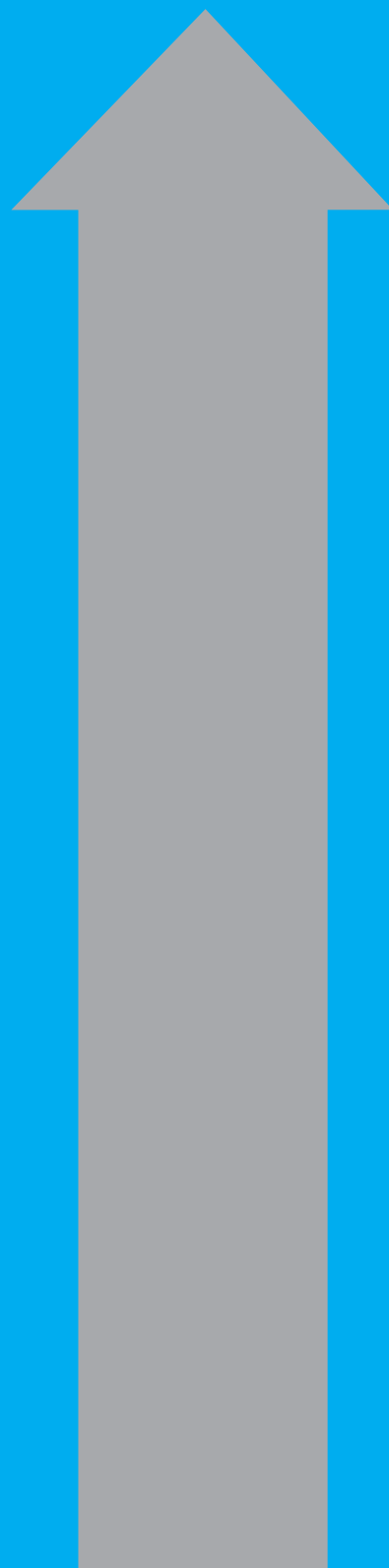
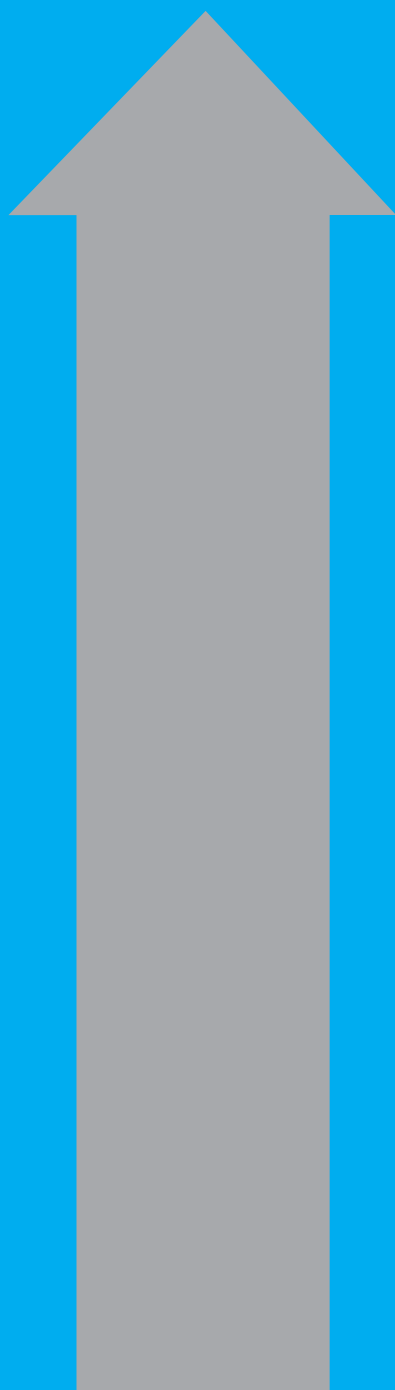


MAINTENANT
LE CIEL

LES CHEMINS DE L'URBANITÉ

Atelier Castro Denissot Casi / Nexity



03-09 INTRODUCTION

CHIFFRES DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE
ET SI HABITER LE CIEL ÉTAIT UNE SOLUTION ?
LA RÉPONSE DE ROLAND CASTRO

10-23 HABITER LE CIEL

INSERTION URBAINE ET ANCRAGE AU SOL
AUTOUR DE COURS – JARDINS
DES COURS, DES JARDINS SUSPENDUS, UN VILLAGE VERTICAL
CONJUGUER BIEN-ÊTRE ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

24-33 CONCILIER L'UN ET LE COMMUN

DE L'HABITAT INDIVIDUEL À L'HABITAT SUPERPOSÉ
LA TOUR, UN IMAGINAIRE MARQUÉ PAR L'HABITAT SOCIAL
TÉMOIGNAGES
CINQ RÉFÉRENCES QUI CONTRIBUENT À NOURRIR NOTRE RÉFLEXION

34-43 L'INSERTION URBAINE

DENSITÉ/COMPACITÉ
UNE TOUR ARBORESCENTE, SIGNAL DU JARDIN ET DU FLEUVE
UN TOTEM VÉGÉTAL, SYMBOLE D'UNE IDENTITÉ RETROUVÉE
LA RÉGLEMENTATION DE SÉCURITÉ INCENDIE

44-45 LES ENJEUX DU GRAND PARIS

PAROLES D'EXPERTS ET DE POLITIQUES
LES PRINCIPES FONDATEURS
LE GRAND PARIS

NOUS SOMMES DES MILITANTS DU PUBLIC-PRIVÉ

La pénurie de logements est chronique. De nos jours, l'exclusion et la précarité dans la ville par le logement sont devenues un lieu commun, une banalité.

Dans la région la plus riche d'Europe, tout le monde ne peut se loger. Même des salariés employés à durée indéterminée ne peuvent accéder à un logement décent. L'impuissance publique pour faire face seule à l'ensemble de ces questions inquiète. Mais notre compassion immobile ne règlera rien, pas plus que la conception archaïque des frontières entre l'intervention publique et privée. Les conservatismes ne sont ni à gauche, ni à droite, ils sont d'abord dans la conception d'un État qui doit agir seul.

Nexity, premier opérateur de l'immobilier, a décidé de s'engager dès le départ dans le Grand Paris. Pourquoi ?

Parce que notre conception du rôle d'une entreprise au service des problématiques immobilières est différente. Nous pensons pouvoir apporter, aux côtés de la puissance publique, des solutions au service de tous, à cette chaîne de logements qui a déraillé. Nous sommes des militants du public-privé. Notre vision n'est pas juste celle d'un taux de marge. Notre horizon n'est pas seulement notre part de marché. Nous revendiquons notre engagement, que nous considérons comme un devoir et une nécessité.

L'ampleur des enjeux questionne l'ensemble des consciences. Nous sommes convaincus qu'il est possible d'être une entreprise rentable et d'être au service de tous. Nous l'avons démontré. Plutôt qu'attendre, nous avons choisi d'accompagner le changement.

Mais nous savons également que le Grand Paris ne se jouera pas uniquement dans les esprits. Le principal obstacle est désormais d'apporter des réponses concrètes, commune par commune, quartier par quartier, sans s'interdire d'ouvrir de nouvelles voies, d'expérimenter de nouvelles approches.

Notre réponse est ici et maintenant pour réaliser la ville de demain, la ville d'avance.

Alain Dinin
Président-Directeur général de Nexity



COMMENT VIVRE
ENSEMBLE ?

**À QUOI SERT
UN GRAND PARIS ?**

COMMENT FAIRE POUR
LOGER TOUT LE MONDE ?

**COMMENT MIXER
LES USAGES ?**

**Y A-T-IL DES TOURS
DÉSIRABLES ?**

Peut-on être écolo et
favoriser l'étalement urbain ?

LE LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

11 694 000 HABITANTS AU 1^{ER} JANVIER 2008.

TAUX DE CONSTRUCTION DE **7,4‰**.

4,7 MILLIONS DE FOYERS FISCAUX.

LE REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES EST DE **32 156 €/AN**
ET DE 30 670 €/AN À PARIS.

380 000 DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX.

50% DU PATRIMOINE SOCIAL
EST RÉPARTI SUR SEULEMENT 8% DES COMMUNES.

374 COMMUNES CONCERNÉES PAR LA LOI SRU.
181 D'ENTRE ELLES NE RESPECTENT PAS LEURS OBLIGATIONS.

L'OBJECTIF DE PRODUCTION EST DE **70 000 LOGEMENTS PAR AN**,
LA MOYENNE DE PRODUCTION RÉELLE ENTRE 1995 ET 2008
EST DE 35 000 LOGEMENTS PAR AN.

88% DES FRANCILIENS*
PENSENT QU'IL EST DIFFICILE DE TROUVER UN LOGEMENT.

LE PRIX MOYEN DU M² ANCIEN
A AUGMENTÉ DE **140%** ENTRE 1999 ET 2009.

* Résultats du sondage Nexity-TNS Sofres, observatoire du logement, janvier 2010.



Et si habiter le ciel était une solution ?

Comment le projet d'Habiter le Ciel s'inscrit-il dans votre parcours d'architecte ?

Roland Castro : Je suis d'une génération qui a cassé l'École des beaux-arts. Cette révolte des étudiants, avant 1968, a posé les fondements de la déconstruction du Mouvement Moderne qui, avec les grands ensembles, avait massacré l'idée même de ville. À partir de 1973-1974, nous avons remis la notion de contexte urbain au centre de nos réflexions en refusant de dessiner des objets séparés. Mon premier dessin de remodelage de grand ensemble date de 1974. En mai 1981, à l'appel impératif et muet du 10 mai 1981, je me suis dit : la question centrale de la société française, c'est les banlieues. Avec un petit groupe d'architectes, j'ai lancé « Banlieues 89 ». Lorsque je suis parvenu à rencontrer Mitterrand, je lui ai proposé de lancer un projet national sur les banlieues et, à notre seconde rencontre, je lui ai apporté une esquisse du plan du Grand Paris que j'avais imaginé avec Cantal-Dupart. Mes projets de

cette époque disaient déjà des mots précis qui font encore sens aujourd'hui dans le Grand Paris et pour Habiter le Ciel : désenclaver, embellir, relier, révéler la géographie... Je parle « d'acupuncture urbaine », c'est-à-dire trouver des points d'énergie dans la ville qui font que, brusquement, un projet fait sens. Par exemple, à Oullins, près de Lyon, quatre tours très fines donnent un centre à cette ville qui n'en avait aucun. Donc, déjà la question de la hauteur comme signal urbain dans la ville, comme totem, me préoccupait il y a vingt-cinq ans. Et, parallèlement, il y a la question du logement, de sa qualité, de loger tout le monde dignement. La question du vivre ensemble. Avec Nexity, à Stains, on a démontré l'intérêt des maisons superposées autour de cours qui, selon moi, sont une manière de réconcilier l'un et le commun. Cette tour Habiter le Ciel concilie mon attrait pour la hauteur – le totem – et l'obsession du vivre ensemble, de l'espace public et du rapport entre l'urbanisme et l'architecture. La genèse de tout cela, c'est le lien social.

cinq pièces sur dix-sept niveaux... Tu peux calculer le nombre d'adolescents que cela donne dans les cages d'escaliers... ce n'est pas vivable. Alors qu'une des constantes dans l'histoire des villes, c'est la question des rues, des places, de l'urbanité, et en même temps des émergences, des repères, des signaux. Or, cette question du signal n'est autorisée aujourd'hui qu'en des lieux tout à fait singuliers, uniquement pour des bureaux, à La Défense par exemple. Et puis, l'une des questions des tours, c'est leur pied : soit la tour est posée sans rapport avec l'espace public, soit, pire, elle est sur dalle, c'est-à-dire extraite de la ville même. Le résultat en matière d'urbanité est catastrophique. Mon copain Jean-Louis Avril m'avait dit : « Je ne suis pas contre les tours, à condition que le sol monte avec. » Donc la tour doit s'insérer dans un système urbain intelligent et, alors, elle peut monter très haut. À New York, il y a tou-

CONVERSATION AVEC ROLAND CASTRO

Comment proposer des tours aujourd'hui alors que l'on pressent qu'elles ne sont pas populaires dans l'opinion publique ?

R.C. : Le débat sur les tours est très mal « barré » parce que la plupart des tours que l'on connaît dans Paris, et ailleurs, sont plutôt moches. Donc, le citoyen a toutes les raisons d'être remonté contre ces tours de stockage dans lesquelles on a fait des groupes de



jours du ciel au bout des rues vu le système du quadrillage, et cela marche très bien. Il ne faut pas oublier la déontologie urbaine : si tu regardes la ville de ta maison, n'oublie pas que la ville regarde ta maison. La tour doit être un objet de désir dans le regard des autres. Même dans les tours moches, ce que les habitants aiment, c'est cette sensation d'être dans le ciel. C'est un des bonheurs indéniables de cet habitat. D'où le nom de ce projet, « Habiter le Ciel ».

En quoi Habiter le Ciel représente une innovation et qu'entendez-vous par « l'un et le commun » ?

