

171

Ni la ville, Ni la campagne



9 771638 477601

*Journal de la Maison de l'Architecture
Occitanie-Pyrénées*

Novembre 2019
2,50€





Maison de l'Architecture
Occitanie-Pyrénées

45, rue Jacques Gamelin
31100 Toulouse
05 61 53 19 89

contact@maop.fr

Entrée libre
du lundi au vendredi
de 9h30 à 12h30
et de 14h à 17h30

Abonnement
à Plan Libre :
www.maop.fr

Plan Libre
Journal de la Maison de l'Architecture
Occitanie-Pyrénées
Dépôt légal à parution
N°ISSN 1638 4776

Direction de la publication
Raphaël Bétillon, Joanne Pouzenc
Rédacteur en chef
Sébastien Martinez-Barat
Comité d'animation
Guillaume Beinat, Raphaël Bétillon,
Vincent Boutin, Barthélémy Dumons,
Jocelyn Lermé, Philippe Moreau, Anissa Mérot,
Colombine Noëbès-Tourrés, Gérard Ringon
Coordination
Florence Dalibard, Joanne Pouzenc
Cahiers de l'Ordre
Christine Desclaux
Ont participé à ce numéro
Sebastian Ernst, Sebastian Kern, Martin Tessarz,
Jonas Tratz, Maxime Delvaux, Gaétan Brunet,
Chloé Valadié, Benjamin Aubry,
Erwan Bonduelle, Nicolas Bisensang
Direction Artistique
Pierre Vanni
Mise en page
Documents
Impression
Rotogaronne

Pour participer à la rédaction de Plan Libre,
contactez le bureau de rédaction à la Maison de
l'Architecture Occitanie-Pyrénées. La rédaction
n'est pas responsable des documents
qui lui sont spontanément remis.

Plan Libre est édité tous les mois
à l'initiative de la Maison de l'Architecture
Occitanie-Pyrénées avec le soutien du Ministère
de la Culture/DRAC Occitanie, de la Région
Occitanie Pyrénées-Méditerranée, du Conseil
Départemental de la Haute-Garonne, de Toulouse
Métropole et son Club de partenaires.



toulouse
métropole

ÉDITORIAL

Joie et peine se mêlent à ce dernier édito. Dans la douleur de la disparition de notre directrice Yvonne Yvon, j'ai le plaisir de transmettre la rédaction en chef du journal à Sébastien Martinez-Barat. Les dernières évolutions du journal que sont la maquette et l'identité graphique ainsi que son mode de distribution, aboutissement d'un travail patient de l'équipe de Plan Libre, au cœur de la réforme de la Maison de l'Architecture Occitanie-Pyrénées, et largement encouragées par Yvonne dès son arrivée, permettent aujourd'hui d'ouvrir ce journal d'informations et d'échanges à des équipes éditoriales qui le prendront à charge sur des périodes de deux années. Dernier édito dans lequel je souhaite ancrer les cinq années de rédaction en chef dans l'engagement pour le débat et l'ouverture d'esprit par cet objet de presse régionale porté par une association qui se retrouve lu et apprécié jusqu'à nos pays voisins. Au delà de l'information, il est surtout question de partage de points de vue: cet acte de poser sur la table commune une idée, une position, une expérience, un témoignage, aussi déroutant soit-il/elle auprès de certains car « si tu as une pomme, que j'ai une pomme, et que l'on échange nos pommes, nous aurons chacun une pomme. Mais si tu as une idée, que j'ai une idée et que l'on échange nos idées, nous aurons chacun deux idées ». Georges Bernard Shaw

Mathieu Le Ny

Depuis bientôt 20 ans Plan Libre paraît régulièrement avec la volonté d'intensifier ces échanges autour de l'architecture avec un point de vue spécifique, ancré sur les territoires vastes et divers de l'ouest occitan. Voir ailleurs depuis ici. La revue est un outil pour explorer des manières de faire et verser au débat commun des hypothèses nouvelles. Pour ce faire, Plan Libre se structure autour de 4 types de contributions: l'Enquête, la Critique, le Projet, le Portfolio, et réaffirme la volonté de défendre une architecture indépendante et prospective. Ces contributions permettront d'accueillir différents genres de textes sans oublier le rôle essentiel de la production visuelle dans la culture architecturale. L'ensemble compose un numéro lié par une thématique partagée. S'ajoute la Gazette, cœur du journal et sa raison d'être historique; elle regroupe un contenu informatif lié à l'actualité architecturale en Occitanie mais aussi des contributions libres. Pour inaugurer cette ligne éditoriale, Plan Libre explore les ensembles pavillonnaires, amalgame nouveau de bouts de villes peu denses échoués sur d'anciennes terres agricoles. Ces territoires excèdent l'opposition ville/campagne qui a structuré la pensée urbaine des siècles passés. Les mobilisations politiques récentes, sur les ronds-points, aux intersections, ont rappelé à tous l'importance et la richesse oubliées des bocages pavillonnaires. Les contributions rassemblées ici proviennent des bords de Berlin, de Paris, de Toulouse, et laissent entrevoir la richesse et le futur des nappes pavillonnaires.

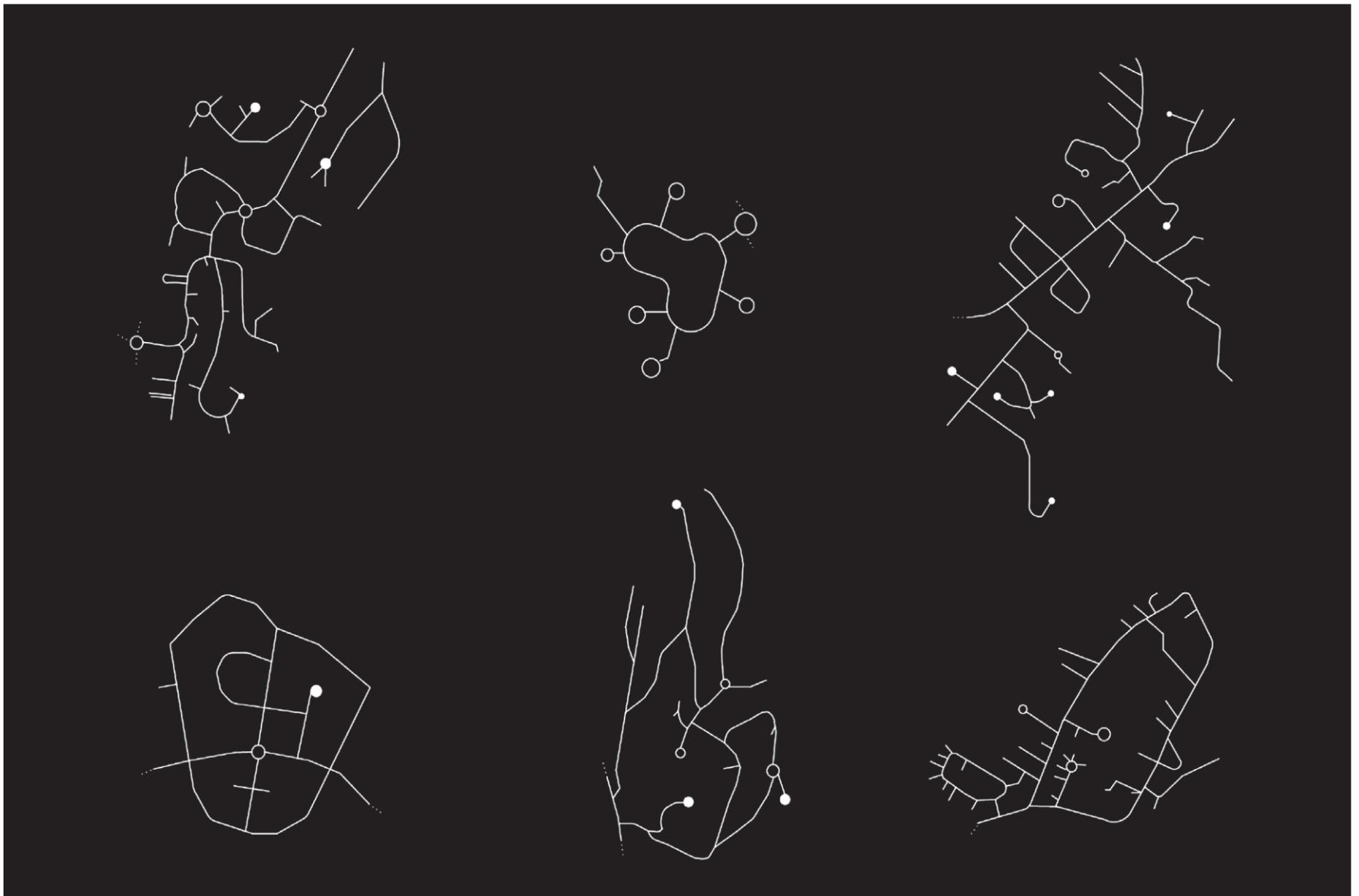
Sébastien Martinez-Barat

L'ensemble de l'équipe de Plan Libre souhaite rendre hommage à Yvonne Yvon,
directrice de la Maison de l'Architecture décédée le 11 octobre 2019.

171 p.2

VISION

Novembre 2019



Group Form, extrait des relevés de voiries des ensembles pavillonnaires,
GTE 2016 sous la direction de Sébastien Martinez-Barat et Joanne Pouzenc, ENSA Toulouse.

Gémellité(s) périphérique(s)

FAKT – Office for Architecture

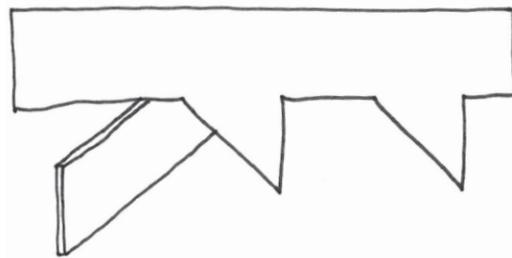
FAKT est une agence d'architecture basée à Berlin. Leur approche de l'architecture regroupe divers types et échelles de projets, allant de design de mobiliers à la conception de projets d'architecture en passant par la conduite d'enseignements et des travaux universitaires.

