Par exemple, à Marseille, en 2018, un quart des logements construits faisaient partie d'une opération de plus de 200 logements.[48] Ce sont des chantiers qui peuvent donc changer le visage d'un ilôt, voire d'un quartier. Inversement, en 2016 en France, la taille moyenne d'une opération de construction de logements sociaux collectifs, en maîtrise d'ouvrage directe, était de seulement 24 logements.[49]

Ces deux tendances engendrent des formes urbaines aussi distinctes. Paradoxalement, dans les opérations à vaste échelle, les types de bâtiments sont généralement standardisés : le plot ou la petite tour. Tandis que les projets menés sur des espaces plus restreints présentent souvent des morphologies beaucoup plus diversifiées.

48. Agam, Regards Habitat n° 85, septembre 2019.
49. Banque des territoires, Conjoncture n° 67, mai 2017.

Réinvestir et sauver les quartiers anciens

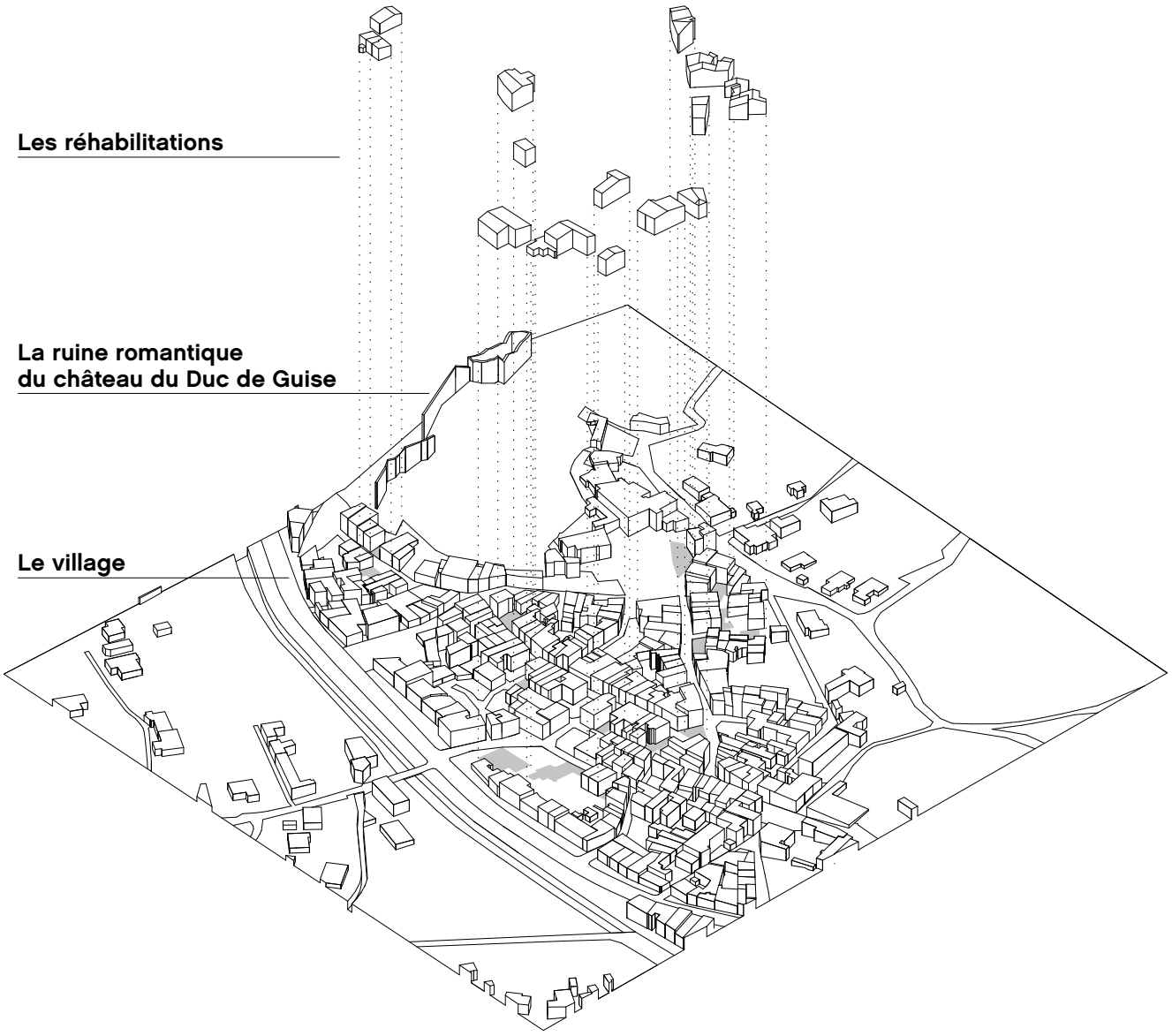
Si la majeure partie du cadre bâti des 20 prochaines années est déjà construite, le parc ancien doit être réhabilité ou transformé profondément dans les quartiers centraux de notre région. Philippe Madec rappelle souvent que « la construction neuve représente au mieux 1 % du parc de logements existants ».

Cette politique de rénovation urbaine de grande ampleur dans les quartiers anciens sera nécessairement longue et compliquée. Les exemples de Toulon ou de Grasse, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), précèdent Marseille sur le chemin. Il faudra déterminer la bonne échelle d'intervention : à l'échelle de l'îlot pour optimiser l'intervention, au risque de bouleverser le paysage urbain existant ; ou à l'échelle de la parcelle ou d'un petit groupement d'immeubles. Ce type d'intervention limiterait la portée des restructurations, mais serait peut-être plus rapide en matière d'acquisition foncière et plus respectueux du patrimoine.

Ces quartiers sont le plus souvent protégés par des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Construire dans ces quartiers de grande valeur historique constitue un défi architectural et sociétal majeur. Les contraintes de l'existant sont souvent des opportunités de projet. En l'occurrence, ces opérations doivent permettre de faire bouger les lignes en matière de qualité d'habiter. Par exemple en retrouvant la solution, éprouvée dans les immeubles anciens, qui consiste à compenser l'inconfort des vis-à-vis et le manque d'ensoleillement par de grandes hauteurs sous plafond. S'adapter à un bâti existant ou à une situation urbaine particulière est aussi l'opportunité de remettre en cause la taille standardisée des logements dans la construction neuve.

Le bâti à réhabiliter ne se limite malheureusement pas aux quartiers anciens. Il s'étend aussi au patrimoine du XX^{e} siècle, souvent mal construit et

28 logements sociaux, Orgon,
Anne Vadon et Jean-Pierre Pupier architectes



mal intégré à la ville. C'est dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) que le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) doit poursuivre son action de restructuration de l'habitat. Apporter des qualités d'urbanité, effacer les stigmates de la ségrégation sociale : il s'agit presque de penser une nouvelle phase d'urbanisation dans ces espaces, un urbanisme palimpseste[50] qui n'hésite pas à reconstruire la ville sur la ville.

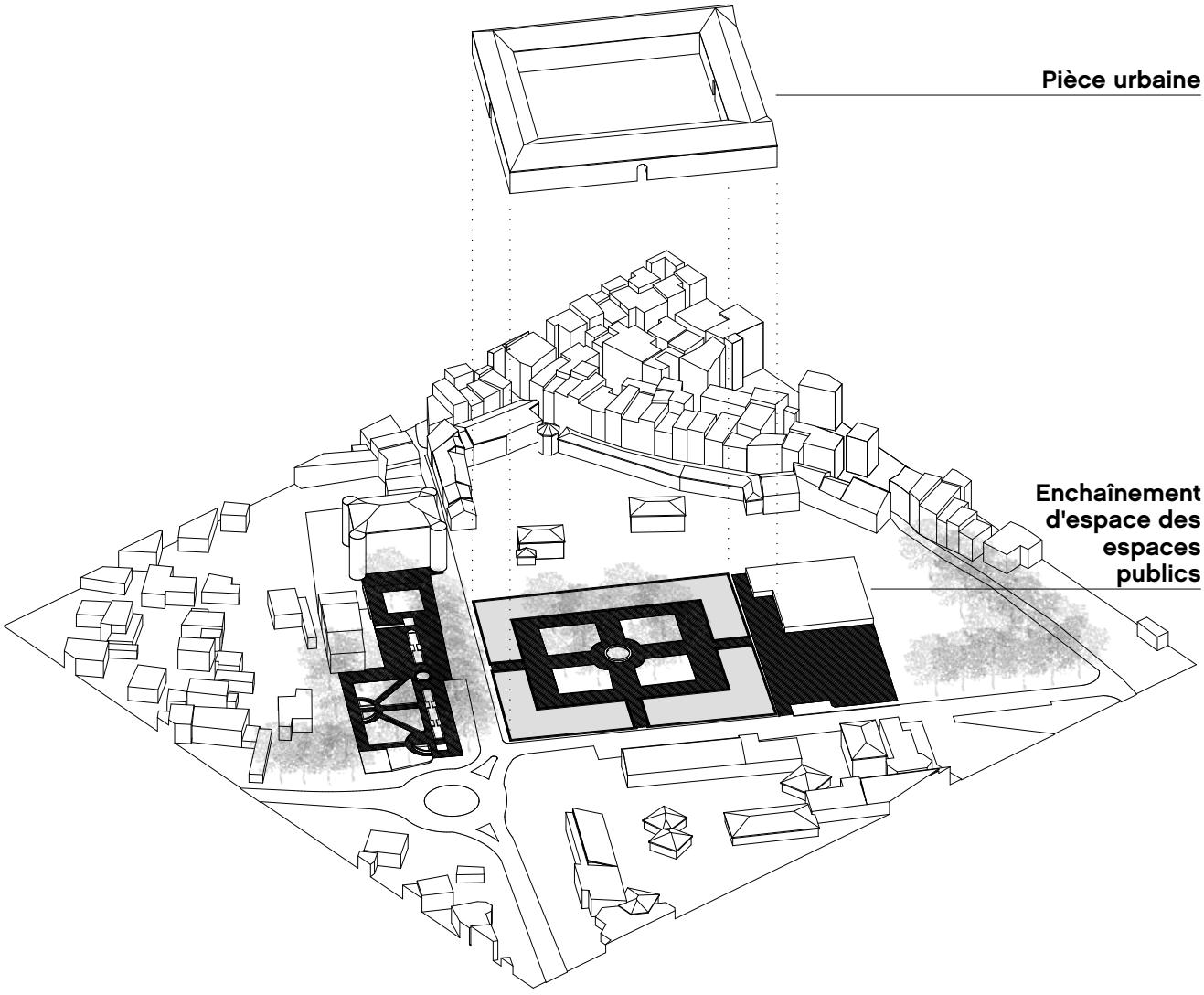
→ Voir les projets à :
Faucon p. 81
Nice Écovallée p. 85
Orgon p. 91
Miramas p. 93

50. La condition Urbaine, Olivier Mongin.

Intensification de l'existant

Les formes urbaines contemporaines les plus intéressantes sont celles qui entretiennent des complicités avec le contexte dans lequel elles s'insèrent. Pour tirer parti d'un foncier plus contraint, les nouvelles constructions s'inspirent des formes urbaines déjà présentes, en les intensifiant : les vides peuvent être un peu plus serrés et les constructions un peu plus hautes, ces architectures ne se départissent pas pour autant des caractéristiques essentielles du type auquel elles font référence. En cherchant à densifier tout en restant cohérent avec le contexte urbain, des formes urbaines innovantes émergent. Ces formes évoquent des mélanges de typologies traditionnelles, pas tout à fait du logement individuel, pas complétement du logement collectif, une hybridation entre des immeubles urbains à cour et des bâtiments isolés.

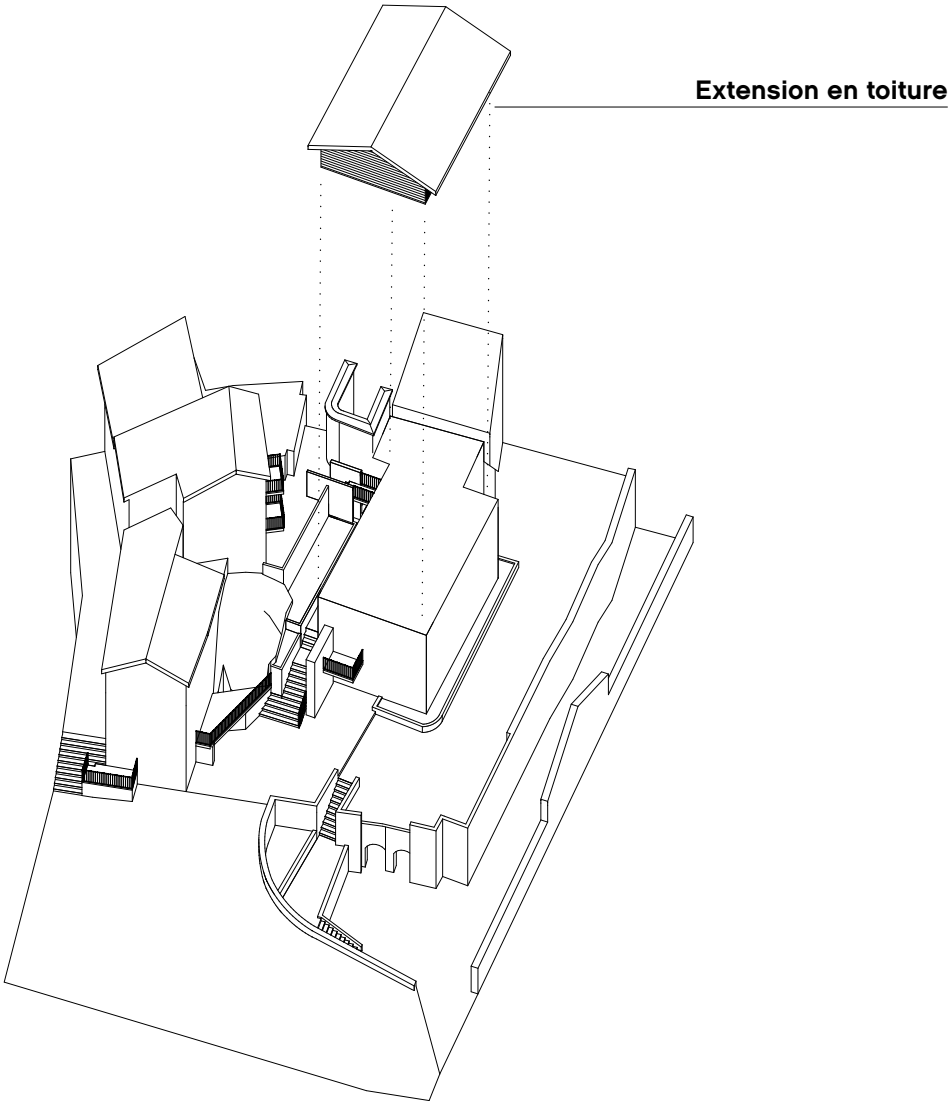
Dans tous les cas, les valeurs essentielles de la ville sont maintenues ; l'alignement à l'espace public, des gabarits en cohérence avec l'environnement bâti et une recherche sur la qualité des séquences entre le collectif et le domestique. Dans les situations les plus intéressantes, ces nouvelles formes urbaines arrivent à réinventer leur contexte en proposant une expression esthétique actuelle. Intensifier l'existant nécessite donc une lecture attentive du lieu, des ambiances et des types qui constituent les territoires à réinvestir.



Les Granges, Gèmenos,
Serge Gatti et Jimmy Richard architectes

Si bien souvent la substitution du bâti existant dans les tissus constitués s'accompagne d'un regroupement parcellaire pour chercher une meilleure habitabilité et offrir une plus grande efficacité à l'opération, renouveler le tissu urbain en restant au plus près du parcellaire existant permet de garantir plus facilement son insertion urbaine. Ces contraintes peuvent même générer des innovations dans l'habitat en poussant les opérateurs à sortir des schémas préétablis. Enfin, on peut même être surpris par la « radicalité » de certains bâtiments existants qui sont des sources inépuisables d'inspiration pour de nouvelles propositions.

→ Voir les projets à :
Solliès p. 83
Nice Écovallée p. 85
Marseille 7e p. 87
Mouans-Sartoux p. 95



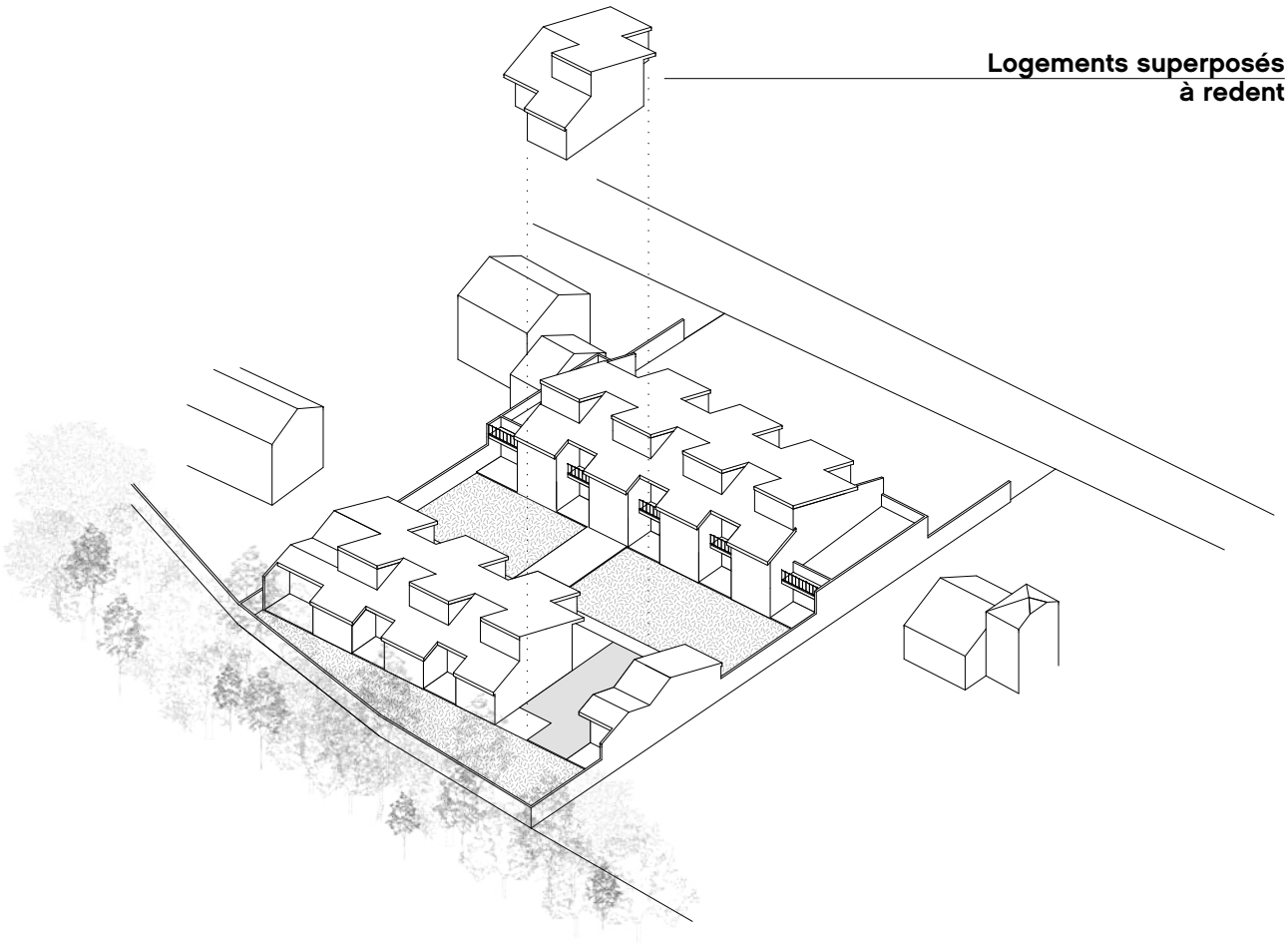
La Tour, Faucon,
Frédéric Chabert et Christian Mendez architectes

Dedans et dehors : patios et redans

Dans les territoires les plus ruraux ou dans les lotissements de maisons individuelles, les nouvelles constructions conservent certaines caractéristiques de la maison, principalement un extérieur privatif et un accès individualisé. Lorsque les logements sont superposés, les architectes aménagent un accès direct par un escalier extérieur, ou quand l'installation d'un ascenseur est possible par une distribution à partir de coursives superposées.

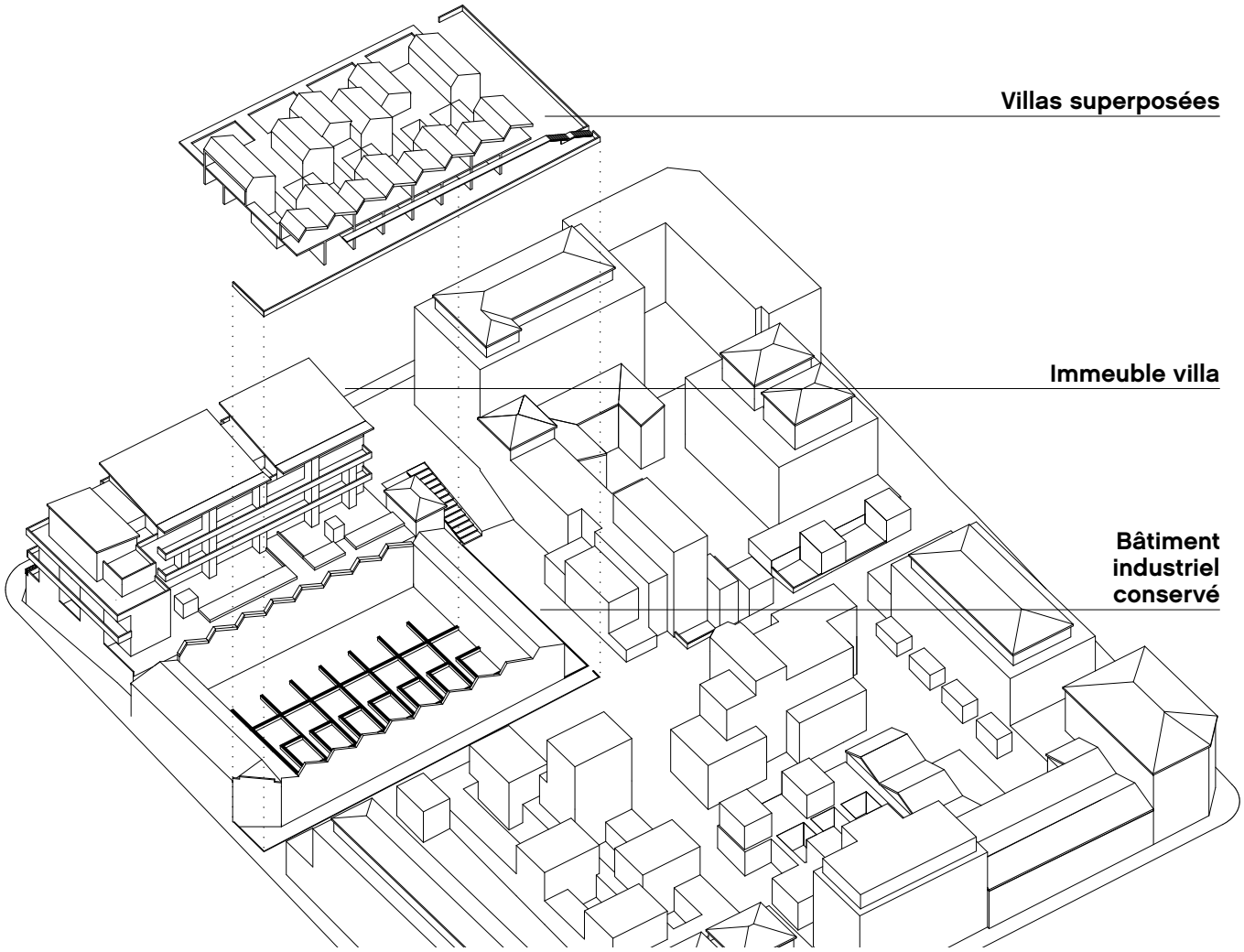
Pour obtenir plus d'intimité dans les espaces extérieurs, lorsque les logements sont plus serrés que dans un lotissement de maisons individuelles, les habitations s'organisent autour d'espaces plus introvertis, en forme de redans ou de patios. Cette forme intensifiée de l'habitat individuel propose souvent de partager quelques éléments comme le parking, un jardin commun, un hall, faisant doucement glisser cette typologie vers le collectif, ou l'habitat intermédiaire.