R.C. : La grande différence entre ce projet et les tours de stockage, c'est qu'ici on parle d'usages et d'appropriation. L'innovation – la révolution – concerne les manières d'habiter. Pour le quartier de La Défense, nous avons commencé à imaginer de nouveaux gratte-ciel avec de l'espace public en hauteur, une série de places, et alors s'est posée la question du mode d'habitat : comment pourrions-nous faire des tours-jardins avec des places suspendues et de l'habitat autour ? À partir de quand un logement est-il agréable ? Lorsque l'on habite ensemble et que l'on a le plaisir d'avoir aussi un lieu à soi, quand on est sur une cour par exemple. Concilier l'un et le commun, c'est avoir le choix d'être chez soi ou avec les autres, en commun. Le commun, ce n'est pas le collectif. En architecture, le collectif, c'est

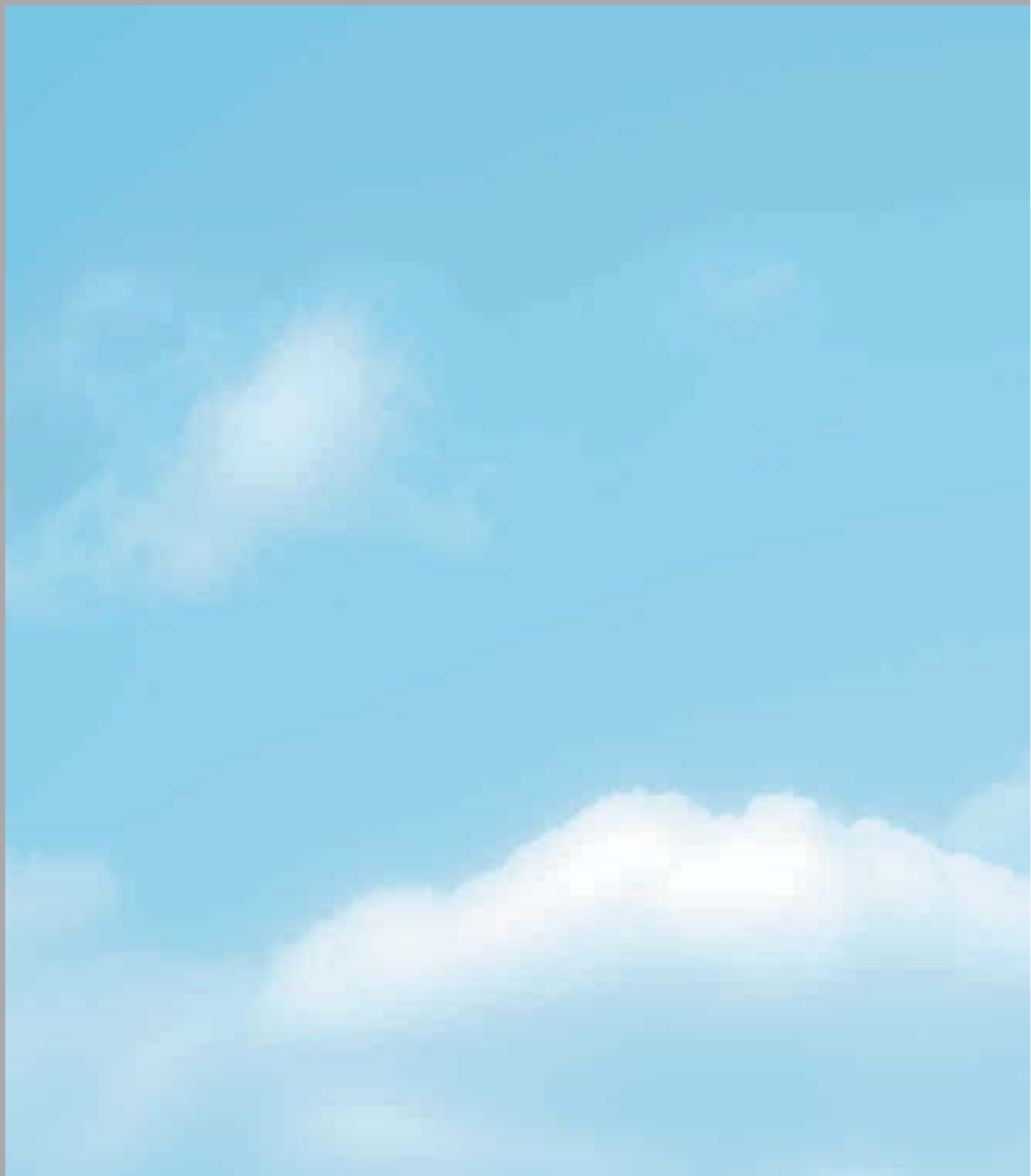
souvent la répétition à l'identique. Alors que le commun, c'est dire : tout le monde n'aura pas la même chose, mais la tour sera autrement plus élégante et pour tout le monde. Habiter le Ciel donne le sentiment d'être dans un petit immeuble de trois étages autour d'un jardin et, au-dessus, il y a un autre petit immeuble de trois étages. Les logements sont en duplex – proches de l'habitat individuel – il y a donc à chaque fois deux maisons superposées l'une sur l'autre autour d'une cour. Un des côtés du jardin est ouvert, au sud, pour mieux gérer le soleil, la lumière et la chaleur. C'est un système de jardins suspendus géré climatiquement, calfeutré en hiver ou ouvert en été. Dans la dernière cour, au 16^e étage, nous avons même dessiné des jardins familiaux grâce à la lumière de la verrière du haut. Là, nous sommes sur dix-huit niveaux et, au dernier étage, nous avons imaginé un ou deux triplex ou duplex, ce qui fait que l'on peut faire varier la silhouette – le ciel – de la tour. On joue avec le ciel, le matériau le moins cher de l'architecture. Habiter le Ciel produit des signes et des symboles dans la ville, avec le ciel. C'est une tour habitable. Par rapport au symbole de puissance machiste de la plupart des tours, je trouve que celle-là est beaucoup dans l'art d'habiter. Elle est féminine, elle n'est pas encombrée de tous les signes de la puissance. Dans mon esprit, ces cours sont des espaces publics verticaux et partagés – le village vertical, c'est une invention révolutionnaire !

Comment faites-vous le lien entre les enjeux du Grand Paris et Habiter le Ciel ?

R.C. : Il y a bien sûr une différence d'échelle, mais pourtant certains enjeux de la construction métropolitaine se retrouvent dans un projet comme celui-là. Le Grand Paris d'aujourd'hui, c'est un grand projet

civilisateur. Notre Grand Paris, nous l'avons appelé du « devoir d'urbanité ». Profondément, ce qui se joue, c'est la capacité des uns et des autres à vivre ensemble quelle que soit la génération ou la position sociale. Et c'est aussi loger tout le monde, dans un contexte de pénurie de logements et de cherté du foncier. Pourtant, je ne fais pas des tours parce qu'il n'y a pas de place, c'est la pertinence urbaine qui légitime le projet et il se trouve que cela est adapté à un contexte d'économie du foncier. Habiter le Ciel peut faire partie des éléments d'identification d'un nouveau Grand Paris : jardins verticaux, cours dans l'espace, espace public vertical. Cela correspond aux principes à promouvoir dans ce nouveau Grand Paris : compacité, intensité à certains endroits, mixité, équilibre entre nature et habitat... Il y a quelque chose de jubilatoire à faire cette tour. Tu as l'impression de sublimer une série de questions qui, jusque-là, ne marchaient pas ensemble. Le pire de l'urbain moderne peut devenir le meilleur. C'est vraiment la fin d'une malédiction. C'est une nouvelle génération de ville arborescente.

**HABITER LE CIEL :
UNE MANIÈRE RÉVOLUTIONNAIRE D'HABITER**



CHAPITRE UN

On ne peut plus continuer à produire et construire comme au siècle dernier. Le contexte de crise écologique et économique, l'évolution des modes de vie et des attentes, la pénurie de logements impliquent de repenser les manières de faire la ville. Il est alors indispensable de s'attaquer aux réponses en imaginant un habitat alternatif – urbain – bénéficiant de certaines des qualités reconnues à l'habitat individuel : l'espace extérieur et l'intimité. A partir de nos expériences de maisons superposées, qui réconcilient l'un et le commun dans un ensemble collectif autour de cours résidentielles, nous avons cherché à développer un nouveau mode d'habitat en hauteur. C'est

HABITER LE CIEL

1.1

HABITER LE CIEL

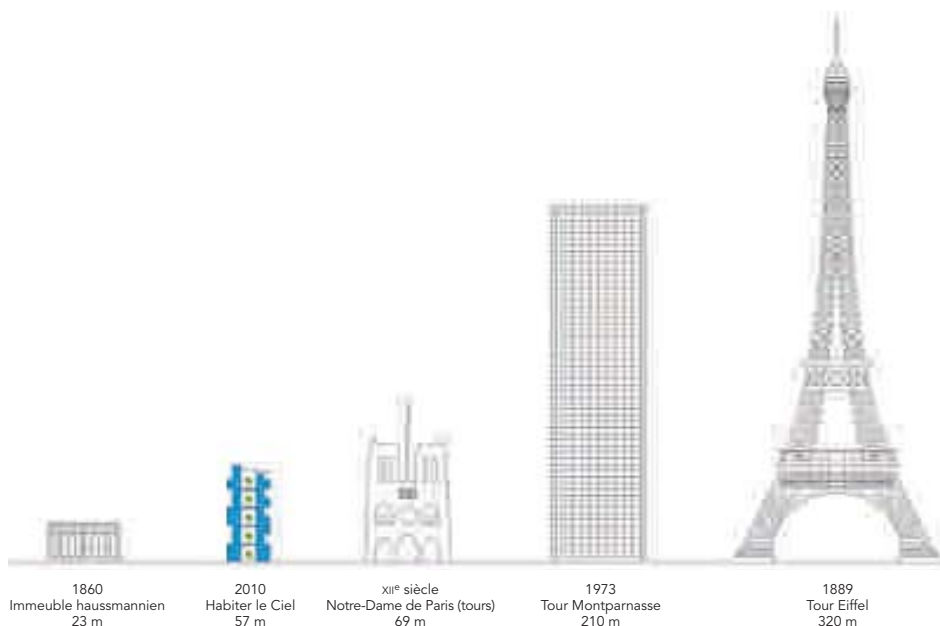
CONCILIER L'UN ET LE COMMUN, C'EST PROMOUVOIR L'INDIVIDUALITÉ – LE SENTIMENT D'UN LOGEMENT À SOI – DANS UN ENSEMBLE COLLECTIF. LA TYPOLOGIE DUPLEX ET L'ACCÈS INDIVIDUALISÉ À CHAQUE LOGEMENT À TRAVERS DES ESPACES PARTAGÉS PERMETTENT D'APPRÉCIER LA COMMUNAUTÉ. TOUS CES ESPACES PARTAGÉS DEVIENNENT DES LIEUX DE VIE À INVESTIR. LA PLUS GRANDE APPROPRIATION EST RECHERCHÉE CAR C'EST BIEN ELLE QUI GARANTIT LA PÉRENNITÉ – LA DURABILITÉ – DU BÂTIMENT.

Le concept d'Habiter le Ciel s'inscrit dans le droit-fil d'un travail mené sur l'habitat et notamment à Stains (quartier des Trois-Rivières), où une série de cours résidentielles organise une vingtaine de maisons superposées et concilie ainsi **les qualités de l'habitat individuel et la nécessité du collectif.**

Habiter le Ciel n'est donc pas une tour au sens traditionnel du terme; il s'agit d'une série de cours superposées autour de jardins. Ces jardins superposés peuvent avoir toutes sortes d'usages. Ils constituent un espace public commun à une vingtaine de logements. Ils reconstruisent dans l'espace le bonheur d'habiter chez soi, en commun, tel un village vertical.

Nos premières esquisses théoriques interviennent davantage sur le mode d'habitat que sur la forme, les proportions et la plastique d'un futur bâtiment. Cependant, la recherche menée cherche à dégager une échelle de bâtiment qui efface l'effet d'empilement qui se dégage trop souvent des tours. **Le dessin de façade s'apparente à la superposition de modules incarnant chacun une maison.** Le volume du bâtiment présente un aspect fragmenté par des loggias en creux qui dialoguent avec des volumes plus saillants. La combinaison des maisons apporte ainsi une grande variété au volume général du bâtiment.

L'esquisse présentée ne s'appuie pas sur une parcelle d'ores et déjà déterminée. Cependant, la conception théorique permet de s'adapter à des contextes urbains variés.



« Dans l'histoire de l'architecture et dans l'histoire des villes, la question des rues, des places, de l'urbanité, du piéton est extrêmement importante; mais, en même temps, la question des émergences, des repères, des signaux l'est tout autant. »

Une promenade verticale

Le bâtiment présenté est d'une hauteur totale d'environ 60 mètres (dernier plancher desservi 50 mètres). Il évite ainsi le classement en Immeuble de Grande Hauteur (IGH), mal adapté à l'habitat. Il s'organise dans un **système de cours plantés qui tend à effacer l'effet de hauteur**: deux niveaux de duplex se développent autour d'une cour vitrée en façade (9 mètres par 16 sur une hauteur de 12 mètres), qui fabrique un espace dedans dehors. Le niveau bas accueille un jardin largement planté, tandis que les logements du niveau haut sont desservis par une coursive légère qui permet de profiter du jardin. Ainsi, d'étage en étage, **la succession de cours plantées fabrique un poumon vert au bâtiment.** Au-delà des 50 mètres, un étage très ouvert dessert triplex et duplex de type maisons sur le toit. Deux ascenseurs vitrés prennent place au fond de la cour et procurent la sensation de traverser une série de serres, d'emprunter une promenade verticale.



▲ Première esquisse dessinée par Roland Castro en juillet 2007.

« J'avais déjà dessiné des tours de Babel à La Défense, où l'on montait en voiture à 200 mètres. Parce que mon copain Jean-Louis Avril m'avait dit : "Je ne suis pas contre les tours, à condition que le sol monte avec." »



▲ **Un espace public de rêve.** Coupe transversale d'Habiter le Ciel. Le noyau du bâtiment est constitué d'une succession de cinq cours-jardins vitrées qui développent des ambiances variées. Chaque cour-jardin organise quatre étages de logements constitués de deux duplex superposés. Les logements bénéficient d'un rapport particulier à l'extérieur grâce à la cour-jardin d'un côté, et à de grandes loggias

orientées vers le paysage urbain de l'autre. Le socle du bâtiment est constitué d'un grand porche d'entrée qui correspond à la première cour-jardin. Il invite à l'entrée depuis la rue et peut, dans certaines configurations, être traversant. Afin d'améliorer le rapport à la rue et à l'espace public, la dimension du socle est plus importante que le profil du bâtiment même. Ces espaces permettent de tenir l'alignement sur

l'espace public, d'accompagner le développement en hauteur et d'imaginer des programmes variés tels que commerces, équipements ou maisons de ville. Le ciel du bâtiment est animé par une série de maisons sur le toit (duplex et triplex) de manière à dessiner une ligne de ciel sculptée. Afin d'éviter le classement en Immeuble de Grande Hauteur (IGH), le dernier niveau desservi est à moins de 50 mètres.

INSERTION URBAINE ET ANCRAGE AU SOL

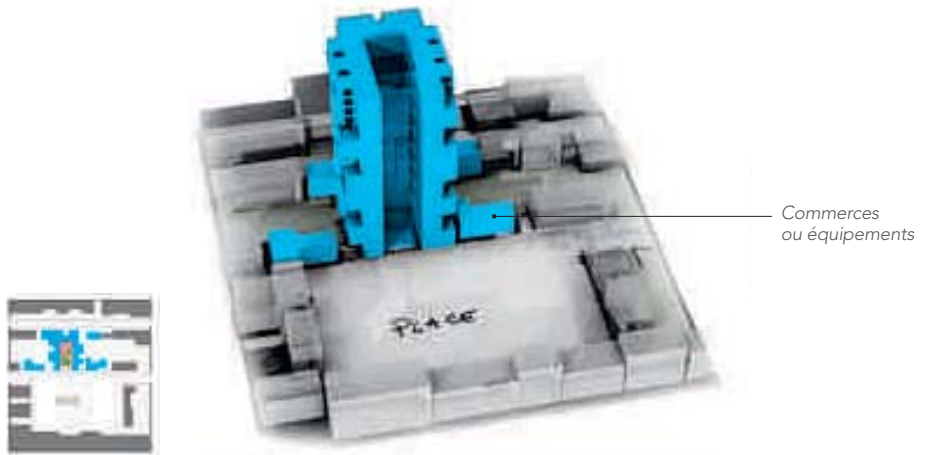
LE DRAME DES TOURS QUE NOUS CONNAISSONS EN FRANCE S'EXPLIQUE PRINCIPALEMENT PAR UN DÉFAUT D'IMPLANTATION AU SOL : SUR DALLE OU SUR RUE, LA TOUR ISOLÉE NE CONTRIBUE PAS À L'ESPACE PUBLIC QUI L'ENTOURE.

Or, la réflexion architecturale ne peut être isolée du contexte. C'est pourquoi notre méthode s'appuie sur l'histoire urbaine et géographique de chaque site afin d'élaborer un récit urbain qui permet la création d'une identité de quartier forte. Dénommée « architecture urbanisante », cette approche vise à concevoir des bâtiments qui participent à la résolution de problématiques urbaines.