171 p.3

PROJET

Novembre 2019

Produire une architecture de qualité en périphérie présente un certain nombre d'embûches. De nombreux architectes considèrent la construction de maisons individuelles comme étant en dehors de leur cadre d'intervention. Nous considérons notre travail dans la périphérie comme une recherche continue qui consiste à explorer toutes les qualités trouvées: existantes ou, a minima, imaginées. Nous pensons que seul cet intérêt critique mais sincère pour cette maison individuelle si populaire peut permettre à la fois de comprendre ce qui la rend si attractive pour certains et d'avoir une idée de ce qui pourrait manquer à son architecture afin d'y introduire de nouvelles qualités et structures. Dans le cadre de notre enseignement au DIA de Dessau, notre studio a exploré la périphérie urbaine de la région Berlin-Brandebourg. En collaboration avec les étudiants, nous avons développé et testé plusieurs outils d'observation. Le processus de projet débute par des représentations détaillées dessinées à différentes échelles et une documentation photographique thématique. À peu près au même moment, nous avons commencé au sein de l'agence à travailler sur deux projets différents. Comparer des projets est peut-être aussi absurde que de comparer deux enfants, cependant, la tentation de comparaison et de chercher des ressemblances et des différences est presque inéluctable. «Maison sur le mur» (067) et «Maison pour 1 à 4 familles» (057) ne se trouvent qu'à 1500m l'une de l'autre, toutes deux dans le sud de Berlin et leurs histoires commencent par une commande simple.



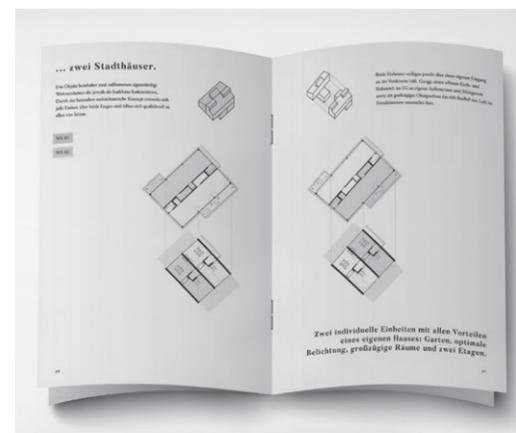
deux sphères domestiques étirées le long d'un mur existant

067 L'architecture en périphérie commence autrement. Elle a des clients différents. À qui parle-t-on ou pour qui planifie-t-on? À ceux là même qui s'adossent à la clôture lorsque l'on découvre le terrain pour la première fois. Cette maison doit être conçue sur une parcelle miniature en fond de parcelle, au milieu d'une collection d'habitations différentes, de l'appartement à la maison individuelle, que l'on visite tel un zoo architectural. Le client est presque un promoteur à petite échelle. Depuis de nombreuses années, il est propriétaire de la maison d'angle, la plus grande, en cours de rénovation lorsque nous nous impliquons dans le projet. Il a acheté un terrain voisin avec l'idée de réaliser 2 logements en combinant son terrain, les morceaux de la parcelle adjacente et les droits de construction associés. En conséquence, la nouvelle maison a dû être positionnée bizarrement au-dessus de la limite de deux parcelles, l'une d'entre elles étant constituée d'un ancien garage, qui doit être conservé mais sur lequel on peut construire.

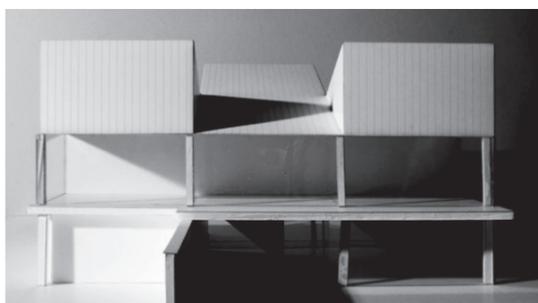
Notre première approche comporte deux volets: on invente un jeu de chiffres en rapport au droit de la construction afin de comprendre la situation et l'ensemble subtil de ces paramètres, le tout accompagné d'une recherche typologique. Nous testons différentes configurations, à la recherche de quelque chose qui pourrait fonctionner là où les solutions standardisées échouent. Au rez-de-chaussée on aperçoit les voisins passer, dans une ambiance rugueuse et sombre, alors que l'étage semble plus clair et promet d'accueillir des espaces généreux et ouverts.

Au cours du processus, la mise en œuvre de certains ingrédients du rêve périurbain nous semble essentielle, d'autant plus que nous ne pouvons qu'imaginer les futurs occupants. Comment cette petite parcelle de terrain peut-elle offrir deux unités de vie avec cette idée de maison: un jardin à soi / un espace pour le véhicule de son choix / un deuxième étage avec plus d'intimité / quatre côtés de lumière / effacer la présence des voisins proches?

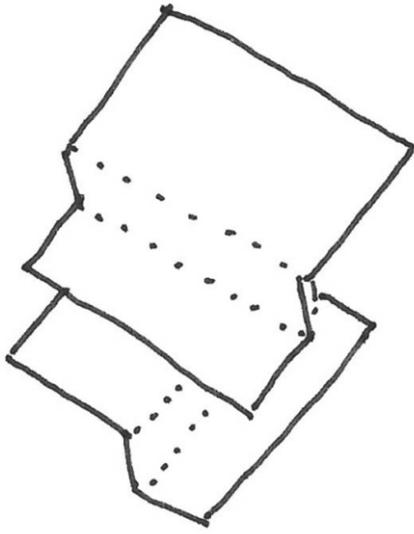
Les premiers tests permettent d'établir deux schémas valides. La possibilité de construire quatre micro maisons mitoyennes n'étant pas d'un point de vue commercial valide, nous développons une typologie avec deux habitations entrelacées. Dès lors le projet se développe, de l'esquisse en maquettes (nous proposons alors 10 variantes de toiture avec une inclinaison de 16 degrés conformément aux règles d'urbanisme), jusqu'aux plans pour le permis de construire; le «feu vert» comme l'appelle avec amour le client. Rétrospectivement, ce n'est qu'après le «Baugenehmigung» (permis de construire) que les deux projets et leurs histoires commencent à se différencier. Si l'on examine le deuxième projet, les premières étapes sont de même nature. (suite p.04)



...jusqu'à l'exposition d'un produit économique (août 2019)



(avril 2017) À partir d'une idée...



la rotation de la division
produit quatre configurations spatiales

057 Ce projet bénéficie d'un terrain plus généreux. Des fragments de l'ancienne maison forment une pente douce de la rue vers le jardin. Le client nous approche avec une idée assez intelligente des adaptations futures: une maison privée qui reste flexible pour être éventuellement divisée en plus petites unités. Comme beaucoup de nos projets, celui-ci est une étude de cas intéressante sur le travail d'équipe: la conception y est la succession de plusieurs étapes avec divers apports. Plusieurs de ces moments de projet sont formalisés en maquettes, en commençant par une maquette à l'échelle 1/25 (cette première maquette est la plus grande à ce jour) puis au 1/200 intégrées sur une maquette de site, et, plus tard avec des maquettes détaillées au 1/50.

L'examen attentif de la réglementation, la volonté de réaliser un 3^e étage (chose plutôt inhabituelle), les contraintes de circulations pour une maison transformable d'une maison multigénération à des logements multiples et la pente existante, ont régi divers essais. Chacune des tentatives dispose de niveaux bien séparés et propose d'inscrire dans le projet un

geste spatial en réaction au terrain, persistant et structurant même en cas de morcellement de la maison. Nous développons l'idée d'une plaque pliée. Cette idée engendre plusieurs essais de surfaces pliées, empilées sur le dessus et à chaque fois tournées de 90°. En résulte une maison avec des espaces dynamiques et connectés mais isolés, quatre variations de hauteurs de pièces par étage et des degrés d'intimité très différents. Ces variations de volumes et la réglementation des hauteurs de parapet ont constitué deux des paramètres pour mettre en forme le projet. Plus tard, des itérations interminables de façades et d'épaisseurs, de l'intérieur vers l'extérieur, les discussions avec les clients et l'introduction de balcons extérieurs ont modelé la maison vers sa forme définitive.

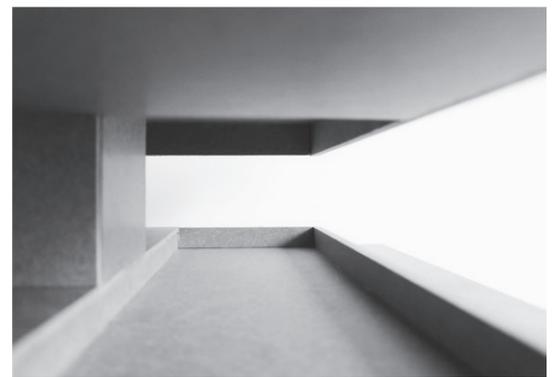
Avant même l'obtention du permis de construire, les travaux ont commencé sur place. L'engagement d'une maîtrise d'ouvrage décidée fait vraiment toute la différence. Le projet est bien plus que de la spéculation, c'est la réalisation de besoins réels et présents. Une grande partie du travail en béton est réalisée avec des éléments semi-préfabriqués et donc plus économiques en termes d'argent et de temps.