→ Voir les projets à :
Miramas p. 93
Jouques p. 111



Souléaires, Jouques,
EGR architectes

Ilôt M5, Euroméditerranée, Marseille,
Yves Lion, Roland Castro et Sophie Denissof, CCD, architectes

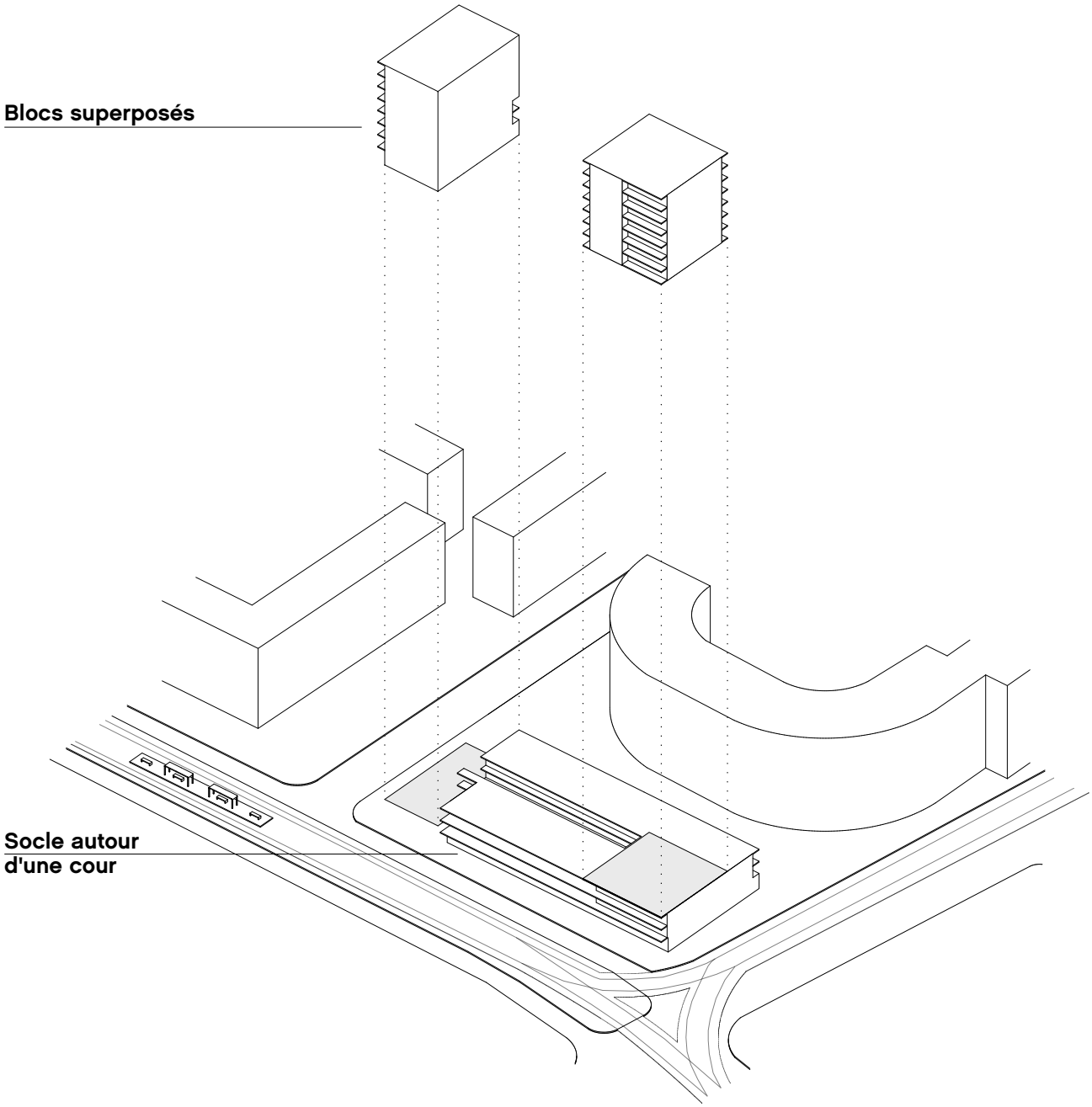


Habiter comme dans une villa

La qualité des appartements ne peut se limiter à la nécessité ou à l'adaptation aux besoins, ce doit être aussi un plaisir. Alors qu'il est communément admis que plus de sept familles sur dix préfèrent la maison individuelle, il est surprenant de constater que très peu de programmes proposent des appartements en duplex dans des immeubles collectifs. Retrouver au sein d'un programme urbain plus dense, des qualités de l'individuel : voilà comment résoudre, au moins en partie, l'équation magique entre la nécessité collective de la densité et l'attente individuelle de la maison.

L'immeuble-villa, théorisé par Le Corbusier et réinventé de manière contemporaine, permet d'offrir une partition jour-nuit dans la verticale, avec dans certains cas une double hauteur dans le salon et sur les terrasses. Le volume offre un sentiment d'espace sans augmenter la surface, tout en convoquant l'imaginaire de l'atelier d'artiste et de sa vie bohème. Sans nécessairement proposer un duplex, on peut apporter une qualité d'habiter indiscutable par une sur-hauteur dans un salon, avec un surcoût modéré de la construction. Ces types de projets sont aujourd'hui bien trop rares, parfois l'aversion au risque des opérateurs peut et c'est un paradoxe, nuire à leur propre intérêt.

→ Voir le projet à Marseille Euroméditerranée p. 79



Horizon Méridia, Nice,
Marc Barani architecte

Le bâtiment solitaire

Tout concourt aujourd'hui à construire des bâtiments solitaires à quatre façades, des plots comme on les dénomme. Les règlements d'urbanisme privilégient en effet l'espacement entre les constructions, la rationalisation de la distribution intérieure (avec un palier au cœur du bâtiment qui donne accès à quatre à six logements), une emprise qui facilite l'implantation des parkings et une organisation permettant d'obtenir quatre logements d'angle, à double orientation. Cette typologie actuelle correspond à une vision de l'urbain, à un certain mode d'habiter et à un modèle économique.

Dans les secteurs d'urbanisation des métropoles, les plots se développent en hauteur pour produire de petites tours élancées, tout en se maintenant en deçà de la taille règlementaire de l'Immeuble de Grande Hauteur (IGH). Dans les aires plus périphériques, ils prennent une allure plus tassée, avec une hauteur de 3 ou 4 étages (12 à 15 mètres) pour une épaisseur d'environ 18 mètres.

Les typologies contemporaines les plus intéressantes détournent le type en développant l'enveloppe extérieure par des redans de manière à éclairer le palier ou offrir une troisième exposition dans le logement. Pour obtenir deux logements traversants au centre, il est nécessaire d'ajouter une cage d'escalier. Afin de mieux éclairer les salles de bain et les cuisines, on peut introduire une cour ou un patio dans l'épaisseur du bâtiment.

→ Voir le projet à Aix-en-Provence
ZAC de la Haute Duranne p. 107

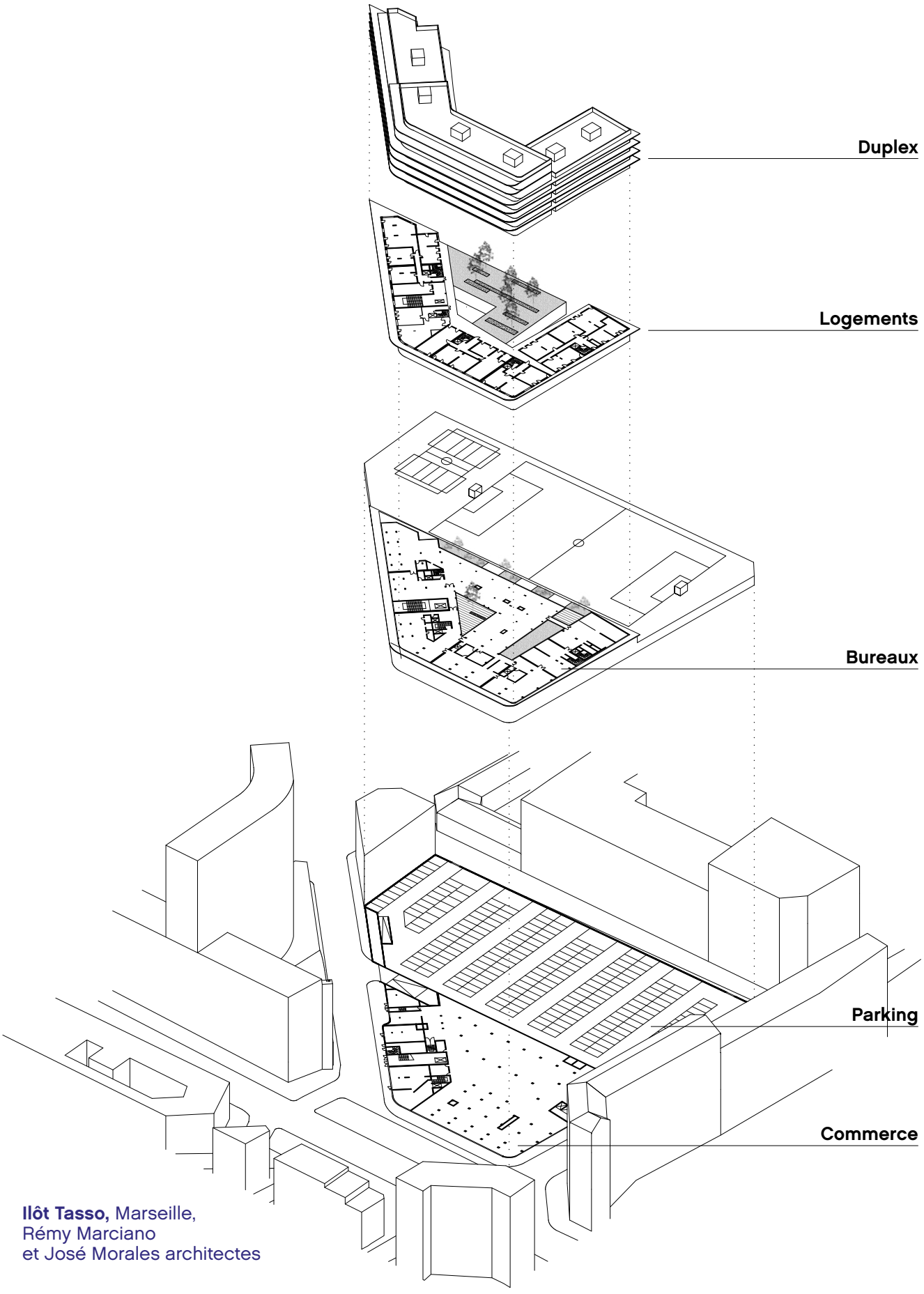
La qualité des transitions vers le logement

D'une nouvelle construction on attend d'abord qu'elle s'insère dans son environnement, qu'elle fasse preuve, d'une certaine manière, de discrétion. La nouvelle construction doit révéler « l'esprit du lieu » son environnement, le « déjà là », elle doit apaiser les tensions, elle doit être évidente, combler les traumatismes d'une absence et, peu après sa livraison, elle doit sembler avoir toujours été là. La qualité d'un projet tient pour une grande part à sa juste insertion dans le site.

Mais tout se joue dans la qualité des transitions : dans les limites entre l'espace public et l'espace privé, dans les franchissements progressifs des seuils, du plus collectif au plus domestique. Il s'agit de maîtriser la dimension et la qualité de l'espace public aux abords, de préserver quelques beaux arbres ou d'en planter de nouveaux, de matérialiser clairement l'interface entre le trottoir et le bâtiment ou ses dépendances, comme le garage et le jardin, d'offrir une surface dure et pérenne au contact du passant, de concevoir des halls qui animent l'espace public et des rez-de-chaussée de qualité, sans promiscuité avec les habitations.

Lorsque les projets se situent dans les tissus urbains denses, dans les faubourgs, les centres-bourgs et les villages, les formes urbaines les plus intéressantes ont tendance à se rapprocher des figures classiques de la centralité, comme l'immeuble urbain. Ces projets mettent en valeur l'espace public, en s'implantant de préférence en mitoyenneté et en alignement. Pour valoriser la vie urbaine dans des lieux stratégiques, les rez-de-chaussée sont aménagés pour accueillir des commerces ou des services. Une nouvelle opération peut être l'occasion de créer de nouveaux espaces publics dans un quartier, comme une place, un square ou un passage. À l'échelle de l'opération, les espaces libres collectifs sont souvent qualifiés et valorisés - ainsi de la venelle, du jardin ou de la cour. Ils constituent des lieux où se déploie la vie de la résidence.

→ Voir les projets à :
Solliès-Pont p. 83
Marseille 7e p. 87
Coudoux p. 89
Six-Fours-les-Plages p. 109
Volonne p. 113
Morières-lès-Avignon p. 115



Ilôt Tasso, Marseille,
Rémy Marciano
et José Morales architectes

DES SOLUTIONS À L'ÉCHELLE DES LOGEMENTS

Le logement doit être au service de la qualité de vie des habitants. Il doit satisfaire les besoins essentiels : dormir, se laver, préparer à manger et vivre ensemble ou séparément. Un logement doit apporter confort et plaisir à celui qui y habite. Répondre à ces besoins essentiels est devenu de plus en plus difficile en raison de tendances contradictoires qui ont pour conséquences la diminution de la taille des logements et la répétition de modèles standardisés.

L'inflation normative française

Dans le domaine de la construction, elle atteint des sommets vertigineux. Les prescriptions des fabricants se superposent aux normes réglementaires, élaborées par des experts sectoriels et décidées par l'État. Ce mouvement correspond à la judiciarisation de notre société, à laquelle n'échappe pas le secteur de la construction.[51] On peut s'interroger sur l'efficacité d'un droit qui devient si peu lisible et si difficile à contrôler pour garantir la qualité des ouvrages. Un droit et des applications qui nécessitent un recours systématique à des experts, bien souvent débordés. Cet encadrement normatif, censé garantir la qualité, finit par nuire au bon sens et à la réflexion sur les usages.

L'exacerbation des contraintes financières

La seconde tendance correspond à l'exacerbation des contraintes financières. Les modèles économiques des promoteurs sont tellement tendus qu'ils imposent des surfaces beaucoup trop réduites, et surtout ils s'opposent généralement à toute innovation, rendue impossible par les dimensions. Ils favorisent généralement ce qui est sûr, ce qu'ils ont réalisé l'année d'avant pour sécuriser les investissements et les garanties bancaires. Cette pression financière sur la chaîne de construction tend à renforcer la standardisation des logements, le modèle du logement-type fourni par le promoteur. La rentabilité est largement prioritaire sur la qualité et il reste peu de place pour l'expérimentation et la recherche en matière de logements moins standards, qui peuvent pourtant correspondre à des attentes plus singulières, à des clients de « niche ». Dans les

51. Pierre Esparbès, « Il y a une tendance à la judiciarisation du secteur », Bâti-Actu, 25 oct. 2017.

zones dites « tendues », les familles sont souvent prêtes à accepter ce qui leur est présenté, sans enthousiasme, et à un prix élevé.

Pour les programmes aidés, la tension autour des surfaces est un peu moindre même si la taille des logements doit correspondre à la capacité de solvabilité des familles pour le loyer et les charges. Le dialogue sur la qualité d'usage et l'anticipation des besoins est plus riche et moins dogmatique. C'est donc un véritable paradoxe : alors que dans le domaine concurrentiel le jeu de l'offre et de la demande devrait pousser à toujours plus d'innovation pour se distinguer, on constate au contraire une tendance à la standardisation, et c'est là où la population est la plus captive que la maîtrise d'ouvrage s'interroge le plus sur la qualité, la durabilité et l'innovation.

La modification des rythmes de vie

Depuis la loi sur les 35 heures, le temps passé à la maison a augmenté, les activités domestiques se sont multipliées. Avec le développement des technologies du numérique et d'Internet, le logement est devenu le lieu où l'on se divertit, où l'on entretient des liens sociaux, où l'on commerce, où l'on s'éduque, où l'on travaille. La structure de l'activité économique évolue avec de plus en plus d'auto-entrepreneurs ou de micro-entreprises pour qui le logement devient un véritable lieu professionnel. Avec les périodes de confinement liées au Covid-19 au printemps 2020, la société s'est structurée pour favoriser les activités à domicile et le télétravail pour les emplois de bureau. Dans ce contexte, l'habitation doit concilier l'intimité, le loisir et la vie professionnelle; et toujours la vie en commun et l'épanouissement personnel. Les rythmes de vie des membres de la famille sont de plus en plus désynchronisés et la taille des familles diminue. Ce qui nécessite de concevoir des logements comportant peu de pièces, mais pouvant à la fois accueillir ponctuellement plus de monde pour cause, par exemple, de garde alternée, de retour des enfants au foyer en raison de la précarité de la vie, d'installation d'un parent nécessitant un accompagnement... Il est bien difficile de répondre à ce besoin de souplesse dans un cadre bâti rigide et étroit.

Il s'agit donc d'ouvrir des pistes de réflexion vers ces attentes, d'inciter les opérateurs à sortir de leur confort, tout en maîtrisant les risques, et de détendre la réglementation en lâchant la bride de l'expérimentation. Habiter doit être un plaisir !

Faut-il encore attribuer une fonction à chaque pièce ?

Un des phénomènes majeurs de notre époque est certainement l'irruption des nouveaux moyens de communication et la révolution Internet. La domotique, avec la multiplication des appareils connectés, n'a que peu d'impact sur l'organisation du plan de l'appartement. En revanche, l'individualisation de la société, qui accompagne le déploiement des technologies du numérique, modifie la manière dont les habitants s'approprient leur logement.

Aujourd'hui, plus de 84% des ménages ont accès à Internet à leur domicile, le taux d'équipement en ordinateurs est de 77% et, surtout, 75% de la population française est équipée d'un smartphone.[52] À la maison comme à l'extérieur, l'accès aux informations et aux multimédias se fait maintenant le plus souvent individuellement. Ces évolutions devraient entraîner une désacralisation du rituel de la télévision, et par là même le salon devrait perdre un peu son rôle fédérateur au sein de la vie familiale. Le salon est bien souvent la pièce des parents, la pièce de réception, alors que les chambres des enfants deviennent de véritables pièces de vie, des mini-salons.

Ces évolutions de mode de vie ont amené certains architectes à proposer une forme de déspécialisation des pièces. On parle de « plan neutre » ou de « plan à pièces équivalentes » . Ce sont des plans d'appartements où la taille du salon est réduite au profit de celles des chambres. La cuisine est souvent indépendante et un peu plus grande, pour pouvoir y prendre certains repas. Ce principe de plan permet de ne pas prédéterminer l'affectation des pièces : c'est à l'habitant de déterminer les usages des pièces et de les adapter à ses nécessités et ses envies. Ce type de plan est apparu en Suisse, aux Pays-Bas et en Allemagne, avec des pièces relativement grandes, de l'ordre de 20 m². En France, en respectant les conditions conventionnelles de la production et les surfaces moyennes, l'exercice est difficile.[53] La neutralité des pièces peut aussi offrir de la souplesse et permettre aux espaces d'accueillir des fonctions différentes. Lors d'une occupation

52. Insee, L'économie et la société à l'ère du numérique, Édition 2019.
53. Sophie Delhay, *Cent mille milliards de logements (sociaux)*, in L'Architecture d'Aujourd'hui n° 433, octobre 2019.

plus importante de l'appartement durant un temps limité, il est plus facile de loger plus de personnes dans une chambre plus grande, ou d'y travailler, et le salon, moins fort symboliquement, peut plus facilement abriter le soir un couchage.

Le plaisir de la fluidité

Trouver de la fluidité dans l'appartement en ayant la possibilité de ne pas emprunter toujours le même chemin est aussi une grande qualité d'habiter. Un appartement où l'on peut s'éviter ou se croiser procure un sentiment d'espace et de surprise. Cela s'obtient assez facilement avec un bloc sanitaire bien placé permettant de tourner autour, une chambre attenante au salon ou même avec une salle de bains entre deux chambres. Le dispositif nécessite peu de surface supplémentaire. On peut aussi obtenir une certaine fluidité avec des pièces à deux portes (pour la cuisine, par exemple), qui contribuent à déspécialiser les distributions et à offrir une certaine flexibilité dans les usages. C'est le principe de la double distribution de l'appartement bourgeois du XIX^{e} siècle avec le couloir et les portes en enfilade en façade.

→ Voir le projet à Marseille Euroméditerranée p. 79

Travail à la maison, évolution de la famille, tout est dans l'adaptabilité

Dans les grands logements familiaux (T4 et T5), l'organisation du plan doit être pensée pour faciliter l'occupation des chambres quand les enfants auront quitté la famille. D'autre part, en offrant un accès plus individualisé à un ensemble composé d'une grande chambre et d'une pièce d'eau indépendante, on obtient une dépendance quasi autonome, qui sera appréciée pour un adolescent, un étudiant, un enfant ou un parent qui vient ponctuellement revivre au domicile familial. Ce dispositif peut également rendre possible la location collaborative pour permettre d'atténuer les charges d'un appartement que l'on ne veut pas quitter ou permettre un habitat intergénérationnel sénior-junior, un « habitat Kangourou ». Avec les évolutions récentes des pratiques professionnelles, l'auto-entreprenariat et aujourd'hui le télétravail, l'autonomisation d'une partie du logement pour y travailler a également tout son sens. En faveur de l'adaptabilité du logement, une chambre attenante au salon, même commandée, peut être utilisée comme extension du salon ; elle peut se faire également chambre d'amis, chambre d'enfant une semaine sur deux, coin télévision, bibliothèque ou bureau. Ce dispositif de chambre alcôve peut être aussi pertinent pour les petits logements familiaux, les T3. Afin de garantir à la fois le respect de l'intimité à l'intérieur de la famille et une certaine évolutivité, les chambres devraient être éloignées les unes des autres dans l'appartement et au moins isolées par la salle de bain. Cette manière d'envisager le parcours résidentiel et les évolutions des modes de vie devrait amener à reconsidérer la partition classique jour/nuit, très répandue, alors que rien n'a démontré sa réelle fonctionnalité.

La recherche de la flexibilité

Plus les appartements se réduisent en typologie, c'est-à-dire en nombre de pièces, moins ils sont flexibles. Une cloison mitoyenne légère avec une chambre peut encore permettre d'agrandir son salon - si cette cloison n'est pas équipée en réseau électrique ou de chauffage. Des tentatives existent pour désolidariser une pièce d'un appartement et la donner à un autre. Ce type d'expérimentation peut intéresser les bailleurs sociaux pour agir sur la sous-occupation des logements, pour diminuer le nombre de pièces d'un appartement lorsque la famille se réduit. Et si le voisin a justement besoin d'une chambre en plus, il peut en profiter. Il faudra étudier sur le long terme comment ce dispositif fonctionne réellement.

Pour rendre évolutif un immeuble afin de l'adapter aux nouveaux besoins et ainsi le conserver le plus longtemps possible, il faut s'intéresser aux structures constructives. Les ossatures poteaux-poutres sont sûrement un modèle constructif qui permet le plus facilement de modifier les partitions internes, mais nos entreprises sont massivement équipées pour faire des voiles porteurs beaucoup moins flexibles. Il est difficile d'innover sous la contrainte de l'économie des surfaces. Toutes les bonnes volontés se mobilisent mais elles se heurtent à la taille et au prix des logements.

Partager des services

Partager des équipements peut être une solution pour étendre l'offre de services, créer du lien social et résoudre certaines contraintes des logements actuels. Les idées sont multiples : une conciergerie (anciennement le concierge) pour procurer des services aux habitants, un équipement de proximité comme une crèche parentale, une salle de yoga, de gymnastique ou de musculation (la piscine est un peu passée de mode) pour satisfaire la recherche du bien-être et de l'activité sportive. Pour les bricoleurs il faut un atelier équipé, pour les travailleurs mobiles il faut une salle de réunion ou un espace de co-working. Pour s'engager dans la transition écologique, il faut promouvoir les jardins potagers, les ruches, les poulaillers, les cabanes à oiseaux, les maisons à insectes, les passages à hérissons, etc. Concernant les loisirs, une terrasse fera l'affaire pour l'apéro entre voisins ou pour organiser un anniversaire pour les enfants. Pour la sociabilité, il faut une salle commune pour les réunions intergénérationnelles et un studio, ou une pièce en plus, à partager pour recevoir les amis ou les parents que l'on ne peut plus recevoir chez soi ou, tout simplement, une buanderie et un espace pour étendre le linge.

Les promoteurs usent de ces programmes atypiques pour se distinguer, dans un marché très concurrentiel où ces arguments peuvent faire la différence à une époque où le marketing est stratégique dans les consultations et les commercialisations. Dans les opérations privées, les promoteurs soutiennent, en général, ces équipements les premières années de vie du projet. C'est ensuite à la copropriété de pérenniser le dispositif. Exceptionnellement, certains promoteurs gardent ces locaux dans leur patrimoine pour en maîtriser l'usage.[54] C'est un moyen d'être innovant sans trop remettre en cause les prérequis sur les appartements.

Les bailleurs sociaux, en général, ont pour objectif de faire baisser les charges pour leurs locataires et de limiter les frais liés aux parties communes. Certains bailleurs développent néanmoins ces programmes supplémentaires pour améliorer les liens sociaux et les services, tout en maîtrisant les coûts induits pour les locataires.

L'objectif, en mutualisant, en ciblant plus finement les besoins mais aussi en délimitant l'accès, est de coller au plus près de la demande. On recherche une échelle intermédiaire entre le public et le privé, celle du collectif privé. Pour parvenir à une péréquation sur les investissements et la gestion, il faut intervenir à l'échelle d'une vaste opération d'ensemble, que l'on dénomme généralement un « macro-lot » . Un dispositif très récent, apparu en 2010 pour l'opération d'urbanisation des anciennes usines Renault à Boulogne-Billancourt, dans un contexte très particulier de négociations avec un groupement de promoteurs.

Ces nouvelles tendances peuvent renforcer les liens sociaux et des formes de solidarité, comme lors du confinement. Elles peuvent être aussi plus exemplaires en matière environnementale, pour engager la transformation sociétale attendue, mais elles sont aussi symptomatiques de la trop grande rigidité des programmes conventionnels. Il faudra évaluer ces dispositifs, analyser la manière dont ces équipements partagés sont utilisés et gérés dans le temps, avant de dresser un bilan des bénéfices.

→ Voir le projet à Aix-en-Provence, ZAC de la Haute Duranne p. 107

Le repas, cet autre patrimoine français

Le repas constitue un moment privilégié. Les enquêtes montrent que nos compatriotes lui trouvent autant d'attrait que lire ou écouter de la musique. Avec les 2h22 que l'on y consacre en moyenne chaque jour, les français doivent être les champions du monde du temps dédié à l'alimentation ![55] D'ailleurs, depuis 2010, le repas gastronomique français a été inscrit par l'Unesco sur la liste représentative de patrimoine culturel immatériel de l'humanité.[56] Mais on y passe un peu moins de temps. L'irruption de la « nouvelle économie » , avec la livraison à domicile de plats cuisinés, fragilise le lien social que constitue le partage d'un repas. Cette tendance est bien sûr plus marquée chez les jeunes, qui fragmentent d'avantage leurs repas, et grignotent devant leur ordinateur.[57] Ces changements sont très lents et peuvent être contrebalancés par l'intérêt pour l'alimentation saine et responsable, mais aussi pour

54. Voir Care Promotion dans le dossier du Moniteur du 27 mai 2020.

55. Insee, « Le temps de l'alimentation en France » , Première n° 1417, octobre 2012.

56. Le repas gastronomique des Français se définit comme : « une pratique sociale coutumière destinée à célébrer les moments les plus importants de la vie des individus et des groupes, tels que naissances, mariages, anniversaires, succès et retrouvailles. Il s'agit d'un repas festif dont les convives pratiquent, pour cette occasion, l'art du « bien manger » et du « bien boire ».