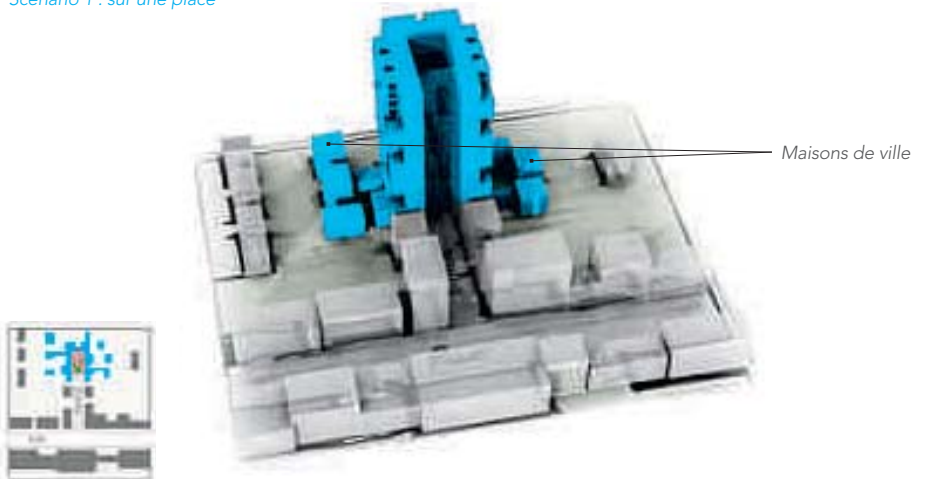
Un bâtiment générateur d'urbanité

Habiter le Ciel est donc en mesure de s'adapter au contexte urbain dans lequel elle s'inscrit : c'est le type de parcelle (angle de rue, intérieur d'îlot, place publique...) qui va permettre de déterminer la configuration de socle pertinente. C'est pourquoi le traitement du rez-de-chaussée est différent des étages courants et présente des scénarios qui peuvent varier selon l'intégration urbaine. Cette tour autorise de nombreuses combinaisons et peut coexister avec des maisons de ville, des petits immeubles, des commerces ou des équipements. De cette manière, le bâtiment fait partie d'un ensemble et ne représente dans le paysage rien d'autre qu'un immeuble plus haut. Il ne constitue **pas un objet isolé puisqu'il est relié au sol par un socle habité qui dessine une élévation progressive**. Notre tour part donc du sol et organise l'espace public qui l'entoure. Sa pertinence réside dans les espaces et les usages qui animent la rue. Elle tient l'alignement et crée, par son hall poreux, une continuité depuis la rue. Ce hall, constitué d'une cour-jardin, annonce déjà les manières particulières d'habiter qui s'y développeront.

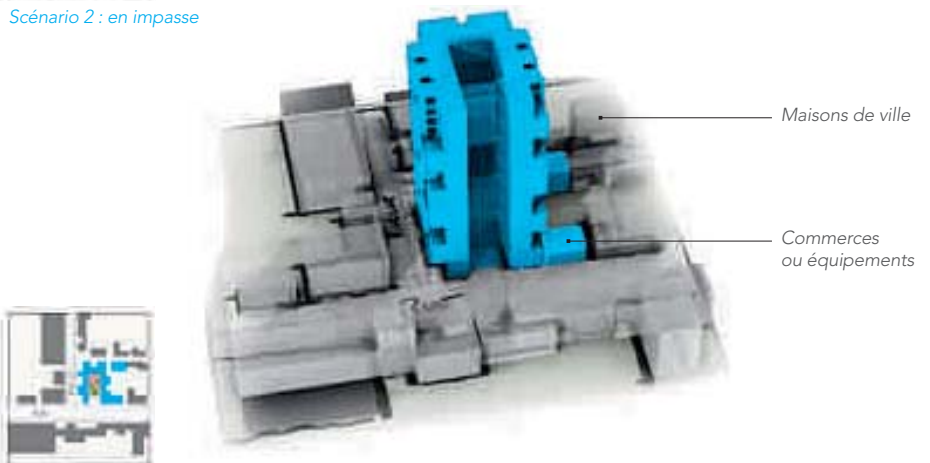
De par sa forme, elle génère ainsi autour d'elle toute une vie de quartier et contribue à son attractivité. Ce n'est donc pas un objet isolé agressif mais bien un bâtiment générateur d'urbanité.



Scénario 1 : sur une place



Scénario 2 : en impasse



Scénario 3 : à l'angle de deux rues

▲ Une intégration urbaine souple : la tour d'Habiter le Ciel est conçue pour s'adapter à différentes configurations urbaines.

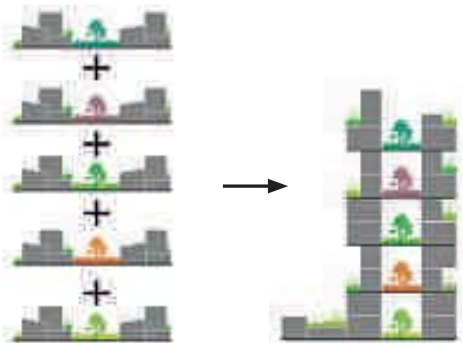
AUTOUR DE COURS-JARDINS

DANS UN HABITAT DE TOUR TRADITIONNEL, LES CIRCULATIONS REPRÉSENTENT DES DÉDALES INTÉRIEURS ET SONT ÉCLAIRÉES ARTIFICIELLEMENT : LA SENSATION DE CONCENTRATION DE LOGEMENTS EST, DE CE FAIT, AMPLIFIÉE. ICI, AU CONTRAIRE, LE TRAITEMENT EN DOUBLE ÉCHELLE DE COUR ET DE DUPLEX CONTRIBUE À LA SINGULARITÉ ET FAVORISE UNE APPROPRIATION FORTE DES LOGEMENTS. LES CIRCULATIONS SONT OUVERTES, AÉRIENNES, ET LES PALIERS SONT TRAITÉS COMME DES ESPACES DE VIE EXTÉRIEURS. EN FORME DE « U », CHAQUE COUR ORGANISE UNE VINGTAINÉ DE LOGEMENTS.

L'individualité de l'habitat – l'esprit maison – est renforcée par un rapport intérieur/extérieur en faveur de ce dernier. Ainsi, de grandes loggias en double hauteur orientent l'espace domestique – le séjour et la cuisine – vers le paysage urbain. Afin d'assurer le confort d'habiter, les loggias sont agrémentées de panneaux vitrés permettant de moduler leurs usages. La loggia est un espace tampon qui préserve des aléas climatiques tout en proposant un véritable prolongement de l'espace de vie quotidien.

L'accès individualisé, la typologie duplex et la loggia concourent à une appropriation des logements proche de la maison individuelle.

L'organisation spatiale des appartements de trois pièces propose, par exemple, un grand séjour, une cuisine et une salle de bains au niveau bas (permettant un espace de vie accessible aux handicapés), deux chambres et une salle de bains au niveau supérieur. La distribution (escalier) et la salle de bains sont éclairées naturellement par des baies hautes sur la cour qui préservent l'intimité. Cela permet à la fois d'éclairer le logement dans une double orientation cour/extérieur, d'assurer une bonne ventilation et d'animer les façades sur cour.



▲ **Jeu de construction** : la tour Habiter le Ciel est constituée d'une série de cours superposées autour de jardins.



« Le commun, ce n'est pas le collectif. Le collectif, c'est la superposition de la même chose, de l'identique. Le commun, c'est justement l'introduction de la différence : la tour sera autrement plus élégante, et cela, pour tout le monde. »

« Il ne faut pas oublier la déontologie urbaine. Si tu regardes la ville depuis ta maison, ce qui est extrêmement agréable lorsque tu es dans une tour, la ville regarde aussi ta maison : il faut donc absolument que l'endroit où tu habites soit supportable, et soit même un objet de désir pour le regard des autres. Il faut que ce soit le contraire de simplement : "J'ai la chance d'y habiter et je vous vois tous, mais vous, vous voyez un bâtiment laid", ce qui est très souvent le cas. Les gens aiment bien les tours, mais ils n'aiment pas forcément voir les tours qui sont à côté de la leur. Ce qu'ils aiment dans les tours, c'est le fait d'être dans le ciel, et c'est un des bonheurs de l'habitat. »



« Je vois la ville et la ville me voit avec bonheur. »

DES COURS, DES JARDINS SUSPENDUS, UN VILLAGE VERTICAL

LES COURS RÉSIDENTIELLES REPRÉSENTENT L'OCCASION DE CONCEVOIR DES LIEUX UNIQUES, POÉTIQUES ET SURPRENANTS, DES JARDINS AUX ESSENCES VARIÉES ET CHANGEANT AU RYTHME DES SAISONS.

Le jardin Albert-Kahn de Boulogne-Billancourt nous inspire par la succession d'ambiances végétales du monde entier qu'il propose. Ainsi, chaque cour de la tour Habiter le Ciel organise un vaste espace – 12 mètres de hauteur – et s'agrément d'un jardin résidentiel. Ici, la différenciation de chaque cour contribue à renforcer le caractère singulier de cet habitat et ainsi ses capacités appropriatives. L'usage des ascenseurs s'apparente alors à une promenade verticale d'une ambiance à l'autre.

Les différentes cours intérieures constituant le cœur de la tour se déploient sous forme de jardins, conçus **non pas comme des jardins d'ornement, mais comme des espaces permettant de conquérir de nouveaux usages**. Cette manière de faire permet aux habitants de s'approprier les lieux de toutes sortes de manières. Ils peuvent être destinés exclusivement aux logements mitoyens ou trouver des usages plus collectifs. Espace de contemplation ou d'activités partagées entre voisins, ces jardins offrent une fenêtre urbaine sur le paysage.

L'habitant peut identifier son logement depuis l'extérieur non seulement grâce au jeu de volumes qu'apportent les loggias, mais aussi à travers l'identité de sa cour, qui devient comme une adresse en plus au sein de son immeuble.



=



« Quand je suis dans un immeuble d'Habiter le Ciel, je suis comme dans un petit immeuble de trois étages, à chaque fois autour d'un jardin. Et, au-dessus, il y a un autre petit immeuble de trois étages. Un des côtés du jardin est ouvert au sud pour mieux gérer le soleil, la lumière. C'est une succession de "U" orientés vers le soleil. Cela peut être ouvert ou fermé. Tout est géré climatiquement, très calfeutré en hiver. C'est transparent, mais cela peut être ouvert en été. »





▲ *Espaces de contemplation ou d'activités partagées entre voisins, ces jardins offrent une fenêtre urbaine sur le paysage. L'habitant peut identifier son logement depuis l'extérieur non seulement grâce au jeu de volumes qu'apportent les loggias, mais aussi à travers l'identité de sa cour, qui devient comme une adresse en plus au sein de son immeuble.*





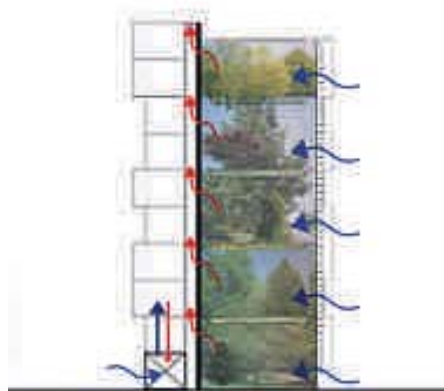
CONJUGUER BIEN-ÊTRE ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Le confort climatique

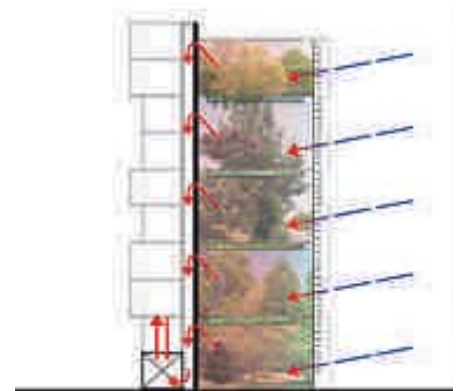
La conception bioclimatique de l'édifice repose sur un bâtiment en « U » fermé par une verrière orientée au sud qui crée un **espace tampon favorable à la réduction des besoins de chauffage** et dont on maîtrise les conditions estivales de confort. En hiver, les rayons solaires pénètrent profondément le « U » : la chaleur est captée et emmagasinée par des murs isolés par l'intérieur de manière à restituer rapidement cette chaleur gratuite aux logements. En été, les protections solaires limitent les risques de surchauffe et, simultanément, une ventilation, opérée par des vanelles, maintient des conditions thermiques agréables. Le traitement de la ventilation par un système double-flux complète l'objectif de confort hygrothermique en cumulant le bénéfice d'une insufflation d'air extérieur réchauffé par le biais d'une récupération thermodynamique. Cette disposition permet aussi d'envisager un léger rafraîchissement en période estivale tout en favorisant aussi le confort olfactif et acoustique vis-à-vis des nuisances extérieures.

La santé

Le choix des matériaux de construction est soigné afin d'éviter l'usage de substances nocives pour l'homme et/ou dangereuses pour l'environnement. L'organisation spatiale et la qualité



▲ En été, le confort des jardins est assuré par le rafraîchissement nocturne et une ventilation naturelle.



▲ En hiver, la serre joue son rôle d'espace tampon grâce aux rayonnements solaires.

de mise en œuvre respectent les exigences d'accessibilité et d'hygiène. Le choix de la ventilation double-flux assure une qualité sanitaire de l'air intérieur parfaite sans accroître la consommation énergétique.

L'énergie

La meilleure énergie reste celle qui n'a pas été consommée. Dans les conditions de conception bioclimatique développées, l'appoint de chauffage nécessaire au confort d'hiver est réduit et permet d'envisager toutes solutions efficaces pour les appoints de chauffage. À cette production complémentaire sera associée la production d'eau chaude sanitaire. La solution préconisée est reproductible quelles que soient les ressources locales disponibles et assure une performance minimum. Elle s'appuie sur les principes suivants :

- enveloppe du bâtiment exemplaire;
- ventilation double-flux avec « préchauffage

par l'espace tampon » couplée à une récupération thermodynamique;

– le complément en chauffage d'appoint est envisagé par des radiateurs électriques de faible capacité. Pour viser le « zéro » émission de gaz à effet de serre, les futurs acquéreurs seront orientés vers des contrats d'électricité « verte » ;

– eau chaude sanitaire par ballons individuels thermodynamiques avec ou non appoint solaire. Sur ces bases, **une performance type « énergie passive »** (15 kWh/m² par an pour le chauffage) **pourra être recherchée**. Selon les sites, cette performance pourra tendre vers un objectif « énergie zéro » grâce à l'installation de panneaux photovoltaïques, notamment en guise de casquettes de protection solaire orientées au sud, et la contribution d'autres ressources en énergie.

L'eau

À l'intérieur des bâtiments, l'ensemble des dispositions techniques pour la réduction des

consommations sont mises en œuvre : comptage individualisé, régulateur de pression (taré à 3 bar) pour chaque logement, WC 3/6 litres, douchette économe et régulateur de jet à effet Venturi.