La «maison pour 1 à 4 familles» (**057**) est presque terminée, alors même que nous écrivons cet article. C'est devenu une réalité physique. La coquille de béton a été achevée début 2019. Nous étions alors curieux de traverser et d'expérimenter le système spatial et les différentes hauteurs. L'expérience s'est révélée à la hauteur de l'intrigue. La maison est présente dans la rue, elle fait déjà partie de la vie des gens. Sa taille et son apparence influencent potentiellement le bâtiment voisin en construction. Même de petites insertions dans la périphérie peuvent avoir des effets au-delà des limites du terrain. Contrairement à cela, la maison (**067**) reste une idée. Bien que le permis soit légalement en vigueur, aucune autre mesure n'a été prise en vue de sa construction. Et pourtant, le projet a trouvé sa propre réalité. Après une pause et une certaine insécurité sur la façon de procéder, le propriétaire du terrain a décidé de commercialiser la maison avant sa construction. La maison (ou plutôt son projet) s'est exposée. Les gens

l'observent et viennent visiter le terrain, essayant d'imaginer son devenir. Certains ont visité dans notre agence voisine et deux ans après avoir conçu cette maison, nous nous sommes retrouvés à discuter avec eux du projet autour des plans et des maquettes. Cette confrontation tardive avec les utilisateurs potentiels est en fait un retour critique très intéressant pour nous en tant que concepteurs, car un autre enjeu de ce travail sur des maisons individuelles en périphérie de la ville tient au caractère personnel et affectif de ces constructions.

Travailler sur des projets entre ville et paysage en tant que jeunes architectes est tout aussi étrange qu'éducatif. C'est une confrontation quotidienne avec des sujets parfois triviaux. L'occasion de développer ses outils de conception et d'élargir ses propres intérêts. Dans notre travail pédagogique au DIA de Dessau sur la périphérie de Berlin ainsi que dans les deux projets discutés, le travail sur la typologie, sur le droit de la construction ou sur l'économie de projet devient ludique. Travailler sur de petites maisons en périphérie peut servir de terrain d'expérimentation directe laissant entrevoir une vision plus large, le futur d'une ville périphérique différente et dynamique qui accueille à la fois la nature et une multitude de maisons intrinsèquement intelligentes, adaptées et ludiques... ●

Traduit de l'anglais par Joanne Pouzenc.



(octobre 2016) À partir d'une idée...



... vers un projet construit (juillet 2019)

Gaétan Brunet et Chloé Valadié

Alliances dans l'hyperville

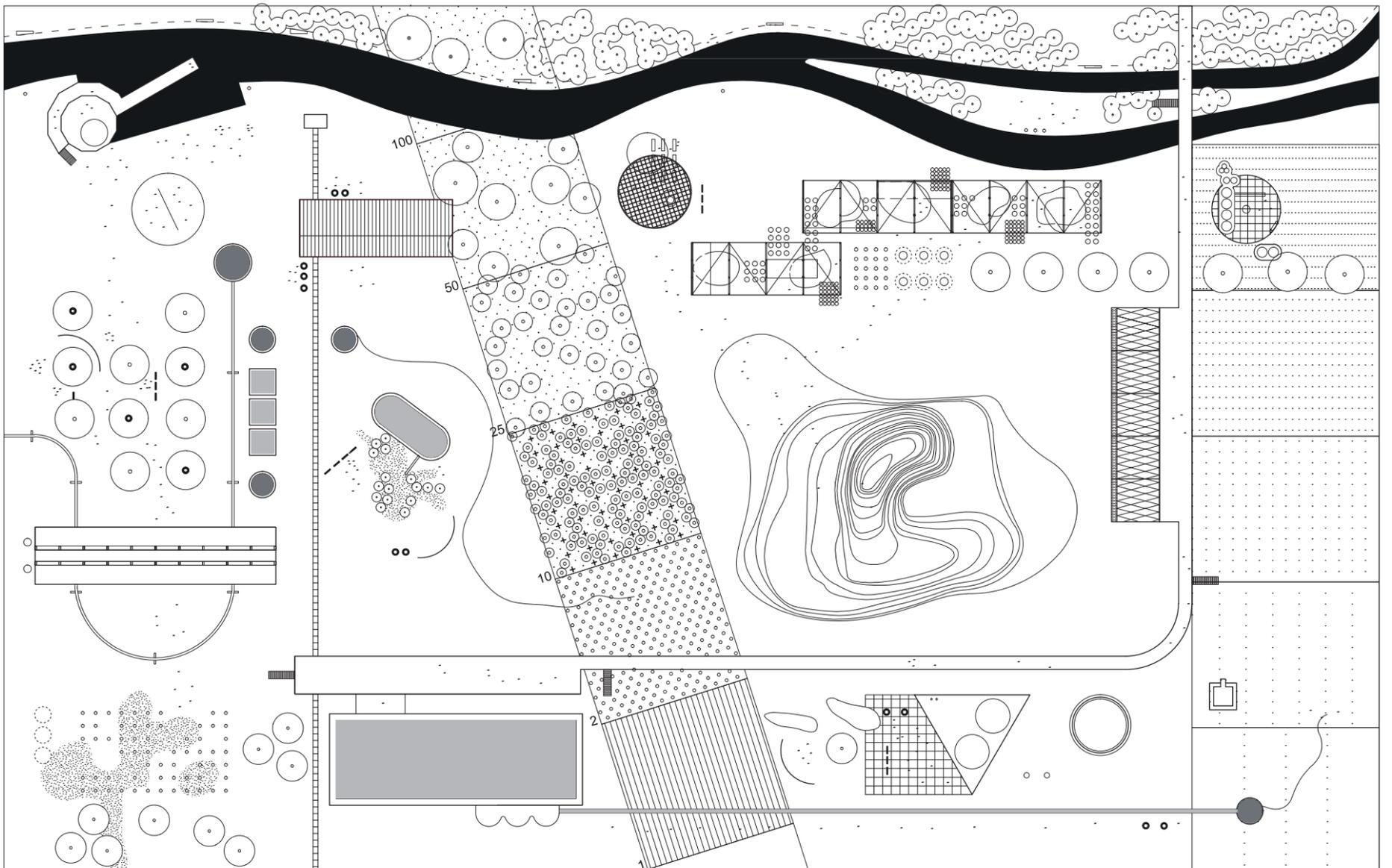
UR bureau d'architecture et d'urbanisme

«2100 Nouvelles alliances de la métropole» est une recherche développée par UR avec Peaks, Altitude 35 et ZEFÇO en collaboration avec Marie Cazaban-Mazerolles, Julien Claparède-Petitpierre et Antoine Espanisseau. Le projet fait l'hypothèse d'une ville écologique qui produit des lieux de friction inter-fonctions, inter-scalaires, inter-espèces.

171 p.5

CRITIQUE

Novembre 2019



2100 - Nouvelles alliances de la métropole, plan de montage de la maquette
UR + Peaks + Altitude 35 + Zefco + Antoine Espanisseau + Marie Cazaban-Mazerolles et Julien Claparède-Petitpierre



2100 - Nouvelles alliances de la métropole / UR + Peaks + Altitude 35 + Zefco + Antoine Espinasseau + Marie Cazaban-Mazerolles et Julien Claparède-Petitpierre photographies : Victor Bellot

1964. Dans un documentaire commandé par la RTS (Radio-Television Scolaire), Éric Rohmer **(1)** filme les faubourgs industriels, les campagnes françaises, la construction du périphérique parisien, le bassin minier de Lorraine... Par le montage, il offre un regard particulier sur son contemporain et fait état de la simultanéité de deux événements majeurs de la modernité française : d'une part les débuts de la désindustrialisation des villes, dont les ruines commencent à apparaître au nord de Paris; et d'autre part la modernisation et l'industrialisation des campagnes: l'apparition des châteaux d'eau, l'industrialisation de l'agriculture, les premières autoroutes, l'urbanisation des bourgs... autant de signes qui dessinent un nouvel horizon dans les paysages de la France rurale au temps du progrès triomphant.

Depuis l'époque — pas si éloignée — de cette *Métamorphoses du paysage*, les environnements urbains et ruraux, qui étaient alors au pic de leur antagonisme, se sont confondus. Les grands aménagements infrastructurels et le maillage des services publics ont distribué partout la même modernité et avec elle la co-dépendance à un système d'échange globalisé, partout la même intrication de productions et de consommations mondialisées. Une dilution telle des catégories «rural» et «urbain» qu'en 2010, Michel Lussault peut affirmer que «le mouvement d'urbanisation est si accompli (en France) qu'on pourrait estimer que le rural n'existe plus à l'heure actuelle en tant que modalité spécifique d'organisation et de fonctionnement d'une société» **(2)**. Plus loin, il enfonce le clou du brouillage des systèmes urbains: «Aujourd'hui, vivre à la campagne est sans doute en France une des postures les plus urbaines qui soient». Partout donc, en France, les catégories et oppositions réconfortantes entre centre et périphérie ou entre ville et campagne ont été rendues obsolètes par une appartenance plus ou moins uniforme à un système urbain et économique désormais mondialisé. Pourtant les différentes crises (interconnectées) qui ont ébranlé depuis une dizaine d'années le monde urbain, et ce à des degrés différents, ont réveillé les déséquilibres qui continuaient à subsister

—silencieusement— entre les différentes modalités de l'urbanisation. Les revendications dont les rond-points se sont fait dernièrement les lieux de diffusion de prédilection en attestent: la mondialité des territoires urbanisés n'est pas vécue partout de la même manière. La peur du déclassement et l'effritement de l'état providence — qui maintenant partout une forme d'équité dans l'accès aux services — fragilisent le rêve progressiste que nous héritons des Trente Glorieuses.

Les territoires qui en subissent le plus visiblement les conséquences — ou qui expriment le plus véhémentement leurs inquiétudes — sont ceux qui sont nés de ce mouvement de modernisation rapide et unilatéral. Ces territoires, fruit de la mobilité individuelle et de la mondialisation des échanges, qui ne relèvent ni de la ville ni de la campagne et que l'on pourrait voir comme «entre-deux», dont la lecture est effectivement plus ardue que celle des vieilles catégories (ville-centre ou ruralité) sont pourtant, comme l'énonce André Corboz, engendrés par un «choc des rationalités» **(3)**. La multiplicité des logiques propres à chacun des acteurs de ces territoires conjuguées à l'inopérance de la planification, contribuent à décliner, depuis le montage cinématographique proposé par Rohmer, une somme de territoires fragmentés, disharmoniques, discontinus et à intensités variables.