57. Insee, « Le temps de l'alimentation en France » , art. cit.

la gastronomie, si l'on en croit l'audience de l'émission télévisée « Top Chef » et le statut des chefs étoilés élevés au rang de rock-stars.[58]

Le temps consacré à préparer le repas, s'il est contraint, sert aussi à suivre les devoirs, contrôler le passage à la salle de bains, se distraire, s'informer, l'activité est multitâche. Pour revenir à la disposition du logement, les principaux enjeux se nouent donc dans la nature de la liaison entre la cuisine et le salon. Lorsque l'ensemble cuisine-salon est ouvert, il permet de donner un sentiment d'espace ; ce type de cuisine en alcôve est dite cuisine américaine. Mais si cette cuisine est au fond de la pièce, éclairée et ventilée uniquement par le salon, impossible à cloisonner, alors s'éloigne le mythe de la cuisine-bar des séries américaines. Pour les cuisines ouvertes tout particulièrement, un cellier permet de cacher tout le « petit bazar » et augmente les capacités de stockage. La cuisine indépendante reste très efficace, si elle est un peu grande pour y prendre des repas rapides et si la relation avec le salon est très directe. Avec une cloison légère, une large ouverture ou un passe-plat, le logement s'adapte assez facilement au mode de vie.

→ Voir les projets à :
Nice Écovallée p. 85
Marseille 7e p. 87
Carnoux-en-Provence p. 101
Jouques p. 111

Les sanitaires, lieux du confort et de la norme

La salle de bains est un lieu très apprécié, un lieu de détente, de relaxation et de calme, quand on y est seul. On y apprécie l'intimité que l'on peut y trouver, c'est un refuge. La salle de bains n'est plus seulement un lieu fonctionnel pour l'hygiène, c'est un lieu où l'on prend soin de soi.[59] On pourrait imaginer de fractionner les sanitaires, pour obtenir plus d'individualisation, même s'ils seront nécessairement plus petits, comme dans la suite parentale. La séparation des toilettes de la salle de bains devient une évidence.

Mais la complexité du dispositif normatif prédéfinit l'aménagement de ces pièces. Il pourrait être plus efficient de mieux cibler les demandes pour répondre aux spécificités des handicaps et assouplir les contraintes générales. Si 58 % des français poussent la chansonnette dans la salle de bain, c'est pour exprimer leur plaisir d'être dans un endroit bien à eux. Pour autant, on offre peu de confort et de qualité pour cette pièce si importante symboliquement, où l'on passe 15 à 30 minutes par jour. Et le premier des plaisirs est de pouvoir éclairer et ventiler naturellement la salle de bains. On devrait toujours bénéficier du plaisir d'un rayon de soleil qui illumine le bain d'un enfant, ou lorsque l'on se peigne longuement les cheveux, lorsque l'on se maquille avec attention, lorsque l'on se rase avec précision… On devrait toujours ventiler les salles de bains pour les plaisirs d'un petit courant d'air pour faire sortir la buée, pour sécher la serviette, pour se connecter à l'extérieur… Et les béquilles technologiques de la ventilation mécanique ou de l'éclairage électrique n'apporteront jamais ces plaisirs.

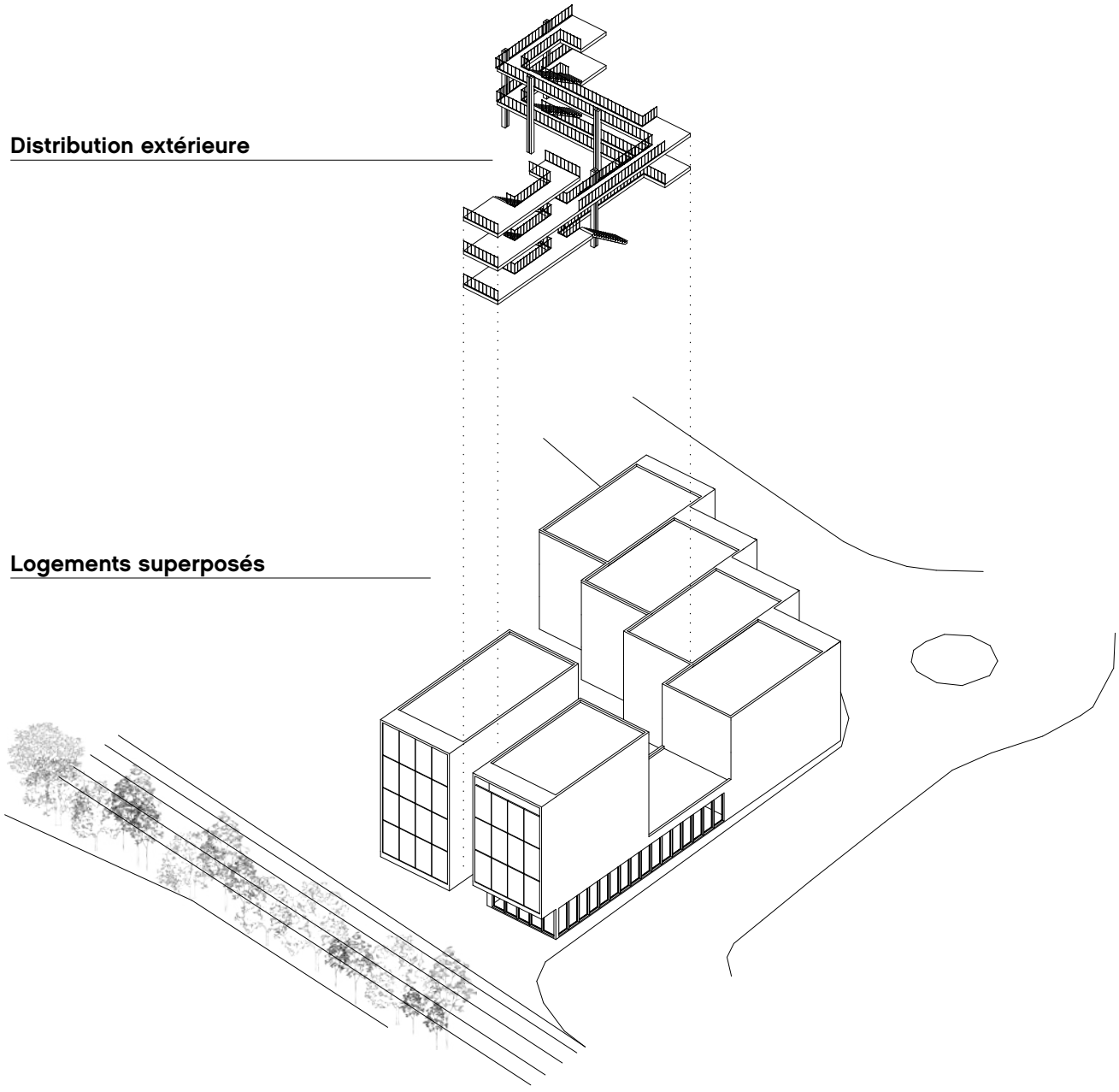
Bien rangés !

Les espaces de rangement, efficaces, fonctionnels et bien répartis apportent une véritable habitabilité dans un appartement. C'est une qualité rapidement identifiée lors des visites des acquéreurs.

Les besoins sont multiples : un petit placard à l'entrée pour se débarrasser de son manteau, un placard dans la chambre quand elle n'est pas trop petite et un cellier attenant à la cuisine, très pratique mais très rare aujourd'hui alors que majoritairement les cuisines sont ouvertes sur les salons. Pour certains, le problème est le rangement des livres, et là un couloir un peu plus large peut se transformer en bibliothèque, ou un grand pan de mur sans porte dans le salon.

Il reste le gros matériel comme les équipements de ski, les vélos ou la planche de surf. La cave est idéale mais les bailleurs sociaux ne sont pas enclins pour ce type de local, tellement les retours d'expérience montrent la difficulté à contrôler ces lieux. La hantise des bailleurs sociaux est de retrouver tout ce bric-à-brac sur la terrasse. Et si l'appartement n'est pas traversant, on peut le retrouver sur la façade principale, sur rue.

58. François Rousseaux, « Audiences TV : Top Chef hisse M6 première de la soirée » , Le Parisien, 21 février 2020.
59. www.leparisien.fr/archives/ah-ce-qu-on-est-bien-dans-sa-salle-de-bains-31-03-2015-4653297.php



Passantes, Mouans-Sartoux,
Comte et Vollenweider architectes

Des parties communes pensées pour la sociabilité

La qualité de l'habitation ne s'arrête pas à l'intérieur de l'appartement. Ce sont tous les seuils depuis l'espace public jusqu'à la porte d'entrée dans le logement qui doivent être agréables et conviviaux. Le hall est le premier endroit où se tisse la vie de la collectivité, autour des boîtes aux lettres et de l'ascenseur. Il devrait être lumineux et si possible comprendre une sur-hauteur pour donner un peu plus de volume.

Les paliers devraient être éclairés et ventilés naturellement, c'est un véritable confort et une source d'économie. Et si l'on souhaite favoriser l'utilisation des escaliers, il devrait en être de même. Face au sentiment d'insécurité et d'isolement, le palier est un lieu stratégique pour quelques petits échanges de banalités, qui contribuent au lien social comme déposer les courses en période de confinement. Un palier un peu généreux, mais surtout éclairé et ventilé, peut être investi par les habitants pour y mettre quelques plantes vertes qui adoucissent l'ambiance. Mais c'est tellement rare, car la plupart du temps, ce sont des couloirs sombres, étroits et qui peuvent former des chicanes anxiogènes. Des escaliers éclairés naturellement donnent envie de les utiliser et de pratiquer une petite activité physique sans s'en apercevoir.

Plus exceptionnellement, les distributions et les escaliers peuvent être placés à l'extérieur et de préférence sur une façade intérieure de l'immeuble. De cette manière, l'appartement acquiert plus d'autonomie, il se rapproche de l'habitat individuel. Et accéder chez soi par la terrasse permet de renforcer encore cette sensation. Lorsque la distribution se fait par des coursives naît le sentiment d'évoluer sur des promenades suspendues où l'on peut échanger avec ses voisins.

→ Voir les projets à :
Èze p. 77
Marseille Euroméditerranée p. 79
Nice Écovallée p. 85
Mouans-Sartoux p. 95
Marseille 15e p. 97
Aix-en-Provence ZAC de la Haute Duranne p. 107
Morières-lès-Avignon p. 115

Moins de parkings, plus de locaux à vélos ?

L'objectif, à l'échelle régionale, est d'obtenir, à l'horizon 2030, un report modal de 15 % de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables.[60] Dans les pays les plus ambitieux, on cible un partage modal en ¼ en transports en commun, ¼ à vélo, ¼ à pied et ¼ en voiture. Avec le développement des vélos électriques, les distances possibles s'allongent et les dénivelés, si importants dans notre région, s'effacent. Les enjeux urbains liés aux déplacements dépassent le cadre de cet ouvrage.

Rappelons seulement le poids inouï de la voiture dans le projet de logement. Le coût de construction d'une place de parking est si cher (entre 15 et 20 000 € le coût de construction), surtout pour les niveaux en sous-sol, que l'on doit le masquer dans le prix de l'appartement. Les parkings enterrés sont la première contrainte dans la conception d'un immeuble, car il faut rentabiliser au maximum l'ouvrage, même parfois au détriment des trames habitables des appartements. Ces ouvrages ne serviront peut-être plus à rien dans quelques années et seront difficilement reconvertibles. Les parkings silos dans les centres urbains ou les granges à voitures dans les aires plus périphériques ou rurales présentent plus d'intérêt, à l'image des opérations d'ensemble qui proposent de mutualiser le stationnement entre l'habitat et les activités économiques.

À l'inverse, alors que la voiture bénéficie d'un espace dédié et facilement accessible par un ascenseur, il faut souvent passer trois portes fermées à clé pour atteindre son vélo. Et finalement, on l'entrepose sur le balcon…

Comme pour le logement social où l'on peut limiter à une place par appartement la capacité de parking, il faudra sans doute remettre en cause aussi la place prépondérante de la voiture dans l'organisation et le prix des logements si l'on souhaite réellement diminuer son utilisation.

60. Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, SRADDET, schéma adopté le 26 juin 2019.

Les espaces extérieurs, une ambiance méditerranéenne

Dans une région où il est très plaisant de profiter d'un extérieur, les jardins, les terrasses, les balcons et les loggias sont des espaces à privilégier. Ce mode de vie méditerranéen constitue une attente sociétale importante. La présence d'un extérieur ou d'un jardin est une qualité très appréciée pour une habitation. S'ils sont bien dimensionnés, avec une géométrie praticable et articulée habilement avec l'organisation du logement, ils peuvent devenir de véritables « pièces en plus ». En les localisant à proximité de la cuisine et du salon, ils deviennent naturellement le coin repas en été.

Souvent, quand il s'agit d'un balcon filant le long de la façade, se pose la question de sa bonne profondeur. Trop étroit il risque de ne pas être utilisable, trop profond il peut plonger dans l'ombre le logement du dessous. Ces grands balcons profonds font office d'arguments de vente alors qu'ils peuvent se révéler finalement peu pratiques à l'usage.

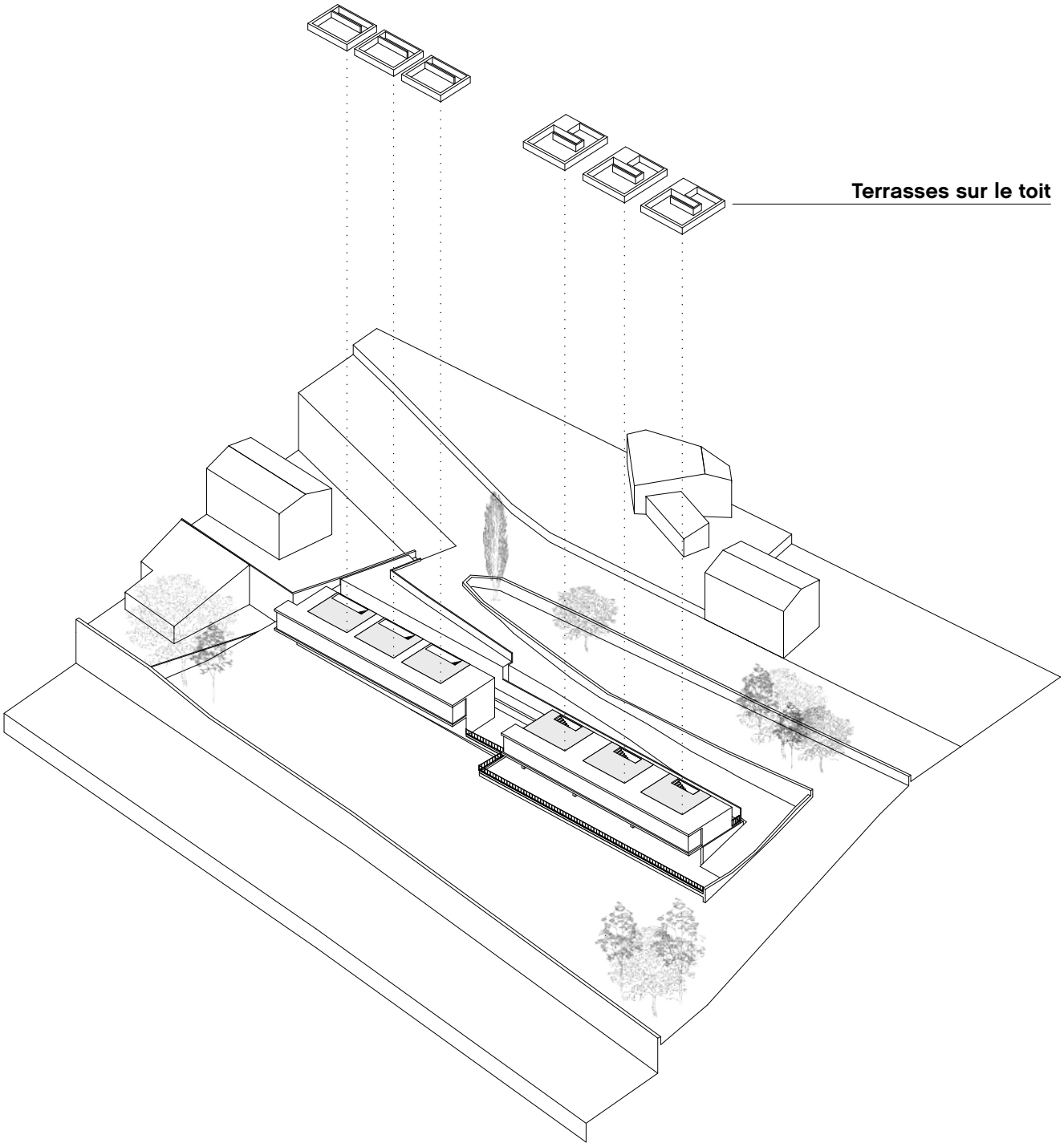
La loggia entre la cuisine et le salon a une géométrie plus ramassée qui l'apparente plus à une pièce. D'ailleurs, dans certains cas, elle finit par être fermée pour devenir un jardin d'hiver, une extension du salon. Ce volume, qui rentre dans l'appartement, offre à l'intérieur une spatialité particulière permettant d'articuler la cuisine et le salon sans totalement les séparer. Elle permet aussi de partitionner le salon en un coin repas et un coin loisir. À l'abri des regards, la pièce extérieure devient plus appropriable. Une loggia débordant en terrasse offre un compromis entre habitabilité et vue.

La terrasse du dernier étage, en retrait du volume principal du bâtiment, est généralement plébiscitée par les habitants, elle est aussi attractive qu'une belle vue. Cette terrasse peut être large sans nuire aux voisins de dessous, elle peut être longue et permettre de desservir l'appartement par l'extérieur. C'est un jardin suspendu que l'on peut utiliser de différentes manières, pour y manger, y jardiner, y bricoler, y organiser des soirées, y faire du sport… Associée à un grand appartement, c'est ce que l'on appelait autrefois « l'appartement de l'architecte » et aujourd'hui le « penthouse ».

Le jardin peut être soit associé à une maison individuelle, soit à un rez-de-chaussée d'un bâtiment collectif. Pour être utilisable et confortable, sa géométrie doit être praticable. Il devrait être aussi protégé des éventuelles nuisances du voisinage et en relation direct avec le salon et la cuisine. Dans les nouveaux programmes de maisons groupées, les jardins sont plus petits que la moyenne, mais ils sont souvent plus introvertis et finalement plus praticables. Pour les jardins de rez-de-chaussée d'immeuble collectif, ils devraient être protégés autant que possible des vues directes des appartements le surplombant. Pour ces logements en rez-de-chaussée, une légère surélévation permet de s'éloigner de la proximité du jardin ou de l'espace public, tout en trouvant une solution pour rester accessible aux personnes à mobilité réduite.

Dans les programmes de logements sociaux, les balcons ne dépassent généralement pas une dizaine de mètres carrés afin de ne pas impacter trop fortement le loyer des occupants. C'est une surface raisonnable, si sa géométrie est bien pensée. Pour être effectivement utilisable comme une pièce, une terrasse doit s'étendre sur 10 à 15 m² pour une largeur d'environ 2 mètres. Dans les jardins, il faut aussi aménager une partie en dur pour installer une table et des chaises. Il est difficile d'approcher une surface optimum pour ces nouveaux jardins, cela dépend de l'imbrication avec l'habitation, un tout petit patio peut être très agréable si l'on peut y déjeuner, par exemple.

→ Voir les projets à :
Èze p. 77
Marseille Euroméditerranée p. 79
Nice Écovallée p. 85
Mouans-Sartoux p. 95
Miramas p. 93
Marseille 15e p. 97
Aix-en-Provence ZAC de la Haute Duranne p. 107
Six-Fours-les-Plages p. 109
Jouques p. 111
Morières-lès-Avignon p. 115



La Coualla, Èze
CAB architectes

Du vert, du vert et encore du vert…

Renforcer la présence de la végétation dans les programmes immobiliers correspond à une attente forte de la population, en particulier en ville. C'est un enjeu majeur pour améliorer le confort d'ambiance et la qualité environnementale. La présence de la végétation est primordiale pour tempérer les surchauffes locales en été, ce que l'on dénomme les « îlots de chaleur » , pour humidifier l'air et permettre un rafraichissement nocturne, pour favoriser la biodiversité et pour apporter la qualité d'une ombre protectrice. C'est une attente sociétale qu'il faut bien prendre en compte et ne pas la réduire à un aménagement de VRD (Voirie et Réseaux Divers). De véritables budgets et une organisation sont nécessaires pour garantir son entretien.

À la différence du bâtiment qui, dès le chantier terminé, ressemble plus ou moins à l'image attendue, les végétaux doivent encore pousser et à leur rythme. C'est pourquoi la première précaution, quand on projette un bâtiment, c'est de préserver, autant que possible, les beaux arbres existants. Et, pour ne pas trop contraindre l'investissement individuel dans l'aménagement du jardin, il est avisé de planter quelques beaux arbres et de structurer les plantations des haies. Tout le monde n'a pas la main verte, ni l'envie de jardiner et des jardins pas ou mal entretenus peuvent nuire à l'image de l'opération.

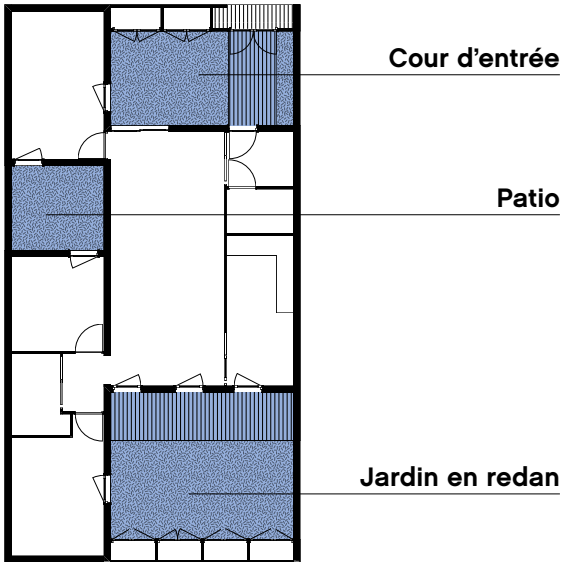
Toutefois, si la demande sociale va dans le sens d'une présence renforcée de la végétation, les frais d'entretien des jardins collectifs d'agrément sont souvent des charges qui surprennent les propriétaires et les locataires. On attend de ces jardins qu'ils poussent tout seuls et sans entretien, ce qui n'est généralement pas le cas. L'alternative est de projeter des jardins plus sauvages, peuplés de plantes endémiques qui nécessitent moins d'entretien ; le jardin perd un peu de sa fonction de représentation mais gagne en re-naturalisation.

On peut aussi miser sur une fonction productive avec la réalisation de jardins potagers au sol ou en terrasse. Cela peut à la fois faciliter l'entretien des parties communes et permettre de satisfaire une attente sociétale et un lien social. Le jardinage peut tout autant être un hobby qu'une manière de se fournir en aliments frais et sains, à moindre coût. Dans un cas, il suffit d'une petite surface de quelques mètres carrés pour se faire plaisir, dans l'autre, il faudrait offrir des surfaces plus importantes de quelques dizaines de mètres carrés.

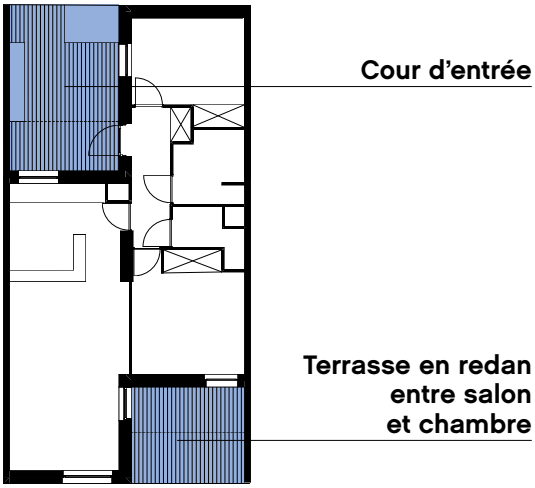
Cette aspiration légitime au vert amène parfois à des aberrations comme sur certains projets de jardins suspendus ou de murs végétalisés. Ces projets extrêmement coûteux et surmédiatisés poussent à la prouesse dans les programmes de logement, mais sans les moyens financiers adéquats. Alors que l'économie de la construction du logement impose des surfaces toujours plus réduites pour les appartements, il est regrettable que le marketing « vert » puisse laisser penser que ces investissements sont possibles alors que le résultat est hasardeux, à court et surtout à long terme. En la matière, le plus simple et le plus pragmatique est souvent la meilleure solution : des pots de fleurs sur les balcons, bien arrimés pour les jours de fort vent avec un dessin des garde-corps qui facilite leur installation.