À l'éventualité de la récupération des eaux pluviales pour l'alimentation des WC, nous préférons envisager la récupération des eaux pour l'arrosage des jardins par un système économe de type goutte-à-goutte et par une récupération astucieuse de type colonnes en eau.

L'entretien et la maintenance

Désormais, l'habitant achète non seulement un logement, mais aussi un usage. Il convient donc d'offrir des installations robustes qui minimisent les coûts d'entretien et la continuité de service. Le soin apporté à la qualité sanitaire des matériaux se prolonge par le souci de simplicité de l'entretien.

Les déchets

Les aménagements collectifs et individuels concernant la collecte et la capacité de tri des déchets ménagers seront particulièrement soignés. Les locaux collectifs seront largement dimensionnés et une attention particulière sera portée à leur localisation. Dans les logements, des espaces dédiés au tri seront identifiés.

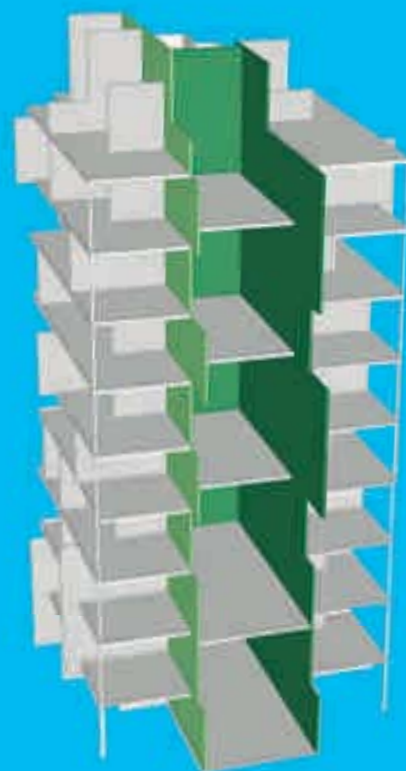
CONCEPTION STRUCTURELLE

L'ossature principale est en béton armé. Elle assure les descentes de charges, verticales de pesanteur et horizontales de contreventement, de la façon suivante :

- reprise des efforts de contreventement en partie intérieure par les voiles séparatifs de logements, le mur trombe en U sur patio et le noyau rigide en partie nord, composé des cages d'escaliers et d'ascenseurs ainsi que des gaines techniques;
- en façades, les zones communes des murs pleins se plombant sur l'ensemble des niveaux représentent des palées de stabilité permettant de déconcentrer les efforts de contreventement et d'éviter les effets de torsion;
- la descente des charges verticales est assurée par les voiles de contreventement ainsi que par le fonctionnement de certains voiles en poutre voile et des structures poteaux/poutres qui les complètent;
- les planchers intérieurs des logements sont à niveau constant et forment un diaphragme de transmission des efforts horizontaux;
- le plancher du patio est supporté par des poutres de grande inertie prenant appui sur les voiles.

Les voiles et planchers en béton armé assurent aussi les isolements acoustiques et les résistances au feu nécessaires.

Les compléments structurels en poteaux/poutres offrent une modularité de distribution dans les logements et entre les logements afin de proposer un projet à même de répondre aux demandes diverses de répartition. Le parking en infrastructure fera l'objet d'une étude spécifique au site en fonction de la parcelle, de son accessibilité et de la géotechnique.



▲ Modélisation en axonométrie de la structure du bâtiment. Mise en évidence des éléments porteurs.



CHAPITRE DEUX

La tour a mauvaise presse en France, associée dans l'imaginaire collectif aux grands ensembles, à des cellules empilées, à l'urbanisme sur dalle ou encore aux tours de bureaux ; on est souvent loin des tours de Manhattan qui, elles, font rêver. Pourtant, au-delà des problèmes de fonctionnement et d'assignation à résidence de populations captives de leur habitat, habiter une tour, c'est aussi profiter des vues offertes sur le paysage. Habiter le ciel, c'est l'occasion de se réconcilier avec les tours. Parce que Habiter le Ciel propose à la fois l'un (comme dans la maison individuelle) et le commun (la convivialité du partage d'espaces) et permet d'être chez soi tout en étant avec les autres.

CONCILIER L'UN ET LE COMMUN

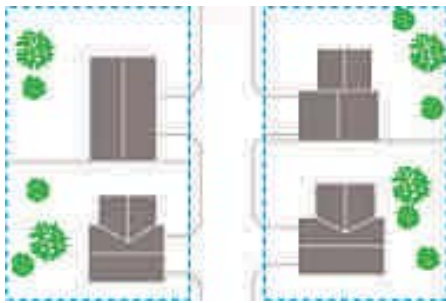
2.1

DE L'HABITAT INDIVIDUEL À L'HABITAT SUPERPOSÉ

POUR LUTTER CONTRE LA RARÉFACTION DU FONCIER ET L'ÉTALEMENT URBAIN, ON DOIT S'EFFORCER DE TRANSPOSER LES QUALITÉS DE L'HABITAT INDIVIDUEL À L'HABITAT COLLECTIF.

DE LA MAISON INDIVIDUELLE...

La maison individuelle reste le mode d'habitat le plus plébiscité des Français, en raison du sentiment de « chez soi » qu'elle procure, auquel s'ajoute le plus souvent un jardin. Cependant, à l'aune des critères de développement durable, ce mode d'habitat apparaît comme extrêmement consommateur de foncier et de réseaux.



2000 m²
4 logements

COS 0,3 – CES 0,25



COS (coefficient d'occupation du sol) :
surface constructible/surface de la parcelle.
CES (coefficient d'emprise au sol) :
emprise au sol du bâti/surface de l'ilot.



▲▼ Les lotissements pavillonnaires produisent de l'étalement urbain et ne contribuent pas au vivre ensemble.



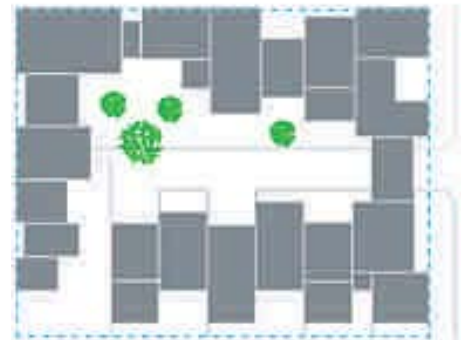
L'urbanisation en lotissement pavillonnaire pose également la question du déficit d'accessibilité en transports en commun. Elle nécessite le recours à une voire deux voitures par foyer. De plus, l'habitat pavillonnaire constitue souvent une zone dans la ville sans commerces ni équipements.

Dans ces quartiers, la notion de vivre ensemble est quasiment absente, au profit d'un repli sur l'individu et le foyer.

... À LA MAISON SUPERPOSÉE...

Notre expérience d'habitat de type maisons superposées (Stains, Marseille, Bobigny, Juvisy) rencontre un certain succès grâce à la manière dont il réconcilie l'un et le commun : la maison superposée permet de concilier les bénéfices de l'habitat individuel (espace extérieur, double niveau...) avec la convivialité d'un ensemble collectif autour de cours résidentielles. Elle offre l'avantage d'allier compacité architecturale et urbaine.

C'est un mode d'habitat qui se positionne clairement comme une alternative à la maison individuelle, dans un contexte où les enjeux environnementaux incitent à réfléchir à d'autres solutions, notamment en termes de consommation d'espaces. Cependant, ce type d'habitat doit s'adapter à un contexte urbain propice, notamment péri-urbain.



2000 m²
19 logements

COS 0,8 – CES 0,6



L'insertion d'appartements en double étage casse l'effet de hauteur et annule l'impression visuelle d'empilement.



... À HABITER LE CIEL

Les critères du développement durable, la rareté du foncier et le besoin en logements nous invitent à renouveler la réflexion sur la densité et la compacité afin de nous inscrire dans un contexte contemporain. Le développement durable incite non seulement à une réflexion sur les économies d'énergie, mais invite à intégrer les questions de sociabilité et de vivre ensemble. C'est pourquoi le concept d'Habiter le Ciel, outre qu'il offre des logements en duplex, des espaces extérieurs et des cours-jardins résidentielles, propose, de par sa forme, l'inverse d'un empilement de cellules, l'individualisation de chaque appartement. Il s'agit bien de réconcilier l'un et le commun.

2000 m²
90 logements
 COS 3,8 – CES 0,5



2.2

LA TOUR, UN IMAGINAIRE MARQUÉ PAR L'HABITAT SOCIAL

L'IMAGINAIRE COLLECTIF DES FRANÇAIS PRÉSENTE DES A PRIORI NÉGATIFS SUR LES TOURS D'HABITAT, ASSOCIÉES AUX MODÈLES DES GRANDS ENSEMBLES D'HABITAT SOCIAL OU AUX GRANDES TOURS DE BUREAUX. POURTANT, DÈS QUE L'ON ÉVOQUE LES GRATTE-CIEL DE MANHATTAN OU DE CHICAGO, LA HAUTEUR FAIT DE NOUVEAU RÊVER.

En France, les tours d'habitat ont été bâties dans un contexte de pénurie de logements et c'est l'idéologie fonctionnaliste (de l'air et du soleil pour tous) qui a présidé à leur construction. Repenser l'habitat en hauteur implique d'instruire la critique de ce type de tours afin de pouvoir le réinvestir de manière positive et contemporaine.

Ces tours des années 1960 et 1970 posent quatre problèmes majeurs :

— **La théorie des prospectifs (du soleil pour tous) implique une implantation en quinconce sans rapport avec l'alignement de la rue.** Le rapport au sol est alors inexistant, d'autant plus lorsque la construction se fait sur dalle. Aucune urbanité n'est créée.

— **La nécessité de construire beaucoup et rapidement** a conduit à utiliser des panneaux de façade préfabriqués qui tendent à la monotonie et dessinent des cellules de logements empilés. Cette esthétique, qui se voulait épurée, conduit à des bâtiments monolithiques, qui ne proposent aucune distinction formelle entre le socle, le corps et l'attique. En comparaison, les gratte-ciel new-yorkais ont très bien su réinterpréter cette donnée de composition classique en proposant des socles ornés et un rapport au ciel sculpté.



— **En termes de mode de vie, les espaces de circulation sont pensés sur un mode fonctionnel** sans considération pour la sociabilité de voisinage. Toute notion de plaisir de l'accueil et de la rencontre est écartée au profit de halls exigus et de couloirs ne bénéficiant que rarement de lumière naturelle. Ce déficit de convivialité vire parfois à l'insécurité et empêche toute appropriation positive de ces lieux.

— **Enfin, un des éléments majeurs du dysfonctionnement des tours**, et plus globalement des grands ensembles de logements sociaux, réside dans la paupérisation de ses habitants et dans l'assignation à résidence de populations captives de leur habitat.

Pourtant, au-delà de problèmes de fonctionnement, habiter une tour, c'est aussi des vues offertes sur le paysage, c'est habiter le ciel. Si, en matière de bureaux et de logements dits de « standing », des modèles de tours contemporaines remportent un certain succès, ce mouvement ne touche pas encore concrètement la France, bien que le débat sur la hauteur soit désormais ouvert.

LIGNE DE CIEL

Les silhouettes monolithiques des tours d'habitat social dessinent une ligne de ciel continue et brutale qui ferme l'horizon et empêche toute poésie.



PARTIES COMMUNES

EMPILEMENT



Le traitement répétitif de la façade créé un empilement de logements qui donne le sentiment d'une tour de stockage. Depuis l'extérieur, l'identification de chaque logement devient difficile, rendant impossible une bonne appropriation.



Les parties communes se réduisent à des espaces exiguës et peu clairs qui ne sont pas à l'échelle du nombre de logements qu'elles desservent. Le peu d'intérêt porté aux usages de ces espaces dès leur conception renforce le sentiment d'anonymat des habitants.

PIEDS D'IMMEUBLE

Au lieu d'intégrer et de relier le bâtiment à son environnement urbain, le pied d'immeuble l'éloigne, isolant les habitants, les tenant à distance du reste de la ville.





« Qu'ils mélangent les différents niveaux sociaux : on aime notre quartier, mais quand on veut en sortir, c'est plus difficile. »



« La priorité, c'est le silence, la tranquillité : on vit dans le stress, on cavale, donc, le soir, on veut moins de bruit (...). »



« Chez moi, dans le centre, la mixité existe, c'est parfait, les gens la vivent bien, tout le monde vit ensemble, on va aux mêmes endroits, on peut cohabiter, ça fonctionne avec les diversités, pas besoin d'homogénéiser. »



« Je suis dans un grand immeuble, il y a des problèmes avec l'ascenseur alors qu'il y a seize étages. On est sept par palier, on est parkés, on est beaucoup. Il y a beaucoup de disputes. Parfois, on a peur. »



« La société se cherche elle-même, on a du mal à s'identifier. (...) Qu'est-ce qu'on va être dans vingt ans? On ne le sait pas. »



« Le problème, c'est qu'aujourd'hui, la diversité est ghettoïsée, de la faute des logements sociaux mal conçus. (...) Les gens sont parqués selon leur appartenance culturelle, ça y contribue. »



« Pour favoriser la mixité, on peut toujours rêver, il faudrait faire un lavage de cerveau de préjugés, on ne peut pas inventer de remède miracle. »



« Il faut démolir les tours mal isolées et reconstruire quelque chose où on a l'impression d'être chez soi et pas chez le voisin. »

2.3

CINQ RÉFÉRENCES QUI CONTRIBUENT À NOURRIR NOTRE RÉFLEXION

L'HABITAT SUPERPOSÉ ET L'HABITAT EN HAUTEUR SONT DES SUJETS QUI TRAVERSENT L'HISTOIRE ET LES PRATIQUES ARCHITECTURALES CONTEMPORAINES. LES RÉFÉRENCES QUE NOUS AVONS RETENUES, EN COLLABORATION AVEC QUATRE ÉTUDIANTS DU MASTER STRATÉGIES TERRITORIALES ET URBAINES DE SCIENCES-PO, TRAITENT TOUTES DE CETTE RÉCONCILIATION ENTRE DENSITÉ, HAUTEUR ET MODES D'HABITAT.

Frisant parfois l'utopie, ces cinq réalisations présentent un intérêt majeur.

À Villeurbanne, la cité ouvrière s'inscrit non seulement comme une réponse à la pénurie de logements par un habitat dense, haut et d'un niveau de confort inédit, mais elle crée aussi une identité singulière à la ville de Villeurbanne qui, jusque-là, n'était qu'une banlieue de Lyon.

Au Canada, à Montréal, l'opération Habitat 67 constitue une des rares expérimentations de grande échelle d'un habitat individuel superposé. Il prévoyait à l'origine 2000 logements. À une époque où la France construit les grands ensembles d'habitat social, ce projet pharaonique a le mérite de poser déjà la question du rapport entre individuel superposé et ensemble collectif.

À Munich et Dublin, ces tours constituent des signaux dans la ville, mais traitent aussi de l'économie d'espace, du rapport à l'extérieur et de l'ancrage au sol.