Deux manières alors d'observer les crises qui touchent nos modes de vies: soit elles sont appréhendées comme un choc — violent, extérieur, inattendu... — soit elles révèlent ce qui depuis longtemps était déjà à l'œuvre — seulement au moment où elles sont annoncées peut-on tenter d'en expliciter les mouvements de fond. Avec cette deuxième lecture, nous pouvons tenter d'esquisser quelques hypothèses sur un futur désirable pour les territoires de l'hyperville à l'ère de la crise climatique. Felwin Sarr **(4)**, entre autres, nous invite par exemple à élargir notre conception de la société et à y incorporer le vivant, entendu comme la somme des êtres animés et donc incluant, en plus de l'humanité, les partenaires réceptifs et agissants de nos environnements. Avec *2100: Nouvelles alliances de la métropole*, la recherche que nous avons menée **(5)**

et qui prend in fine l'apparence d'une grande maquette, nous avons cherché à faire vivre les nouvelles alliances et celles — oubliées dans le grand mouvement de modernisation — que nous pourrions réhabiliter dans le nouvel ordre climatique qui vient. Elles concernent les multiples acteurs qui composent cette société du vivant, et cherchent à trouver partout les conditions d'accords mutuellement bénéfiques.

Ce sont dans les territoires indescritibles de l'hyperville, trop décriés car les plus carbonés, les plus sujets à l'imperméabilisation des sols, les plus soumis à l'urbanisation, que ces nouvelles alliances sont paradoxalement les plus prometteuses: dans les interstices, dans les reculs et les espacements, dans les délaissés infrastructurels, dans les résidus de forêts domaniales, dans les parcelles maraîchères et dans les jardins individuels, dans les voisinages négociés de fonctions rendues incompatibles par l'hypermécialisation... dans ces entre-deux qu'il existe le plus de potentiel pour tisser de nouvelles relations, de nouvelles coalescences. En expérimentant ici une forme diplomatique de l'aménagement — plus à l'écoute de l'ensemble de nos partenaires — pourrions-nous imaginer alors une manière renouvelée de faire projet, quelque part entre la ville et la campagne? ●

(1) Éric Rohmer, *Métamorphoses du paysage*, L'ère industrielle, RTS, 1964. **(2)** Michel Lussault, *État des lieux et problématiques de sept systèmes spatiaux*, in *Territoires 2040*, «Des systèmes spatiaux en prospective», revue d'études et de prospective, n°3, 2011, P. 11-26. **(3)** André Corboz, *Apprendre à décoder la nébuleuse urbaine*, in *Cahier*, Institut pour l'art et la ville, «du centre à la périphérie: une autre logistique de l'art», n°8, Givors, 1994, p. 5-12. **(4)** Felwin Sarr, *Habiter le monde*, Mémoire d'encrier, 2017. **(5)** 2100 — Nouvelles alliances de la métropole | UR + Peaks + Altitude 35 + Zefco + Antoine Espinasseau + Marie Cazaban-Mazerolles et Julien Claparède-Petitpierre | dans le cadre de la BAP (Biennale d'Architecture et de Paysage d'Île de France, 2019) — in Augures (commissariat Djamel Klouche)

LA GAZETTE

Novembre 2019

21/10/2019 – 14/02/2020
**APPEL À PROJETS
 ARCHITECTES
 VOS PROJETS
 NOUS INTÉRESSENT!**

Dans le cadre de sa mission de conseil auprès des particuliers, le CAUE de la Haute-Garonne utilise des fiches «Maison du mois» mettant en exergue des maisons et appartements conçus ou rénovés par des architectes. Afin de compléter ses outils et de présenter un maximum d'architectes, le CAUE recherche de nouvelles réalisations en Haute-Garonne. Les projets retenus pourront également faire l'objet de visites lors du Mois de l'architecture Occitanie 2020. Pour proposer des projets, rendez-vous sur www.caue31.org – Contacts: Laure Moulinou / Isabelle Rieg 05 62 73 73 62

JUSQU'AU 09/11/2019
**EXPOSITION
 APRÈS LA TERRE**
 Centre d'art et de design
 La Cuisine – Négrepelisse

Cette exposition donne à voir une version augmentée du guide de balade architecturale

en Tarn-et-Garonne, édité par la MAOP et produit par ROVO, l'atelier APA et Florent Dangas. Cette exposition et son guide portent un regard contemporain sur l'architecture du département et des dynamiques urbaines qui y sont à l'œuvre. Le récit se tisse à travers les photos de Yohann Gozard et les textes de l'équipe. Exposition co-produite par la MAOP et La Cuisine. Guide en vente à la MAOP et dans les lieux partenaires pour 3€

14/11/2019 – 11/01/2020
**EXPOSITION
 INTERACTIVE
 «DATAFLOW»**
 Galerie 3.1 – Toulouse

«DataFlow», une exposition où les phénomènes physiques comme les flux numériques y sont la base sur laquelle se coordonnent les œuvres sélectionnées. Entre détection de champs électromagnétiques, de particules cosmiques, d'activités liées aux réseaux sociaux ou internes aux calculs d'un ordinateur, chaque œuvre développe son aphorisme. Ce recueil d'objets vivants, immobiles, interroge non sans malice notre quotidien

comme notre rapport à la réalité qu'il soit virtuel ou réel. Le duo Tazasproject* détermine avec «DataFlow» l'immersion intangible dans laquelle nos vies errent. Entre attente, immédiateté et contemplation, ici l'invisible devient visible, dans une production interactive toujours dirigée et chorégraphiée avec précision. * alias Guillaume Beinat et Alexandre Suné - Galerie 3.1 7 rue Chalande, 31000 Toulouse www.tazasproject.com

19/11/19 – 19:00
**CONFÉRENCE
 ENTREVUE URBAINE
 CARIN SMUTS**
 CCHa – Toulouse

Architecte sud-africaine reconnue internationalement, lauréate en 2008 du Prix International d'Architecture Durable, Chevalier de l'Ordre des Arts et des Lettres depuis 2015, Carin Smuts est convaincue que l'architecture est capable d'influencer la situation sociale d'un territoire, et par conséquent, de l'améliorer. En 1989, Carin Smuts fonde CS Studio au Cap, en Afrique du Sud où elle travaille principalement pour le grand

public et privilégie la dimension humaine dans ses projets. Carin Smuts ne construit pas seulement des bâtiments, elle construit du lien social et avec lui, l'avenir des communautés avec qui et pour qui elle façonne l'environnement bâti.

22/11/2019
VILLE ENJEUX
 Espace Duranti – Toulouse

Journée professionnelle sur le thème de la Nature en ville.
 ■ 9h30 Un exemple d'agriculture urbaine: visite du quartier des Izards et de la ferme Bordel bio avec les concepteurs.
 Rendez-vous au centre d'animation au 11 rue des Chamois (métro ligne B/station 3 cocus).
 ■ 14h30 Table-ronde n°1 *Quels territoires pour nourrir la ville?*
 ■ 16h30 Table-ronde n°2 *Conception et gestion, quelle articulation vertueuse pour les projets?*
 ■ 19h «L'arbre sait-il qu'il est en ville?» Conférence de clôture par Gilles Clément, paysagiste. Événement co-organisé par la FFP Midi-Pyrénées, l'APUMP, le CAUE 31, la MAOP et l'association Partageons les jardins. Entrée libre - Espace Duranti 6 rue du Lieutenant Colonel Pélissier, 31000 Toulouse

JUSQU'AU 24/11/2019
**EXPOSITION
 ARCHITECTURE
 EXQUISE**
 Cour Baragnon – Toulouse

L'exposition Architecture exquise réunit 3 photographes français - Eric Tabuchi, Patrick Tournebœuf et Cyrille Weiner - autour d'une conversation photographique sur les paysages contemporains et leur architecture. L'exposition et sa publication font état du patrimoine, celui que l'on croit connaître et celui que l'on ne saurait nommer. Elles proposent aux spectateurs une visite guidée à travers des regards croisés, parfois intimes, de ces professionnels de l'image vers des endroits peu regardés, parfois cachés, au sein même de la banalité du quotidien. 24 rue Croix-Baragnon, 31000 Toulouse

28/11/2019 – 17h30
**PRIX
 ARCHITECTURE
 OCCITANIE 2019**
 Espaces Vanel – Toulouse

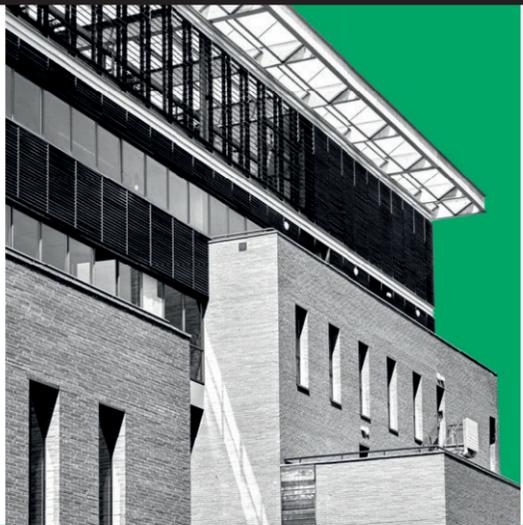
Après la remise du Prix du Public le 18 oct., lors de l'avant-première Cour Baragnon, qui

a récompensé la Salle des fêtes de Pratgrausals à Albi réalisée par les agences Encore Heureux et PPA architectures, la MAOP vous invite à la remise des Prix du Jury à l'occasion des Rendez-Vous de l'Architecture* d'hiver à l'Arche Marengo, le 28 nov. *Les RVA sont portés par l'Ordre des Architectes Occitanie

JUSQU'AU 28/11/2019
**EXPOSITION
 LIMITES À L'INFINI**
 ENSAM – Montpellier

L'ENSA Montpellier accueille l'exposition *Limites à l'infini*, en collaboration avec le FRAC Centre-Val de Loire, dont le fonds, spécialisé sur l'architecture de demain, réunit art contemporain et architecture expérimentale de 1950 à nos jours. Cette exposition questionne les formes d'éloignement qui peuvent subsister au XXI^e siècle dans un rapport critique du proche au lointain, du microcosme au macrocosme. Dessins d'architectes et œuvres d'artistes façonnent un parcours autour de 3 concepts: instant, limite, infini. ENSAM – 179 rue de l'Espérou, 34090 Montpellier

Les Rendez-Vous de l'Architecture



Jean-Pierre Buffi - Séquences et associés Architectes / Jean-Claude Meunissoni Photographie

Architecture durable ?