→ Voir les projets à :
Aix-en-Provence ZAC de la Haute Duranne p. 107
Six-Fours-les-Plages p. 109
Jouques p. 111
Volonne p. 113

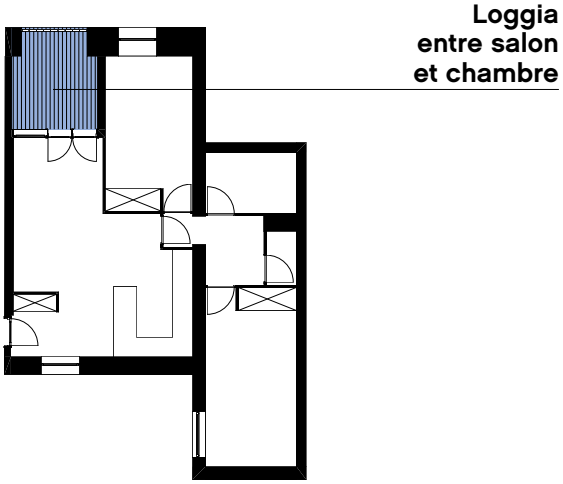
Cour, jardin, loggia, patio



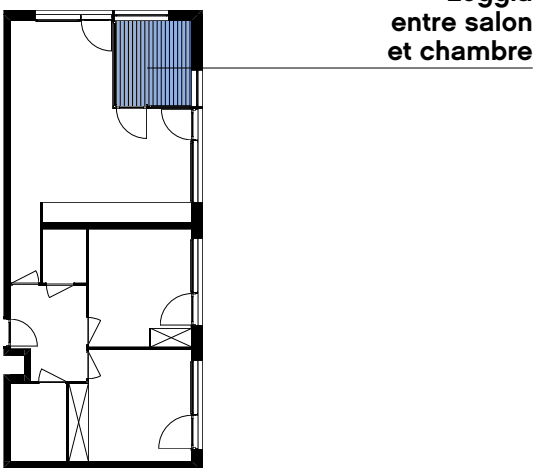
Miramas, Bouches-du-Rhône, 13 Habitat
BauA et Alexandre Chapuis architectes associés



Jouques, Bouches-du-Rhône, Famille & Provence Habitat
EGR architectes

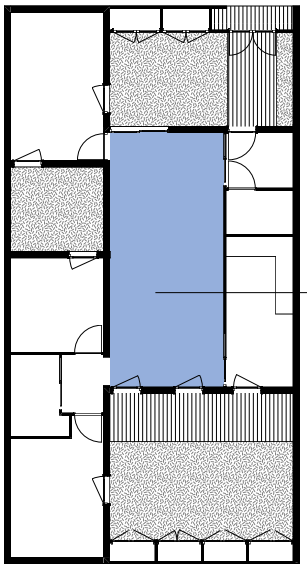


Gémenos, Bouches-du-Rhône, LOGIREM
Serge Gatti et Jimmy Richard architectes



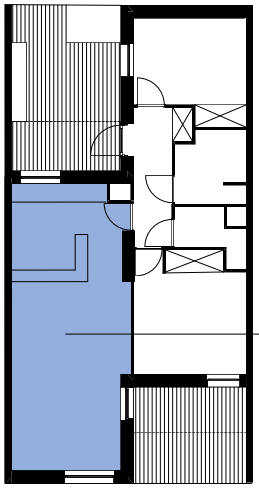
Carnoux-en-Provence, Bouches-du-Rhône, 13 Habitat
Atelier Stéphane Fernandez

Salon traversant



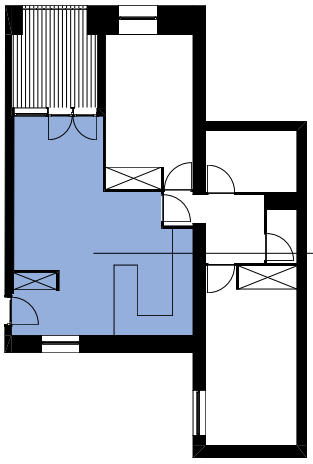
Salon traversant entre cour et jardin

Miramas, Bouches-du-Rhône, 13 Habitat
BauA et Alexandre Chapuis architectes associés



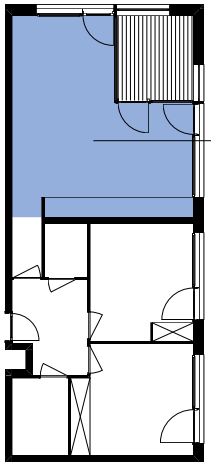
Salon traversant entre cour et terrasse en redan

Jouques, Bouches-du-Rhône, Famille & Provence Habitat
EGR architectes



Salon traversant ouvert sur la loggia

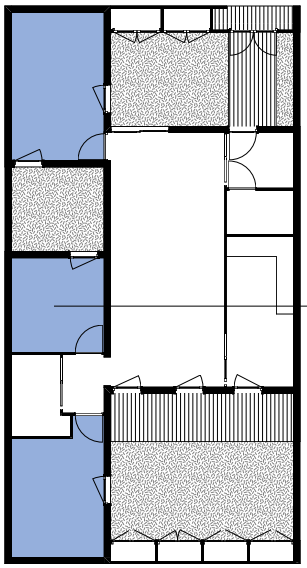
Gémenos, Bouches-du-Rhône, LOGIREM
Serge Gatti et Jimmy Richard architectes



Salon d'angle autour de la loggia

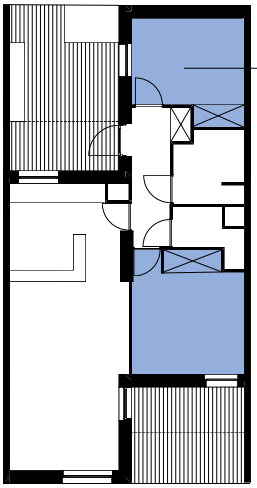
Carnoux-en-Provence, Bouches-du-Rhône, 13 Habitat
Atelier Stéphane Fernandez

Chambres séparées



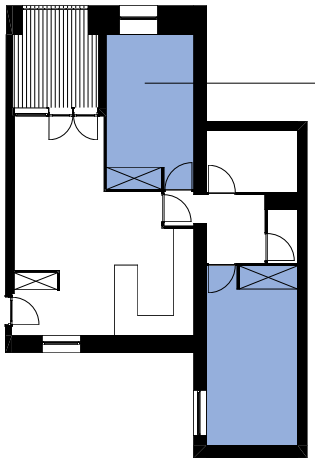
Chambres isolées par un patio et la salle de bain

Miramas, Bouches-du-Rhône, 13 Habitat
BauA et Alexandre Chapuis architectes associés



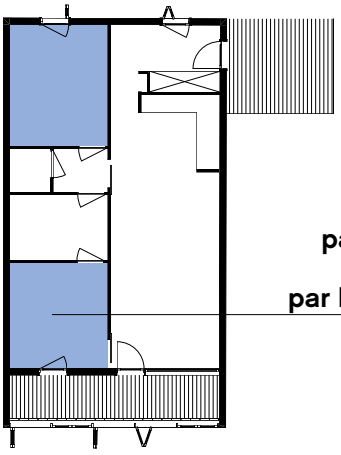
Chambres de part et d'autre de l'entrée, isolées par la salle de bain

Jouques, Bouches-du-Rhône, Famille & Provence Habitat
EGR architectes



Chambres distribuées par un vestibule

Gémenos, Bouches-du-Rhône, LOGIREM
Serge Gatti et Jimmy Richard architectes



Chambres distribuées par un vestibule, isolées par la salle de bain

Carnoux-en-Provence, Bouches-du-Rhône, 13 Habitat
Atelier Stéphane Fernandez

DES SOLUTIONS AUX ÉVOLUTIONS CLIMATIQUES

Les évolutions climatiques dans notre région vont augmenter les températures et les périodes de sècheresse avec des phénomènes orageux plus nombreux. Lentement à notre échelle de vie humaine et brutalement à l'échelle de la planète, notre région glisse vers un régime sud-méditerranéen. Cette évolution climatique aura un impact sur nos conditions d'habiter. La hausse des températures nécessite d'être toujours plus attentif à la prévention des risques liés à l'élévation du niveau de la mer et aux feux de forêt, mais aussi aux implications sanitaires des chaleurs caniculaires en été. La multiplication des précipitations orageuses nous oblige à maintenir et entretenir un couvert végétal important pour faciliter l'infiltration de l'eau et maîtriser l'écoulement des ruissellements.

Pour maîtriser les évolutions climatiques, il faut réduire nos émissions de dioxyde de carbone dans l'atmosphère, par la limitation de nos consommations énergétiques et par l'utilisation d'énergies renouvelables. Le secteur de la construction est très consommateur en énergie et émet beaucoup de gaz à effet de serre (GES) : il représente 25% des émissions de GES, derrière les transports et l'agriculture mais devant l'industrie, en raison des consommations énergétiques du bâtiment (chauffage, refroidissement, ventilation, éclairage, usage des équipements du logement) ou des consommations cachées pour fabriquer les matériaux, les transporter, pour réaliser le chantier ou la déconstruction.

Petit à petit, poussé par les réglementations environnementales, le monde de la construction s'oriente vers une plus grande prise en charge de ces contraintes. Pour atteindre ces objectifs, des attitudes très différentes s'opposent et se conjuguent : d'un côté la résilience, ou la frugalité, qui consiste à agir à partir du local, de l'expérience, d'un savoir traditionnel voire vernaculaire, qui prône la réutilisation et s'interroge sur nos besoins réels ; de l'autre, une attitude plus high-tech, plus technologique, qui consiste à équiper l'habitation pour pallier les défauts et contraintes de construction.

Alors que l'urgence climatique semble à certains lointaine, bien qu'elle se manifeste largement, irréversiblement et dramatiquement, c'est la crise sanitaire du Covid-19 qui va peut-être entraîner ces changements sociétaux et économiques nécessaires pour notre environnement. On peut espérer des incitations économiques pour favoriser la transition écologique, voire la relocalisation de certaines productions stratégiques pour sécuriser nos approvisionnements, et ainsi réduire les pollutions liées aux transports. Les réflexes pris durant cette période pour l'approvisionnement alimentaire en utilisant les filières courtes entre consommateurs et producteurs, principalement dans l'agriculture, peuvent se pérenniser voire se développer et ainsi redonner de la valeur aux terres agricoles à proximité des villes. L'augmentation massive des ventes de vélos et l'accompagnement de cette tendance par certaines collectivités en réalisant d'importants programmes de pistes cyclables peuvent effectivement entraîner un changement dans nos modes de déplacement. Le développement du télétravail peut avoir aussi un impact sur les transports urbains et la qualité de vie, en limitant les déplacements quotidiens subis. La limitation du tourisme de masse et de la consommation de symboles culturels peut apaiser les spots touristiques. La redécouverte de la nature et de la présence animale, même dans nos centres urbains, peut sensibiliser à la protection de la biodiversité. Ce silence appréciable (-66 % à -88 % des émissions sonores[61]) peut encore plus attirer l'attention sur notre environnement sonore. Enfin, l'épreuve du confinement devrait nous inciter à concentrer nos efforts sur la qualité de nos habitations.

61. CidB, centre d'information sur le Bruit, enquête en Île-de-France, Bruitparif, juin 2020.

Maîtriser les effets induits des réglementations thermiques

Compte tenu des conditions climatiques plutôt favorables dans notre région, seulement 12 % des habitants sont sujets à la vulnérabilité énergétique alors que la moyenne nationale est de 22 %. Et cette vulnérabilité est due aux deux tiers aux déplacements, alors que seul un tiers est lié aux dépenses induites par le logement. Mais cette moyenne masque des disparités entre les territoires. Ainsi dans les Hautes-Alpes près de 42 % des familles sont énergétiquement vulnérables.[62]

La réglementation thermique 2012 (RT2012) pour la construction neuve a permis d'obtenir des bâtiments à basse consommation, dits BBC (consommation maximum de 50 kWh d'EP (énergie primaire) /m² /an), et la réglementation thermique 2020 (RT2020) imposera des bâtiments à énergie positive.

Pour atteindre une performance énergétique élevée, l'isolation par l'extérieur est aujourd'hui une solution répandue car elle limite les ponts thermiques et permet de garder pour le confort d'été une inertie thermique dans les maçonneries à l'intérieur. Pourtant cette nouvelle technologie, datant de la fin du XX^{e} siècle, pose de nombreux problèmes. Tous les franchissements de cette enveloppe, devenue molle, doivent être protégés par des bardages ou des enduits renforcés pour les contacts et posent des problèmes pour des actes constructifs aussi simples que porter un balcon, accrocher un garde-corps ou franchir un seuil. Et ces complications ont un coût qui incite toujours plus à limiter le linéaire des façades pour produire des bâtiments plus compacts et donc plus difficiles à ventiler naturellement. L'économie de la construction est toujours à l'affût de la moindre optimisation pour faire baisser les coûts. Par exemple, le minimum autorisé pour l'éclairage des pièces devient la norme, là aussi au détriment des qualités d'habiter.

Pour définir les caractéristiques thermiques des ouvrages, on utilise des Simulations Thermiques Dynamiques (STD) qui permettent de définir les consommations d'énergie d'un bâtiment et le confort thermique de celui-ci, particulièrement en été. Les hypothèses utilisées sont essentielles et vont déterminer la qualité de la simulation et donc des décisions qui seront prises lors de la conception. Mais ces logiciels simulent l'inconnu: le comportement entre les caractéristiques d'un bâtiment et les modes de vie des habitants. Pour corriger cette lacune, on devrait simuler différents scénarios et faire des observations a posteriori lorsque les habitants ont pris en main leur logement. Si les Simulations Thermiques Dynamiques sont une aide à la conception, il faut bien évaluer les bénéfices et les risques qu'entraîne une utilisation très normative dans la phase de conception. Surtout que les plus grands potentiels d'économie d'énergie ne se trouvent pas dans les logements neufs, qui ne représenteront que 1% du parc existant, mais dans la rénovation du bâti ancien. Et il ne s'agit pas de minimiser l'enjeu des économies sur le chauffage qui représente 75 % de la consommation.[63]

→ Voir le projet à Marseille 15^{e} p. 97

Promouvoir les énergies renouvelables, si locales !

La consommation énergétique de la région représente 8 % de la consommation nationale et la place au 3^{e} rang des régions les plus consommatrices, alors qu'elle ne produit que 10 % de l'énergie qu'elle consomme, ce qui la rend très dépendante en approvisionnement. L'habitat et le tertiaire représentent 30 % de cette consommation, à part quasi égale avec l'industrie et le transport. Le SRADDET définit pour la région l'objectif d'être neutre en carbone et de consommer 100 % d'énergies renouvelables à l'horizon 2050, en jouant sur les économies d'énergie et l'accroissement de ces énergies renouvelables.

Le mode de chauffage le plus répandu dans la région est le chauffage électrique individuel, suivi des chaudières individuelles, puis des chaudières collectives majoritairement au gaz naturel, suivies du bois et de l'électricité. Parmi les énergies renouvelables, la production de chaleur à partir du bois devrait encore progresser, comme le solaire thermique et l'aérothermie, une énergie partiellement renouvelable. La géothermie, la biomasse agricole, la chaleur sur le réseau d'assainissement ou, plus originale, la thalassothermie restent encore margi-

62. DREAL PACA, Atlas régional de l'habitat 2018.

63. DREAL PACA, Profil environnemental régional 2015

nales. Pour la production d'électricité, en dehors de l'hydroélectricité qui restera stable, les enjeux se situent dans le développement du photovoltaïque et un peu dans l'éolien.[64]

Ces évolutions vont nous obliger à envisager différemment le traitement des toitures qui devra se réinventer pour accueillir de manière bien plus systématique des installations de capteur solaire. Avec plus de 2700 heures d'ensoleillement par an, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur bénéficie du plus important taux d'ensoleillement de France et il serait regrettable de ne pas l'utiliser, sans évidemment placer des panneaux au sol et consommer des terres agricoles. Et à la seule condition de consommer l'énergie produite au plus près, car le foisonnement dans les réseaux électriques est très important. Auto-consommer est une réelle difficulté. Il faudrait consommer l'électricité dès qu'elle est produite. Or, en été, la production a lieu durant la journée, ce qui ne correspond pas à nos consommations. Quelles sont les solutions envisageables ? Réinjecter dans le réseau électrique, au risque de perdre une part de l'énergie produite ? Stocker sur place l'électricité grâce à des systèmes innovants mais encore très coûteux ? Partager cette énergie avec les commerces, les services et les équipements riverains qui en auraient besoin dans la journée ?

Pour les opérations d'aménagement importantes (a minima 400 logements) et/ou qui associent des équipements publics, on devrait favoriser l'installation de réseaux de chauffage urbain. Une manière d'amortir les coûts d'investissement, de garantir l'exploitation et l'utilisation de ressources renouvelables.

Cette démarche collective, pourtant, peut être mise à mal par le pragmatisme économique. En effet, le faible coût d'investissement d'un chauffage individuel à gaz pour un immeuble incite à faire ce choix plutôt que d'installer une chaudière collective et son réseau, qui coûte le triple. Une solution à court terme qui condamne tout changement potentiel d'énergie.

→ Voir les projets à :
Coudoux p. 89
Romette p. 103
Volonne p. 113

64. DREAL PACA, Profil environnemental régional 2015

Comment habiter quand il fera encore plus chaud ?

Selon le programme de coopération transfrontalière européenne Alcotra (Alpes Latines COopération TRAnsfrontalière), les températures en Provence-Alpes-Côte d'Azur et dans les régions italiennes de Ligurie et du Piémont devraient augmenter de 1 à 2°C sur la période 2036-2065. Du moins selon son scénario le plus favorable, à savoir une faible croissance démographique, une forte augmentation de l'utilisation d'énergies propres et une législation répressive sur l'utilisation d'énergie carbonée. Si aucune action n'est prise en faveur du climat, les températures augmenteraient de 2 à 3°C.[65]

D'après les études du GREC-SUD (Groupe régional d'experts sur le climat en Provence-Alpes-Côte d'Azur) parues en 2016, « l'écart entre la température moyenne annuelle et la température moyenne annuelle de référence serait de l'ordre de +1,9°C à +5,5°C à la fin du siècle, selon les zones géographiques et les scénarios socioéconomiques (RCP) ». Seule une diminution drastique des rejets de gaz à effet de serre est susceptible de maintenir la hausse en deçà de 2°C. Il faut s'attendre à ce que les températures soient plus douces en hiver et à des étés torrides, avec une élévation pouvant aller jusqu'à +7°C dans le scénario le plus pessimiste. Pour reprendre les propos du GREC-PACA, « la canicule de 2003 deviendrait donc en région Provence-Alpes-Côte d'Azur un événement quasi normal, voire frais, dans la seconde moitié du XXIe siècle ».[66]

Le problème du chauffage de nos logements neufs, en dehors des secteurs alpins, est-il toujours aussi important et surtout comment va-t-on prendre en charge nos canicules estivales ? Il serait ennuyeux que l'installation de climatiseurs fasse perdre tout le bénéfice des économies réalisées en hiver. Sachant que 27% de nos logements sont équipés de climatisation contre 3% au niveau national.[67]

Même en prenant le scénario le plus favorable, si l'on ne veut pas installer de climatiseurs à tour de bras, qui d'ailleurs ne feront que dégrader la situation, il faudrait produire de la sur-ventila-

65. ALCOTRA, Premiers résultat de scénario « climat » , CLIMAERA, 2019.
66. GREC-PACA, Climat et changement climatique en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, mai 2016
67. DREAL PACA, Profil environnemental régional 2015

tion à l'intérieur de nos habitations. La sur-ventilation consiste à chasser l'air chaud de la journée pendant la nuit en créant une dépression et à emmagasiner cette fraîcheur nocturne dans les murs et les planchers du fait de leurs inerties. C'est un réflexe un peu contre-intuitif car la journée il faut fermer ses fenêtres pour ne pas faire rentrer l'air chaud et surtout ses volets pour se protéger des apports calorifiques du soleil. Il faut aussi, tout simplement, créer un courant d'air dans un appartement traversant. Et c'est bien là le problème : on produit aujourd'hui de moins en moins d'appartements réellement traversants. Et les plots, ces bâtiments compacts, si appréciés pour leur efficacité économique, avec au mieux des appartements d'angle, risquent d'être difficiles à ventiler. Quant aux appartements mono-orientés (plein sud ou pire plein ouest) que ces formes urbaines génèrent pour les petites typologies (T2 ou T3), c'est pire. Il faudrait raisonnablement proscrire les appartements mono-orientés !

Mais la technologie a tout prévu : on peut obtenir cette sur-ventilation grâce à des dispositifs technologiques, à la mécanisation des ouvertures des baies pour encore plus " infantiliser " les habitants, à la sur-ventilation renforcée pour renouveler l'air, avec une " tripaille " de gaines en faux plafond, ou grâce à la climatisation obtenue en utilisant des énergies renouvelables pour respecter la RT 2020. Il y a toujours une solution high-tech aux problèmes simples, en espérant ne pas aboutir à la prophétie de Terry Gilliam dans le film Brazil, de 1985.

Les températures moyennes sur la bande côtière déjà très chaude (14,2° à Marseille et 14,8° à Nice) risquent de dépasser celles de l'Andalousie, comme à Séville, la ville la plus chaude d'Europe (18,6°). Il est pragmatique de regarder comment on s'est adapté depuis fort longtemps dans ces régions pour éviter la surconsommation technologique toujours plus énergivore et sujette à évaluation.

En Andalousie on habite autour d'une petite cour remplie de plantes en pleine terre ou en pot, avec un sol en terre cuite que l'on arrose le soir pour humidifier l'air et créer une dépression dans le patio et chasser l'air chaud des appartements. Le matin on ferme les fenêtres et on garde l'inertie thermique dans les murs épais, pour obtenir une fraîcheur rayonnante. Les baies sont protégées des entrées directes de soleil et de la surchauffe sur les vitres par des volets extérieurs à jalousie ou des nattes que l'on peut aussi arroser. Il faut aussi être attentif aux qualités de nos bâtiments anciens : des appartements traversants entre rue et jardin et une hauteur sous plafond importante, par rapport aux standards actuels, facilitent la ventilation et l'évacuation de l'air chaud qui s'accumule dans les parties supérieures des volumes. Il faut utiliser tous les dispositifs traditionnels, les volets persiennés à jalousie, les stores extérieurs, la végétation caduque. On peut aussi exploiter les modèles traditionnels des pays chauds plus lointains, avec des cheminées de ventilation qui profitent des dépressions en altitude, au-dessus de la toiture pour évacuer l'air des logements.

Tout cela nécessite de bien tenir compte du contexte, des formes des bâtiments, des vents dominants, des effets locaux de tirant d'air, des nuisances environnantes liées au bruit... Mais l'utilisation de procédés simples, que l'on peut rendre aujourd'hui plus ingénieux, devrait permettre d'éviter les béquilles technologiques. Il faudrait avoir la sagesse de bien évaluer les bénéfices de la technologie avant de les mettre en avant.

→ Voir les projets à :
Èze p. 77
Nice Écovallée p. 85
Miramas p. 93
Marseille 15e p. 97
Romette p. 103
Volonne p. 113

Et plus spécifiquement en milieu urbain avec les « îlots de chaleur »

Si à l'avenir nous aurons à maîtriser l'augmentation de la température, les moyennes annoncées plus haut sont trompeuses, car dans les villes et les centres-bourgs, il fera encore plus chaud. On parle de « dômes de chaleur » sur les villes, qui peuvent élever la température de 3 à 4°C durant la nuit, et jusqu'à 7°C lors des périodes de canicule, selon le GREC-SUD. Enfin très localement, dans les zones les plus urbanisées, la température peut encore s'élever ponctuellement de 2 à 3°C. Ce phénomène est appelé « îlot de chaleur urbain » (ICU). Ces « bulles de chaleur » peuvent avoir des conséquences graves et entraîner, en plus de l'inconfort, des problèmes de santé, des risques de pollution et de surmortalité.

Le phénomène s'explique facilement : la cha-

leur accumulée en journée est restituée pendant la nuit, limitant le refroidissement nocturne. De multiples facteurs influencent localement l'évolution des températures comme, entre autres, la proximité de la mer, la présence de végétation, la couleur de la surface du sol urbain, la nature des matériaux ou encore l'exposition au rayonnement solaire.

Pour limiter la conservation de la chaleur, il faudrait utiliser des couleurs claires pour les façades et les sols urbains, quitte à devoir porter des lunettes de soleil pour se protéger de la luminosité. Pour les rues piétonnes et sur les trottoirs, il faudrait généraliser l'utilisation des pierres claires ou des sols en béton, qui emmagasinent moins la chaleur.

Pour limiter l'exposition des façades et des sols au rayonnement du soleil, il faudrait peut-être réduire la largeur des rues ou des cours dans le cas d'opérations neuves, ou planter des arbres avec un couvert dense pour réduire au maximum l'exposition des sols aux rayonnements. Il faut résolument privilégier l'ombre à la lumière et faciliter la circulation des vents dominants. Peut-être que les modèles traditionnels, avec des rues étroites et des hauteurs de bâtiments légèrement plus importantes que la largeur de la voie, sont de bon sens.

La végétation et des sols moins imperméabilisés sont des atouts indiscutables. Ils apportent de la fraîcheur et des échanges thermiques avec le sous-sol. Il ne faut pas avoir peur de planter des arbres, même dans des espaces réduits, comme les célèbres orangers de Séville ou de Naples. Selon les essences, le feuillage d'un arbre peut absorber et réfléchir près de 80 % du rayonnement solaire. Il faut promouvoir les micros-floraisons et les grimpants le long des façades ou des pergolas pour apporter de la fraîcheur. L'évapotranspiration des végétaux procure un effet de climatisation naturelle. Cela peut amener à se questionner sur la création de jardins, même de petits jardins comme des « pocket garden » ou des cœurs d'îlot, à l'occasion des projets importants de rénovation urbaine pour, au-delà de leurs qualités d'usage, apporter des effets bénéfiques en matière de maîtrise des îlots de chaleur. À cette fin, les services d'entretien des espaces verts au sein des communes devront être renforcés et formés.