Tandis qu'à Mexico, ces maisons à patio sont des logements d'exception qui révèlent le luxe du ciel. Les atouts de ces projets comme leurs défauts sont pour nous sources de réflexion et d'inspiration.

LES GRATTE-CIEL DE VILLEURBANNE (FRANCE)

Quand la grande hauteur fabrique l'identité d'une ville.

En 1925, le maire de Villeurbanne Lazare Goujon acquiert le terrain nécessaire à la constitution d'une « cité ouvrière » de 1500 logements, réalisée par un architecte alors inconnu, Mōrice Leroux.

Le long de l'avenue se dressent des immeubles d'alternativement neuf et onze étages, dont les derniers niveaux dégagent des terrasses. Ils s'inscrivent dans un projet d'ensemble comprenant un « palais du Travail » ainsi qu'un nouvel hôtel de ville. Les rez-de-chaussée des immeubles sont occupés par des commerces. Cette mixité fonctionnelle crée un cadre favorable à une vie de quartier attrayante.

L'héritage du projet, souvent cité en exemple de « l'aventure des gratte-ciel » réussie, est aujourd'hui reconnu. Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été créée en 1993 dans le but de réhabiliter ce secteur et de revaloriser le centre-ville. Ce projet a donné à Villeurbanne une identité propre par rapport à Lyon et un véritable centre-ville.

Adresse : avenue Henri-Barbusse, Villeurbanne

Architecte : Mōrice Leroux

Année de livraison : 1934

Hauteur des tours : 19 étages (60 m) / 9-11 étages

Surfaces : 58 415 m²

Programme : 1 500 logements



HABITAT 67 (CANADA)



Expérimenter la maison superposée

Construit à l'occasion de l'Exposition universelle de Montréal, Habitat 67 avait pour objectif la promotion de l'appropriation individuelle de l'habitat collectif. L'architecte Moshe Safdie imagina une construction à même d'associer les avantages de l'habitat collectif – densité, sentiment de communauté – aux atouts des habitations individuelles – appropriation, intimité. Il s'agit d'une alternative originale à la fois au développement des banlieues pavillonnaires en Amérique du Nord et aux constructions des grands ensembles en Europe.

La réalisation du projet est fondée sur une technique alors novatrice, la préfabrication : 354 modules autoportants ouverts sur la face extérieure sont fabriqués et superposés les uns sur les autres pour former un groupement qui atteint 12 étages. Une usine construite à 300 mètres du site permet la fabrication des blocs.

Adresse : 2600, avenue Pierre-Dupuy, Montréal

Architecte : Moshe Safdie

Année de livraison : 1967

Hauteur des tours : 37 m

Surfaces : 37 161 m²

Programme : 158 logements

MK 5 WOHTURM (ALLEMAGNE)

Un signal dans la ville

Situé au sud-ouest du centre-ville de Munich, cet immeuble de logements réunit aspirations de l'urbanisme moderne (habitat sur jardin avec lumière, air et soleil) et quadrillage classique des rues. L'utilisation de couleurs audacieuses (jaune, ocre et orange) intègre parfaitement cette réalisation dans un quartier vivant. Les nombreux balcons et surplombs sculptent les façades, prévenant toute monotonie et créant un rapport intérieur/extérieur particulier.

Sur 4000 m² se répartissent 68 appartements allant du 2 (50 m²) au 5 pièces (185 m²) ainsi qu'un petit équipement (crèche) au rez-de-chaussée. La densité, la hauteur (43 m) et l'emprise au sol respectent les règles d'urbanisme de la ville de Munich aussi bien que les normes environnementales, plus strictes d'année en année en Allemagne.

Adresse : Ganghoferstraße, 80339 München
Architecte : Steidle + Partner Architekten
Année de livraison : 2002
Hauteur des tours : 43 m, R + 14
Surfaces : 3783 m² / 5438 m²
Programme : 68 logements



ALFONSO REYES (MEXIQUE)



Des maisons à patio superposées

Situé dans un quartier animé et commercial de Mexico, ce bâtiment dispose de trois façades sur rue. Les étages, entrecoupés de patios, s'étendent de la rue vers la cour intérieure. Cette architecture aérée confère au bâtiment une ouverture vers l'extérieur. Chaque habitation se distingue par l'agencement de ses pièces et par sa structure générale. Le toit, aménagé en terrasse, permet de profiter de la vue.

L'architecte Derek Dellekamp s'est efforcé de favoriser une ventilation de son bâtiment. Dans le même souci de qualité environnementale, la façade la plus large est orientée plein sud de façon à mieux capter la lumière naturelle. Le bâtiment est constitué de poutres et de colonnes d'acier. Le toit est en béton, les façades, en aluminium.

Adresse : Alfonso Reyes, 58 Cuauhtémoc DF, Mexico
Architecte : Dellekamp Arquitectos
Année de livraison : 2003
Hauteur des tours : 43 m, R + 14
Surfaces : 2009 m²
Programme : 7 logements

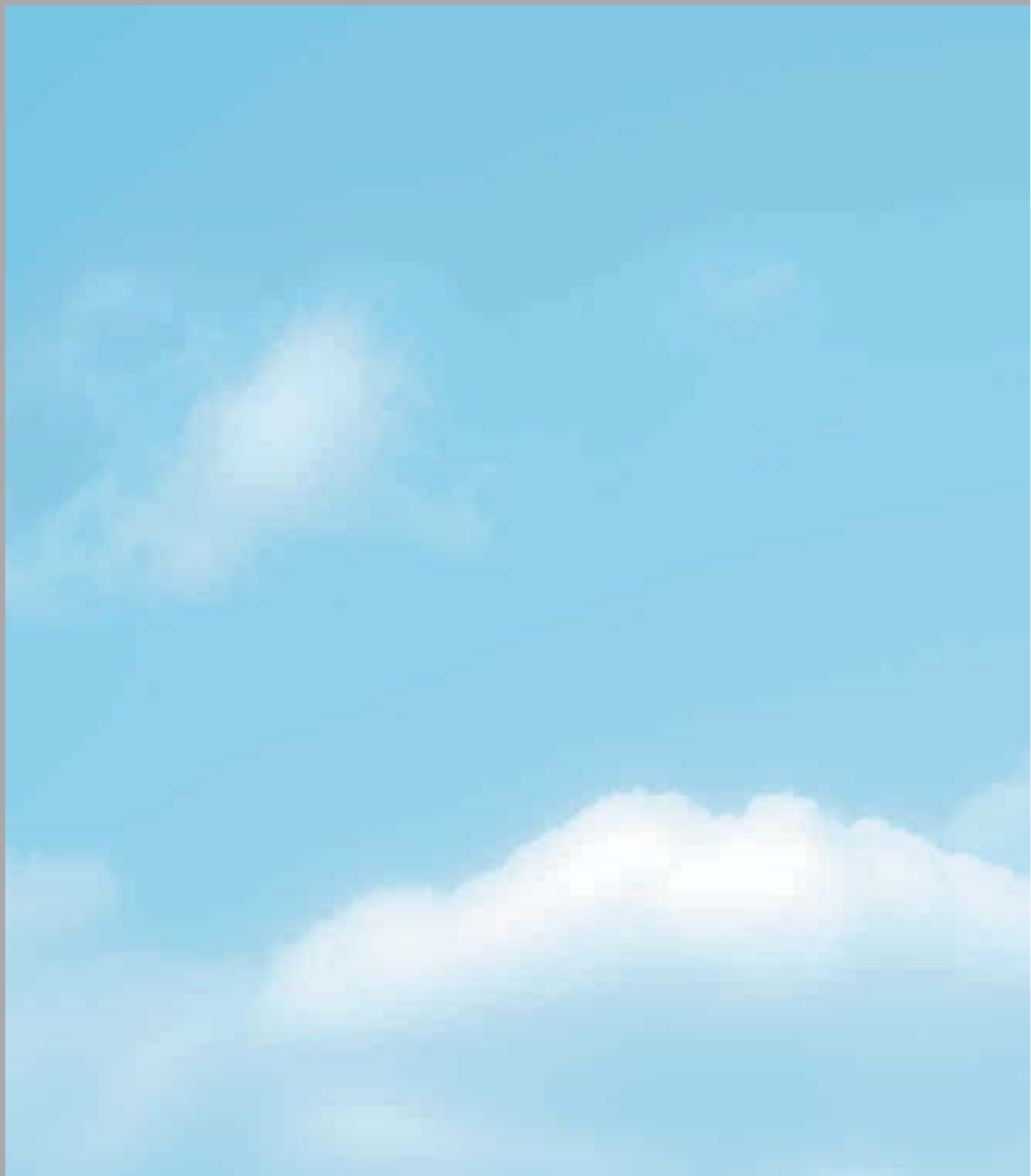
ALTO VETRO (IRLANDE)

Réconcilier finesse et densité

La tour Alto Vetro est érigée à l'entrée de Dublin, dans un quartier animé situé au bord du canal. Le rez-de-chaussée est occupé par un espace commercial, favorisant son insertion dans le quartier. Alto Vetro a été construit à la place d'une ancienne maison de deux étages, sur une parcelle de taille réduite. Dans ce quartier, les réglementations d'urbanisme ne permettent normalement ni une telle hauteur ni une telle densité. Bien que dans ce secteur la densité soit limitée à un COS de 5, celle d'Alto Vetro atteint 16, grâce à la négociation menée par l'architecte Shay Cleary qui a su convaincre la ville de la qualité architecturale de son projet. Cet immeuble haut et dense contraste avec son environnement urbain. Alto Vetro est une bonne illustration d'un projet dense, réussi et primé.

Adresse : Grand Canal Square, Dublin 2, Dublin
Architecte : Shay Cleary Architects
Année de livraison : 2008
Hauteur des tours : 51 m, R + 15
Surfaces : 2616 m²
Programme : 26 logements





CHAPITRE TROIS

La tour Habiter le Ciel n'a pas vocation à vivre seule. Au contraire, elle est conçue pour s'adapter à différentes configurations urbaines. Elle aspire à intégrer un îlot avec des maisons de ville, des petits immeubles, voire d'autres tours. Elle crée du sens, donne le signe d'une ville qui se transforme, qui change, en renouvelant son identité. Habiter le Ciel, c'est l'invention d'un nouveau mode de vivre ensemble. Par l'urbanité qu'elle engendre, elle génère autour d'elle toute une vie de quartier et contribue à son attractivité. Symboliquement, pour la ville, c'est une preuve formidable de vitalité.

L'INSERTION URBAINE

Aujourd'hui, on cherche à économiser l'énergie, parce que l'on sait que les ressources fossiles s'épuiseront un jour. De la même façon, le foncier est une ressource que nous devons gérer, collectivement, de manière plus économe, notamment par le développement de la densité.

On oublie qu'une ville, c'est d'abord un espace et que, moins on construit, plus la ville s'étale, au risque de dévorer les espaces verts et les terres agricoles, de détruire les paysages, d'augmenter les coûts des transports et des infrastructures. La ville existante raconte déjà la qualité de la densité. Elle révèle des qualités de continuité, des respirations, des surprises propres à la ville sédimentaire, celle-là même qui s'est construite au fil du temps autour d'avenues, de places, de rues et de venelles et non pas uniquement d'une succession de bâtiments, d'espaces verts et de parkings.

Le refus de la densité est apparu au travers des erreurs urbaines des années 1960, synonyme d'exclusion, bref une ville subie. L'opinion commune se résume souvent à densité = hauteur = grands ensembles = problèmes sociaux. En réalité, il existe une vraie différence entre la densité réelle et la densité vécue ; les quartiers haussmanniens ont un coefficient d'occupation des sols (COS) compris entre 3 et 4, alors que les grands ensembles – édifiés dans les années 1960 – ont un COS bien plus faible. En fait, la principale erreur des architectes et des urbanistes des années 1960 et 1970 n'a pas été de construire des tours, mais bien plutôt de les considérer comme le seul type valable, quel que soit le contexte urbain.

Défendre aujourd'hui la possibilité de construire plus densément dans certaines parties de la ville, c'est défendre la possibilité de construire moins densément dans d'autres, car densifier certains quartiers conduit à diminuer la pression qui s'exerce sur d'autres parties de la ville. Il faut donc dépasser les idées reçues et étudier la densité comme une alternative possible plutôt que comme une dégradation du cadre de vie. ► ► ►

►►► Pour sortir du faux débat sur la densité qui se limite trop souvent à la question des tours, nous préférons parler de **compacité**. En effet, travailler à une plus grande compacité du bâti comme du tissu urbain est une manière de répondre à l'injonction de construire plus pour loger les populations. La compacité permet aussi de réfléchir à la maîtrise de l'étalement urbain (donc des réseaux), à la consommation du sol et aux types d'aménagements urbains nécessaires dans un contexte de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Oser la compacité, c'est également favoriser un meilleur équilibre entre la demande et l'offre de logements. Pour répondre au déficit de logements, il faut d'abord construire, sans oublier deux principes simples : 1/ moins on réalise de logements au sein du même immeuble, plus le coût de construction par unité s'élève, au détriment du client final, et 2/ la difficulté à réaliser un projet est identique, que les immeubles comptent un étage de plus ou de moins.

L'indispensable densification de la métropole invite à formuler des propositions de formes d'habitat qui répondent aux modes de vie contemporains et remportent ainsi l'assentiment des habitants en conciliant les avantages de l'habitat collectif et ceux de la maison individuelle (proximité des services pour le premier et qualité des espaces extérieurs pour la seconde). Construire une ville compacte facilite la libération d'espace public afin d'offrir des lieux qui ont du sens pour les habitants tels que des parcs et des jardins. La ville doit être compacte si l'on souhaite également qu'elle soit un lieu d'échanges, de diversité et de mixité. L'emploi doit aussi avoir sa place aux côtés de l'habitat, les ménages modestes doivent pouvoir se loger à proximité des ménages aisés si l'on veut éviter la ségrégation urbaine et promouvoir une ville partagée.

La ville de l'après-Kyoto ne doit pas conduire à exclure des ménages modestes des centres-villes, ni délocaliser les emplois à la périphérie, ni aggraver les conditions de déplacement au sein des quartiers. La densité ne doit donc pas faire peur, c'est une question de savoir-faire urbain.

3.1

UNE TOUR ARBORESCENTE, SIGNAL DU JARDIN ET DU FLEUVE

Il s'agit d'un nouveau quartier d'une des communes de la première couronne de l'agglomération parisienne, qui va recevoir un projet de rénovation urbaine ambitieux. Sur un site historiquement industriel, il est question d'apporter de la mixité afin de créer un véritable morceau de ville proche du centre et bien desservi en transports en commun.

Le site d'implantation se situe entre un nouveau jardin qui surplombe la Seine et les voies ferrées. Notre projet s'inscrit dans la volonté de créer une émergence sur un lieu où tous les espaces publics majeurs sont surélevés, d'où la pertinence d'un signal fort. Ce site constitue également une entrée de ville, mais dont le caractère est aujourd'hui confidentiel.

Bien que signal dans le paysage urbain, cette tour n'est pas isolée par sa hauteur puisqu'elle est en dialogue avec d'autres tours de logements à proximité.