Espaces Vanel, Arche Marengo - Toulouse

28 nov. 2019



28/11/2019
LES RENDEZ-VOUS D'HIVER DE L'ARCHITECTURE
 Espaces Vanel
 Arche Marengo - Toulouse

■ 9h00 Accueil des participants par l'équipe de l'Ordre des architectes Occitanie
 ■ 10h00 Conférence de Gilles Perraudin, architecte, Perraudin Architecture
 ■ 11h00 Table-ronde «L'architecture durable?»
 Modérateur du débat : Renaud Barrès, architecte, historien et urbaniste, directeur du CAUE 34 – Gilles Perraudin, architecte, Perraudin Architecture – Yves Perret, architecte, agence Perret-Desages – Didier Hilar, architecte, designer, géobiologue – Thierry Salomon, énergéticien chez IZUBA Ingénierie, vice-président de l'association négaWatt – Franck Boutté, ingénieur architecte, agence Franck Boutté Consultants
 Qu'est ce qui définit aujourd'hui la notion de «durable» en architecture? Toutes les architectures sont-elles «durables»? Comment y parvenir? Quels dispositifs réglementaires et

procédures de contrôle sont à mettre en place pour y arriver? Quels sont les retours sur expérience après quelques années de label, certifications et réglementation thermique? Peut-on dire que l'architecture est plus durable aujourd'hui qu'hier?
 ■ 12h30 Inauguration par Philippe Gonçalves, Président de l'Ordre des architectes Occitanie
 ■ Cocktail déjeunatoire* sur les espaces partenaires
 ■ 14h30 Regards croisés: éco-construction et nouvelles pratiques architecturales
 Yves Perret, architecte, agence Perret-Desages – Timur Ersen, artisan-architecte, Atelier KARA – Djamel Klouche, architecte, Agence AUC
 Présentations croisées de projets sur le thème de l'éco-construction et des nouvelles pratiques architecturales, suivies d'un débat avec la salle, animé par Renaud Barrès.
 ■ 16h30 Pause sur les espaces partenaires
 ■ 17h30 Prestation de serment des jeunes inscrits à l'Ordre des architectes Occitanie en présence des parrains et marraines
 Remise des prix du Prix Architecture Occitanie 2019

Raphaël Betillon, Président de la Maison de l'Architecture Occitanie-Pyrénées – Djamel Klouche, Président du Jury 2019, architecte, Agence AUC – Nicolas Crégut, Vice-Président de l'Ordre des architectes Occitanie
 Le Prix Architecture Occitanie est porté par la Maison de l'Architecture Occitanie-Pyrénées, en collaboration avec l'Ordre des architectes Occitanie et la Maison de l'Architecture Occitanie-Méditerranée. Le Prix Architecture Occitanie est organisé tous les deux ans et remis par un jury de professionnels. Ce concours a pour objectif de valoriser la création contemporaine de notre région et la diversité des projets construits.
 ■ 19h30 Apéritif festif* Cocktail dînatoire avec animation musicale
 Cette journée professionnelle sera animée par Philippe Emery, journaliste, La Dépêche du Midi.
 Retrouvez les conférences, débats et tables-rondes en direct et en replay sur la page Youtube de l'Ordre des architectes Occitanie.
 *réservation obligatoire sur le site: www.architectes.org

CROA ÉVÈNEMENT

JNArchi : PLUS DE 130 ÉVÈNEMENTS EN OCCITANIE !

L'Ordre des architectes Occitanie remercie chaleureusement l'ensemble des professionnels mobilisés sur le territoire pour faire de cette fête de l'architecture un succès! Avec près de 130 événements proposés par les architectes, la DRAC, les CAUE, les Maisons de l'architecture, les Écoles d'architecture, l'Ordre et l'ensemble des acteurs de l'architecture en Occitanie. Ces journées ont permis à des milliers de participants de (re)découvrir l'architecture qui les entoure et de rencontrer des architectes.

CROA JURIDIQUE

DÉLAIS DE CONSERVATION DES ARCHIVES

«Les archives sont l'ensemble des documents, quels que soient leur date, leur lieu de conservation, leur forme et leur support, produits ou reçus par toute personne physique ou morale et par tout service ou organisme public ou privé dans l'exercice de leur activité.» (Article L.211-1 du code du patrimoine). La conservation de tels documents est essentielle à la vie des agences d'architecture. Il s'agit de se ménager des moyens de preuve pour faire face à toute réclamation et établir l'existence d'un droit ou l'exécution d'une obligation. En matière de délais de conservation des archives, il n'existe pas de textes spécifiques à la profession. Les durées de conservation recommandées sont calquées sur les délais de prescription extinctive, au cours desquels un droit peut être revendiqué et la responsabilité de l'architecte engagée.

CROA AGENDA

PLANNING DE L'ORDRE

Les prochains Bureaux auront lieu le 24 octobre à Montpellier et le 14 novembre à Montpellier. Le prochain Conseil se tiendra le 29 novembre à Toulouse. Les Rendez-Vous d'Hiver de l'architecture auront lieu le 28 novembre à Toulouse.

CROA FORMATION

QUESTIONS-RÉPONSES AUTOUR DE LA FORMATION CONTINUE

J'ai effectué 20 heures de formation structurée cette année: Suis-je obligé de suivre et de déclarer des formations complémentaires?
 Oui. L'obligation déontologique de formation continue des architectes est individuelle et concerne les personnes physiques. Les justificatifs d'action de formation devront porter votre nom. Cependant, si vous faites des formations complémentaires sur cette même année, le surplus d'heures structurées ira compléter le compteur de l'année suivante et ainsi créer du report. En revanche sur une année, l'inverse n'est pas possible: les heures complémentaires ne compléteront pas un manque d'heures structurées. Le surplus d'heures complémentaires (plus de 6h) ira directement compléter le compteur de l'année suivante.

Ai-je l'obligation de me former moi-même si mes associé-e-s/ mes salarié-e-s suivent déjà des formations?
 Oui. L'obligation déontologique de formation continue des architectes est individuelle et concerne les personnes physiques. Les justificatifs d'action de formation devront porter votre nom.

Est-ce que je peux intégrer l'HMONP dans mon obligation de formation?
 Non votre cursus de HMONP ne peut être comptabilisé dans votre obligation de formation, puisqu'il a été effectué avant votre inscription à l'Ordre.

Je suis fonctionnaire/agent public. Suis-je soumis-e à l'obligation de formation ?
 Oui, tous les architectes doivent mettre à jour leurs compétences. Que vous exerciez ou non des missions de maîtrise d'œuvre, vous devez donc vous former. Vous pouvez notamment déclarer les formations suivies avec le CNFPT.

**LES FORMATIONS CONTINUES DE L'ÉCOLE NATIONALE SUPÉRIEURE
D'ARCHITECTURE DE TOULOUSE
EN NOVEMBRE ET DÉCEMBRE 2019 ET JANVIER 2020**

21/11-22/11/2019

**ÉCLAIRAGE
INTÉRIEUR***Esthétique, confort,
économies d'énergie*

Confort, esthétique, réponses aux exigences environnementales font évoluer les potentiels technologiques de mise en lumière et leur prise en compte dans les réglementations du bâtiment (normes, recommandations, loi d'accessibilité...). Cette formation associe connaissances techniques des systèmes, prise en compte des normes, et consommations pour un éclairage de qualité des espaces intérieurs d'usage et de volume variés.

□ **JOUR 1** Apports théoriques et manipulations. État de l'art des sources d'éclairage intérieur. Démonstration et manipulation des sources en situations réelles.

□ **JOUR 2** Imaginer le projet avec la lumière artificielle. Prise en main d'un outils d'aide à la décision.

12/12-13/12/2019

20/01-21/01/2020

**LE BIM POUR
L'ARCHITECTE***Des fondamentaux
aux pratiques*

Le BIM (Building Information Modeling) modifie profondément le secteur de l'architecture, de l'ingénierie et de la construction. Le déploiement de ce mode de travail collaboratif basé sur la maquette numérique s'ouvre aujourd'hui vers de nouvelles pratiques qui s'appliquent à toutes les phases du projet. L'appropriation de cet outil et la connaissance de la diversité de ses possibles utilisations constitue un enjeu pour le développement de toute agence d'architecture. Ces deux modules appartiennent à la première séquence de cette formation, spécifiquement dédiée aux architectes et organisée en neuf modules qui peuvent être suivis indépendamment selon le degré de connaissance du processus BIM.

□ **MODULE 1** – *Le BIM pour l'architecte (12 et 13 décembre 2019)* Les enjeux du BIM pour tous les intervenants et au premier chef pour l'architecte seront développés en présentant les différents niveaux et facettes du BIM, illustrés par des exemples tirés d'opérations exemplaires. Un état des lieux des pratiques, des mesures incitatives et des obligations sera dressé aux niveaux européen, national et régional.

□ **MODULE 2** – *Travail collaboratif (20 et 21 janvier 2020)*

Le travail collaboratif est indissociable d'une démarche BIM. Au sein même de l'agence et bien sûr dans le contexte d'une opération conduite en BIM niveau 2. Ce module traitera des standards destinés à améliorer l'interopérabilité des logiciels et en particulier les IFC, norme internationale de l'Open BIM et BCF (BIM Collaboration Format).

Matinale gratuite de présentation de la formation (sur inscription) : 8 novembre 2019

30/01-31/01/2020

**PROJETS
ARCHITECTURAUX
ET URBAINS
FACE
AUX ÉVOLUTIONS
DE LA
RÉGLEMENTATION
URBAINE**

Les grands principes de l'urbanisme actuel ont été en partie recomposés au travers de la loi ALUR du 24 mars 2014. Par ailleurs, la réglementation en matière d'urbanisme est toujours en évolution permanente comme la réforme du PLU dont le décret date du 28 décembre 2015. Moins récemment mais tout aussi importante, la loi Grenelle II applicable en janvier 2011 avait fait évoluer les documents de planification, SCOT et PLU(i). Les architectes et urbanistes travaillent au quotidien avec ces documents de cadrage et participent parfois à leur élaboration. Pour autant, leur connaissance reste souvent partielle sur les évolutions

précises des objectifs et des règles alors que la compréhension du contexte législatif et des attendus politiques est importante pour la mise en application dans les projets urbains et architecturaux.