Dans les tissus urbains moins denses, où il est plus facile de choisir l'implantation du bâti, les pratiques traditionnelles sont adaptées : ouvrir largement au sud pour profiter de l'ensoleillement durant l'hiver et se protéger l'été avec un grand arbre à feuilles caduques ou une pergola envahie par des grimpants. Par contre, à l'avenir, un jardin ou des ouvertures au nord ou à l'est deviendront peut-être agréables.

La végétalisation des toitures peut contribuer à limiter les effets d'îlot de chaleur, mais aussi à la protection thermique des bâtiments et à la rétention des eaux de pluie. Afin de s'assurer de leur qualité, ces protections nécessitent un coût d'investissement en ce qui concerne les structures du bâtiment confrontées aux surcharges induites par la rétention des eaux. Mais, une toiture végétalisée bien pensée peut aussi permettre le développement de la biodiversité, à la fois pour la flore, les insectes et les oiseaux. En site urbain, cela peut contribuer au développement des écosystèmes.

→ Voir les projets à :
Volonne p. 113
Morières-lès-Avignon p. 115

Faire attention aux nuisances sonores

Le problème de l'ambiance sonore dans le logement est complexe car le bruit peut être perçu très différemment selon que l'on en connaît la source ou non. Un bruit impersonnel et régulier, comme celui de la circulation ou de la nature pour un citadin, est plus supportable que les klaxons, les motos ou les éclats de voix dans la rue, particulièrement ceux de la terrasse du bar d'en bas. On devrait supporter un bruit exceptionnel comme celui d'une soirée ou d'une fête si l'on n'a pas oublié qu'un jour on a été jeune, mais c'est pourtant la première cause d'inconfort signalée (32 %).[68]

Généralement, les bruits les plus difficiles à supporter sont ceux qui proviennent du voisinage comme le bruit de la chaussure jetée tous les soirs, les talons aiguilles de la voisine du dessus, le chien qui aboie, les meubles que l'on tire ou la machine à laver. Pour une bonne part ces nuisances sonores peuvent se régler par une discussion entre voisins. Ce qui n'est pas toujours facile car nous ne sommes pas tous aussi sensibles à ces nuisances. D'ailleurs la définition du tapage nocturne est assez imprécise juridiquement et se limite à la conscience du trouble que l'on cause ou au fait que l'on n'y remédie pas.

68. Association Qualitel www.qualitel.org/particuliers/conseils/quels-bruits-entendez-vous-dans-un-logement/

Avec l'amélioration de la protection phonique par les fenêtres à double-vitrage, les bruits intérieurs ne sont plus masqués par le bruit de fond et ils deviennent de plus en plus prégnants, surtout dans les immeubles anciens après rénovation. Il faut souvent accompagner la protection phonique des baies par une série d'interventions dans le logement comme des contre-cloisons pour les murs séparatifs et les gaines.

Les normes acoustiques dans la construction neuve doivent permettre d'atteindre un certain confort phonique, mais c'est bien souvent la fragilité des cloisons internes qui pose problème. C'est pour ces raisons qu'il est conseillé d'éloigner les chambres les unes des autres. Les équipements tels que les Ventilations Mécaniques Contrôlées (VMC) sont aussi sources de bruit et finissent par être obstruées par les occupants, entraînant d'autres problèmes dans le logement. Enfin, la nuit, les nuisances sonores extérieures peuvent empêcher l'ouverture des fenêtres, ce qui restreint la sur-ventilation nocturne du logement en été.

Vers l'utilisation de matériaux plus sains

L'acte de construire est fortement générateur d'émissions de gaz à effet de serre et les matériaux que l'on utilise ne sont pas toujours très sains. Le cas des châssis de fenêtre est symptomatique : il faudrait utiliser des châssis en bois, ou au moins métalliques (généralement en aluminium), mais pour des questions de coûts d'investissement, de performances au regard des normes et de coûts d'entretien, on utilise massivement du PVC. On pourrait en dire autant des isolants extérieurs. Manifestement tous les acteurs de la chaîne de construction ne vont pas encore dans la même direction, les normes ont pendant longtemps manqué, les industriels ont du mal à suivre et surtout les budgets ne sont pas en cohérence.

L'utilisation de matériaux biosourcés est marginale, mais évidemment à promouvoir dès lors qu'ils sont disponibles à proximité.[69] Pour les structures, on pourra utiliser le bois ou les matériaux géosourcés comme la terre crue ou la pierre sèche, pour les isolants il existe le chanvre, le colza, le miscanthus, la balle de riz, la paille, le liège, la rafle de maïs, le roseau, la laine de mouton, la ouate de cellulose...

La construction bois est certainement la technique la plus développée. Elle s'insère dans une histoire longue de la construction et il y a toujours eu des charpentiers en bâtiment pour perpétrer ce savoir-faire. Son utilisation se développe pour la maison individuelle ou pour certains équipements publics. À Paris, on cherche à faire passer la construction bois pour le logement du statut d'exception à celui de nouveau standard. Les projets rivalisent de prouesses, avec notamment une tour de 50 mètres de haut, qui devrait être livrée en 2021. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, la dynamique est plus faible que dans d'autres régions françaises. Le marché de l'immobilier et les surcoûts de la construction font que la construction bois est encore une exception, même si des opérations de bureaux à Nice (au sein du projet de l'Écovallée) ou à Marseille ouvrent la voie.

Enfin, avant de consommer de nouveaux matériaux, il faut se poser la question du recyclage. Là aussi la démarche peut sembler marginale, mais elle commence à s'imposer. L'implantation des bâtiments est étudiée afin de limiter les déblais et remblais, la terre végétale est stockée pour être réutilisée dans les projets. Face à la réduction constante de nos réserves en eau, « l'eau grise » , ou eau ménagère (les eaux usées des douches, baignoires, lavabos, lave-linges, éviers et lave-vaisselles), pourrait servir (sous réserve de traitement sanitaire) à l'alimentation des chasses d'eau et à l'arrosage des jardins, hormis les potagers. Pour ceux-ci il faut des citernes de stockage et espérer des pluies pas trop éloignées des périodes d'arrosage.

→ Voir les projets à :
Faucon p. 81
Marseille 15e p. 97
Carnoux-en-Provence p. 101
Romette p. 103
Aix-en-Provence ZAC de la Haute Duranne p. 107
Six-Fours-les-Plages p. 109
Volonne p. 113

69. EnvirobatBDM, matériaux pour la construction durable www.enviroboite.net/materiaux-pour-la-construction-durable

Habiter avec le risque

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, 19 % des habitants vivaient en 2016 dans une zone potentiellement inondable. Parmi eux, 42 000 sont soumis à un niveau de risque élevé, soit une « chance » sur deux d'être touché ou pas en quarante ans.[70] Les secteurs impactés représentent environ 80 % des territoires urbains. Et, même si l'on construit de moins en moins en zone inondable, 16 % des habitants vivent dans une maison entièrement de plain-pied, ce qui augmente le risque.

Pour se protéger, le réflexe consiste à édifier des clôtures maçonnées qui ne font qu'aggraver la situation en empêchant l'écoulement, ce qui accélère le flux. Les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et les règlements d'urbanisme, au contraire, favorisent la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Ce dispositif peut amener à trouver de nouvelles formes urbaines en construisant sur pilotis et en réservant le sol au stationnement des véhicules, car il est bien sûr interdit d'enfouir. Avec l'imperméabilisation massive des sols urbains, la gestion de la rétention des eaux à la parcelle permet de retarder l'écoulement pour ne pas surcharger les réseaux. C'est pourquoi, tous les nouveaux projets cherchent à limiter l'imperméabilisation. Il s'agit aussi d'agir sur la vulnérabilité en entretenant les berges des rivières, en curant les fossés et en dimensionnant correctement les exutoires.

Notre région est aussi particulièrement sensible aux feux de forêt. C'est environ 24 000 hectares d'espaces naturels, l'équivalent de la superficie de Marseille, qui brûlent chaque année, mettant en danger de nombreuses familles. Les évolutions climatiques, avec des périodes plus importantes de sécheresse et de canicule, vont aggraver malheureusement la situation. L'entretien de la forêt et le débroussaillage des terrains à proximité des habitations sont de plus en plus surveillés. Habiter au plus près des espaces naturels est certainement un plaisir, mais il va devenir de plus en plus un danger. Les grands feux de forêt de ces dernières années, qui, malgré les systèmes d'anticipation de plus en plus perfectionnés, se sont déclenchés en Australie, aux États-Unis ou en Espagne, constituent de véritables alertes. Habiter à proximité de terres agricoles est maintenant aussi un sujet de préoccupation en raison de l'utilisation des pesticides. Le décret impose désormais un recul de 5 à 10 mètres entre les champs traités et les habitations ou les écoles.

Enfin, les risques de submersion marine sont importants dans notre région et, avec le réchauffement climatique, la potentielle montée de la mer constitue un risque majeur sur la bande côtière au point d'en modifier profondément la géographie, comme cela devrait se produire sur la presqu'île de Giens ou en Camargue.

→ Voir les projets à :
Carnoux-en-Provence p. 101
Six-Fours-les-Plages p. 109
Jouques p. 111
Morières-lès-Avignon p. 115

70. Insee Analyse, Provence-Alpes-Côte d'Azur, un million d'habitants vivent en zone inondable, n° 65, octobre 2018.

DES SOLUTIONS À L'ÉCHELLE DES TERRITOIRES

On sous-estime trop souvent l'adhésion, ou pas, des habitants au projet. Modifier le cadre de vie des habitants, quelle qu'en soit la raison, perturbe les habitudes, trouble les souvenirs et touche à des sentiments profonds et légitimes. Il s'agit d'une inquiétude bien réelle, qui amène rapidement à la question de l'opportunité du projet. « Pourquoi ici plutôt que là-bas ? » Question simple aux réponses complexes.

Il est plus facile d'expliquer la nécessité de préserver les terres agricoles, les espaces naturels et de maîtriser l'étalement urbain que de défendre son corollaire, la densification et l'intensification. Il n'est pas non plus aisé de sensibiliser les riverains aux besoins nouveaux en matière d'habitat, un sujet qui les concerne peu, préférant souvent la situation acquise à l'incertitude de l'avenir.

Le projet d'habitat doit toujours être replacé dans le cadre plus large des politiques publiques et de l'intérêt général, comme les engagements du Programme Local de l'Habitat (PLH), le respect de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les droits à construire des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les secteurs ouverts à l'urbanisation dans les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les orientations stratégiques du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

En théorie, la ligne directrice est claire et la cohérence de l'action publique se retrouve à toutes les échelles de l'organisation de la planification. Mais c'est au dernier moment, lorsque l'on est confronté à la mise en œuvre concrète du projet, qu'il faut faire face aux contingences et tenir les enjeux stratégiques. Et le diable se cache souvent dans les détails.

Pour y parvenir, il faudrait maîtriser les temporalités. Le temps du foncier et celui de l'édification sont différents. Il faudrait construire le projet avec son agenda, celui des engagements et celui des échéances électorales, sans précipitation même si le temps est toujours trop court. Il faudrait aussi savoir s'entourer pour réussir un projet. Un bon projet n'est pas un long fleuve tranquille et cet accompagnement doit permettre de passer les moments difficiles. Et après, il faut « savoir le faire savoir ».

Seul le partage avec les citoyens des enjeux liés à l'environnement, à l'urbanisme, à l'habitat et à l'architecture peut faire évoluer les mentalités. Pour dépasser les clivages, construire une culture commune et responsable est une nécessité. Il ne faudrait pas non plus trop esquiver les conflits. Ils sont aussi une forme de réengagement des populations dans le jeu démocratique local. C'est pourquoi il revient aux élus de porter le projet et la cohérence de la politique publique, en assumant les conflits d'intérêts inhérents à tout changement. La concertation sur les projets devrait pouvoir s'inscrire dans le temps long, à la fois très en amont des projets, sur un plan culturel et stratégique, mais aussi après leurs réalisations, pour tirer les enseignements de l'expérience et pouvoir progresser.

Prendre en compte les différentes temporalités

Un projet de construction de logements est un projet qui doit s'anticiper et qui prend un certain temps ; il y a le temps des études pré-opérationnelles pour définir les enjeux et la cohérence urbaine, il y a le temps de l'acquisition du foncier et de la définition du programme et de la faisabilité économique et, enfin, il y a le temps du projet, du montage opérationnel, des études, des procédures et du chantier. Alors que nous baignons dans la communication instantanée, le temps du projet architectural est un temps long, et même de plus en plus long, du fait de la complexité inhérente à notre époque.

Un petit rétro-planning de principe aide à se faire une idée de la durée de mise en œuvre d'un projet de logement. Pour la construction d'une trentaine de logements, il faut prévoir en moyenne entre 14 et 18 mois de chantier. Pour les études et la consultation des entreprises, il faut compter au moins une bonne année. Pour obtenir un permis de construire et attendre qu'il soit purgé des recours, très fréquents, il faut au moins 6 mois.

Les procédures, même les plus simplifiées, pour la consultation de vente de charge foncière ou pour désigner une équipe de maîtrise d'œuvre prennent également 6 mois, à l'instar du montage du plan de financement. Même si certaines tâches peuvent être menées en temps masqué, il faut compter au moins 3 ans pour réaliser un projet, quand le foncier est maîtrisé.

Le temps de l'acquisition du foncier est souvent lui aussi assez long, à moins d'une opportunité. Car il ne s'agit pas seulement de négocier le prix du terrain ou la procédure juridique à mener pour l'obtenir. Il faut construire avec la collectivité territoriale un projet stratégique, trouver la bonne équation entre le programme et l'économie générale du projet. L'Établissement Publique Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur s'inscrit dans cette démarche d'accompagnement des collectivités.

Enfin, il est nécessaire d'anticiper pour définir les enjeux urbains dans lesquels le projet prend place. Des études pré-opérationnelles permettent à ce niveau de trouver les bonnes échelles d'intervention et de garantir la cohérence urbaine.

Il n'est pas illogique de prendre son temps quand on s'engage dans une construction qui mobilise des enjeux économiques et sociaux aussi importants, mais qui doit aussi durer. Autant assumer ce temps long de l'édification et se donner les moyens d'une réflexion sereine et ambitieuse sur la programmation, sur le choix d'un projet, de préférence à partir d'une esquisse ou si possible d'une consultation, et se donner les moyens de développer les études qui sont de plus en plus complexes. Il y a urgence à produire du logement et, à la fois, il ne faut pas se précipiter, il faut créer une dynamique pour entraîner tous les acteurs et un suivi dans l'engagement public et dans la participation des habitants. C'est une course de fond.

Savoir s'entourer jusqu'à la mise en œuvre

Aucun projet ambitieux ne peut exister sans une volonté politique forte et un portage exigeant et engagé des élus locaux. C'est depuis l'échelon local que les grands enjeux publics en matière de qualité environnementale, urbaine et architecturale peuvent être mis en œuvre. Un projet est la rencontre entre une collectivité territoriale, un maître d'ouvrage et une équipe de maîtrise d'œuvre, tous engagés et impliqués dans la réussite du projet.

Pour y parvenir, les élus et les administrations, qui n'ont pas toujours toutes les compétences requises en interne pour initier et piloter les projets, peuvent s'entourer des organismes publics et de professionnels compétents. Il est préférable d'être bien accompagné car la qualité s'obtient par une maîtrise des enjeux grâce à une vision stratégique, à l'échelle urbaine jusqu'à la définition précise de l'édifice. Il ne peut pas y avoir de bon projet sans un bon programme, sans un cahier des charges précis et ambitieux, sans une consultation ouverte et des jurys ou des commissions d'appel d'offres qui s'entourent d'experts de qualité et reconnus.

Les études urbaines pré-opérationnelles permettent de comprendre les enjeux, de progressivement visualiser les options et l'insertion urbaine. Il faut que les élus et la population s'habituent aux changements à venir. Enfin, il faut valoriser le contact humain, peut-être plus que passer par l'image, aussi séduisante soit-elle. Un projet est une aventure entre des élus, une maîtrise d'ouvrage et une équipe de maîtrise d'œuvre — une aventure pas toujours simple.

L'Établissement Public Foncier est le premier acteur opérationnel lorsque les communes veulent maîtriser le foncier. Il dispose d'un savoir-faire précieux dans l'ingénierie du montage d'opération et dans la négociation pour l'acquisition du foncier. Sa capacité de portage du foncier permet d'articuler les différentes temporalités du projet. L'EPF permet, par les études qu'il mène en amont, de rendre les projets faisables et économiquement raisonnables. Il facilite et accélère le développement des projets car il s'agit à la fois d'anticiper, mais aussi de savoir saisir une dynamique pour ne pas laisser passer une opportunité foncière. Dans certains cas, les services de l'État peuvent mobiliser des professionnels tel que le réseau des architectes et paysagistes-conseils de l'État, l'ANCT, le CEREMA…

À l'échelle des départements, au plus près des communes, les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ont pour mission le conseil, l'aide à la décision et l'accompagnement des projets. Ils jouent un rôle stratégique entre la construction d'une culture commune et l'articulation avec l'opérationnel. Certains CAUE peuvent aussi s'appuyer sur un réseau professionnel d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes-

conseils.[71] Pour accompagner les élus dans une démarche de développement durable méditerranéen pour les bâtiments ou les quartiers, l'association EnvirobatBDM apporte expertise et formation. La démarche « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) permet d'accompagner les projets depuis leur conception jusqu'à leur réalisation. Les trophées BDM récompensent « une intelligence collective » de tous les acteurs de la construction. Chaque année, une dizaine de projets exemplaires sont ainsi primés afin de promouvoir la qualité.[72]

Enfin, il est fortement conseillé d'aller voir des réalisations, rencontrer des élus locaux qui ont mené ces projets pour profiter de retours d'expériences, échanger avec les services publics et les organismes chargés d'appuyer les collectivités territoriales afin de profiter de leur ingénierie.

Reconnaître la qualité…

De nombreux labels et certifications fixent un cadre qualitatif. Le label ÉcoQuartier, par exemple, aborde de manière globale les enjeux, de l'échelle urbaine jusqu'aux problématiques de l'habitat. Des prix nationaux ou départementaux, comme ceux des CAUE de Vaucluse ou des Hautes-Alpes, promeuvent la qualité architecturale. Il existe enfin des prix attribués par des organisations professionnelles, mais les critères peuvent être plus sectoriels.

Pour promouvoir la qualité des projets de logements dans notre région, la DREAL, l'EPF, l'ARHLM (Association régionale des organismes) PACA & Corse, la Banque des Territoires et Action Logement se sont unis en 2015 pour créer le Palmarès Régional de l'Habitat. Tous les deux ans, un jury sélectionne une dizaine de projets réalisés et habités. Ce dispositif permet de promouvoir la qualité des projets à dominante de logements sociaux, en prenant appui sur le regard des habitants. Il met en valeur l'engagement des élus, des maîtres d'ouvrage et des architectes.

… mais aussi la promouvoir…

Depuis les années 1970, le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), rattaché aux ministères de l'Écologie et de la Cohésion des territoires, a stimulé la création architecturale dans le logement grâce à un concours, le Plan Architecture Nouvelle (PAN). À partir des années 1990, le concours s'est étendu à l'échelle européenne pour devenir EUROPAN. Ce faisant, cette consultation s'est progressivement intéressée davantage aux enjeux urbains liés à l'habitat qu'aux questions plus précises autour du logement.

Cela dépasse le cadre de cet ouvrage, mais il est bon de rappeler que dans d'autres régions françaises et dans certains pays voisins, comme la Suisse, les Pays-Bas, la Belgique, l'Autriche, l'Espagne ou le Portugal, pour ne citer que les plus exemplaires, des démarches ambitieuses en matière de logement sont menées. Les acteurs publics de notre région pourraient s'organiser pour initier depuis la conception, une consultation innovante et promouvoir la qualité du logement. Plus que jamais, il est nécessaire « d'oxygéner » intellectuellement les milieux professionnels pour faire progresser la qualité du logement dans notre région.

71. Insee Analyse, Provence-Alpes-Côte d'Azur, un million d'habitants vivent en zone inondable, n° 65, octobre 2018.
72. www.envirobatdbm.eu

LA QUALITÉ PASSE PAR L'ACTE CONCRET D'ÉDIFIER

C'est au niveau local que se jouent les choix stratégiques pour notre région et l'avenir des générations futures.

La qualité finale du logement nécessite de mettre en cohérence de nombreuses décisions, de nombreux acteurs privés et publics, dans le cadre des documents stratégiques collectifs. C'est pour ces raisons que la qualité réclame patience, négociation et détermination. La précipitation, le passage en force ou le laisser-faire donnent parfois l'illusion de gagner du temps, mais très souvent ils se paient cher à l'arrivée. Le projet d'habitation, construit pour durer, nécessite d'y consacrer le temps nécessaire pour faire de bons choix, pour les partager et surtout pour les porter jusqu'à la réalisation. La construction est comme une traversée maritime. Il est humain de s'inquiéter, il peut y avoir des coups durs, la cohésion de l'équipe est vitale et il est décisif de tenir le cap.

La qualité est une affaire d'écoute et de décision. La prise de décision doit être préparée par les professionnels mais, comme elle concerne aussi la population, elle doit être partagée. Même si les rapports sont parfois difficiles, on devrait toujours informer la population et rechercher son appui au projet, tout en assumant la contradiction avec certains intérêts particuliers. Les habitants aident d'ailleurs à concentrer notre attention sur les usages à venir, sur la qualité d'une relation urbaine, sur l'évidence d'une distribution, l'habitabilité d'un extérieur, le confort d'un appartement, la prise en compte des enjeux environnementaux... Il faut ouvrir les plans, les regarder, poser des questions, essayer de savoir comment le projet va être vécu et géré. On ne peut pas se contenter de répondre par des chiffres, encore moins par des slogans ou des images séduisantes. Pour aider les habitants à se représenter les usages à venir de la future construction, il est utile d'avoir soi-même acquis une culture, une connaissance. Il est précieux d'être allé voir des projets in situ, et de s'entourer des bons professionnels.

La qualité est fragile car elle tient principalement au soin apporté, en toute discrétion, à la conception et à la réalisation. Le projet parfait n'existe évidemment pas, mais il existe dans certains projets des éléments particuliers qui font sa qualité. Ce sont ces « détails », à la fois fragiles et capitaux, qu'il est nécessaire d'identifier et protéger tout au long de la mise en oeuvre pour obtenir la qualité finale. Pas plus qu'il n'y a de projet parfait, il n'y a de recette.

La qualité impose de sortir des sentiers battus et de commencer par les procédures les plus innovantes et adaptées au contexte. Tout bon projet surprend un peu. Son premier abord n'est pas toujours facile mais, lorsqu'il est abouti, il gagne force d'évidence. On ne parle pas ici d'effets spectaculaires, qui provoquent des émotions fugaces d'attrait ou de rejet d'ailleurs. On ne parle pas non plus d'effets mimétiques, de « pastiche » qui n'aura jamais la puissance et la matérialité du vrai. Sortir des sentiers battus, c'est trouver ce juste équilibre entre le reconnu et l'inconnu, le familier et le surprenant, c'est innover mais discrètement.

L´amélioration de la qualité de la vie dans notre région est à notre portée, via des actes concrets d´édification adossés à une volonté politique forte et mobilisatrice. Les chroniques qui suivent sont destinées à donner envie d´observer ces réalisations et d´en rencontrer les acteurs avant peut-être de se lancer.

CHRONIQUES ARCHITEC-TURALES

CHRONIQUES ARCHITEC-TURALES

Les chroniques proposent, en contrepoint du cahier thématique « le logement en question », la preuve par l'exemple qu'il est possible d'améliorer les qualités de l'habitat. Les 20 projets choisis dans notre région par notre comité éditorial représentent, chacun à leur manière, une possibilité d'envisager avec ambition le projet d'habitation, grâce à l'intelligence du montage opérationnel, au travail partenarial, à la volonté de réaliser un projet d'ensemble cohérent ou grâce à quelques dispositifs architecturaux qui changent la donne.

Nous avons ainsi cherché à rendre compte des situations particulières de notre région, celles des aires côtières comme celles de l'arrière-pays ou des territoires alpins, celles des métropoles comme celles des communes moyennes ou des villages, celles des centres anciens comme celles des quartiers nouveaux, celles des tissus constitués comme celles des zones périurbaines, que le projet soit modeste ou qu'il impacte l'échelle du quartier ou de la ville, qu'il concerne une construction neuve ou une réhabilitation. Pour chaque projet, un aspect particulier est développé pour attirer l'attention sur ce qui fait sa singularité.

« MONTER SUR LE TOIT ! »
Èze (06) 2007 p77

PROCÉDURE ORIGINALE ET HABITATIONS ATYPIQUES
Euromed (13) 2008 p79

SE DISSIMULER DANS LE PAYSAGE
Faucon (84) 2010 p81

CRÉER UN PASSAGE PUBLIC
Solliès-Pont (83) 2013 p83

HABITER AUTOUR D'UNE COUR
Nice (06) 2014 p85

SUPERPOSER LES PROGRAMMES
Marseille (13) 2014 p87

INTENSIFIER LE PÉRIURBAIN
Coudoux (13) 2014 p89

« À LA PETITE CUILLÈRE ET SÛREMENT PAS AU SHAKER »
Orgon (13) 2014 p91

RÉINTERPRÉTER
Miramas (13) 2015 p93

RECOMPOSER LE TISSU PAVILLONNAIRE
Mouans-Sartoux (06) 2015 p95

RENOUER AVEC LA MODERNITÉ
Marseille (13) 2015 p97

TOUT CHANGER SANS RIEN CHANGER
Toulon (83) 2016 p99

LES CHÂSSIS BOIS DE CARNOUX
Carnoux (13) 2016 p101

UN PROJET ENTRE AMIS
Romette (05) 2016 p103

HABITER LE PATRIMOINE
Gémenos (13) 2017 p105

TROUVER DE L'URBANITÉ
Aix-en-Provence (13) 2018 p107

HABITER LA PINÈDE
Six-Fours-les-Plages (83) 2018 p109

OFFRIR DES VOLUMES GÉNÉREUX
Jouques (13) 2019 p111

REDONNER DE LA CONFIANCE
Volonne (04) 2019 p113

COMPOSER AVEC L'ADVERSITÉ
Morières-lès-Avignon (84) 2020 p115





« MONTER SUR LE TOIT ! »

Le site, route de La Turbie à Èze, dans les Alpes-Maritimes, bénéficie de toutes les caractéristiques des terrains en bordure de la moyenne corniche azuréenne : la vue sur le grand paysage maritime est sublime, mais le terrain est très escarpé. Lorsque l'agence CAB Architectes est contactée par un client privé, celui-ci imagine pouvoir réaliser deux belles villas sur ce site. Les architectes vont lui proposer de valoriser le foncier en construisant six maisons en bande, regroupées en deux corps de bâtiment. Une solution qui permet d'amortir les importants travaux d'infrastructure nécessaires pour viabiliser le terrain, mais aussi de produire du logement dans une région où le foncier est rare et précieux. Accessible par le haut, la parcelle permet d'implanter les bâtiments en contrebas et ainsi de libérer, depuis la route de La Turbie, la vue sur la Méditerranée.