Habiter le Ciel fabrique de l'urbanité par son hall traversant qui relie la rue à une place et par sa connexion à une future entrée du parc. Les grandes baies des jardins sont situées côté voies ferrées et limitent ainsi l'impact des nuisances sonores. La position sud-ouest des cours permet d'assurer les performances énergétiques recherchées.

Avant : Vue aérienne du site avec le périmètre d'étude : un quartier historiquement industriel.



Après : Plan-masse du projet inséré sur le site : faire la ville sur la ville et promouvoir une mixité fonctionnelle.



▼ Maquettes d'étude.





3.2

UN TOTEM VÉGÉTAL, SYMBOLE D'UNE IDENTITÉ RENOUVELÉE

Sur une friche industrielle, un quartier aux ambitions écologiques va voir le jour. Sur une avenue qui mène à l'hôtel de ville, la tour contribue aux ambitions de ce nouveau quartier d'habitat. Positionnée à un croisement, entre une nouvelle place qui s'ouvre sur l'avenue, un nouveau mail et un mail existant, elle fonctionne comme un bâtiment rotule qui organise la relation entre l'urbanisme existant et le nouveau projet. Cette implantation privilégie une exposition au sud de la grande verrière, qui minimise ainsi l'ombre portée sur les espaces publics et participe du paysage de la place. En effet, le système de jardins superposés contribue à la qualité des espaces publics créés.

Dans une ville qui accueille de nombreux logements sociaux, l'enjeu est de réhabiliter la grande hauteur, de promouvoir ses qualités tout en valorisant l'existant, dans un contexte de grandes barres dont les pignons débouchent sur l'avenue. L'émergence fine de la tour dialogue avec l'existant dans un rapport d'échelles bienveillant.

Dans ce cas précis, Habiter le Ciel s'intègre à un îlot composé d'immeubles mitoyens de moindre hauteur. Cet ensemble concourt ainsi à la constitution d'un véritable morceau de ville, à l'inverse d'un objet isolé.

Tout en composant avec l'urbanité existante, la tour symbolise l'identité renouvelée de ce centre-ville.

Avant : Vue aérienne du site avec le périmètre d'étude : reconquête d'une friche industrielle dans un contexte architectural caractérisé par des grands ensembles.



Après : Plan-masse du projet inséré sur le site : Habiter le Ciel, symbole de la création d'un nouveau morceau de ville et d'une nouvelle manière d'habiter la tour.

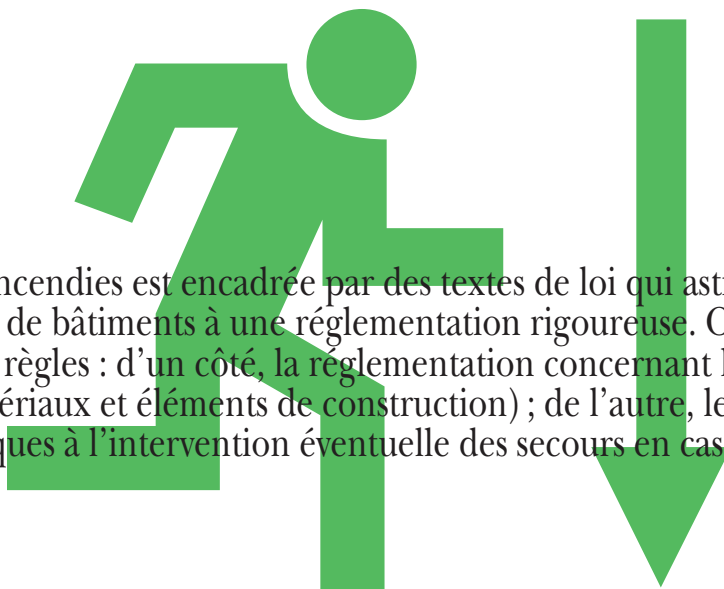


▼ Maquettes d'étude.





LES RÉGLEMENTATIONS DE SÉCURITÉ INCENDIE APPLIQUÉES À LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



La prévention des incendies est encadrée par des textes de loi qui astreignent les concepteurs et constructeurs de bâtiments à une réglementation rigoureuse. On peut appréhender deux types de règles : d'un côté, la réglementation concernant la résistance au feu des bâtiments (matériaux et éléments de construction) ; de l'autre, les règles de construction spécifiques à l'intervention éventuelle des secours en cas d'incendie.

En définitive, ces réglementations impliquent de tout mettre en œuvre pour que les occupants puissent quitter le bâtiment indemnes. Ces règles sont donc primordiales, comme le rappelle l'article R. 111-13 du Code de la Construction et de l'Habitat, « *la disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie* ».

La réglementation de sécurité incendie distingue plusieurs catégories de bâtiments, selon leurs destinations : établissements recevant du public (ERP), destination commerciale, ou encore habitations. Au sein de cette dernière catégorie se distinguent plusieurs « *familles* » selon leur nature (habitations individuelles ou collectives) et leur hauteur et nombre d'étages (arrêté du 31 janvier 1986).

Ainsi, les immeubles d'habitation de quatrième famille sont définis comme étant des « *habitations dont le plancher bas du logement est situé à plus de 28 mètres et à 50 mètres au plus au-dessus du niveau du sol utilement accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.* » (article 3 de l'arrêté). Lorsque le plancher bas du logement le plus haut est situé à plus de 50 mètres, on considère

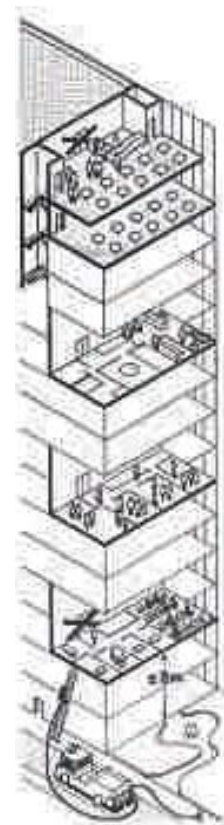
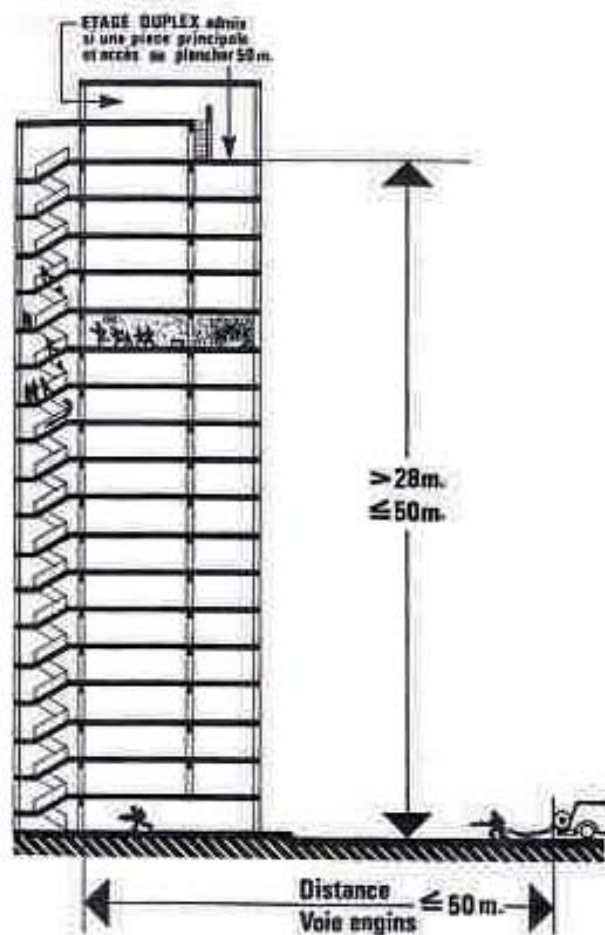
le bâtiment comme un Immeuble de Grande Hauteur (IGH), dont la réglementation incendie spécifique est plus contraignante.

Cependant, il est possible de construire des habitations de quatrième famille de plus de 50 mètres, par l'introduction d'un étage duplex ayant un accès direct sur la pièce de vie principale (séjour), dont le plancher bas doit être au maximum à cinquante mètres par rapport au niveau du sol net.

La règle considère qu'un bâtiment de bureaux ou un ERP dont le dernier plancher bas est situé à plus de 28 mètres est un IGH. Cependant, un bâtiment d'habitation de quatrième famille peut contenir des étages de bureaux ou d'ERP et ainsi échapper à la qualification d'IGH, selon certaines règles précises. Un ERP est par exemple toléré sur les deux derniers niveaux s'ils n'ont aucune communication directe avec l'immeuble, s'ils sont reliés à deux escaliers protégés et s'ils sont susceptibles de contenir au maximum 500 personnes.

La **réglementation incendie des bâtiments d'habitation de quatrième famille** implique que le dernier plancher desservi par les pompiers, en cas d'intervention, est situé à 50 mètres; elle exige notamment que (arrêté du 31 janvier 1986) :

Immeubles d'habitation de 4^e famille



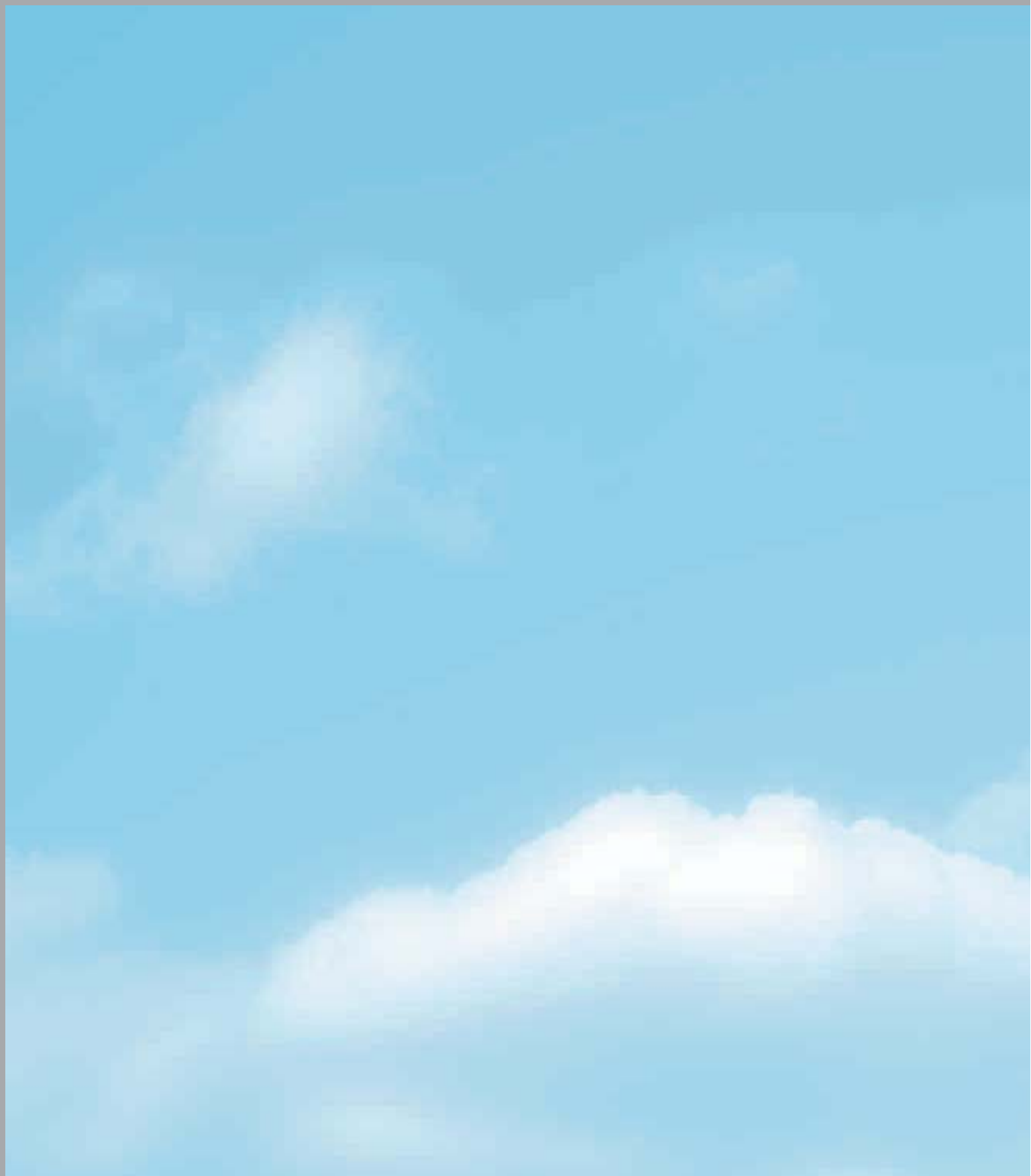
- les éléments porteurs verticaux des habitations présentent un degré de stabilité au feu après une heure et demie;
- les parois entre les logements aient un degré coupe-feu d'une heure;
- les dégagements protégés (escaliers et circulations horizontales : balcons et couloirs intérieurs) soient conçus de manière que les fumées et gaz toxiques ne puissent y pénétrer;
- la « voie engins » qu'empruntent les engins de secours ainsi que les équipes de pompiers :
 - soit située au maximum à 50 mètres de l'accès à la cage d'escalier de l'immeuble – ces 50 mètres correspondent au parcours réel que doivent effectuer les équipes de secours pour accéder à l'immeuble, prenant en compte les différents obstacles physiques qu'elles peuvent rencontrer,
 - ait une largeur de 3 mètres au minimum, bandes réservées au stationnement exclues.

La réglementation incendie pour les IGH à destination d'habitation est plus contraignante (arrêté du 18 octobre 1977) :

- « la distance séparant une porte d'appartement de l'entrée du dispositif d'accès à l'escalier le plus proche, mesurée dans l'axe des circulations, doit être au maximum de 20 mètres »;

- des dispositifs sonores doivent être installés au moins dans chaque appartement et dans les circulations horizontales des étages non réservés à l'habitation;
- l'IGH et le poste central de sécurité (présence permanente d'un responsable assurée) :
 - chaque IGH doit être situé à 50 mètres au plus d'un poste central de sécurité;
 - toutes les alarmes de l'immeuble doivent être reliées au poste;
 - le pompier permanent est rémunéré par les copropriétaires (charges parfois lourdes).

Le Code de la Construction et de l'Habitation prend également des dispositions applicables à tous les bâtiments, concernant la résistance au feu des éléments de construction et la réaction au feu des matériaux utilisés. Des séries de tests sous actions thermiques sont effectuées afin d'évaluer les performances de résistance au feu des éléments et matériaux de construction et d'établir des classements. Depuis 2001, le système d'Euroclasses permet une harmonisation du classement des matériaux face au feu dans les pays européens. (Arrêté du 21 novembre 2002 pour la réaction au feu des matériaux; arrêté du 22 mars 2004 pour la résistance au feu des éléments de construction.)