Cette formation poursuit deux objectifs principaux : restituer les réglementations urbaines actuelles dans l'évolution de l'urbanisme, en préciser les éléments nouveaux et comprendre les implications dans la conception, la rédaction et la gestion dans les projets architecturaux et urbains.

□ **JOUR 1** Les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les Plan locaux d'urbanisme (PLU). État des lieux et évolution d'une approche territoriale. Présentation de cas pratiques.

□ **JOUR 2** Urbanisme opérationnel et implication dans les projets architecturaux, un projet, des outils. L'actualité du permis de construire.

Matinale gratuite de présentation de la formation (sur inscription) : 15 novembre 2019

CONTACT
ET INSCRIPTION
*annie.montovany
@toulouse.archi.fr*

PROGRAMME
DÉTAILLÉ
www.toulouse.archi.fr

TARIF JOURNÉE
350€ (net de taxes)

—
*Inscrit à l'Ordre
depuis moins de 3 ans :
250€ (net de taxes)*

MAOP PLANLIBRE

**LES CONFÉRENCES
PLAN LIBRE**

L'association Maison de l'Architecture Occitanie-Pyrénées a pour vocation la promotion de l'architecture et l'ambition de participer à la diffusion de la culture architecturale. Avec une conférence inaugurale, la Maison de l'Architecture Occitanie-Pyrénées lance les conférences Plan Libre. Chaque mois, les conférences Plan Libre présentent un des auteurs du numéro en cours lors du lancement de la revue, qui, sous la rédaction en chef de Sébastien Martinez-Barat, revêt une nouvelle ligne éditoriale thématique. Rendez-vous chaque début de mois, dans les institutions toulousaines et autour de la région.

Le savez-vous? Les adhérents professionnels inscrits à l'Ordre des Architectes peuvent faire valoir leur participation aux conférences de la Maison de l'Architecture en formation professionnelle dans la limite de 6 heures par an! Pour cela, venez rencontrer l'équipe de la maop sur place à chaque conférence.

MAOP PLANLIBRE

07/11/2019
19H**CONFÉRENCE
PLAN LIBRE N°171**

FAKT

MARTIN TESSARZ, JONAS TRATZ

L'agence berlinoise FAKT travaille sur des projets entre ville et paysage. De la confrontation quotidienne à des sujets parfois triviaux, les jeunes architectes se saisissent de l'occasion pour développer et expérimenter des outils de conception adaptés à la problématique de l'architecture pavillonnaire et de la maison individuelle sur le territoire péri-urbain. Travaillant à la fois sur les matériaux, le programme, le droit de la construction et l'économie de projet, FAKT propose pour Plan Libre de revenir sur les expériences croisées de deux maisons, qui illustrent les futurs possibles de villes en transition. FAKT a été fondée en 2013 à Berlin. Les quatre architectes – Sebastian Felix Ernst, Sebastian Kern, Martin Tessarz et Jonas Tratz – traitent des questions de design allant des objets architecturaux aux projets urbains, en passant par la transmission de l'architecture au sein de leurs expériences pédagogiques. Dans leur travail, FAKT recherche des réponses précises; le résultat du projet s'accompagne d'une réflexion sur le système, l'innovation et l'identité.

*www.fakt-office.com**CCHa – Centre des Cultures de l'Habiter**5 rue St Pantaléon, 31000 Toulouse*

MAOP PLANLIBRE

09/12/2019
19H**CONFÉRENCE
PLAN LIBRE N°172**

ROSARIO TALEVI (RAUMLABOR BERLIN)

À l'occasion de la sortie de Plan Libre n°172 (Décembre 2019) intitulé «*l'école est finie*», la Maison de l'Architecture Occitanie-Pyrénées accueille l'architecte, enseignante et commissaire berlinoise Rosario Talevi. Talevi s'intéresse aux pratiques critiques de l'espace, aux pédagogies évolutives et aux futurs féministes, qu'elle applique à travers diverses stratégies spatiales, rédactionnelles et de commissariat. Collaboratrice de longue date de raumlabor berlin, Rosario Talevi présentera à Toulouse le projet de la Floating University et de la Maison des Statistiques (Haus der Statistik, Berlin) en relation aux programmes pédagogiques Urban School Ruhr, Making Futures Bauhaus+ et Climate Care. *www.rosariotalevi.com*

La conférence aura lieu en anglais. Plus d'infos sur www.maop.fr

Pli Public Workshop Exposition

1^{re} Édition — Obsession
Du 29/11/19 au 12/01/20
au Pavillon de l'Arsenal

Vernissage
le 28 novembre
à partir de 19h00

Pli éditions crée le Pli Public Workshop, un programme d'aide à la création destiné à la nouvelle génération d'architectes et de designers par le biais d'un accompagnement par des professionnels du secteur.

Découvrez la restitution des onze projets sélectionnés dans une exposition co-produite par le Pavillon de l'Arsenal et Paf atelier.

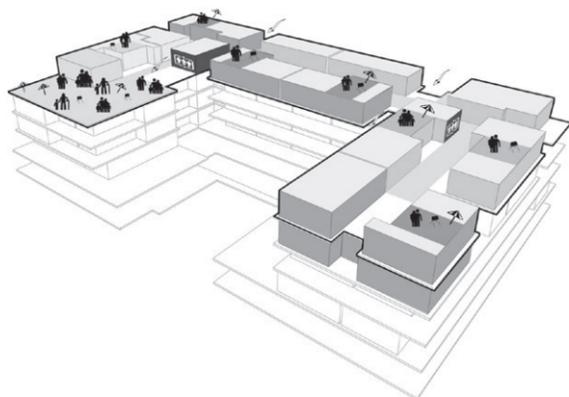
RDV sur ppw01.com et pli-editions.com

ARCHICITY 30/11/19

RÉSIDENCE NOVE'LA

Doublement attractive, la résidence *Nove'La* que va livrer, dans quelques mois, la jeune agence d'architecture Estèbe/Cathala. Lors des visites «Archicity» du samedi 30 novembre, à 10h et 11h30, organisées par la MAOM (Maison de l'architecture Occitanie Méditerranée) et La Gazette de Montpellier, Emmanuelle Cathala, une des deux architectes, n'aura pas de difficulté à le démontrer. Songez, à Montpellier ZAC Ovalie, des appartements proposés à 2500 euros le m² dans un ensemble résolument méditerranéen, comportant terrasses ou loggias. Avec des choix pertinents. Dès l'arrivée, un parking sous le bâtiment éclairé naturellement et débouchant sur un escalier au cœur d'un îlot paysager. Sur les 62 logements, des extensions sont prévues, dès la conception, pour une douzaine d'appartements. «Quant à la toiture, elle est traitée comme un village» glisse Emmanuelle. Une rue sur le toit dessert des logements dotés d'une terrasse, de plain-pied ou sur l'appartement. Et, au bout du cheminement aérien, tous les habitants de l'immeuble auront accès à une place aménagée d'une centaine de m². Barbecue à disposition! Une belle démonstration qu'il peut être intéressant de rester sur Montpellier dans une résidence qui joue avec l'air et la lumière.

Inscription obligatoire sur www.weezevent.com/archicity-nove-la



ARCHICITY 14/12/19

LES ARÈNES DE LUNEL

Originale, la visite «Archicity» du samedi 14 décembre, à 10h, organisée par la Maison de l'architecture et La Gazette de Montpellier. Au programme, les arènes de Lunel, restructurées en 2018. Par une équipe associant Samuel Tamisier de l'agence CoO Architectes et Jacques Ferrier de *Ferrier Marchetti Studio*. Ce dernier a réalisé, à Shanghai, le pavillon français de l'expo universelle de 2010. À Montpellier, il a livré en 2017 un ensemble d'immeubles à l'élégante résille blanche, dans le quartier Port Marianne. «J'ai fait appel à Jacques, un ami de vingt ans, pour répondre au concours lancé en 2015 par la mairie de Lunel. Il visait à augmenter la capacité d'accueil des arènes pour permettre l'organisation de spectacles autres que taurins. Ainsi qu'à couvrir les gradins, reconstruire le restaurant existant, créer une salle polyvalente et un petit musée taurin» précise Samuel en revendiquant ses racines camarguaises. Construites en 1861, les arènes ont fait l'objet de deux transformations. En 1910, le bois a été remplacé par du béton mâchefer auquel a été substitué du béton préfabriqué en 1981. Le résultat conserve la forme initiale du bâtiment. L'augmentation des places se répartit uniformément autour de la piste. Les gradins sont couverts par de grandes tuiles blanches pleines ou ajourées suivant les besoins. Les circulations sont reportées vers l'extérieur sur de grandes coursives habitées par les buvettes, les terrasses et le musée. De grandes portes transparentes, sur pivot, permettent d'ouvrir la totalité des arènes sur l'espace public qui les entoure. «Nous voulions un projet urbain où pourront se mêler marchés, fêtes votives, concerts, spectacles...» conclut Samuel Tamisier.

Inscription obligatoire sur www.weezevent.com/archicity6arenas



J. Ferrier Architectures
CoO Architectes

Maxime Delvaux

Ni la ville, Ni la campagne

Extraits de la mission photographique réalisée dans le cadre de Toulouse 2030

Durant l'été 2018, Maxime Delvaux traverse la métropole toulousaine afin de documenter les unités paysagères qui la composent. La série d'images développe une coupe de la ville et montre l'étendue des ensembles pavillonnaires. L'extrait publié explore ces bocages pavillonnaires qui constituent les nouveaux lieux de développement de la métropole.