Èze
La Coualla
6 logements

Alpes-Maritimes.
Client privé. CAB architectes 2007



Les contraintes extrêmes du site, son étroitesse associée à une très forte pente rendent ce terrain difficilement constructible. Le stationnement, pour ne pas être sur le toit, doit se situer sous l'ouvrage, ce qui a nécessité d'importants travaux d'infrastructure. Enfin, la réglementation urbaine et la configuration du terrain ne permettaient ni d'avoir un jardin au sol ni de grandes terrasses en débord des bâtiments. Il faudra donc trouver les espaces extérieurs, si importants dans notre région autre part et « monter sur le toit ! ». Ici le toit-terrasse prend tout son sens. C'est un toit habité. Un petit escalier droit à l'extérieur du logement permet, depuis la séquence d'entrée, d'atteindre subtilement une vaste terrasse. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur individualisé et autonome formellement, comme posé sur le haut du volume. Ce dispositif de débord de la toiture sur la distribution arrière par coursive permet, grâce à l'ombre produite, de marquer les entrées dans les appartements, qui fonctionnent comme des maisons revisitées. Depuis le milieu de la terrasse, l'espace se décompose en deux parties, ménageant différentes opportunités d'utilisation. Des rangements sont aménagés dans les garde-corps épais pour y loger tout le petit matériel de terrasse. L'ensemble est traité en bois évoquant la plage arrière d'un yacht Riva, comme on en croise en Méditerranée aux abords de la Principauté de Monaco. Le garde-corps bas permet, lorsque l'on est assis, de poser son coude sur le rebord, comme à la portière d'un cabriolet. Aucune installation technique n'est visible. Le toit devient l'attraction du projet, en contrepoint des volets « paupières » qui caractérisent la façade de l'édifice.

L'enjeu du traitement de la toiture trouve ici une résolution qui dépasse le débat sur la toiture en pente ou la toiture technique, c'est une toiture-terrasse au sens strict du terme.



PROCÉDURE ORIGINALE ET HABITATIONS ATYPIQUES

Le projet de l'îlot M5, dans le quartier de La Joliette à Marseille, est la première opération de logements neufs lancée par l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée. Située dans un vaste îlot de la trame Mirès, l'opération doit être exemplaire et les logements suffisamment atypiques pour concurrencer l'offre courante marseillaise, afin d'attirer une nouvelle population dans un quartier qui n'avait pas, à l'époque, bonne réputation. La consultation de vente de charges foncières organisée par Euroméditerranée fixait comme critères principaux de choix l'innovation dans le logement et la qualité architecturale, en encadrant fortement l'offre financière pour l'acquisition du foncier. Le projet retenu est celui de l'architecte Yves Lion associé pour cette opération d'ensemble à Roland Castro, Sophie Denissof et CCD Architecture, pour le promoteur George V Apollonia et l'OPAC Sud (devenu 13 Habitat).

Euroméditerranée
Ilot M5
365 logements dont 72 aidés

ZAC de la Joliette, Marseille, Bouches-du-Rhône.
George V Apollonia et Opac Sud. Yves Lion, Roland Castro et Sophie Denissof, CCD, architectes 2008



Le vaste terrain carré est redécoupé par deux venelles qui se croisent en son centre pour former une petite centralité à l'échelle de l'îlot. Comme dans une villa parisienne, ces distributions collectives intérieures permettent de créer une ambiance propice à des rencontres de voisinage dans un ensemble urbain qui compte plus de 350 logements. Le projet développe une grande variété de logements mêlant lofts, maisons de ville, immeubles-villas avec des appartements en duplex, villas patios et villas suspendues, tous dotés de grandes terrasses le plus souvent en double hauteur, comme pour les salons. Les accès sont majoritairement individualisés ce qui confère à cet important programme, très urbain, les qualités d'un habitat individuel groupé. Dès la consultation, le programme prévoyait le relogement d'un garage pour libérer un foncier riverain et une crèche inter-entreprises pour le pôle économique des Docks, ce qui a permis de créer une mixité d'occupation. L'agence Yves Lion s'est saisie de l'opportunité offerte par le cahier des charges de la consultation, de conserver certains bâtiments industriels pour proposer un programme particulièrement singulier dans l'ancienne manufacture Gondrand. Pourtant, l'enveloppe de cet entrepôt en pierres de moellon n'est a priori pas adaptée pour faire du logement, compte tenu de sa profondeur et de son manque d'ouvertures sur l'extérieur. Mais l'architecte est parvenu à tirer parti de cette contrainte pour offrir une superposition de maisons à patio distribuées par des passerelles qui feront le cachet de cette opération.

Cette typologie si singulière d'habitat sera à ce point plébiscitée par les acquéreurs que, lors de la deuxième phase de réalisation, le dispositif sera transposé dans une construction neuve. Cette expérience montre que l'intervention dans l'existant est souvent source d'innovation et permet de s'écarter des standards.





SE DISSIMULER DANS LE PAYSAGE

Faucon, dans le Vaucluse, est un village perché des plus pittoresques. Il domine une campagne de vignes s'étendant à perte de vue, un vignoble de vins classés en AOC Puyméras. Depuis le haut du village, la vue sur le massif du Mont Ventoux, vers le sud, est à couper le souffle. Il n'est donc pas étonnant que cette petite commune attire les résidences secondaires et l'hébergement touristique. Et que, par ricochet, les habitants les plus modestes aient du mal à se loger. Le projet de cinq logements locatifs sociaux, pour Mistral Habitat, réalisé par les architectes Frédéric Chabert et Christian Mendez, répond à cette demande. En coopération avec le bailleur social, la commune est à l'initiative du projet, en proposant un bail emphytéotique sur 55 ans pour la rénovation d'un patrimoine en ruine qui lui appartient.

Faucon
La Tour
5 logements locatifs sociaux

Vaucluse. Commune de Faucon et Mistral Habitat.
Frédéric Chabert et Christian Mendez architectes 2010



Dans les ruelles sinueuses qui mènent au sommet du village, le piéton est dominé par la présence des murs en pierre sèche dont on a du mal à déterminer s'ils sont de simples soutènements, des restes de murailles ou des façades d'habitations. Il faut dire qu'après les guerres de religion du milieu du XVI^{e} siècle, les habitants de Faucon, dont les maisons s'adossaient aux murs d'enceinte, ont eu le droit d'ouvrir des fenêtres dans ces anciennes courtines. Dans le même ordre d'idées, le projet de La Tour réinvestit les vestiges en ruine des remparts et d'une ancienne tour. Au-dessus du mur en pierre, relevé à l'occasion du projet en récupérant des matériaux trouvés sur le site, un étage en bois détache la construction massive du toit en tuiles de terre crue. À l'image d'un hourd, qui ne serait pas ici en porte-à-faux, cet étage est traité comme une surélévation. Cette association de matériaux bruts peut à la fois provoquer un sentiment d'authenticité, mais aussi permettre d'évoquer une certaine familiarité avec l'architecture traditionnelle des murs d'enceinte médiévaux. Ce simple jeu de matériaux suffit à faire adhérer cette nouvelle construction à son site, sans aucun effet de pastiche, car la construction est clairement actuelle. Elle satisfait aux conditions contemporaines d'habitabilité avec des balcons, des protections solaires au sud, des ouvertures nettes pour les baies et des châssis bois qui confèrent eux aussi de l'authenticité à la réalisation. Le projet se développe dans deux corps de bâtiment séparés par une courée desservie par un jeu d'escaliers. Ce dernier distribue les différents niveaux et apporte quelques effets pittoresques en passant sous une petite passerelle qui permet d'atteindre l'étage.

Le projet de La Tour à Faucon remplit deux objectifs souvent poursuivis dans notre région : à la fois produire des logements sociaux pour répondre aux attentes des habilitants, et réaliser une architecture de qualité caractérisée par sa discrétion et sa maîtrise.



CRÉER UN PASSAGE PUBLIC

Le projet de l'îlot de la gare à Solliès-Pont, dans le Var, s'implante dans un îlot de faubourg constitué d'une collection d'édifices hétéroclites : des anciens hangars de conditionnement de figues (une spécialité de la région), un vieux moulin dans la fondation d'un entrepôt, un canal d'irrigation, de grandes maisons de négociants un peu décaties, des bribes de tissu médiéval autour d'une courée, des petites maisons bricolées, etc. La commune de Solliès-Pont et son maire, l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (porteur du foncier), l'opérateur le Logis Familial Varois et les architectes José Morales et Gilles Sensini ont construit collectivement un projet visant à valoriser les qualités urbaines du site. L'objectif consistait à réaliser à la fois un important programme de logements sociaux, ce qui peut soulever la méfiance des riverains, mais aussi un espace public, qui offre un véritable bénéfice collectif, en facilitant les cheminements piétons entre la gare et le centre-ville.

Au-delà du programme, le parti architectural propose des ambiances à « faible niveau de contraste » avec son environnement. Le projet cherche à négocier avec la complexité du tissu urbain. Pour retrouver les qualités d'ombre et de lumière des ruelles du bourg médiéval, il a fallu jongler avec la réglementation urbaine. La forme singulière du passage permet, sur une courte distance, de proposer des perceptions changeantes, orientant la vue sur le petit bazar du cœur de l'îlot au moment du pincement, alors que le passage s'évase à ses extrémités. D'un côté, il amorce le mouvement vers le centre-ville et, de l'autre, il cadre le parvis de la gare avec en premier plan un très beau platane préservé dans le projet. Pour constituer l'enveloppe bâti du passage, les nouvelles constructions ont dû s'adapter à son environnement ; ainsi, une petite maison à patio s'adosse à un pignon riverain, un petit collectif à l'image des grandes maisons de négociants se détache du parcellaire pour ménager un accès et un immeuble à cour enchâsse une petite maison conservée. Pour créer une certaine aménité avec l'espace public, les logements en rez-de-chaussée sont rehaussés d'un demi-niveau afin d'éviter la promiscuité avec les cheminements. Un dispositif qui permet aussi d'obtenir de grandes hauteurs dans les halls et les commerces. Pour maîtriser le coût des ouvrages d'infrastructure, le parking souterrain se glisse sous l'ensemble de l'emprise, y compris sous le passage.

La question de la densité n'a jamais été abordée. On a parlé urbanité, respect des hauteurs environnantes, création d'un espace public. Pourtant le projet représente près de 230 logements à l'hectare ! Comme quoi, il existe bien une différence entre la densité réelle et la densité perçue.

Solliès-Pont
L'îlot de la gare
60 logements sociaux

Var. Logis Familial Varois et Var Habitat (VFA). Gilles Sensini (Polyptyque) et José Morales architectes associés 2013



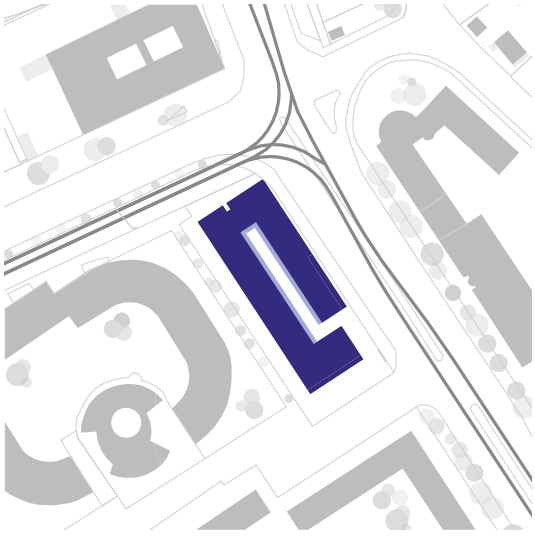

AUGUSTIN

HABITER AUTOUR D'UNE COUR

Livré en 2014 pour le bailleur Habitat 06, le projet Horizon Méridia de l'Atelier d'architecture Marc Barani à Nice, dans le quartier des Moulins, est un projet de 79 logements sociaux destinés à reloger les habitants concernés par les déconstructions opérées dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Situé sur un site stratégique pour le développement de l'Écovallée de la Plaine du Var, porté par la Métropole Nice Côte d'Azur et l'Établissement Public d'Aménagement Nice Écovallée, le projet articule le programme de rénovation urbaine avec les grands projets d'extension urbaine de Nice Méridia et du Grand Arénas. Alors que ce quartier de logements sociaux se trouvait aux confins de la ville, il est aujourd'hui au cœur de la nouvelle métropole, à l'entrée de la plaine du Var.

Nice
Horizon Méridia
79 logements sociaux

Alpes-Maritimes. Habitat 06. Atelier Marc Barani 2014



Construit dans les années 60-70, le quartier des Moulins est un exemple assez caractéristique des formes urbaines de la ville moderne où l'espace public se dissout entre les bâtiments, même si certaines typologies d'édifices-objets, comme « les anneaux », se replient sur eux-mêmes pour produire un espace intériorisé. Le projet de l'Atelier Marc Barani joue avec ces codes pour proposer un espace très domestique : une cour. Cet espace est clairement constitué par un volume régulier sur trois étages qui forme un socle pour deux petites tours de sept et dix étages. Le rez-de-chaussée apporte toutes les fonctionnalités urbaines avec des commerces et des services. Les distributions verticales se placent naturellement dans les volumes hauts alors que le socle est distribué par une coursive qui fait le tour de la cour. Ce dispositif permet d'obtenir, pour les logements sur cour, de véritables appartements traversants, et cela même pour les petites typologies de deux pièces. La cuisine, qui est une vraie pièce, s'ouvre sur la coursive et permet d'obtenir une ventilation naturelle dans le logement. En parcourant la coursive pour rentrer chez soi, les odeurs de cuisine se mélangent comme un catalyseur de la vie domestique méditerranéenne. Les tours proposent une relation plus spectaculaire au grand territoire avec, comme souvent à Nice lorsque l'on s'élève, de larges vues sur la mer et les montagnes. Les espaces extérieurs, si importants dans notre région, sont ici généreux et le système des rideaux textile offre l'intimité attendue. Enfin, leur couleur proche du bleu azur ou du bleu IKB en référence à Yves Klein associe discrètement ce projet au paysage azuréen et à l'École de Nice du Nouveau Réalisme.

Ce projet très urbain renoue avec les formes traditionnelles des immeubles à cour, tout en proposant les qualités de vie de la modernité. Cette figure trop rarement exploitée est pourtant un dispositif capable de s'adapter à des contextes très urbains comme à des tissus moins denses.



SUPERPOSER LES PROGRAMMES

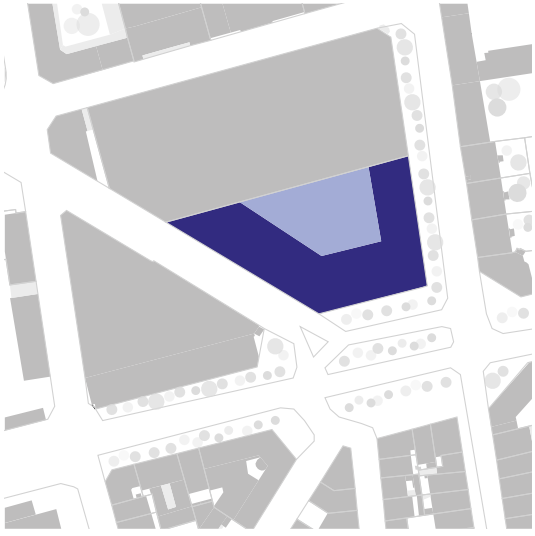
Le projet de l'îlot Tasso à Marseille, dans le quartier des Catalans, est un exemple particulièrement remarquable de mixité programmatique. Le projet des architectes Rémy Marciano et José Morales réalisé pour la SOGIMA en 2014 s'inscrit dans un projet urbain d'ensemble conçu par l'architecte-urbaniste Jean-Michel Battesti. Le projet d'aménagement a permis de conserver les usages existants tout en réalisant un programme neuf. Ce qui est bluffant, c'est que l'on a le sentiment que rien n'a changé : le terrain de foot de l'Union Sportive Endoume Catalans est toujours là, mais au-dessus du parking public, le mur en pierre qui ceinturait l'îlot matérialise désormais le soubassement des nouveaux immeubles et même le snack Petit Gourmand, installé dans un kiosque à l'angle de l'avenue Pasteur, est encore là. Seul deux nouveaux immeubles viennent compléter l'îlot.

Sur la façade principale, donnant sur la place du Quatre-Septembre, l'immeuble réunit 95 logements (64 sociaux et 31 locatifs libres), un commerce alimentaire de moyenne surface et les bureaux du maître d'ouvrage. Ce projet illustre parfaitement la recherche d'urbanité du projet d'aménagement urbain. Au rez-de-chaussée le commerce bénéficie d'une grande hauteur (4,15 m), en entresol le programme de bureaux s'étend en nappe autour de deux patios et, au-dessus, quatre étages de logements s'élèvent avec un attique composé d'habitations en duplex. C'est une réinterprétation de l'immeuble urbain traditionnel. Bien sûr ce dispositif de superposition pose évidemment quelques difficultés d'organisation des distributions verticales. Ne pouvant pas interrompre le volume commercial, les halls des logements et l'entrée des bureaux sont situés de part et d'autre de la grande façade commerciale. Cette disposition entraîne quelques singularités pour distribuer les appartements. Il faut emprunter une galerie à l'arrière du bâtiment, côté cour, pour atteindre les autres cages d'escalier menant aux étages. Cette galerie en surplomb sur les toits-terrasses des bureaux s'ouvre largement sur le stade, qui contribue à la silhouette de l'ensemble à la manière d'un grand jardin à l'échelle de l'îlot. Enfin, l'aire de livraison du centre commercial et l'accès à son parking dédié se ménagent une petite place sur la rue latérale. Moins spectaculaire que le projet qui lui fait face, l'îlot Saint-Georges imaginé par l'architecte Claude Gros en 1963, il est plus pragmatique, évitant les trop grandes complexités pas toujours maîtrisées par l'héroïsme moderniste.

Ce projet, très urbain, parvient ainsi à proposer une mixité d'usages sans générer de complexités excessives, à l'inverse des opérations contemporaines de macro-lots qui risquent d'engendrer les mêmes difficultés de gestion que les aménagements des années 60-70.

Marseille
64 logements sociaux, 31 logements locatifs libres, commerce et bureaux

Place du Quatre-Septembre, Marseille, Bouches-du-Rhône. SOGIMA. Rémy Marciano et José Morales architectes associés 2014




BOULANGERIE DU GRAND COUDOUX
TRAITEUR
BOULANGER
PATISSIER

INTENSIFIER LE PÉRIURBAIN

L'attractivité de la commune de Coudoux est liée à sa position géographique entre les bassins d'emplois d'Aix-en-Provence et de l'étang de Berre, à l'intersection des autoroutes A7 et A8, dans le périurbain de la métropole Aix-Marseille-Provence. Coudoux s'est urbanisée très rapidement sur le modèle du lotissement de maisons individuelles, avec une forte croissance démographique de 2 % par an[1]. Les lotissements se sont amalgamés pour former une nappe continue, dans laquelle les deux petits hameaux historiques ne parviennent pas à créer une véritable centralité. La présence massive d'un seul type d'habitation, la grande maison, pose des difficultés pour les jeunes, les familles monoparentales et les personnes âgées qui ne peuvent plus vivre dans ce type d'habitation, mais qui souhaitent rester sur la commune. Pour répondre aux besoins de la population, il faut diversifier l'offre avec des logements plus petits, pour partie en locatif, et des logements aidés. La commune vient de franchir la barre symbolique des 3 500 habitants et doit progressivement renforcer son parc de logements sociaux pour atteindre à terme les 25 % exigés par la loi SRU[2].

Le projet d'éco-quartier du Grand Coudoux a permis ce changement de politique urbaine. Pour maîtriser l'étalement urbain, la ville doit aujourd'hui trouver son développement sur elle-même. Les extensions urbaines sont très limitées afin de préserver les cultures de la vigne et de l'olivier, ainsi que les espaces naturels remarquables du piémont du massif des Quatre Termes. Le projet multi-site du Grand Coudoux a nécessité, de la part de l'Établissement Public Foncier, une action foncière longue et délicate pour acquérir les terrains peu ou pas construits, situés au plus près de la petite centralité dotée d'équipements publics et de commerces. Le projet de l'architecte Manuel Canas pour le bailleur social Famille & Provence et le promoteur Villenova a permis de réaliser un programme mixte de logements libres et sociaux. Le long de l'avenue de la République, les petits immeubles collectifs confèrent une certaine urbanité et ménagent une petite place publique en retrait de la voie permettant l'installation d'un ensemble de nouveaux commerces. À l'arrière de cette première épaisseur, on trouve, insérées dans le tissu pavillonnaire, des typologies de maisons individuelles groupées, plus économes en foncier. Il s'agit d'une véritable opération d'ensemble qui a permis de requalifier l'espace public, de créer une place, un jardin d'enfants et d'installer un réseau de chaleur à partir d'une chaufferie à bois pour les équipements publics et les nouveaux programmes.

Le projet du Grand Coudoux est une opération partenariale exemplaire qui a permis d'enrayer le phénomène d'étalement urbain et de répondre aux besoins de la population locale.

Coudoux
Écoquartier Grand Coudoux, 31 logements sociaux, 73 logements libres, 6 commerces, une place, un jardin d'enfants

Bouches-du-Rhône. Famille & Provence et Villenova.
Manuel Canas Architecte 2014



1. Fiche projet EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, « Grand Coudoux ».
2. Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Coudoux, avril 2017.



« À LA PETITE CUILLÈRE ET SÛREMENT PAS AU SHAKER »

À l'image de nombreuses communes de la région, Orgon voyait son noyau villageois se dévitaliser au profit de la périphérie. Alors que traditionnellement la ville se refaisait progressivement sur elle-même, par substitution, et que les extensions urbaines étaient limitées par la valeur d'usage du foncier agricole, aujourd'hui la chaîne spontanée de production du logement est opportuniste. Les politiques d'ouverture à l'urbanisation ne permettent que partiellement de maîtriser la tendance naturelle des opérateurs à rechercher les terrains les plus faciles et les moins chers, à savoir les friches agricoles. Une urbanisation qui, in fine, nécessite souvent d'importants investissements en équipements de la part des communes. Mais ces produits immobiliers semblent correspondre à l'attente du marché, pour des familles qui de toute manière n'ont que très peu de choix alternatifs. Évidemment, intervenir dans l'ancien est plus compliqué, car les équilibres financiers sont plus difficiles à évaluer, il y a toujours des imprévus et les risques sont plus grands. Ce que déteste le marché. Et pourtant, il n'est pas certain que les habitants rejettent le petit bricolage qu'induit l'ancien, même sans jardin. On recommence même à apprécier la qualité du vivre-ensemble et des solidarités que procurent la proximité, les services et les petits commerces, comme on l'a constaté durant la période de confinement liée à l'épidémie de Covid-19.

Alors si James Bond prend son cocktail « shaken, not stirred » [1], à Orgon la commune a préféré travailler à la petite cuillère, dans le tissu urbain, à l'échelle de la parcelle, maison par maison, tout en délicatesse pour préserver et valoriser son centre ancien. L'opération a été exemplaire dès son plan stratégique élaboré avec l'aide du CAUE 13. C'est un projet cohérent où la requalification des espaces publics a permis de remettre en valeur et de rendre confortable le centre ancien, de l'équiper de services, de commerces et d'équipements communaux. Pas à pas, la commune a préempté certaines maisons dégradées et vacantes du village pour mener une politique de réserve foncière. En tissant une collaboration étroite avec le PACT 13, aujourd'hui SOLIHA Provence, la commune a pu maîtriser son offre d'habitat et l'orienter vers les familles les plus fragiles, avec des baux à réhabilitation ou des logements en locatif aidé. Enfin, les agences d'architecture d'Anne Vadon et de Jean-Pierre Pupier ont su mettre en œuvre le projet en toute discrétion, faisant preuve d'une grande finesse architecturale.

Au final, c'est 28 logements locatifs sociaux, un local commercial, les locaux de la police municipale et les espaces publics qui ont été requalifiés, pour que le centre ancien d'Orgon ne finisse pas comme la ruine romantique du château du Duc de Guise, qui surplombe le village et la vallée de la Durance.