CHAPITRE QUATRE

Le Grand Paris doit associer les principes de la multipolarité, de la compacité, du droit à l'accessibilité. Il doit réconcilier le symbolique, l'extraordinaire et la poésie. Si l'on s'appuie sur le travail des dix équipes d'architectes mobilisées; si une part significative du Grand Emprunt ou des investissements publics à venir y est consacrée; si l'on s'y met tout de suite; si l'on ne reproduit pas les pratiques antérieures; si l'État, les collectivités territoriales et les citoyens avancent dans le cadre d'une pédagogie participative; si chacun mesure que ce projet de devoir d'urbanité dépasse les clivages traditionnels; si l'on a la sagesse de poser les questions de gouvernance après et non avant le projet; alors il est possible de réaliser le Grand Paris dans les dix prochaines années. Le monde entier nous regarde et nous attend. Dans les grands moments de notre histoire urbaine, cela a déjà été le cas. Versailles a produit Saint-Pétersbourg et Washington. Haussmann a produit Buenos Aires et Shanghai. L'avenir des villes et des métropoles est une des questions politiques cruciales du XXI^e siècle.

LES ENJEUX DU GRAND PARIS

PAUL CHEMETOV

Architecte-urbaniste, président du conseil scientifique de la consultation sur le Grand Paris – Point de vue publié dans Le Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment du 6 novembre 2009

« Si le temps historique de la transformation des villes est long, le temps des humains – celui des passagers harassés de la ligne 13 et des RER, ceux des exilés et des isolés dans des territoires exclus de la métropole –, se compte en semaines, en mois, en années. À leurs maux, il faut remédier dans l'urgence. La question urbaine est la question politique centrale de notre temps. »

FRANÇOIS SCHELLER

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Le projet du Grand Paris représente une grande ambition pour la France, mais nous devons nous aussi être capables, au-delà de nos différences, de travailler ensemble pour construire une grande communauté de vie pour l'Île-de-France, afin que l'ensemble de ses départements ait le sentiment d'appartenir à une même entité en bénéficiant de retombées positives. Le Grand Paris doit être aussi un espoir et une réussite, non seulement pour la petite couronne, mais aussi pour la banlieue. »

NICOLAS DUPONT-AIGNAN

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« J'ai écouté avec beaucoup d'attention les débats d'hier et j'ai pu constater, comme vous sans doute, que s'était instauré un véritable dialogue de sourds entre les deux côtés de cet hémicycle, alors même que cette ambition du Grand Paris aurait pu nous réunir. Je devrais d'ailleurs dire "devrait impérativement nous réunir", car comment imaginer qu'un projet de 20 milliards d'euros s'étalant sur vingt ans puisse raisonnablement être mis en œuvre par un État en grande difficulté budgétaire sans le soutien minimum de la population, des municipalités et des départements de la région ? »

JEAN-PAUL CHANTEGUET

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Maintenir ou favoriser une métropole mixte est un des héritages des villes européennes que l'on doit valoriser. Il faut promouvoir une organisation de l'espace urbain qui ne sépare pas les lieux d'emploi des centres de loisir et de consommation et des lieux de résidence, afin de créer une ville plus durable. »

ROLAND MUZEAU

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Au final, leur vision de l'aménagement du territoire francilien reste la même : elle est toujours aussi libérale. Pourtant, la logique des pôles de compétitivité et la mise en concurrence des territoires ne sont pas la bonne voie pour le développement harmonieux de la région Île-de-France. »

PATRICK BLOCHE

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Bâtir un Grand Paris, c'est vouloir corriger les injustices qui frappent notre territoire et aider chacun à trouver sa place dans une ville du XXI^e siècle. C'est également vouloir une métropole plus solidaire, plus agréable à vivre et plus accueillante pour le monde. Une métropole qui connaît certes son passé, mais se tourne avec enthousiasme vers son avenir. »

PAROLES

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE

Discours du 29 avril 2009 – Cité de l'architecture et du patrimoine

« Dans l'histoire, il n'y a pas de villes réussies qui ne soient construites à partir de l'homme et pour lui. C'est l'oubli de ce principe qui a conduit nos grandes villes à cette sorte de démesure qui rend la vie si dure à tant de leurs habitants. Ceux-là subissent tous les jours les nouvelles formes de servitude et d'aliénation qui accompagnent les plus grands progrès de la puissance humaine.

Nous ferons le Grand Paris comme les générations passées ont fait jadis Paris, nous le ferons avec les ingénieurs, avec les entrepreneurs mais aussi avec les architectes, avec les artistes, avec les poètes, avec les musiciens. On peut construire haut, on peut construire bas, on peut construire petit ou construire grand pourvu que ce soit beau. Pourquoi s'interdire de bâtir des tours si elles sont belles, si elles s'inscrivent harmonieusement dans le paysage urbain ? Pourquoi s'interdire a priori une forme d'expression artistique, une forme architecturale ? La seule chose condamnable, c'est la laideur. La ville, c'est un tout. La ville, c'est un sentiment d'appartenance. La ville, c'est une égale dignité offerte à tous les citoyens. Une égale prise en compte de leurs problèmes, de leurs difficultés, de leurs besoins, de leurs aspirations, un égal accès à la culture, à l'éducation, à la santé, à l'emploi, à la mobilité. La ville, c'est l'égalité des chances. Le Grand Paris cessera d'être une agglomération pour devenir une ville quand on ne parlera plus de banlieues, quand il n'y aura plus de zones urbaines sensibles, quand le destin de chacun ne sera plus déterminé par le quartier où il habite, quand l'adresse cessera d'être un facteur de discrimination sociale. »

GUILLAUME PEPE

Président de la SNCF, audition sur le projet de loi relatif au Grand Paris par la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale

« Le projet de "grand huit" ou "double boucle", qui est le projet phare du Grand Paris, ne doit pas faire oublier le maillage et la rénovation de tout ce qui existe. »

CLAUDE BARTOLONE

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Comment adopter un projet de métropole où des hommes à mallette se déplaceront de pôle en pôle sans que l'on sache où et comment loger les habitants qui y vivent ? C'est là que se situe à mon avis la deuxième impasse du texte, qui néglige totalement la vie dans la ville. »

BERTRAND DELANOË

Maire de Paris – Communiqué de presse sur la votation du projet de loi sur le Grand Paris

« Ce projet de loi médiocre et inadapté est à l'opposé de l'état d'esprit et du contenu indiqués par le chef de l'État lors de son discours du 29 avril dernier : il ignore les travaux des dix équipes d'architectes qui ont travaillé pendant un an sur la métropole de l'après-Kyoto, il ne propose aucune approche globale du développement territorial, il ne s'attaque pas aux disparités et inégalités territoriales qui entravent le développement économique de la métropole, il ne répond pas aux urgences quotidiennes des Franciliens en matière de transports. »

PIERRE MONGIN

Président de la RATP, audition sur le projet de loi relatif au Grand Paris par la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale

« Vous avez été nombreux à souligner que le projet de loi devrait prévoir une meilleure interface entre l'automobile et le transport collectif et je vous en remercie. Avec vous, je considère qu'il y a là une piste d'amélioration intéressante du texte qui vous est soumis car il faut prendre en compte la réalité des déplacements quotidiens de millions de personnes dans le Bassin parisien. »

YVES LION

Architecte, équipe Lion-Descartes, membre de l'association des dix architectes du Grand Paris

« Nous espérons enfin être passés au-dessus de la technostructure, elle revient au galop. »

CHRISTIAN BLANC

Secrétaire d'État au développement de la région capitale – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« **Le projet ne fera pas l'impasse sur l'habitat et le logement** ! Ce sont les maires qui, conjointement avec l'État, pourront en décider. Nous souhaitons des territoires qui ne refusent pas la densité et portent un urbanisme ambitieux, inspiré par les architectes urbanistes qui vont rapidement intégrer tous ces dispositifs, comme cela a déjà commencé ici et là. »

ANNE HIDALGO

Première adjointe au maire de Paris, chargée de l'architecture et de l'urbanisme, tribune parue dans Libération le 1^{er} août 2008

Pour répondre aux défis de la compétition mondiale auquel notre ville et les autres métropoles européennes sont confrontées, ne nous interdisons pas de construire plus haut. Non par orgueil ou par sens de la démesure, mais bien par **pragmatisme**.

FRANÇOIS PUPPONI

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Sommes-nous certains que l'ensemble des zones reléguées de la région parisienne, en particulier celles de Seine-Saint-Denis et du sud du Val-d'Oise, seront enfin désenclavées grâce à ce projet ? En examinant le projet de "grand huit", je n'ai pas le sentiment que toutes ces zones le seront. Si le projet que vous portez et que nombre d'entre vous appellent de leurs vœux ne rétablit pas une **égalité territoriale** sur l'ensemble de la métropole francilienne, nous n'aurons pas réparé cette erreur historique et nous aurons pris devant l'histoire une responsabilité grave. »

PATRICK BRAOUZEC

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« **Il faut partir de l'homme**, de son habitat, de ses possibilités de travail, de sa condition urbaine, de sa "mal-vie" dans l'inégalité. Les travaux des dix équipes de la consultation internationale font largement écho à une telle démarche. Ils questionnent la réalité complexe de la métropole et la place de l'homme dans ces nouveaux flux et ces réseaux multiples. »

CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

Architecte, président de l'association des dix architectes du Grand Paris

« Ce projet de Grand Paris se fera avec les élus. De notre côté, nous voudrions éviter que cet enjeu majeur de l'aménagement devienne l'otage d'un débat électoral. La question de la métropole ne renvoie en rien à un débat droite-gauche. Le projet du Grand Paris, c'est permettre de **vivre mieux**, faire en sorte que cette métropole ne soit pas ségrégationniste, s'approcher des critères de la métropole de l'après-Kyoto... et garder en tête que la vie économique de la France et de l'Europe a besoin que cette métropole soit productive. Et il faut aller vite. »

EXPERTS ET POLITIQUES**PHILIPPE GOUJON**

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« La région capitale souffre aujourd'hui d'un véritable décrochage, avec un taux de croissance à peine équivalant à la moyenne nationale alors qu'il est deux fois supérieur dans les autres villes-monde, dont elle ne fera peut-être plus partie demain avec ses déchirures urbaines et sa fragmentation sociale. Du fait de ce tassement, elle ne joue plus son rôle de **locomotive** à l'égard du reste du territoire et ne constitue plus pour la nation un atout décisif dans la compétition internationale. À cet égard, il ne faut pas commettre l'erreur de penser que ce texte ne concerne que Paris et l'Île-de-France : il s'agit bel et bien d'un projet d'intérêt national. »

JEAN-CHRISTOPHE LAGARDE

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Des efforts ont bel et bien été consentis, même si l'on peut toujours se demander s'ils ont été suffisants. Il reste cependant d'abord et avant tout un problème de **mobilisation du foncier**. Ce n'est pas parce que nous afficherons la volonté de créer 70000 logements que nous aurons réglé le problème du foncier en Île-de-France. »

JACQUES KOSSOWSKI

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Les élus locaux seront associés, mais j'espère qu'il sera tenu compte de leur point de vue, car les représentants de l'État disposeront d'au moins la moitié des sièges dans le conseil. Ce projet de loi consacre le retour de l'État dans l'organisation et la régulation de l'agglomération parisienne ; veillons à ce que ce ne soit pas un retour aux années 1970, avec un État aménageur, planificateur et autoritaire. Ce serait une régression dans le processus de **décentralisation**. »

CHRISTOPHE CARESCHE

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Ce qui me frappe dans ce débat engagé depuis hier, c'est d'abord une adhésion assez générale à l'idée qu'il faut une **nouvelle ambition** pour la région Île-de-France, et que l'État a un rôle majeur à jouer – rôle qu'il n'a d'ailleurs peut-être pas assez joué ces dernières années, d'où certaines difficultés de cette région ; mais c'est aussi que cette adhésion s'accompagne de beaucoup d'interrogations, pour ne pas dire de scepticisme, devant le projet qui nous est présenté. »

TRIBUNE DES CONSEILLERS UMP DE PARIS

Valeurs actuelles du 13 juin 2008

« Comment donc loger les **110 000 demandeurs de logements sociaux** à l'intérieur du périurbain sans promouvoir la construction de tours, politique absurde que toutes les villes de France ont repoussée, au point même de détruire les tours de logements existantes ! La politique de l'habitat et de l'urbanisme n'a qu'une seule taille critique, celle du Grand Paris. »

DANIEL GOLDBERG

Député – Discussion à l'Assemblée nationale sur le projet de loi relatif au Grand Paris

« Où sont les habitants dans votre projet, leurs besoins en termes de cadre de vie et même de déplacements urbains quotidiens ? Absents. Où sont les constructions de **logements adaptés aux revenus des demandeurs actuels** ? Nulle part. Comment empêchez-vous l'étalement urbain afin de mettre en pratique les engagements du Grenelle de l'environnement ? Ce n'est pas dit. Quels choix d'aménagement issus des travaux des dix équipes d'architectes mettez-vous en avant ? Aucun. »

PIERRE MANSAT

Adjoint au maire de Paris, chargé de « Paris métropole » et des relations avec les collectivités territoriales d'Île-de-France

« Il faut affirmer clairement le choix d'un cœur de métropole compact, dense, actif économiquement, divers socialement, accueillant pour les familles et solidaire de toute l'agglomération. Pour cela, utilisons au mieux le foncier, si rare. [...] Ce que nous voulons, ce n'est pas un débat sur des tours ou pas à Paris, c'est un débat qui réponde aux défis qui nous sont posés pour la ville du XXI^e siècle, **un débat sur la densité**, qui intègre la question des hauteurs. »

JEAN NOUVEL

Architecte – Tribune parue dans Le Monde le 21 octobre 2009

« Le Grand Paris n'est pas un **champ de bataille**. Il ne pourra s'épanouir que dans la compréhension et la hiérarchisation d'objectifs sociaux, humanistes et optimistes. »

4.1

LES PRINCIPES FONDATEURS DU GRAND PARIS

LE CHEMINEMENT, À PARTIR DE LA CONSULTATION GRAND PARIS, A OUVERT DES CHAMPS D'ÉTUDES THÉMATIQUES QUE NOUS SOUHAITONS DÉVELOPPER. L'ÉQUIPE A DÉSIRÉ POURSUIVRE CETTE AVENTURE EN CONSERVANT LA LIBERTÉ DE PENSER QUI A ÉTÉ LA SIENNE PENDANT LA CONSULTATION. L'AVENIR, C'EST LA VILLE, IL S'AGIT DE LA RÉFLÉCHIR AUTREMENT EN INTÉGRANT LES CONCEPTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA PENSÉE ARCHITECTURALE ET URBAINE SANS LES CONSIDÉRER COMME DES CONTRAINTES QUI SE SUPERPOSENT À CELLES QUI EXISTENT DÉJÀ. LES CHEMINS DE L'URBANITÉ VONT DÉVELOPPER DES CONCEPTS QUI POURRAIENT TROUVER DES APPLICATIONS MÉTROPOLITAINES DANS LE GRAND PARIS ET AILLEURS, MAIS AUSSI À DES ÉCHELLES DE VILLE DENSE.

La définition de ces concepts répond aux principes et méthodes préalablement mobilisés sur le projet du Grand Paris. En effet, celui-ci a nécessité l'élaboration d'un ensemble d'outils conceptuels qui composent un manifeste initial et qui permettent la génération du projet.