171 p.7

PORTFOLIO

Novembre 2019





© Maxime Delvaux, extrait de « Toulouse 2030 » (commissariat : Dominique Boudet et Sébastien Martinez-Barat)



© Maxime Delvaux, extrait de « Toulouse 2030 » (commissariat : Dominique Boudet et Sébastien Martinez-Barat)



© Maxime Delvaux, extrait de « Toulouse 2030 » (commissariat : Dominique Boudet et Sébastien Martinez-Barat)



© Maxime Delvaux, extrait de « Toulouse 2030 » (commissariat : Dominique Boudet et Sébastien Martinez-Barat)

Des zones pavillonnaires aux faubourgs verts

www.iudo.co

IUDO est une star-up qui explore le potentiel inexploité du tissu pavillonnaire pour le développement d'un autre modèle de production immobilière fondé sur l'échelle domestique et l'initiative des habitants.

171 p.10

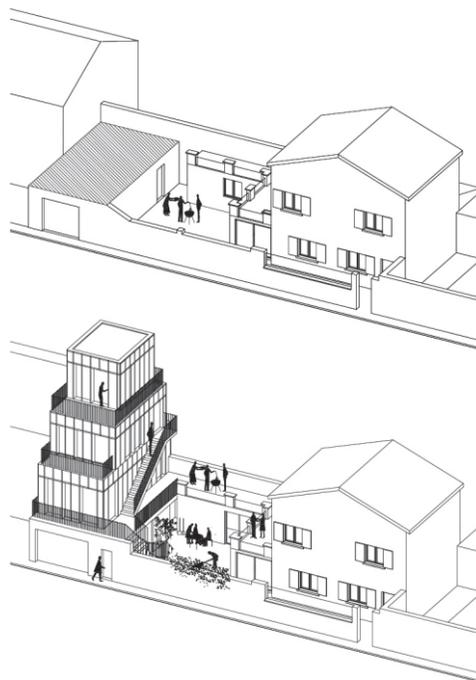
ENQUÊTE

Novembre 2019

Accompagner la transition urbaine et durable des zones pavillonnaires est un enjeu majeur pour l'avenir du territoire qui relève tant du domaine architectural et urbain que du champ social, économique et politique. Premier habitat des français, avec 17 millions de maisons, le pavillonnaire est omniprésent dans nos paysages quotidiens. S'il existe un grand nombre de formes urbaines liées à cet habitat, du lotissement en milieu rural aux anciens quartiers ouvriers, en passant par les coquettes villas bourgeoises proches des gares, les quartiers pavillonnaires autour de nombreuses métropoles sont l'objet de profondes mutations sociales et économiques qui peuvent être moteur de nouveaux modèles pour fabriquer la ville de demain. À partir d'une vision opérationnelle, cet article entend mettre en lumière les potentiels, en particulier dans les zones tendues ⁽¹⁾, de cette forme urbaine souvent décriée, et les difficultés rencontrées dans la transformation de ces tissus. Il propose en dernière partie une voie douce de renouvellement pour atteindre une ville plus durable, qui passerait par l'encouragement des initiatives des premiers acteurs et transformateurs de ces territoires: les habitants.

LES ENJEUX CONTEMPORAINS DU PAVILLONNAIRE

Plébiscitée depuis 1947 dans les sondages en matière de logement, la maison individuelle est aujourd'hui la forme d'habitat majoritaire en France. Les politiques de démocratisation de l'accès à la propriété mises en œuvre après la seconde guerre mondiale ont répondu à ces aspirations en l'espace d'une génération. Entre 1960 et 1990, la propriété d'une grande partie du territoire français a été distribuée à une quantité inédite de petits propriétaires. Autrefois réservée à une frange privilégiée de la population, la démocratisation massive de la propriété foncière en une période assez courte a ainsi conféré à des millions de personnes issues d'une même classe d'âge un poids inédit dans la destinée des villes.



Projet de construction d'un micro-collectif de 2 appartements avec jardin partagé. Conçu par Septembre architecture dans le cadre de l'expérimentation et exposition Transformations Pavillonnaires au Pavillon de l'Arsenal à Paris, 12/18 - 02/19

Arrivant aujourd'hui à l'orée de la retraite, cette génération habite pour beaucoup dans des maisons où les enfants sont partis. C'est le cas par exemple de l'Île-de-France, où la moitié des maisons sont occupées par des ménages de une à deux personnes, âgées de plus de 55 ans ⁽²⁾. Ainsi, des maisons jusque-là familiales, plutôt grandes, se retrouvent sous-occupées et parfois mêmes inadaptées face aux nouveaux besoins liés au vieillissement. Incités de plus en plus à la rénovation énergétique de ce parc vieillissant, les propriétaires font souvent des choix binaires: réinvestir dans leur maison ou déménager. Dans ce contexte, les destinées de ces quartiers sont différentes selon qu'ils se situent en territoires plus ou moins tendus. D'un côté, cette transition ouvre la porte à des fragilités potentielles ⁽³⁾; de l'autre, elle inscrit de facto ces espaces dans l'agenda des mutations urbaines au regard de la pression foncière à laquelle ils sont soumis.

Dans les zones tendues, les quartiers pavillonnaires se trouvent aujourd'hui dans l'injonction d'évoluer face à une pression foncière toujours plus grande. Pris en étau entre l'attractivité des métropoles et les politiques de limitation de l'étalement urbain, dont «l'objectif de zéro artificialisation nette» est le dernier témoin en date ⁽⁴⁾, ils peuvent être vus comme partiellement responsables de la difficulté à mobiliser le foncier. Comme solutions actuellement privilégiées, la redivision et le remembrement apparaissent peu effectives dans la mise à disposition suffisante de terrains nouvellement constructibles. Elles ont aussi comme conséquences d'attiser la flambée des prix. Mécaniquement, plus un terrain sera petit, plus il sera cher et plus il perdra, par ailleurs, de droits à construire. À l'inverse, le remembrement, surtout utilisé par la promotion immobilière, a le double désavantage d'obliger à faire table rase de l'existant et d'être plus lent. Pour un promoteur, agir dans cette nappe de petits terrains aux potentiels de constructibilités limités demande en effet du temps et une certaine persévérance afin de recomposer des assiettes foncières suffisamment larges pour l'équilibre de ses opérations. Outre de s'avérer coûteuses, de telles opérations sont plus exposées au risque recours de la part d'un voisinage de plus en plus sensible aux changements de leur environnement. La filière de production immobilière industrielle apparaît dès lors, dans ces territoires, une solution peu adaptée face à cette nouvelle donne foncière. Le morcellement de la propriété oblige ainsi à reposer la question de la production immobilière et de l'aménagement urbain.

LE POTENTIEL DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES DES ZONES TENDUES

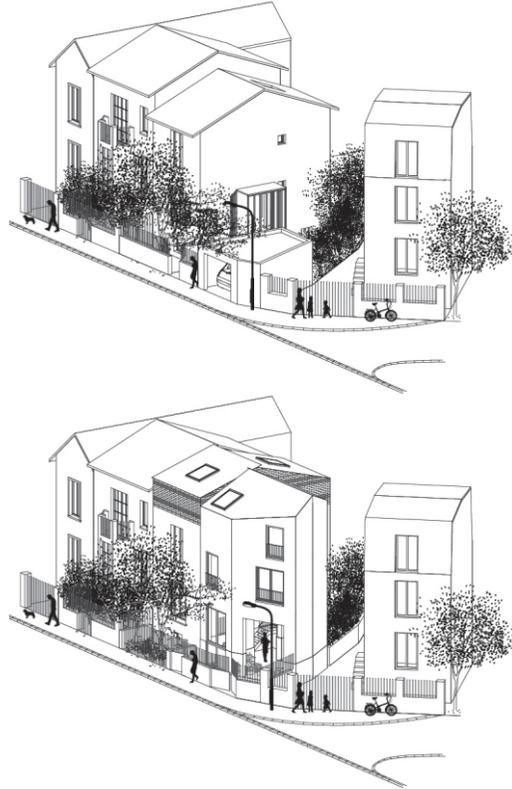
Mise en avant par Nicole Haumont dans l'ouvrage pionnier «Les Pavillonnaires» ⁽⁵⁾, les capacités de la maison individuelle à être appropriée et transformée sont une composante essentielle de ce type d'habitat. Dégagées des possibles

inerties des décisions collectives propres aux copropriétés en habitation collective, les échelles que sont la parcelle et la maison permettent ainsi une grande malléabilité. Qu'il s'agisse d'un besoin d'ordre spatial (agrandissement, surélévation pour une chambre), d'agrément (véranda, aménagement du garage en espace de stockage), ou encore financier (transformation d'un étage en logement indépendant ou installation d'une pièce en plus destinée à la location par exemple), l'espace pavillonnaire est propice aux changements, que les règlements urbains encouragent ou entravent.

En Île-de-France, une étude récente portée par le Cerema a calculé que les espaces pavillonnaires avaient gagné entre 2009 et 2015 plus de 40 000 maisons et 32 000 appartements (6). Manifeste dans les quartiers les plus exposés à la pression foncière, cette densification spontanée et non planifiée devient le propre des caractéristiques associées aux anciens tissus de faubourg. Autrefois, entre-deux entre la ville et la campagne, caractérisés par leurs situations périphériques, les faubourgs étaient le lieu par excellence de l'incrémentation urbaine, où venait s'ajouter, se reconstruire et se greffer une mixité de types d'habitats et de commerces. À certains égards, aujourd'hui, certains de ces quartiers sont déjà engagés dans ce processus de faubourisation (7), où densification et diversification s'entremêlent avec des populations en transition. Parfois très bien connectés aux réseaux de transports, ces nouveaux faubourgs dont la qualité première repose sur le tissu végétal encore préservé, font aujourd'hui l'objet d'une course au remembrement via de grosses opérations de promotion immobilière, menaçant les équilibres et la qualité de ces tissus urbains.