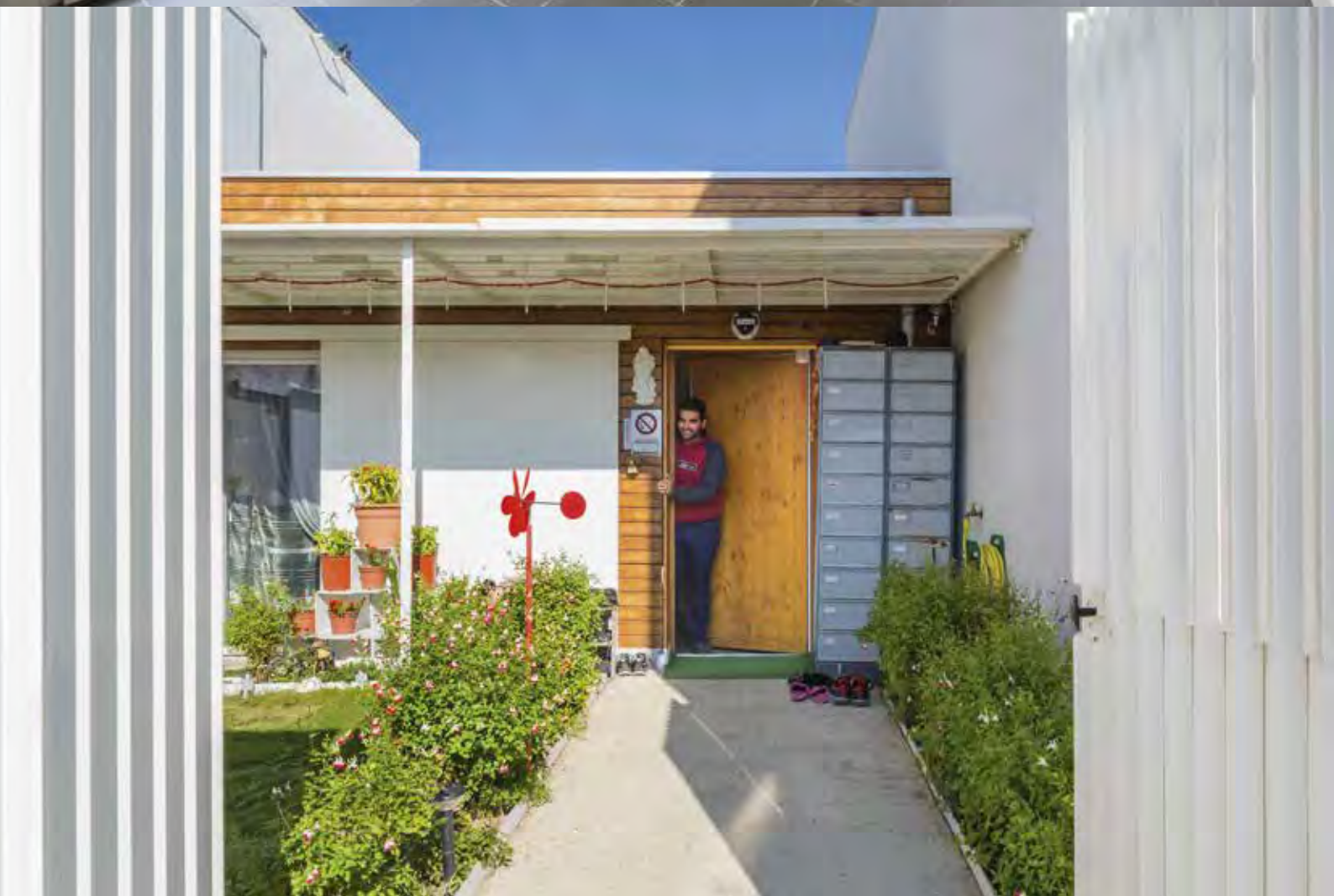
Orgon
28 logements sociaux

Bouches-du-Rhône.
Commune d'Orgon et SOLIHA Provence (PACT 13).
Anne Vadon et Jean-Pierre Pupier architectes 2014



1. Secoué, pas remué





RÉINTERPRÉTER

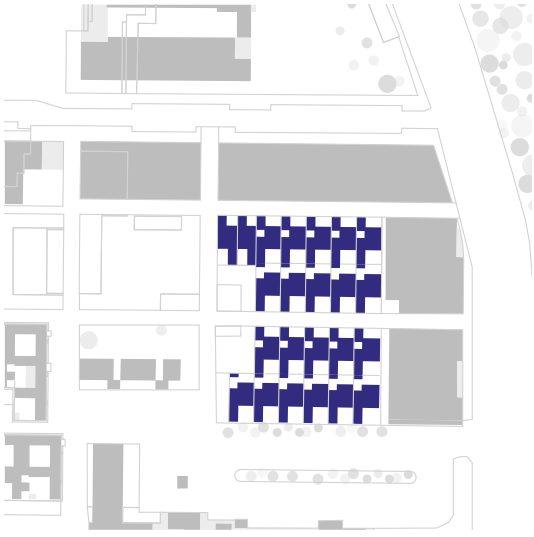
Le projet des maisons à patio de l'agence BauA, à Miramas dans les Bouches-du-Rhône, s'inscrit dans la politique de rénovation urbaine des quartiers d'habitat social menée par l'ANRU, ici accompagnée par le CAUE 13. Édifié dans la ZAC de La Rousse, ce grand ensemble de plus de 400 logements a été réalisé en 1977 par l'architecte André Lefèvre pour loger les ouvriers de l'industrie de la ville nouvelle de l'Étang de Berre. Il a souffert de la faible qualité de la construction, d'un déficit d'entretien, mais aussi de la particularité du modèle urbain qui, bien qu'ayant des qualités indéniables, a montré aussi des faiblesses. Deux types de construction sont ici proposés : à la périphérie, les immeubles villas offrent un habitat individuel superposé et, au centre, une nappe de maisons à patio un habitat individuel horizontal. C'est un quartier pensé pour le piéton, à l'image d'une médina, avec un réseau de passages quelque peu labyrinthique. Le projet urbain mené par l'agence STOA de 2009 à 2015 a réorganisé le quartier autour d'un grand axe central pour redonner de la lisibilité à l'ensemble. Afin de reconstituer l'offre de logements démolis, une extension urbaine est proposée en prenant comme référence les typologies du projet initial.

En proposant de réinterpréter la forme urbaine existante, les urbanistes ont permis aux architectes de se libérer de la contrainte d'intégrer le parking dans l'emprise du bâti, en réalisant des poches de stationnement à proximité des maisons. Ce dispositif a largement simplifié la construction et a apporté une qualité d'usage aux espaces publics. L'assemblage en grappe des maisons du projet initial, déjà lui-même une réinterprétation du projet des maisons Kingo de Jørn Utzon de 1963 à Helsingor, au Danemark, a été rationnalisé par l'agence BauA en un système en peigne, simplifiant le tracé de l'espace public. Dans les maisons à patio d'André Lefèvre, l'ensemble des pièces s'ouvre de manière univoque sur une cour alors que dans le projet de BauA le logement s'organise autour de trois courettes : deux situées de part et d'autre du salon traversant, pour bénéficier d'un extérieur au nord ou au sud, et un petit patio plus intime pour éclairer les chambres. Le programme des nouvelles maisons à patio est associé à des petits collectifs qui recomposent une façade urbaine sur l'espace majeur central. Enfin, il est à noter que le projet a été retenu sur la base d'un concours d'architecture organisé par le maître d'ouvrage, 13 Habitat. Une consultation particulièrement stimulante pour les concurrents, mais aussi pour l'ensemble des partenaires engagés dans ce projet urbain.

Si le projet des maisons à patio de Miramas a du sens par rapport au contexte, il est aussi une expérience réexploitable pour réaliser des opérations mêlant individuel et collectif afin de répondre aux attentes sociales, tout en ayant une densité cohérente.

Miramas
Les maisons à patio de la Maille II
44 logements sociaux

Bouches-du-Rhône. 13 Habitat.
BauA et Alexandre Chapuis architectes associés 2015







RECOMPOSER LE TISSU PAVILLONNAIRE

Le projet des 16 logements sociaux réalisé en 2015 à Mouans-Sartoux par l'agence d'architecture Comte et Vollenweider, pour le Logis Familial, est un exemple remarquable de valorisation du foncier. L'urbanisation de la commune est caractéristique de l'étalement urbain lié au phénomène de périurbanisation de l'arrière-pays de la Côte d'Azur, avec près de 70 % des habitations en maisons individuelles[1]. Le territoire se trouve de fait très occupé et les terrains urbanisables sont quasi inexistants. L'objectif consistait donc à faire muter le tissu pavillonnaire afin d'apporter une offre nouvelle d'habitation locative aidée, plus dense, en collectif, et d'aider les jeunes actifs et les personnes âgées à se loger, dans un territoire où la rareté du foncier et l'attractivité font grimper les prix à l'achat comme à la location. C'est la commune qui a acquis le terrain et organisé la consultation de bailleurs et d'architectes pour parvenir à maîtriser la qualité architecturale et environnementale du projet - une politique publique portée de longue date par la ville de Mouans-Sartoux.

Le projet propose une typologie hybride entre le petit collectif et l'individuel groupé. L'ensemble bâti se compose de plusieurs volumes de deux à trois étages, autour d'une cour-jardin. Cet ensemble permet de retrouver l'échelle d'un groupement de maisons en bande comme il en existe à proximité. Le système de distribution par coursives extérieures permet d'individualiser les accès aux logements. Pour distribuer les cinq entités à partir d'un seul ascenseur, les coursives se démultiplient pour finalement offrir un parcours suspendu. La distribution n'est pas seulement fonctionnelle, elle devient une promenade laissant des possibilités variées de cheminement qui ouvrent des vues lointaines sur les collines et laissent apercevoir les terrasses agricoles du Musée International de la Parfumerie. Les escaliers droits offrent des échappées visuelles vers le ciel et les terrasses coursives mettent en relation l'échelle domestique avec le grand paysage. Les mêmes sensations se retrouvent à l'intérieur des appartements traversants. Ce petit édifice amorce un projet urbain à plus grande échelle en permettant de créer un cheminement piéton vers la gare le long de la voie ferrée et en marquant l'amorce du linéaire de commerces et de services du chemin des Gourettes, avec un local en rez-de-chaussée largement ouvert sur le carrefour.

Alors que le foncier devient de plus en plus précieux, la densification des tissus pavillonnaires est un enjeu majeur et ce projet est un exemple particulièrement remarquable pour son portage politique et sa justesse architecturale.

Mouans-Sartoux
16 logements sociaux (8 PLUS, 8 PLAI) et un logement libre

Alpes-Maritimes. Logis Familial.
Comte et Vollenweider architectes 2015



1. Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse 2017-2022.



RENOUER AVEC LA MODERNITÉ

Le projet des Danaïdes de l'agence d'architecture Leteissier et Corriol pour Habitat Marseille Provence (HMP), dans le 15ème arrondissement de Marseille, s'insère dans le tissu urbain hétérogène des quartiers Nord. Le secteur de Notre-Dame-Limite est à l'image de ces quartiers où s'imbriquent grands équipements, comme ici l'Hôpital Nord, grands ensembles, villas et petits lotissements. Situé au-delà du Canal de Marseille, qui s'évanouit dans le tunnel sous le massif de l'Étoile, le site du projet se situe à l'arrière d'une résidence de logements sociaux, Les Hamadryades, qui accueillent 149 logements répartis en 6 plots de 5 étages. Comme souvent, ces ensembles résidentiels recèlent du foncier à valoriser, alors qu'on les perçoit toujours comme trop denses. Le projet a ainsi permis d'augmenter l'offre de logements de près de 30 % et ainsi compenser les démolitions réalisées dans le cadre du projet de renouvellement urbain de Malpassé.

La disposition en quinconce des plots existants a laissé de la place à la végétation pour se développer. Le nouveau bâtiment profite de cette situation paysagère pour s'installer au milieu de la pinède. D'ailleurs, le petit terrain de jeux de ballon conserve un très beau pin parasol. Le bâtiment est linéaire, on pourrait dire qu'il s'agit d'une barre, mais on le perçoit à la fois comme une succession de petits volumes en R+3. Un léger mouvement de terrain permet de rentrer à niveau dans le parking tout en faisant disparaître l'effet de socle pour aménager en rez-de-chaussée des terrasses de plein sud. La première qualité du projet repose sur le caractère traversant de tous les logements, ce qui permet d'obtenir très simplement une ventilation naturelle. Cela a été rendu possible par la multiplication des cages d'escalier (une pour deux logements), qui ne disposent pas d'ascenseur. Ce choix est ainsi économiquement viable. Les cages d'escalier sont éclairées naturellement et un palier à l'air libre permet d'accéder aux logements pour créer un seuil avant de rentrer dans l'appartement. Les terrasses, exposées plein sud, se déploient sur toute la largeur de la travée et s'ouvrent sur le salon et la cuisine. Indépendante, celle-ci est reliée au salon par une porte en façade. La terrasse suffisamment large est traitée avec une grande attention aux finitions, avec du lambris en bois en sous-face ou de la tôle déployée en garde-corps. Enfin, la matérialité de la façade en béton brut bouchardé donne de la solidité à l'ensemble et une texture minérale rare de nos jours. Une solution permise par l'installation de l'isolant à l'intérieur et l'utilisation d'un béton thermique.

Le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, en déverrouillant certaines contraintes comme l'accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite) à tous les logements, ont permis d'offrir un véritable confort d'usage et une maîtrise du confort thermique d'été.

Marseille
Les Danaïdes
24 logements sociaux

Notre-Dame-Limite. Marseille 15e arrondissement, Bouches-du-Rhône.
Habitat Marseille Provence (HMP).
Leteissier Corriol architectes 2015





TOUT CHANGER SANS RIEN CHANGER

Le centre-ville historique de Toulon avait mauvaise réputation, mais surtout il était vétuste : le bâti était dégradé, les logements étaient majoritairement insalubres, les espaces publics inquiétants et les commerces à l'abandon ou interlopes. En moins de quinze ans tout a changé. Avec une volonté indéfectible, la commune a su mobiliser tous les partenaires publics et privés pour mener à bien ce projet de requalification sur plus de 23 hectares. La SEM Var Aménagement Développement (VAD) a porté une politique d'acquisition foncière d'ampleur avec environ 15 000 m² acquis à l'amiable, 19 000 m² par voie de préemption, 150 expropriations, 47 évictions commerciales et un dispositif de logements « tiroirs » pour les relogements temporaires. Ce projet de renouvellement urbain a pu être financé avec l'aide de l'ANRU et de toutes les collectivités territoriales. Au sein de ce projet d'ensemble, le projet de l'îlot Baudin, sur foncier EPF, livré en 2016 par HA architectes pour le bailleur social Erilia est particulièrement exemplaire de la démarche urbaine et architecturale.

Un important travail préalable de reconnaissance du patrimoine a été mené avec les services de l'État et l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre des études de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Si, sur cet îlot, le bâti était d'origine médiévale, les façades ont quant à elles été retouchées par les travaux d'alignement avec des modénatures du XVII^{e} et XVIII^{e} siècle, comme les portes d'entrée en pierre, particulièrement remarquables. Le projet de l'îlot Baudin va s'appuyer sur ce travail pour restaurer l'enveloppe extérieure de l'îlot, en marquant simplement l'intervention par de grandes parois en claustra destinées à protéger la domesticité des loggias. Si rien n'a changé sur rue, tout a changé sur cour. Avec le temps, un bâti résiduel s'était sédimenté dans la profondeur des parcelles et avait saturé les cours. Le travail des archéologues a permis d'identifier un réseau de venelles secondaires, dont le projet a su tirer parti pour aménager une grande cour comme une place. Un espace public où le nouveau restaurant bio a pu installer sa terrasse. On peut dorénavant traverser l'îlot du nord au sud, mais aussi d'est en ouest par les halls traversants, aménagés comme des porches. Si le parcellaire et certaines façades sur rue n'ont pas changé, les immeubles ont été profondément remaniés ou reconstruits afin d'offrir de bonnes conditions d'habitabilité pour les 42 logements sociaux, les 106 logements étudiants, les 3 commerces et la micro-crèche.

Il n'existe probablement rien de plus difficile que de réaliser un projet qui ne change quasiment rien en apparence (si ce n'est bien sûr que l'ensemble est désormais propre et confortable), mais qui change tout quant à la qualité de la vie urbaine.

Toulon
Îlot Baudin
42 logements sociaux, 106 logements étudiants, 3 commerces, une micro-crèche et une place publique

Var. Erilia. HA architectes 2016







LES CHÂSSIS BOIS DE CARNOUX

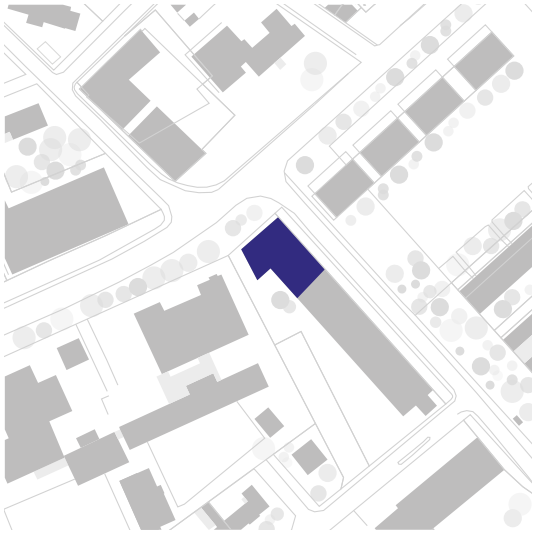
La commune de Carnoux-en-Provence a été fondée en 1957 pour accueillir les rapatriés du Maroc, puis d'Algérie. Passé le col de la Gineste, on découvre au fond de la vallée un village moderne urbanisé de part et d'autre de la route départementale. Sur une rangée d'îlots, de petits immeubles collectifs s'implantent en alternance, à l'alignement ou en retrait derrière des jardins et des parkings. Il semble qu'un jeu subtil, planifié ou non, ait été instauré pour qu'à chaque fois qu'un bâtiment s'aligne sur rue celui en face s'implante en retrait. Mais à proximité de la mairie, une opération urbaine constitue une anomalie avec ses deux bâtiments singulièrement en vis-à-vis.

Sur un côté, le projet de 20 logements sociaux de l'Atelier Stéphane Fernandez pour 13 Habitat profite de la radicalité moderniste pour achever une petite barrette existante en s'adossant à son pignon. Le volume présente un petit arrondi dans le rez-de-chaussée et un drôle de bec à l'endroit où il s'aligne sur la voie principale pour donner plus d'ampleur à cette façade et retrouver des géométries cachées. Installé en zone inondable, le rez-de-chaussée est ouvert et fluide, permettant de traverser la masse bâtie pour accéder au hall et offrir un abri aux écoliers à la sortie des classes. Les façades présentent une trame régulière composée de grands cadres rectangulaires horizontaux qui ne laissent rien présager de l'organisation interne des appartements. La surprise est à l'intérieur des deux logements d'angle : la massivité de la façade s'efface et l'ensemble des châssis s'associent à ceux de la loggia pour former une grande baie panoramique. Un dispositif qui permet de faire rentrer le paysage collinaire du massif de Saint-Cyr dans le salon. La loggia, bien que de petite dimension (6 à 7 m^2), offre de réelles qualités d'habitabilité. Elle partage, par l'angle, le salon-cuisine : d'un côté l'espace est dédié à la préparation et à la prise des repas, de l'autre à des usages de loisir. La loggia contribue aussi à l'agrandissement du salon, un peu plus grand que d'habitude, par la continuité du dallage au sol. L'utilisation de très beaux châssis bois montre toute l'attention que l'architecte porte à cet élément. Les deux bâtiments, qui se font face, sont en fait signés du même architecte. Si la volumétrie et l'organisation interne des appartements sont semblables, ils sont néanmoins très différenciés par leurs écritures de façade, d'un côté des grands cadres et de l'autre des fenêtres verticales, mais aussi par leur matérialité : l'un est en pierres collées et l'autre en parements de briques vernissées.

C'est à une échelle urbanistico-architecturale que se joue la cohérence, avec l'utilisation du châssis bois pour les deux bâtiments, une véritable prouesse pour faire rentrer cette prestation dans le budget d'un programme, aidé comme privé, dans notre région.

Carnoux-en-Provence
20 logements sociaux

Bouches-du-Rhône. 13 Habitat.
Atelier Stéphane Fernandez 2016





UN PROJET ENTRE AMIS

Dans le village de Romette, une commune associée à Gap, ce projet d'habitat participatif et d'éco-construction porte sur six maisons. Située dans la basse vallée du Drac, Romette (ou la « Petite Rome ») est installée sur les premiers piémonts au-dessus de Gap. Situé sur un versant exposé plein sud, le terrain offre une vue panoramique sur le paysage alpin. Cette situation privilégiée a permis d'étager dans la pente les maisons sur deux rangées pour que toutes profitent des qualités du site. Elles forment un hameau où les habitations ne sont ni tout à fait en individuel, ni totalement en collectif. Le projet recherche ce délicat équilibre entre ce que l'on partage et ce qui relève de la vie privée. À l'initiative de l'architecte Romuald Marlin, six familles se sont regroupées pour, ensemble, monter le projet du hameau des Allouviers, c'est-à-dire le financer, le concevoir et pour partie le réaliser.

Romette
Six maisons et quinze couchages pour amis

Hautes-Alpes. SCIA Les Allouviers.
Romuald Marlin architecte 2016



Construire pour soi ou pour des amis amène naturellement à vouloir construire de manière économique, pratique et pérenne. Pour s'adapter au terrain, les constructions sont ancrées au sol par des socles en béton qui permettent de livrer des plateformes habitables et d'apporter de l'inertie thermique. Les façades sud sont largement ouvertes pour bénéficier de tous les apports naturels de cette situation. Les murs « capteurs » fonctionnent comme des radiateurs en hiver, alors que les terrasses peuvent être équipées de bâches pour se protéger de la chaleur en été. Dans le même ordre d'idées, les maisons sont équipées de chauffe-eaux solaires et certaines de panneaux photovoltaïques. S'agissant des matériaux, les familles se sont naturellement tournées vers des produits sains et locaux ; ce ne sont pas forcément les moins chers à l'achat, mais ce sont des produits éprouvés et faciles à travailler. Ainsi les cloisons sont en briques de terre crue compressées, les enduits sont à la chaux, la structure de la terrasse, les châssis de fenêtres, les platelages et les bardages sont en mélèze, l'isolant au sol est en balles de riz de Camargue, en façade il est fait d'ouate de cellulose. Les maisons ne sont pas grandes, environ 100 m^2, mais les pièces partagées permettent de disposer de tous les services d'une grande maison, quand on en a réellement besoin : une buanderie bien pratique pour faire sécher le linge à l'abri des intempéries, l'atelier pour les plaisirs manuels, les jardins partagés pour bien manger et un terrain pour laisser gambader les enfants. Enfin, le dortoir pour les copains, aménagé dans un appentis autonome, permet d'accueillir quinze invités, ce qui laisse imaginer des fins de soirée sans obligation de reprendre la voiture pour rentrer.

Finalement, ce qui pourrait apparaître comme une démarche singulière semble, dans ce contexte, tomber sous le sens, si l'on aspire à bien vivre de manière responsable.

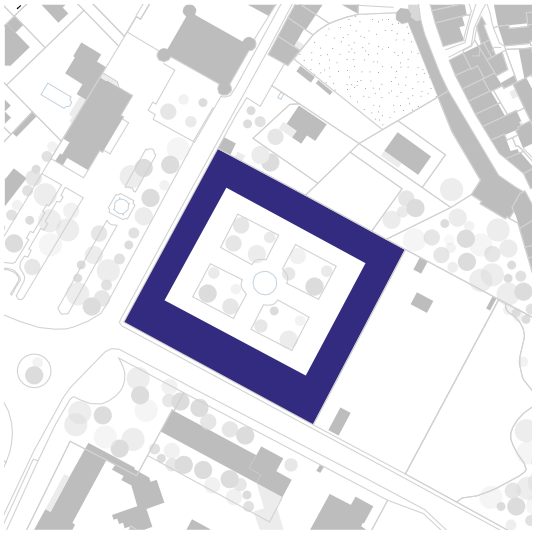

LE COMPTOIR DES GRANGES

HABITER LE PATRIMOINE

La ville de Gémenos, située à 20 kilomètres à l'est de Marseille, est implantée au pied du massif de la Sainte-Baume. Au débouché du vallon de Saint-Pons, elle s'est développée à partir de l'activité agricole initiée par les sœurs de l'abbaye cistercienne de Saint-Pons de Gémenos. La commune possède un important patrimoine historique qui lui procure une certaine attractivité touristique. La réhabilitation des granges du château des marquis d'Albertas contribue à valoriser cette politique culturelle. Le projet des architectes Serge Gatti et Jimmy Richard pour la LOGIREM, en 2017, a permis à la fois de valoriser son patrimoine et de réaliser un programme important de logements et de commerces dans une commune où il n'y a quasiment plus de foncier disponible.

Gémenos
25 logements sociaux, 15 en accession sociale, 10 en accession libre, commerces

Bouches-du-Rhône. LOGIREM.
Serge Gatti et Jimmy Richard architectes 2017



Les granges du château des marquis d'Albertas, édifié en 1579, forment un ensemble monumental. L'édifice possède des caractéristiques exceptionnelles, par ses dimensions et sa forme. C'est un grand corps de bâtiment carré de 75 mètres de côté qui accueille en son centre une cour de 2 600 m², presque aussi vaste que le noyau villageois historique. Implanté à l'angle de la rue Maréchal des Logis Planzol et du boulevard Vessiot, il présente sur l'espace public deux imposantes façades à l'ordonnance parfaite. Faces au château, qui accueille aujourd'hui l'hôtel de ville, les deux porches colossaux mettent en relation, par-delà la cour, la ville avec le grand paysage du massif de la Sainte-Baume. Ici, tout est démesure : le bassin au centre de la cour permettait d'abreuver au moins une quarantaine de vaches, les granges abritaient autrefois les dépendances du château, on trouvait également les habitations des ouvriers, les ateliers, les écuries, les greniers et les caves à vin, comme en atteste une petite sculpture de Bacchus chevauchant un tonneau, inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques. Avant son acquisition par la commune, le bâtiment était en grande partie abandonné et en mauvais état. Il était seulement occupé par quelques commerces ouverts sur la façade principale. Les 4 000 m² de plancher ont permis de réaliser 50 logements, dont 25 logements sociaux, 15 logements en accession sociale et 10 logements en accession libre. La structure commerciale a pu être développée sur la rue latérale et à l'intérieur de la cour, qui est devenue une véritable place publique, la plus grande du village, bien sûr. En prolongeant l'ordonnance implacable des façades sur les corps de bâtiment qui servaient de stockage, le bâtiment a encore gagné en monumentalité.