8 PRINCIPES

La génération poétique du projet

La poésie d'un lieu réside en sa capacité de flânerie, de déambulation, sa force émotive, ses bonnes surprises toujours renouvelées, ses mystères et ses épaisseurs... La poésie constitue un guide car « le bien décisif et à jamais inconnu de la poésie, croyons-nous, est son invulnérabilité » (René Char).

L'approche qualitative, globale et systémique du projet

L'appréciation de la qualité du projet ne peut être que qualitative et les appréciations quantitatives peuvent toujours être traduites qualitativement. Globale, car les traitements en partie séparés des différents aspects du projet aboutissent à un projet final qui n'est qu'une suite de corrections de la vision initiale. Enfin, le projet ne se réduit pas à la somme de ses éléments, mais doit être considéré comme un système, dans une dynamique globale.

La modernité baroque

La culture urbaine à revisiter est baroque : du cercle à l'ellipse, d'un centre omnipotent à de multiples centres. Cela implique d'en finir avec le radioconcentrique, qui tend à étouffer l'agglomération parisienne, et d'organiser de nouvelles polarités mieux distribuées.

Le symbolique extraordinaire

Une fonctionnalité capable de fixer l'imaginaire mondial est nécessaire afin d'inscrire la métropole dans sa modernité et d'en faire une ville monde. Trois types de leviers y concourent : événementiels, culturels et universitaires.

La topolitique

Sur le socle d'un Grand Paris solidaire dans lequel il n'existe plus de quartiers indignes, il convient de faire de la topologie et de la politique, soit de la topolitique. C'est dire que les valeurs de la République, dont le droit à l'urbanité, doivent devenir visibles dans la métropole. Il s'agit de disséminer de l'intérêt public partout.

Le développement durable, l'adaptabilité et la culture

Une politique de développement durable est à trois dimensions : économique, sociétale et environnementale. Elle doit aussi répondre

à l'évolution de toutes les composantes du cadre de vie bâti, d'où la nécessaire adaptabilité de celui-ci. Enfin, cette politique doit être en harmonie avec le système de valeurs de la société, c'est-à-dire sa culture.

Densité – Compacité – Intensité

La ville que nous souhaitons promouvoir à l'échelle métropolitaine est compacte, avec des limites franches qui contribuent à sa beauté. C'est donc un développement intensif plutôt qu'extensif. La compacité est une réponse à l'étalement urbain, à la consommation du sol et aux types d'aménagements urbains nécessaires dans un contexte post-Kyoto de réduction des gaz à effet de serre.

Le droit à l'accessibilité

Le niveau d'accessibilité représente un enjeu décisif pour un espace urbain en ce qu'il détermine sa capacité à participer de la vie métropolitaine. Accéder, c'est donner la primauté à des lieux et des populations plutôt que développer une mobilité sans but. C'est pourquoi la question du maillage et surtout la position des stations priment sur la seule mobilité.

▼ *L'Agora du Grand Paris, à la confluence de la Seine et de la Marne. Photomontage réalisé à partir de la salle de l'Assemblée nationale du pays de Galles à Cardiff, conçue par Rogers Stirk Harbour + Partners.*



6 MÉTHODES

Déréglementer

Dans le cadre normatif actuel, la somme des contraintes contribue à l'inertie des projets.

Il est question de faire en sorte que chaque action soit bien le fruit d'une décision politique et non d'une accumulation de contraintes techniques qui organisent des non-choix politiques. Une gestion intelligente de l'eau permettrait de dépasser les contraintes en matière de construction en zone inondable, en favorisant l'application d'innovations qui existent et sont mises en œuvre dans d'autres pays européens.

Sauter un pas

Cela consiste à révéler ou construire des lieux majeurs bien au-delà de la ville centre, à la manière du château de Versailles, dont l'implantation loin de Paris a permis le développement cohérent de l'Ouest. C'est une alternative au développement naturel de la métropole par absorption marginale et radioconcentrique. C'est un acte décisionnel.

Le patchwork

Il s'agit de considérer chaque projet, lieu, territoire comme unique et de s'appuyer sur ses singularités tout en travaillant les coutures intercommunales. C'est libérer la possibilité de frictions, de contacts, d'agglomération, de rupture d'échelles entre des tissus urbains variés. C'est organiser une bataille de San Gimignano à l'échelle des communes.

▼ *Le mont Valérien*, monument de toutes les mémoires.



S'appuyer sur la géomorphologie et les paysages

Il s'agit d'identifier les territoires dans toutes leurs dimensions – géomorphologie, paysage, géographie humaine, économique et sociale – afin de profiter de leur richesse et de stimuler la variété des composantes territoriales.

S'appuyer sur la topographie permet de déceler des lieux d'où la métropole se donne à voir.

Déchiffrer et dézoner le territoire

C'est dire la nécessité de produire les conditions d'une mixité dans les fonctions et les usages : non plus des zones industrielles, des zones

▼ *Le port de Gennevilliers s'ouvre au public en accueillant un grand opéra (ici l'opéra de Sydney, Jorn Utzon, architecte).*



parcs, des zones résidentielles... mais une complexification des tissus urbains pour promouvoir l'urbanité. Dézoner, c'est aussi favoriser des continuités urbaines, inexistantes du fait de la séparation des fonctions, entre des zones industrielles, des zones d'habitat, des zones commerciales et le tissu de la ville sédimentaire.

Remodeler et désenclaver les grands ensembles

Le droit à l'urbanité revient à corriger l'inégalité de condition urbaine vécue par les habitants des quartiers populaires.

On peut intervenir largement sur les formes urbaines, ajouter, densifier, transformer les façades et agrandir les logements. En travaillant sur les limites, on autorise la ville à envahir les quartiers afin de leur donner une valeur équivalente aux autres territoires de la métropole.

▼ *À Rungis, le ventre du Grand Paris s'ouvre sur la ville et devient un lieu de destination des gourmands curieux.*



4.2

LE GRAND PARIS

CAPITALE POUR L'HOMME,
CAPITALE POUR LE MONDE

Notre Grand Paris se veut solidaire et naturellement poétique car nul n'habite un schéma directeur et parce que « c'est poétiquement que l'homme habite cette terre ».

C'est donc un Grand Paris des poètes, de la dérive, de la flânerie, de la nonchalance..., un Grand Paris du voyage. L'espace métropolitain, que nous imaginons multipolaire, devient un lieu qui recèle d'inépuisables surprises. Il se compose de polarités qui rayonnent sur toute une aire urbaine et qui sont confortées par des lieux symboliques et de voyage, à l'image du château de Versailles, qui a influencé le développement de tout l'ouest parisien.

Les artistes de notre temps ne peuvent ignorer l'apartheid urbain qui structure aujourd'hui notre métropole et dont les grands ensembles sont la figure. Le Grand Paris doit favoriser la cohésion et le vivre ensemble dans une métropole à vivre : les grands ensembles sont remodelés et désenclavés tandis qu'une stratégie de développement économique renforce le caractère multipolaire de la métropole. L'analyse de la géographie nous permet de dessiner huit entités cohérentes pour un Grand Paris dont l'emprise est contenue par les villes nouvelles et les forêts, dans un périmètre d'environ 40 km de diamètre – soit quinze fois plus grand que Paris – et de 8 millions d'habitants. Ces entités forment huit fédérations de communes. Le projet du Grand Paris d'aujourd'hui est l'occasion



▲ *Le Grand Paris multipolaire et ses huit fédérations de communes.*

de franchir une nouvelle étape, non pas extensive cette fois, mais intensive. La bataille pour la compacité des villes et la lutte contre l'étalement urbain sont, de surcroît, en accord avec les proclamations du protocole de Kyoto.

Il nous a semblé incontournable d'embrasser toutes les échelles de temps et d'espace parce que la métropole parisienne souffre de très graves discontinuités spatiales et temporelles, de ruptures, d'enclaves, de décalages entre le temps des institutions et celui des citoyens, entre l'échelle d'action des opérateurs urbains et celle des acteurs économiques.

L'accessibilité et les mobilités urbaines se traduisent par des projets de transports poétiques (trois boucles de tram, dont une en très grande

couronne qui désenclave les quartiers, et des batobus sur la Seine et la Marne), de transports rapides (un métro automatique aérien sur l'A86 et un réseau express métropolitain Orly-Roissy-La Défense) et de transport fluvial pour les marchandises (création d'un port à Roissy).

Enfin, la nécessité de produire du symbolique nous interpelle. On sait comment, par exemple, la monumentalité de la Grande Arche a sauvé le quartier d'affaires de La Défense, de même que le CNIT l'avait fondé. Nous pensons à une ponctuation monumentale du Grand Paris, à l'image de la fabrication de sacré républicain sous la III^e République. Il s'agit aujourd'hui d'inventer une symbolique de notre temps.

politiques éducatives, culturelles, sociales, productives, que seul un nouveau souffle démocratique peut générer. L'argumentaire sur l'incapacité de la forme à résoudre les problèmes de fond constitue un véritable renoncement, une porte fermée au changement de la condition métropolitaine, au changement de société.

La mise en œuvre du droit à l'urbanité est au contraire la première marche, l'occasion exceptionnelle d'entraîner les citoyens et leurs représentants à imaginer, délibérer et décider d'un changement concret, visible, de la condition humaine. Parce que ce changement procède fondamentalement d'un processus politique, qu'il n'y a d'autres contraintes et barrières que celles que les hommes et les femmes ont bâties, alors oui, décidément, le Grand Paris est possible si nous le voulons.

« Notre démarche s'inscrit dans une volonté de promouvoir une ville désirable. »

Le destin de l'ensemble des réflexions et postures que nous avons prises n'est pas valable uniquement à Paris. Les grandes métropoles régionales pourraient en bénéficier elles aussi : mettre de l'intérêt public partout, remodeler et dézoner, créer des lieux symboliques nouveaux, promouvoir une approche sensible de la ville, quitter l'accablement patrimonial..., tout ce qui nous semble une manière de concevoir la ville hors d'une pensée purement technique pourrait se diffuser sur tout le territoire. Et le monde aussi pourrait en profiter. Le devoir d'urbanité est un message à vocation universelle.

Notre démarche s'inscrit dans une volonté de promouvoir une ville désirable. Si rien n'est figé dans nos propositions, il nous a semblé pertinent de définir des projets qui démontrent les capacités de transformation de l'espace métropolitain afin de porter un regard différent sur certains lieux. D'autres types de projets, en matière de mobilité notamment, sont réalistes et susceptibles d'être réalisés rapidement dans le cadre d'une recherche de solutions économiques efficaces. Le Grand Paris n'est pas une énième utopie urbaine, c'est une utopie concrète qui peut et doit s'inscrire dans le réel et dans l'urgence. Il y a un besoin impérieux de rendre intelligible la question du Grand Paris dans l'espace démocratique. La réussite de cette consultation réside d'abord dans la capacité des 10 réponses d'être le support de l'appropriation collective, du citoyen au président de la République, du destin du Grand Paris. C'est pourquoi nous proposons une école d'élus, une école de citoyens et le lancement d'une grande souscription nationale qui transforme l'habitant en bâtisseur.

Nous savons l'importance du discours muet de la ville et nous n'avons aucune vraie ou fausse naïveté. Le symbolique extraordinaire, le remodelage des grands ensembles, la topolitique, l'accessibilité pour tous, en bref une pensée républicaine et démocratique de la métropole et sa traduction spatiale ne fabriquent pas à elles seules une société plus juste et plus humaine. Nous avons évidemment besoin de grandes

Cet ouvrage a été coproduit par :

- Atelier Castro Denissof Casi
- Nexity
- et également :
- Berim
- Master stratégies territoriales et urbaines de Sciences-Po – Paris

Crédits architectes :

- Atelier Castro Denissof Casi : p. 7, 12 à 21, 38 à 40, 48 à 50
- Dellekamp Architectos : p. 33
- Mòrice Leroux : p. 32
- Moshe Safdie : p. 32
- Shay Cleary Architects : p. 33
- Steidle + Partner Architekten : p. 33

Crédits photo et croquis :

- Atelier Castro Denissof Casi : p. 12 à 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29
- Berim : p. 22, 23
- Dellekamp Architectos : p. 27, 33
- Benoit Fougeirol : p. 27
- Adrien Larcade : p. 32
- EPA ORSA. Philippe Guignard photographe : p. 26, 28
- Extrait du plan du jardin départemental Albert Kahn à Boulogne-Billancourt.
- Conseil Général des Hauts-de-Seine : p. 18
- Marshall Vandruff – Corbis : Scott Barrow/Oliver Rossi/Image source – Getty Images : Vincent Besnault/Stanislas Merlin/Image Source.

Contact :

Direction de la communication :
directiondelacomunication@nexity.fr

Conception et réalisation graphique :

★ EURO RSCG C&O

LES CHEMINS DE L'URBANITÉ

La ville est le reflet de la société. Elle se transforme, elle se renouvelle, elle se démocratise. La ville est également malade de ses contradictions, qu'elles soient sociales, économiques ou politiques, alors qu'elle doit être aussi le lieu de l'épanouissement du futur, le lieu où se produira la création de richesses. Vouloir la dessiner différemment, c'est accepter l'idée que nous sommes encore maîtres de notre destin, que ce n'est pas le monde qui gouverne, mais ceux qui y vivent.

Chacun s'accorde à dire qu'il faut une volonté politique forte. Ce n'est que le moyen pour l'élite de ce pays de se décharger de sa responsabilité, celle d'apporter des idées, d'imaginer, de susciter, c'est-à-dire de faire vivre le débat, les échanges d'opinion, bref la démocratie.

Certains déplorent que la naissance de nouvelles structures n'enlève le débat. Les Français, pour la majorité d'entre eux, ignorent ce qu'est le Grand Paris. Comment en serait-il autrement tant qu'il n'est pas plus concret ? Il faut, pour donner corps au vivre ensemble, lui offrir les moyens de s'exprimer concrètement, montrer comment les Franciliens vivront demain, c'est cela qui intéresse les générations futures.

Réfléchir au vivre ensemble, c'est penser aux hommes en premier, comme idéal inaliénable. Redonner à l'architecture et à l'urbanisme sa lumière centrale, c'est réordonner l'échelle des valeurs qui nous structurent, où la création des richesses est au service de tous. Proposer des solutions concrètes pour le Grand Paris, c'est donner un sens à la mission des hommes politiques, quelle que soit leurs convictions, aux entrepreneurs, quels que soient leurs intérêts, aux citoyens, quels que soient leur niveau social ou leurs utopies.

Réfléchir au vivre ensemble à l'échelle du Grand Paris, c'est poser concrètement ce que peut être la manière d'habiter avec un souffle nouveau. Une manière d'habiter qui dialogue avec les nouvelles façons de considérer l'économie. Comme l'aborde Joseph Stiglitz*, c'est bien l'économie du bien-être dont il est question, plus que d'une approche quantitative. C'est enfin considérer qu'un concept peut transformer le monde et construire une vision. Un concept n'appartient à personne, il est l'œuvre de tous.

C'est ce chemin d'urbanité que nous avons choisi d'emprunter ensemble.

* Prix Nobel d'économie.

Cette revue est éditée par

nexity

1, terrasse Bellini
TSA 48200
La Défense 11
92919 Paris-la Défense Cedex
www.nexity.fr