Face à ce risque de disparition, l'exposition « Transformations pavillonnaires », tenue au début de l'année 2019 au Pavillon de l'Arsenal, démontrait qu'il était possible de densifier et diversifier ces tissus sans bouleverser profondément les qualités de ces paysages. Fruit d'une expérimentation effectuée avec des habitants volontaires, elle a permis à travers 8 projets tests de tripler les populations habitantes tout en conservant 90% des jardins (8). En plus d'interroger

le potentiel d'évolution de ces parcelles qui possèdent en moyenne 100m² de droits à construire non consommés, l'expérimentation a permis d'explorer et d'identifier des problématiques pour développer d'autres voies de transformations de ces territoires par l'initiative des habitants. Le postulat reposait sur le fait que chaque habitant pouvait devenir un producteur d'immobilier en puissance. Une nouvelle filière, plus courte et plus rapide, pour mobiliser le foncier pouvait voir le jour entre les mains de ces millions de propriétaires pour construire une ville plus durable et plus partagée.



Transformation d'une maison individuelle en habitat inter-générationnel avec logements étudiants. Conçu par Emma Saintorge dans le cadre de l'expérimentation et exposition Transformations Pavillonnaires au Pavillon de l'Arsenal à Paris, 12/18 - 02/19

HABITANT - PROMOTEUR

Parce qu'ils en sont les premiers propriétaires fonciers, les habitants ont un rôle décisif et incontournable à jouer dans l'avenir des territoires pavillonnaires. Cette importance de l'habitant dans les processus de densification a notamment été mise en lumière par le programme de recherche popularisé sous l'acronyme BIMBY (9). Le principe originel de cette démarche consiste à encourager la division des terrains dans les quartiers pavillonnaires existants pour la construction de nouvelles maisons individuelles. Ce processus a comme objectif vertueux de proposer une alternative à la création de nouveaux lotissements, marque de l'étalement urbain. Bien qu'il ne soit pas nouveau, (on retrouve de multiples traces de divisions parcellaires dans des lotissements plus anciens), un tel processus peut s'avérer pertinent dans les quartiers comportants de grands terrains en zones relativement peu denses et peu tendues. Cependant, comme évoqué plus haut, la division parcellaire comme principe de mobilisation du foncier peut comporter un certain nombre d'effets indésirables sur le court et le moyen terme dans les quartiers des zones tendues.

Dès lors, encourager le portage de projets et accompagner les habitants dans de nouvelles formes d'investissements immobiliers peut représenter une solution prometteuse. En Île-de-France, ajouter un logement sur seulement 5% des terrains individuels permettrait d'atteindre l'objectif de création de 70 000 logements annuels fixé par la loi sur du 3 juin 2010 sur le Grand Paris (10). La rénovation, l'extension, la surélévation, le recyclage de ce qui existe, mais aussi l'invention de nouvelles typologies de bâti comportant deux à trois logements en lieu et place d'une simple maison individuelle, permettraient de proposer une alternative aux seules grosses opérations immobilières tout en respectant la nature et la plasticité des tissus urbains pavillonnaires. Portées par des habitants déjà propriétaires, de telles opérations de développement et de renouvellement urbain s'avèrent par ailleurs (suite p.12)



Un pavillonnaire en voie de faubourisation à Maison-Alfort. La poésie et la richesse du pavillonnaire tient dans la coexistence d'une multitude de petits univers domestiques, mus par les besoins de ses habitants. Photo: Karim Benmeur



Matrice de micro-foncier, le tissu pavillonnaire est une succession de petites propriétés privées issues du découpage d'anciens terrains agricoles et naturels. Cette ADN lui confère une grande capacité d'évolution dans le temps.

rentables et économiquement viables en zone tendue grâce à l'absence de coût d'acquisition de foncier. Pour pouvoir se développer, cette filière de production immobilière nécessite cependant de relever plusieurs obstacles, principalement d'ordre réglementaire.

Le premier d'entre eux tient probablement dans la logique d'association systématique entre logement et voiture individuelle. Dans l'immense majorité des cas, les PLU exigent la création d'une à deux places minimum de stationnement par logement dans l'enceinte du terrain. Combinée aux exigences sur les coefficients de pleine terre, de surfaces végétalisées et d'emprise au sol, le tout sur des assiettes foncières de taille restreinte, la réalisation de telles places de stationnements peut rendre l'équation particulièrement complexe, voire impossible. Si certaines possibilités de dérogation existent, notamment suite à la loi ALUR et les dispositions de l'article L152-6 du code de l'urbanisme, celles-ci restent limitées à des situations très particulières **(1)**. Repenser la place de la voiture, diminuer, mutualiser et optimiser la place du stationnement à travers par exemple des parkings de quartier permettrait de faciliter considérablement les petites opérations de densification **(2)**. Par ailleurs la combinaison de certaines règles d'urbanisme a souvent comme effet de rendre difficile ou impossible la création de nouveaux logements et ce malgré la suppression du COS. Des règles de distance minimum exagérément élevée entre deux logements sur un même terrain (16m minimum par exemple), des hauteurs autorisées anormalement basses en milieu urbain (6m à l'égout voire au faîtage), des interdictions de s'accoler aux limites séparatives... ou encore des coefficients d'emprise au sol très limités, réduisent drastiquement les possibilités de densification. Si certaines de ces dispositions ont pour objectif louable de tenter de préserver la qualité des quartiers pavillonnaires, une trop grande rigidité des règles a pour effet au contraire de limiter l'évolution raisonnée de cet urbanisme jeune ainsi que d'accentuer la pression foncière, menaçant ainsi sa pérennité dans le temps.

Parmi les freins potentiels à de petites opérations, certaines normes d'accessibilité ou de réglementation incendie peuvent parfois paraître inadaptées au regard de la taille et de la surface de telles opérations. S'il existe des possibilités de dérogation en cas d'impossibilité technique par exemple pour les petits ERP de 5^e catégorie, de telles logiques d'adaptation et/ou de compensation par d'autres moyens pourraient être appliquées pour les micro-opérations immobilières.

Sur le plan économique et social, des dispositifs de soutien sous forme par exemple d'aides financières, de dispositifs juridiques, et de fiscalité simplifiée, pourraient être conçus pour soutenir des initiatives habitantes s'inscrivant dans une forme de solidarité spatiale. Il serait possible d'imaginer que de tels dispositifs pourraient se concrétiser à travers un statut simplifié d'*habitant-promoteur* qui bénéficierait, en contrepartie d'obligations telles que le recours à un architecte qui validerait la qualité et la conformité de l'opération, ou la pratique de prix — de loyer ou de vente — conventionnés. Après avoir massivement démocratisé la propriété foncière, les nouvelles politiques du logement pourraient consister à révéler et accompagner le potentiel de ce capital endormi pour la fabrication des territoires de demain dans une logique de solidarité et de partage des richesses. Mais outre l'aspect politique, ces transformations invitent aussi les acteurs de l'aménagement tels que les architectes et urbanistes à inventer de nouvelles façons d'agir.

La nécessité de stopper la consommation des terres arables, l'augmentation de la population urbaine et de la pression foncière nécessitent de trouver de nouvelles solutions et modèles pour façonner l'avenir des territoires. Parce qu'ils sont déjà là, les quartiers pavillonnaires, par leur métabolisme, leur histoire mais aussi par la présence de la nature détiennent des atouts considérables pour répondre à ces défis. Dans la continuité de ses mutations domestiques, le pavillonnaire détient ainsi les clés pour construire les territoires urbains de demain de façon plus démocratique, plus distribuée et plus durable. Des micro-collectifs, des

logements partagés, des maisons réhabilitées en logements inter-générationnels, des maisons simplement réhabilitées, des logements étudiants, des maisons de retraite 2.0 avec mise en réseau de l'assistance médicale, des bureaux de proximité et des lieux de production, des connexions faciles à un réseau métropolitain de transports publics, des parkings publics et privés mutualisés avec bornes de recharge et stations de co-voiturage, des commerces de proximité et points de livraison, des maisons de services publics et des associations, peuvent s'alterner au sein d'îlots de fraîcheur à la flore mature, dans le charme retrouvé d'un développement à la parcelle. Des zones pavillonnaires aux faubourgs verts ●

(1) Les zones tendues regroupent plus de 1000 communes réparties autour de 28 métropoles. Elles font l'objet de dispositions spécifiques telles que la réduction à 1 mois du préavis en fin de bail ou bien la taxe sur les logements vacants. **(2)** Insee 2017 **(3)** Voir le site *devenir-pavillonnaire.fr*, résultat d'une étude commandée par la DREAL Normandie portant réflexion sur la fragilisation des zones pavillonnaires périurbaines. **(4)** Voir le rapport « Objectif 'Zéro artificialisation nette': quels leviers pour protéger les sols? ». Inscrit dans le Plan pour la Biodiversité présenté par le gouvernement en 2018, ce rapport a été remis par France Stratégie le 23 Juillet 2019 aux Ministères de la Transition écologique et solidaire, de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales et de la Ville et du Logement. **(5)** Nicole Haumont, *Les pavillonnaires*, L'harmattan, Paris, 2001 (1^{re} ed.: 1966). **(6)** Dominique Toujas et Marie-Antoinette Basciani Funestre, « Analyse statistique de la densification des parcelles d'habitat individuel en Île-de-France », *La lettre de l'Observation régional du foncier*, Octobre 2018, n°29, p.2. **(7)** Voir la thèse de Manon Vivière, *Les représentations sociales de la densité dans l'habitat: vers une faubourisation métropolitaine*, Sociologie, Université de Bordeaux, 2015. **(8)** Voir le catalogue d'exposition « Transformations Pavillonnaires: faire la métropole avec les habitants », Éditions du Pavillon de l'Arsenal, 2019, p. 47. L'exposition s'est tenue du 14 décembre au 10 février 2019 au Pavillon de l'Arsenal, centre d'architecture et d'urbanisme de la métropole parisienne. **(9)** Acronyme de *Build In My BackYard*, le projet Bimby a été mené entre 2009 et 2012 dans le cadre du programme de recherche « Villes durables » financé par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR). **(10)** Transformations pavillonnaires, *Ibid*, p.9. **(11)** Par exemple, si le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre. **(12)** Voir Donald Shoup, *The High Cost of Free Parking*, Routledge, London, 2017.