Une telle figure serait impossible à proposer dans une construction nouvelle, elle serait perçue comme trop radicale. Les projets de réhabilitation permettent d'échapper aux formes convenues et à la production standardisée.



TROUVER DE L'URBANITÉ

Le projet de 95 logements sociaux de l'agence Oh!Som pour le bailleur Famille & Provence a été construit dans la ZAC de la Haute Duranne, à Aix-en-Provence. Édifier une ville nouvelle n'est pas une mince affaire. Pourtant, toutes les villes ont un jour été nouvelles, même si on ne le perçoit plus aujourd'hui. La massification des droits à construire à l'échelle de l'îlot et l'absence de parcellaire ne faciliteront pas l'évolution de ces nouveaux quartiers. Pour créer un peu d'urbanité, il faut chercher à constituer une centralité autour d'un équipement public, comme une école, avec une place pas trop grande et entourée de quelques commerces. Il faut un peu de diversité dans les formes et les typologies d'habitat pour proposer des ambiances paysagères variées. Les derniers grands exemples réussis sont certainement les projets des années 20-40 comme les cités-jardins et les HBM (Habitations à Bon Marché), à Paris. Mais ici, tous les îlots sont identiques, aucune centralité n'émerge et les rez-de-chaussée sont fermés et dépourvus de la moindre aménité, comme un jardin. Famille & Provence et l'agence d'architecture Oh!Som ont dû trouver des solutions pour apporter la vie dans ce « désert » d'urbanité.

Ils y sont parvenus en mobilisant deux dispositifs. Le premier est architectural. En fractionnant les grandes barres en L qui forment la figure génératrice du projet urbain, ils ont conféré une nouvelle échelle à leurs bâtiments, un peu plus verticaux et un peu plus conventionnels. Cette partition est produite par un choix fort, celui de positionner les cages d'escaliers à l'air libre et les petites coursives à l'extérieur pour atteindre les logements. Cette proposition de mode de vie doit apporter un peu d'animation dans les lieux de rencontre et des possibilités d'appropriation. Le dispositif permet aussi d'obtenir de multiples orientations dans les appartements par l'utilisation d'habiles duplex dans l'assemblage. Le deuxième dispositif est programmatique. Le bailleur a cherché à apporter de l'urbanité au sein même de la résidence par la programmation de petits équipements et de services de proximité pour les habitants. Ce qui a permis de réaliser une bibliothèque, une cuisine collective associée à une salle commune pour organiser des fêtes, un atelier de bricolage pour les vélos, une laverie, un solarium commun, une serre et des bacs pour un potager, des ruches sur le toit… L'urbanité inexistante à l'extérieur peut émerger au sein même du projet. Ce dernier a été accompagné dans cette démarche globale par EnvirobatBDM.

Le tour de force du bailleur est d'être parvenu, en phase chantier, à réaliser avec une trentaine de familles volontaires une concertation sur la définition des programmes communs, garantissant ainsi leur bon usage dans le temps.

Aix-en-Provence
95 Logements sociaux

ZAC de la Haute Duranne, Bouches-du-Rhône. Famille & Provence.
Oh!Som architectes 2018





HABITER LA PINÈDE

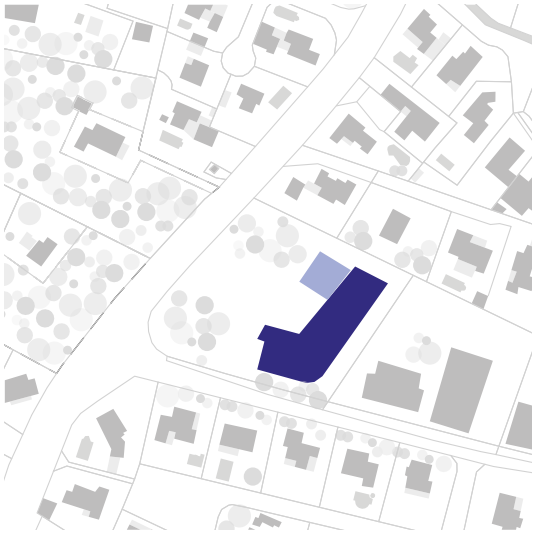
En quittant le centre-ville de Six-Fours-les-Plages par l'avenue Laennec en direction du Brusc et de la côte, la route serpente le long des grands jardins qui entourent les belles demeures. Nous sommes dans une ambiance de parkway avec, sur certaines séquences, un terre-plein central planté et une luxuriante végétation de jardin sur les deux rives : un paysage végétal composé de très beaux grands pins parasols, de cyprès, de palmiers ou de cèdres et une abondante et très riche plantation de haies et de grimpants pour les strates basses. Ce paysage est rythmé par des bosquets de pinèdes qui font oublier la présence des grands murs d'enceinte. Les belles maisons et leurs jardins avec piscine disparaissent dans ce continuum végétal. Cette végétation de pinède s'intensifie aux abords des ruisseaux qui descendent de la forêt de Six-Fours, située sur le massif du Cap Sicié, comme le long du Bouchou ou du Rayolet. Composé de 82 logements livrés en 2018, le projet Espeli, réalisé par l'agence d'architecture Empreinte pour la Logirem et Cogedim, s'insère dans ce contexte.

Dès les études de faisabilité menées par l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur en collaboration avec la commune de Six-Fours-les-Plages, l'enjeu principal était de préserver la grande pinède de part et d'autre de l'avenue Laennec, tout en permettant, bien sûr, de valoriser ce tènement remarquable. Surtout que le terrain, situé sur le piémont du massif du Cap Sicié, permet, grâce à la pente, de profiter de ce paysage remarquable depuis la voie principale. La pinède a été éclaircie à l'occasion du projet et les grands pins dévoilent leurs longs troncs fins malmenés par le vent. Au pied des plus fragiles, de jeunes pousses ont été plantées pour assurer le renouvellement des générations, comme on le fait dans une plantation forestière. D'ici peu, le temps que les haies et les grimpants colonisent le mur bahut et les barreaudages de la clôture, mais aussi que la prairie soit moins aride, le site retrouvera sa luxuriance d'antan, lorsqu'il accueillait une colonie de vacances. Une fois n'est pas coutume, le programme de logements locatifs sociaux occupe la meilleure place avec une belle vue sur la pinède, alors que le programme en accession libre se concentre à l'arrière autour d'un grand pin, heureusement conservé. Le programme de logements aidés se développe dans deux volumes bas en R+1 et R+2 pour permettre au plus grand nombre d'appartements de bénéficier de la vue sur le paysage. Ses façades principales, orientées nord/ouest, sont agrémentées de très profondes terrasses, en ossature bois, utilisées comme de véritables jardins.

Ce projet démontre clairement que certains sites particulièrement remarquables pour leurs qualités paysagères nécessitent une intervention architecturale discrète pour ne pas entrer en concurrence avec ces atouts.

Six-Fours-les-Plages
Espeli
29 logements locatifs sociaux (22 PLUS / 7 PLAI) et 53 logements en accession libre

Var. Logirem et Cogedim. Empreinte architectes 2018





OFFRIR DES VOLUMES GÉNÉREUX

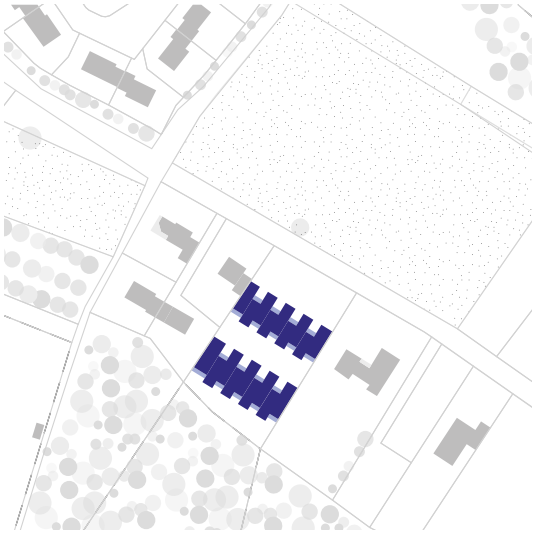
Le petit village de Jouques, dans l'arrière-pays aixois, s'étend entre le massif de la Sainte-Victoire et le Val de Durance, en piémont de grands espaces naturels. Située à moins d'une trentaine de kilomètres d'Aix-en-Provence, la commune est sous la pression démographique de la métropole. Afin de maîtriser l'étalement urbain et de préserver les espaces boisés et les terres agricoles, la commune a encadré son développement avec l'aide de l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle a ainsi acquis un foncier stratégique, au plus près du village et en continuité du deuxième secteur dense de la commune, le lotissement de Sainte-Marguerite-Le Deffend. Ce petit secteur d'extension a été urbanisé après la réhabilitation du centre ancien, avec un programme d'amélioration de l'habitat, une OPAH, qui a permis de réduire la vacance. Le projet des douze habitations de l'agence d'architecture EGR, pour Famille & Provence Habitat, en 2019, a été réalisé pour loger les « enfants du pays » et permettre à des familles modestes de pouvoir rester sur la commune.

Le terrain est caractéristique du paysage provençal de Jouques : au sud, il s'ouvre sur un champ de lavande, au nord sur une petite chênaie. De part et d'autre, le terrain est en mitoyenneté avec des maisons individuelles, des plus ordinaires. Alors que les parcelles riveraines, d'une surface sensiblement équivalente, sont occupées par une ou trois maisons, les architectes sont parvenus à concevoir douze habitations sur deux rangées. Ce ne sont pas tout à fait des maisons en bande, car elles partagent un parking, un véritable hall collectif avec des locaux communs et un petit jardin partagé. L'agence EGR cherchait ici à équilibrer les qualités de l'habitat individuel et l'efficacité comme le partage que l'on peut avoir avec le collectif. Pour réaliser le programme, des logements sont superposés sur la première rangée. Un jeu de redans permet d'apporter l'intimité nécessaire pour ménager les entrées extérieures aux logements, organiser la distribution individuelle de ceux situés à l'étage ou protéger l'habitabilité des terrasses. Les logements, mais aussi les ensembles salon-cuisine, sont traversants nord/sud, ce qui offre une ventilation naturelle très confortable et indispensable dans notre région. Cette grande pièce à vivre exploite la forme des toitures en pente pour offrir un volume haut, culminant à 4,75 mètres. À l'intérieur, une grande fenêtre découpée dans le toit, large comme la travée du salon, apporte une lumière zénithale, permet de qualifier les différents lieux et offre une vue sur la cime de la chênaie.

Si les contraintes financières, à l'achat ou à la location, imposent des surfaces réduites pour les logements, ici, le sentiment d'espace est obtenu par la qualité et le volume de la grande pièce à vivre.

Jouques
12 logements sociaux

Bouches-du-Rhône. Famille & Provence Habitat.
EGR architectes 2019





REDONNER DE LA CONFIANCE

Volonne est une petite commune rurale située dans la vallée de la Durance. Comme beaucoup, sa situation est fragile : elle a en effet été confrontée à la fermeture de deux classes en raison de la baisse du nombre d'enfants, au départ de l'activité de tri de La Poste, à la perte de son statut de chef-lieu de canton, à la suppression de la trésorerie cantonale, au départ de deux médecins, à la fermeture d'un bar et de la presse… Cette spirale infernale s'accompagne d'une situation économique difficile pour les finances publiques. Mais, si beaucoup d'indicateurs sont inquiétants, Volonne montre que la volonté politique peut enclencher une dynamique positive. C'est le projet urbain de l'écoquartier, porté par la commune et le bailleur social Habitation Haute Provence (HHP), qui est le moteur de ce développement.

Volonne
L'écoquartier de Volonne
22 logements sociaux, une chaufferie collective, 2 cantines, une maison de santé, des espaces publics

Alpes-de-Haute-Provence. Commune de Volonne et Habitation Haute Provence. R+4 architectes 2019



Réalisé par les R+4 architectes et livré en 2019, cet aménagement mobilise tous les moyens possibles pour réussir un projet durable. Il propose de renforcer les équipements publics de proximité avec l'extension des cantines de l'école maternelle et de la crèche, associée à un jardin pédagogique partagé. Pour pallier la disparition des services médicaux, le projet comporte une maison de santé publique qui peut regrouper près d'une vingtaine de professionnels. Pour maintenir les ménages à faibles ressources sur la commune, deux programmes de dix et douze logements locatifs sociaux offrent des petites typologies pour les jeunes adultes comme pour les personnes âgées, ainsi que des appartements familiaux. Afin de maîtriser les dépenses en énergie, les nouveaux programmes et les deux écoles sont connectés à un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie collective biomasse au bois, une énergie renouvelable dont l'approvisionnement est assuré localement. Pour compléter les ressources, la toiture de l'extension de l'école maternelle est équipée de panneaux photovoltaïques permettant d'obtenir une petite centrale villageoise. S'agissant des nouveaux moyens de communication, le projet a profité des travaux pour raccorder à la fibre le centre de la commune et bénéficie de l'Internet à haut débit. Enfin, tous les espaces publics ont été requalifiés avec des objectifs simples, pour limiter, un peu, la place de la voiture et surtout végétaliser le cœur du village afin d'apporter un véritable confort de vie. De plus, une charte « chantier propre » a mobilisé les entreprises locales et un dispositif de concertation a permis de faire en sorte que le projet soit réellement partagé. La commune a mené une chasse aux subventions pour maîtriser les coûts des investissements et rendre quasi indolores les remboursements des emprunts. C'est là un véritable investissement stratégique.

Pour ce projet la commune a reçu de nombreux prix et labellisations, dont EnvirobatBDM, et l'engagement de la maire a été salué par le prix de la Marianne d'Or.



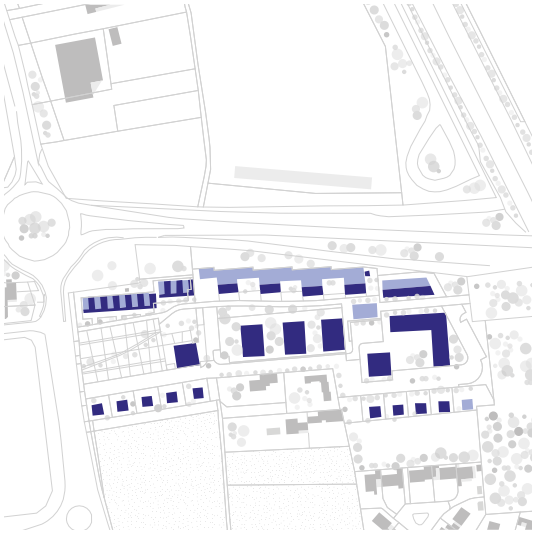
COMPOSER AVEC L'ADVERSITÉ

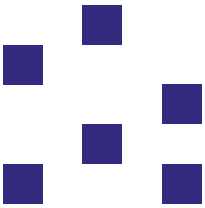
L'architecte Jérôme Siame a dû négocier avec les contraintes du site pour dessiner le projet de l'écoquartier « Les Oliviers », à Morières-lès-Avignon, pour l'aménageur Grand Delta Habitat, sur un foncier EPF. Les sites en entrée de ville ne sont pas toujours les plus qualitatifs, mais cette friche agricole, sur le territoire de la communauté d'agglomération du Grand Avignon, s'étendait dans un environnement particulièrement ingrat : un terrain bordé par l'autoroute du Soleil et situé au pied du talus de la départementale qui le franchit, ce qui engendre d'importantes nuisances sonores. L'inévitable rond-point d'entrée de ville est entouré de trois supermarchés avec, bien en vue, leurs nappes de parkings. Au sud, un lotissement opportuniste est venu miter les terres agricoles avec son cortège de voies en impasse annihilant toute possibilité de se raccorder. Et au nord, les jours de mistral la carrière de concassage de matériaux projette de la poussière qui entraîne une pollution atmosphérique.

Il a donc fallu composer avec l'adversité afin de créer de bonnes conditions d'habitabilité. Ainsi, au nord, le site est protégé par un front bâti opaque composé d'un soubassement en mur-gabion surmonté d'une coque « déflecteur » et, à l'est, par une colline artificielle utilisant les déblais et destinée à devenir un jardin. Le projet urbain se distribue à partir d'une rue nouvelle située à la lisière sud du site permettant à la fois de limiter la circulation des véhicules dans le nouveau quartier et d'amorcer l'urbanisation des quelques friches agricoles encore enclavées. Une fois les voitures rentrées dans les sous-sols, le quartier est distribué par un réseau piétonnier : un mail, le Paséo, la place de la Pinède, la terrasse belvédère… Dans le prolongement de cet enchaînement d'espaces collectifs, des jardins familiaux apportent la promesse d'une qualité de vie participative et respectueuse de l'environnement. Le programme de 170 logements est d'une extrême diversité afin de garantir un véritable équilibre sociologique. À chaque produit correspond une typologie de bâtiment : les 70 logements locatifs sociaux sont situés dans un petit collectif à redans, les 15 logements en accession sociale dans des maisons en bande ou groupées, les 25 logements en accession immédiate encadrés dans un petit collectif en forme de plot, ainsi que les 50 logements en accession libre ; quant aux 10 lots à bâtir, ils sont soit construits directement par l'acquéreur, soit réalisés à partir de plans dessinés par l'architecte. La multiplicité des types d'espaces publics et des typologies de bâtiments produit le « grain » de la ville, offrant des ensembles paysagers suffisamment divers pour créer une petite complexité propice au développement de la vie.

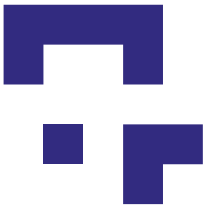
Aujourd'hui les projets sont développés sur des sites souvent difficiles à construire, mais ici la contrainte a su être maîtrisée pour concevoir et bâtir cet écoquartier.

Morières-lès-Avignon
Écoquartier « Les Oliviers » 170 logements
Vaucluse. Grand Delta Habitat. Jérôme Siame architectes 2020





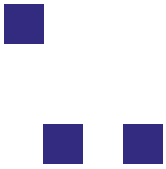
Romette
Romuald Marlin architecte



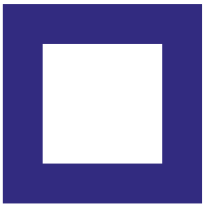
Morières-lès-Avignon
Jérôme Siame architectes



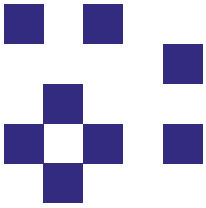
Six-Fours-les-Plages
Empreinte architectes



Faucon
Frédéric Chabert
& Christian Mendez architectes



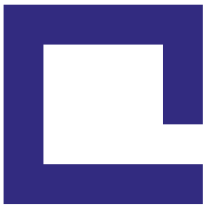
Gémenos
Serge Gatti
& Jimmy Richard



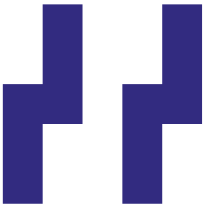
Orgon
Anne Vadon
& Jean-Pierre Pupier



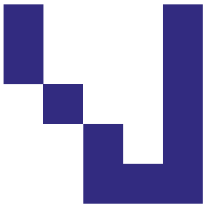
Marseille
Yves Lion, Roland Castro
& Sophie Denissof



Nice
Atelier Marc Barani



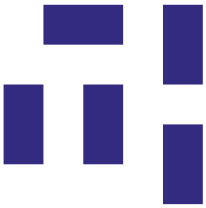
Miramas
BauA
& Alexandre Chapuis



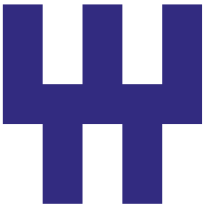
Marseille
Rémy Marciano
& José Morales



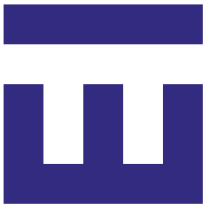
Aix-en-Provence
Oh!Som



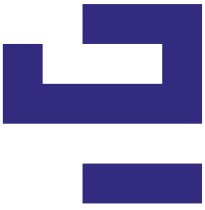
Volonne
R+4 architectes



Jouques
EGR



Toulon
HA architectes



Solliès
Gilles Sensini
& José Morales



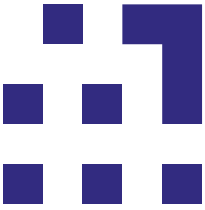
Èze
CAB architectes



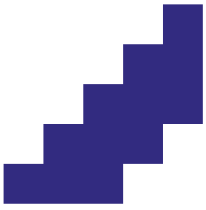
Marseille
Leteissier Corriol architectes



Carnoux-en-Provence
Atelier Stéphane Fernandez



Coudoux
Manuel Canas
architecte



Mouans-Sartoux
Comte et Vollenweider
architectes

LE CAUE 13 ET L'EPF REMERCIENT

EnvirobatBDM
et tout particulièrement son Directeur Frédéric Corset pour son accompagnement attentif tout au long de la réalisation de cet ouvrage.

Le CAUE 05, le CAUE 06, le CAUE 83, le CAUE 84
pour leurs contributions aux repérages d'opérations exemplaires dans leurs départements.

Les architectes des opérations citées dans les chroniques architecturales :
CAB architectes
Atelier Lion associés
Castro Denissof associés
CCD architecture
Frédéric Chabert et Christian Mendez architectes
Agence d'architecture POLYPTIQUE
José Morales architectes
Atelier Marc Barani
Rémy Marciano architecte
Manuel Canas architecte
Anne Vadon Bassac et Jean-Pierre Pupier architectes
BauA et Alexandre Chapuis architectes
Comte Wollenweider architectes
Leteissier Corriol architectes
HA architectes
Atelier Stéphane Fernandez
Romuald Martin architecte
Serge Gatti et Jimmy Richard architectes
Oh!Som architectes
Empreinte architectes
EGR architectes
R+4 architectes

CREDITS PHOTOGRAPHIQUES

Florent Joliot
Photos pages 79, 81, 83, 89, 91, 93, 95, 99, 103, 105, 107, 109, 115

Aldo Amoretti
Photos pages 101

Luc Boegly
Photos pages 87

Serge Demailly
Photos pages 77, 85

David Giancatarina
Photo page 97

Giaime Meloni
Photos pages 111 et couverture

Commune de Volonne
Droits réservés Photo page 113

ONT PARTICIPÉ À LA RÉALISATION DE L'OUVRAGE

DIRECTEUR DE PUBLICATION
Gilles Galice (CAUE 13)

COMITE ÉDITORIAL
Claude Bertolino (directrice de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur)
Gilles Galice (directeur du CAUE 13)
Jean-Marc Giraldi (CAUE 13)
Frédéric Corset (directeur d'EnvirobatBDM)
Antoine Pattefoz (EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur)
Gilles Sensini (Agence d'Architecture Polyptyque)

TEXTE
Gilles Sensini (Agence d'Architecture Polyptyque)
Merci à Serge Bossini et Alain Coquet pour leurs relectures attentives.

GRAPHISME, ILLUSTRATION
Emmanuel Guillemart (CAUE 13)
Yannick Martin (Studio WHA-T)

PLANS
Agence d'Architecture Polyptyque

IMPRESSION
CCI Marseille, Mars 2021

Cet ouvrage a été imprimé en 2 000 exemplaires sur : Stucco Old Mill Gesso Blanc 320 g/m² pour les couvertures, Munchen Kristall Extra 120 g/m² feuillets d'introduction et les deux premiers chapitres, Symbol Tatami White Blanc 150 g/m² pour les chroniques architecturales et les annexes.

LE CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE EST UNE ASSOCIATION LOI 1901 CRÉÉE À L'INITIATIVE DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

LE CAUE13 EST PRÉSIDÉ PAR MARTINE VASSAL ET DIRIGÉ PAR GILLES GALICE.

POUR EN SAVOIR PLUS :
WWW.CAUE13.FR

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR EST UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'ÉTAT

L'EPF PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR EST PRÉSIDÉ PAR NICOLAS ISNARD ET DIRIGÉ PAR CLAUDE BERTOLINO.

POUR EN SAVOIR PLUS :
WWW.EPFPROVENCEALPES.FR

© 2021 • CAUE 13 • Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Bouches-du-Rhône
18, rue Neuve Sainte-Catherine 13007 Marseille • Tél : 04 96 11 01 20

Le CAUE 13 et l'EPF se sont associés pour réaliser un ouvrage sur la question du logement en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Destiné en priorité aux élus et décideurs, il intéressera également tous les acteurs concernés par la production de logements.

Cet ouvrage se déploie en deux parties distinctes mais complémentaires. Les premiers chapitres décrivent la chaîne de production de logements en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans ces pages, Gilles Sensini, architecte-urbaniste et enseignant, analyse les contraintes, déplore certaines aberrations, souligne les besoins et détaille les solutions existantes permettant de répondre aux enjeux humains, sociaux, économiques et environnementaux de la construction de logements dans notre région.

Ces solutions sont ensuite illustrées par les 20 chroniques architecturales qui suivent. Les projets retenus témoignent, chacun à leur manière, qu'il est possible de concevoir et de bâtir en cohérence avec les besoins des habitants, leur mode de vie, leur niveau de vie, mais aussi en adéquation avec le lieu d'implantation, que ce soit en ville, dans un village ou encore dans le périurbain.



Les éditions générales
N° ISBN : 2-912074-34-7
N° EAN : 9782912074348

CAUE 13
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR