

REGARDS

TERRITOIRE
OCTOBRE 2021 | N°110

MARSEILLE PREND DE LA HAUTEUR

Rooftops et lieux perchés

Les toits-terrasses constituent des espaces de liberté, de créativité et d'expérimentation pour les villes qui cherchent à renouveler leur image et leur attractivité. Dans un contexte de saturation des centres urbains (nuisances sonores, pollution, circulation) et de crises sanitaires, ces espaces aériens permettent aux citoyens en manque d'espace de prendre de la hauteur pour respirer, vivre un moment festif ou s'extraire de la ville qu'ils appréhendent sous un angle différent. Ils ne s'inscrivent pas seulement dans la société de loisir mais aussi dans la fabrique de la ville : ils peuvent permettre de rendre la densité vécue plus supportable (espaces de sociabilité, supports de nature en ville). Marseille s'inscrit à sa manière dans l'histoire de l'appropriation des toits. Les nombreuses réalisations de ces dernières années illustrent la volonté nouvelle des architectes et des promoteurs d'occuper la cinquième façade. Elles acclimatent aussi peu à peu les habitants à une façon complémentaire de vivre la ville.



« Être haut perché est depuis toujours une question de curiosité, de bienfait de l'âme »

(Alena Prochazka)

Toit-terrasse dans le centre historique de Gênes

ÉDITORIAL



En faisant du toit de la Cité Radieuse, un espace utile, creuset de fonctions urbaines, en l'occurrence une école, Le Corbusier confirmait qu'il était en avance

sur son temps. On ne parlait pas encore d'hybridation ou de polyvalence mais c'était bel et bien cela qu'il avait imaginé. Si le phénomène ne s'est pas développé instantanément à Marseille comme ce fut le cas à New York, Barcelone ou Londres, la Cité phocéenne a vu ces 15 dernières années un développement important de « rooftops » dans le cadre de projets résidentiels privés de taille variable, d'espaces commerciaux, de loisirs et d'équipements publics. La 5^e façade n'est plus seulement cantonnée à l'installation d'émergences techniques utiles au bon fonctionnement du bâtiment mais elle s'impose comme un espace vivant, créateur de lien, lieu de nouvelles opportunités réservées aux occupants de l'immeuble mais aussi ouverts vers l'extérieur. A travers ce Regards, l'Agam a souhaité sublimer ces lieux (de vie) en montrant tout leur potentiel et leur adaptabilité. Comme elle l'a montré récemment s'agissant des espaces publics, elle est convaincue que ces nouveaux espaces en hauteur contribuent à la réponse aux enjeux du mieux vivre en ville.

LAURE-AGNÈS CARADEC
Présidente de l'Agam

D'UN LIEU OCCUPÉ À UN LIEU FRÉQUENTÉ

Grâce à un climat très favorable, la fréquentation des toits est assez courante dans le monde méditerranéen. Les surfaces en toiture peuvent jouer un rôle d'extérieur fonctionnel et utilitaire, compensateur pour stocker quand l'espace au sol est compté, et dispensateur de fraîcheur les nuits d'été. Leur occupation est aussi l'expression d'un mode de vie privilégié. Ventilée et avec une vue dégagée, la « pièce à ciel ouvert » compense la ville compacte et minérale et l'inexistence d'espaces extérieurs privés tout en affichant un statut social : terrasses en toiture en bois des familles patriciennes de Venise au Moyen Âge (altane), toits-terrasses des palais baroques de Gênes, belvédères des bastides des armateurs et négociants marseillais pour scruter l'horizon et apercevoir l'arrivée des navires...

Cette pratique constitue l'expression d'un privilège (luxue de l'isolement en altitude). La vie régulière sur le toit est une idée reçue tenace. Dans l'Antiquité, les élites grecques et romaines demeurent dans l'ombre de l'atrium rafraîchi par une fontaine. Dans les villes héritées de l'Empire ottoman, les médinas du Maghreb et du Machrek ou les cités du Proche-Orient, les toits plats sont traditionnellement utilisés pour faire sécher le linge ou des denrées, et stocker du matériel. Les réunions familiales ou les célébrations collectives se déroulent dans l'intimité et la pénombre des « es-

paces servis » (une cour à l'ombre d'une toile tendue ou une salle éclairée par de petites ouvertures). Aujourd'hui, le toit permet l'installation de capteurs solaires thermiques pour produire l'eau chaude sanitaire ou des citernes domestiques destinées à stocker l'eau de pluie qui ruisselle sur les toits et les terrasses pendant les mois d'hiver.

Ce n'est qu'à partir de la seconde moitié du XIX^e siècle que dans certaines grandes villes à toit plat en extension (Barcelone, Naples...), le sommet des immeubles de logements devient une annexe de l'habitation et un espace collectif, notamment en raison de la densification des îlots, des cours exiguës et mal aérées, de la transformation de la rue (circulation, bruit, poussière, fumée) et, dans une certaine mesure, parce qu'il permet aux migrants ruraux de perpétuer la vie collective des campagnes. Dans ces lieux protégés, les pratiques domestiques (lessives collectives, jeux d'enfants) et les rites familiaux (repas de Pâques) se déroulent au grand air. À Séville, Valence, Barcelone, Gênes ou Rome, les toits plats permettent encore aujourd'hui d'entretenir des valeurs sociales. Quand il fait beau, ils sont animés par une vie communautaire intense (soirées barbecue, fêtes improvisées entre voisins, anniversaires). Cette convivialité méditerranéenne est aujourd'hui menacée par l'individualisme, la hausse des prix immobiliers et l'accès rendu

plus difficile par les normes de sécurité (même pour les copropriétaires) mais elle reste ancrée dans l'imaginaire des habitants : elle perdure ou ne demande qu'à être réactivée.

L'HORIZON DES VISIONNAIRES

En France, à la charnière entre le XIX^e et le XX^e siècle, le mouvement hygiéniste incite certains architectes à envisager la vie en hauteur. À Paris, Henri Sauvage invente un « immeuble de logements sanatorium » avec un toit-jardin partagé et un solarium (1903). L'homme d'affaires M. Tabary impressionne avec son « horticulture aérienne » accessible par un ascenseur sur le toit du Grand Hôtel du Palais Royal surélevé en 1896 (Olivier Darmon, *Habiter les toits*). Quelques jardins privés ajoutés sur le terrasson du toit brisé haussmannien font aussi sensation.

Dans les années 1920-1930, les qualités du béton armé (solidité et légèreté, prix réduits) permettent à François Hennebique, André Lurçat, Robert Mallet-Stevens ou Auguste Perret de concevoir le toit autrement. Les revues d'architecture et les réponses apportées dans les concours illustrent la très grande créativité de l'époque (promenoirs, jardins suspendus). À Paris, le Grand Garage de Banville, un parking silo de 600 places qui comprend un restaurant, un gymnase et des courts de tennis propose aussi un début de parcours de golf au dernier niveau (*op. cit.*). L'architecte François Le Cœur conçoit le toit-terrasse du lycée Camille Sée (1932-1934) comme une palestra. Le toit offre de l'air et de la lumière, il devient récréatif et il rassemble. La question de l'étanchéité imparfaitement résolue et la Seconde Guerre mondiale ajournent cependant le développement d'une vie nouvelle en altitude.

UN SYMBOLE DE L'AMERICAN WAY OF LIFE

Le concept du rooftop est apparu aux États-Unis dans les années 1890. À Broadway, pour capter les spectateurs réticents à fréquenter les salles de music-hall surchauffées l'été, les propriétaires et producteurs de plusieurs théâtres conçoivent un « roof garden »,

une salle de spectacle semi-ouverte sur le toit de leur établissement, inspirée des cafés-concerts parisiens avec un décor électrique, des pergolas et des serres exotiques.

Les « théâtres à rooftop » et les cafés perchés des hôtels de la Cinquième Avenue ou de Times Square passent de mode au début des années 1930 (le concept sombre même dans l'oubli) mais l'habitude du « luxe par l'isolement » est prise. À partir des « Roaring Twenties » (les années 1920 aux États-Unis), dans un contexte de très forte croissance économique et de spéculation immobilière dans les grandes villes, grâce aux premiers ascenseurs sans liftier, le toit devient un sol supplémentaire. Le développement des « roof dwellings » (habitations sur le toit) et du penthouse (appartement sommital de très grand standing prolongé par un toit-jardin), notamment dans le Upper East Side à New York, renverse les normes en matière d'habitat (l'espace noble culmine désormais alors que, jusqu'alors, seule la domesticité vivait au dernier étage dans des annexes minuscules). « L'étage à ciel ouvert » s'installe dans l'inconscient collectif, notamment grâce au cinéma.

Le mouvement de conquête des toits se propage peu à peu dans la seconde moitié du XX^e siècle, d'abord en Amérique Latine (à Rio de Janeiro, le palais Gustavo Capanema – 1939-1943 –, le bâtiment moderniste qui abrite le ministère de l'Éducation et de la Santé, est surmonté d'un espace de réception aérien) puis dans le reste du monde. La vie en altitude reste localisée et limitée (produit distinctif, de luxe) mais le toit est désormais considéré comme une surface qui présente un potentiel d'usages dans les grandes villes où les espaces au sol sont rares ou difficiles à aménager.

En France, les réalisations hors norme restent des expérimentations généreuses en logement social (Les Étoiles de Jean Renaudie à Ivry-sur-Seine, 1975 et Givors, 1979) ou des manifestes sans postérité : Résidence Les Astragales, Sausset-les-Pins (André Bruyère, 1969) ou Résidence Notre-Dame de la Garde, La Ciotat (Fabien Vienne, 1971).



Toits plats dans le centre historique de Jérusalem



Toits jardinés dans le centre historique de Gênes



Stade de foot au sommet d'une tour, Centro, Rio de Janeiro



Toit-terrace d'un hôtel de Séville



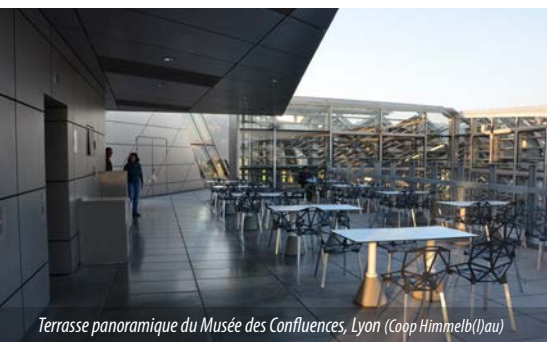
El Balcón de las Setas, Edificio Metropol Parasol, Plaza de la Encarnación, Séville



Toitures végétalisées, Hambourg



Musée d'Art, Architecture et Technologie, Lisbonne (Amanda Levete architects)



Terrasse panoramique du Musée des Confluences, Lyon (Coop Himmelb(l)au)

UN RENOUVEAU RÉCENT DU TOIT COMPENSATEUR

Au début du XXI^e siècle, le toit-terrasse devient un lieu à enjeux dans un contexte de transition économique et de prise de conscience écologique (demande de verdissement, regain des jardins ouvriers sous la forme de jardins partagés). Il est invité à contribuer à améliorer la performance thermique du bâtiment (isolation, inertie, rétention des eaux de ruissellement) et à jouer un rôle social quand l'espace public est rare, dégradé ou sous-équipé. Importée des États-Unis et du Canada, comme les « parklets » ou la végétalisation participative des frontages, l'occupation de la « cinquième façade » vise à créer un lieu d'usages et d'échanges autour de jardins ou de serres en toiture.

Dans la même période, le toit (re)devient un lieu-refuge où se créent des « moments urbains heureux » (« Happy cities »). C'est même désormais l'un des éléments clefs du marketing urbain des villes qui cherchent à se réinventer par l'événement. La vue « instagrammable » est le premier argument mais l'ascension et la découverte sont aussi vendues comme de « véritables expériences ». Les hôtels de standing aménagent leur sommet comme une prestation supplémentaire (bar à cocktails, couloir de nage ou piscine rétroéclairée, piste de sport, salle de fitness, club). À Barcelone, l'une des capitales du « sky lounge » et du « clubbing Open-Air », certains établissements proposent des projections de matchs de foot pour éviter la foule dans les bars du centre-ville. Les espaces gourmets avec vue se multiplient au dernier niveau des grands magasins et des centres com-

merciaux (Lisbonne, Madrid, Barcelone, Venise...). La couverture peut être sollicitée pour des opérations commerciales (patinoire gratuite sur le toit des Galeries Lafayette du boulevard Haussmann à Paris pour Noël en 2019). Certaines villes proposent des parcours sur les toits dans leurs programmes de visites (palais de Gênes). La vie en hauteur devient l'incontournable des grandes villes touristiques européennes. En Espagne, en Italie, en Grèce, au Maroc, les toits plats traditionnellement vides ou peu occupés des villes et des villages sont investis par les hôteliers et les agences événementielles (référence standardisée des sites de tourisme et des magazines). Les toits plats de Plaka à Athènes se couvrent de parasols, de chaises longues et de plantes. Ce mouvement permet de créer une image d'avant-garde très utile dans la rude compétition à laquelle se livrent les « villes-monde » mais elle peut aussi conduire à l'uniformisation du paysage toitier de leurs centres historiques avec un stéréotype.

Le toit, lieu-refuge de moments urbains heureux

Ce phénomène coïncide avec une forte demande d'extérieurs pour mieux accepter la densité dans la production de logements collectifs et avec l'apparition de prouesses architecturales au service du « vivre-dehors ». La Tour Panache à Grenoble (Édouard François, 2018) dis-



L'arbre blanc, Montpellier (Sou Fujimoto Architects)



RoofTop Santa Catarina, Porto © allaboutportugal.pt



socie habitation et balcon et permet à la plupart de ses occupants d'atteindre les sommets. Elle comprend 42 logements et 32 terrasses reportées et empilées sur le toit. Vendues comme des lots indépendants, les « green clouds » sont des annexes de 35 m² desservies par ascenseur, équipées d'une cuisine d'été et de sanitaires. L'arbre blanc à Montpellier (Sou Fujimoto Architects, Laisné-Roussel et OXO Architectes, 2019) est surmonté d'un café avec vue panoramique.

Son accès reste toujours un privilège mais le toit trouve peu à peu une fonction sociale plus large. Certaines entreprises l'utilisent pour améliorer la performance collective : les employés des sociétés du complexe de bureaux White Collar Factory (AHMM) situé au cœur de la « Tech City » de Londres peuvent accéder au 16^e étage pour profiter d'une piste d'athlétisme à deux couloirs de 150 m protégée du vent par de grands murs métalliques ajourés.

Le « toit espace public » devient un élément programmatique supplémentaire pour de nombreuses institutions culturelles : il offre un espace public complémentaire en hauteur, sans contrainte, gratuit et accessible à tous (Musée d'art moderne et contemporain d'Aarhus, Musée de l'Acropole

d'Athènes, MAAT de Lisbonne, Musée des Confluences de Lyon, Opéra d'Oslo, Casa da Musica de Porto...). Le toit-terrasse de la Philharmonie de Paris (Brigitte Métra et Jean Nouvel, 2015) offre un rooftop gratuit jusqu'au coucher du soleil. La « place haute » de l'école d'Architecture de Nantes (Lacaton & Vassal, 2009) a été conçue comme une partie intégrante de l'équipement. Ouverte au public, cette « plateforme de rencontres et d'échanges » de 2500 m² est accessible par une rampe d'accès piétonne et routière qui dévoile peu à peu la ville (*op. cit.*).





Solarium et pédiluve de la Cité Radieuse Le Corbusier, Marseille

MARSEILLE ET LE TOIT

Les Marseillais ne sont pas familiarisés avec la vie sur le toit. La toiture à deux pentes couverte de tuile canal domine et la plupart des toits plats ne sont pas praticables. L'accès pour la révision des toits ou le remplacement des tuiles s'effectue avec une échelle, par un ciel de toit ou une trappe. C'est l'étroite terrasse en retrait par rapport au dernier niveau dite « marseillaise » qui permet à certains habitants d'avoir de l'air et une vue. Les grands immeubles bourgeois qui seraient susceptibles d'offrir comme à Paris de grands développements de toiture sont rares (l'investissement bourgeois au XIX^e siècle s'est concentré sur les résidences périurbaines). Quand le séchage du linge se faisait au dernier étage, c'était dans un séchoir, une loggia de type « martégale ».

Dans ce contexte, la Cité Radieuse (1947-1952) apparaît comme une magnifique exception et permet, paradoxalement, à Marseille de faire figure de ville pionnière en matière de vie sur le toit. Le concept du toit-terrasse habité du Corbusier est l'un des Cinq points d'une architecture nouvelle (1927) avec le pilotis, le plan et la façade libres, et la fenêtre en bandeau. Une partie de l'espace au sol est subtilisée pour être reportée sur le toit du bâtiment. La toiture s'affranchit de sa fonction de protection, accueille

des services et des équipements (crèche, pédiluve, gymnase, solarium, théâtre de plein air, piste de course à pied) et se transforme en lieu de sociabilité où une nouvelle pratique de l'habitat collectif peut être expérimentée.

Le toit praticable existe quand même à Marseille – le restaurant panoramique du Saint-Georges (Claude Gros, 1963) est un point d'observation de la ville exceptionnel – mais il s'agit presque toujours d'une vie en hauteur de prestige. La contemplation de la ville depuis une terrasse aérienne reste réservée aux ré-

Marseille a rejoint le cercle des villes du « cool »

sidants du dernier étage de quelques résidences (Le Vélasquez, 1967 et La Réserve, 1970, Bernard Laville et Mario Fabre; La Riente, Atelier 9, 1973) ou aux propriétaires de quelques opérations pilotes (Collet des Comtes, André Chrysocheris, 1973). La tour résidentielle du Grand Pavois (Delbes, Gillet, Laville, 1975) dispose sur son toit d'une piscine et d'un solarium. Comme partout en

France, les toits-terrasses des grands ensembles et des résidences de la période de la Reconstruction mais aussi des décennies suivantes sont réservés aux installations techniques (gainés et tours d'aération, extracteurs, machineries d'ascenseur...). Les vastes toits-terrasses du Centre Bourse (Labourdette et Raskin, 1977) sont ouverts au public mais ils sont vite rendus inaccessibles pour des raisons de sécurité.

À Marseille, les lieux publics qui permettent de s'élever et de découvrir l'enchevêtrement des toits et les monuments sont peu nombreux. La ville se distingue dans la famille des grandes cités du Sud bâties sur des collines (Barcelone, Gênes, Naples, Athènes, Lisbonne...) qui depuis longtemps mettent à la disposition de leur population de nombreux balcons sur la ville et des esplanades panoramiques ombragées et aménagées avec des cafés et des restaurants.

UNE AMBITION RÉCENTE

Jusqu'à récemment, Marseille ne vendait pas une image de « ville des toits ». Puis, en quelques années, la ville a rejoint le cercle des « villes du cool » (Amandine Bonino, créatrice du blog « Marseille hype »). Les décideurs et les promoteurs marseillais ont commencé à considérer

l'intérêt qu'ils pouvaient tirer de la cinquième façade à l'occasion de l'année Marseille-Provence 2013 Capitale européenne de la culture, au moment où une nouvelle offre hôtelière s'est développée (montée en gamme, standards internationaux). De nombreux ouvrages de photographies ont aussi changé la perception des toits de Marseille. Les réseaux sociaux et Instagram ont fait le reste.

Depuis, les restaurants perchés se multiplient. Les objectifs sont clairs : créer de nouveaux espaces de détente apaisés et conceptuels pour attirer une clientèle plutôt jeune et aisée à la recherche de nouveautés et de sensations. Les tarifs d'altitude assez dissuasifs entretiennent la singularité de ces lieux.

Le désir de fuir la rue peut parfois expliquer l'essor actuel des toits « ludifiés » : les rooftops lumineux et aérés représentent une alternative aux terrasses parfois décevantes où l'on mange à l'étroit sur un trottoir exposé aux nuisances de la rue.

De nombreuses agences immobilières se spécialisent dans la vente ou la location de « logements d'altitude ». Des agences d'architectes se consacrent à la réalisation de toitures terrasses privées sur les pentes de la colline de Notre-Dame de la Garde (Slowgarden...). Les architectes se lancent également dans l'aventure des « maisons sur le toit ». Dans le cadre de la valorisation du foncier Renault boulevard Barral, des duplex sous forme de boîtes culminent au dernier niveau de l'îlot Michelet (« 8e Art », Carta Associés, 2021). La résidence AVA/Aimer Vivre Autrement (MAP, 2021), quai de la Joliette, propose des « maisons sur le toit » et un toit-terrasse collectif avec une piscine et un solarium. Des résidences Seniors de standing se démarquent, elles aussi, avec des plateformes praticables (toit-jardin, solarium). Tous ces produits restent atypiques.

Au dernier étage de la tour La Marseillaise (le « Sky Center »), un espace de 2200m² est loué pour des séminaires ou de l'événementiel (cocktails, congrès, soirées de gala, « roadshows », défilés).

Le public a néanmoins accès à des espaces suspendus au-dessus de la ville dans les centres commerciaux (coursive

du centre commercial « Les Terrasses du Port », dernier étage du centre commercial du Centre Prado Shopping) et dans certaines institutions culturelles (toits-terrasses du fort Saint-Jean, du Mucem et du MaMo). Le cinéma Artplexe (Agence Jean-Michel Wilmotte & Associés, 2021) a été pensé dès sa conception pour accueillir un restaurant et des événements en hauteur, et la terrasse-promenoir a été envisagée comme un élément programmatique supplémentaire destiné à assurer une fonction différente du reste du bâtiment. En 2022, le porte-à-faux du bâtiment de la Villa Méditerranée sera à nouveau accessible en devenant le parcours d'interprétation de la réplique de la Grotte Cosquer.

MARSEILLE S'ILLUSTRE

À la Belle-de-Mai, Marseille a fait un coup d'éclat. Le toit de l'ancien entrepôt de cigarettes de l'usine Seita qui abrite aujourd'hui des espaces de travail d'artistes résidants a été transformé en étage à ciel ouvert XXL par ARM Architecture (Matthieu Poitevin et Pascal Reynaud). Ouvert en 2013, il est devenu un espace intergénérationnel unique. Le plateau de 8000m² peut accueillir jusqu'à 1500 personnes. Le panorama est immense et les « moments suspendus » permettent de mêler les genres et les publics (dans une même journée peuvent se succéder ateliers, jeux de pétanque, concerts de musique concrète de John Cale ou Philip Glass et performances électro). Le concept de cette agora moderne a été imaginé par les architectes Jean Nouvel et Patrick Bouchain comme l'acte fondateur d'un nouveau quartier dédié à la culture, « hospitalier et participatif, ouvert à toutes les disciplines et esthétiques » (*op. cit.*). Ce belvédère est en tout cas, pour l'heure, l'une des plus belles places publiques de Marseille.



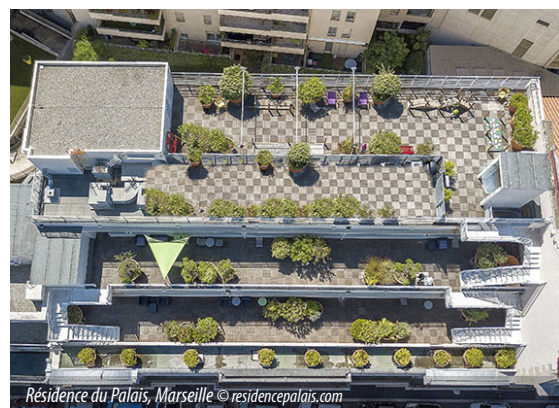
Terrasse-café du musée Regards de Provence, Marseille



Piscine faitière du Grand Pavois - © micheldechabannes.fr



Terrasse du restaurant Le Môle Passédat, Mucem



Résidence du Palais, Marseille © residencepalais.com



Plateforme du fort Saint-Jean

LA MONTÉE SUR LES TOITS

Photos: 1. Jonathan Livingston - 2. frequency-sud.fr - 3. lsa-consol.fr - 4. radisonhotels.com - 5. tripadvisor.com - 6. Hôtel Hermès Rooftop - 7. Marie-Douce Albert/Le Montieur. Non mentionné: Agam/ Christophe Trinquier



7 SKY CENTER



3 LES TERRASSES DU PORT



2 CLUB R2 ROOFTOP



5 ROWING CLUB

● ACCÈS GRATUIT
● ACCÈS PAYANT



LE RETOUR DE LA MODE DES ESPACES LUDIFIÉS EN ALTITUDE ~ 119 ANS SÉPARENT CES DEUX PHOTOS

À gauche, le Roof Garden du Victoria Theater, New York (1902) ; à droite, la serre sommitale de The Babel Community posée sur le toit des anciennes Nouvelles Galeries (Gautier + Conquet, 2021).



6 HOTEL HERMES



UH LE CORBUSIER



ARTPLEXE 9



4 RADISSON BLU HOTEL



1 FRICHE DE LA BELLE DE MAI



MUCEM



FORT SAINT-NICOLAS 10



CIELROOFTOP - BABEL COMMUNITY 8

LE "SKYLounge" À MARSEILLE

OU LES TOITS DÉDIÉS À L'EXPÉRIENCE DE LA VIE EN ALTITUDE

Le Cercle des nageurs et le petit balcon emblématique du restaurant La Caravelle ont longtemps été les rares lieux permettant de surplomber la ville. C'est la création du bar panoramique de l'hôtel Sofitel Marseille (7^e étage, Dantès Skylounge) en 2015 qui a fait découvrir aux Marseillais une nouvelle façon d'apprécier leur ville. Depuis, la gamme des rooftops s'est considérablement étoffée avec le plateau de la Friche de la Belle de Mai ; la plateforme du Club R2 Rooftop (quai du Lazaret) ; le Maquis, le restaurant-terrasse de 300 m² du centre commercial Prado Shopping ; le Môle Passédat (Mucem) ; le Radisson Blu Hotel Marseille, le rooftop du Rowing Club ; Regards Café, l'espace restaurant-salon de thé-lounge du musée Regards de Provence ; le bar de l'hôtel Hermès (rue Bonnetterie) ; la terrasse du restaurant Les Étoiles du Fort ; la terrasse des Bords de Mer (plage des Catalans) ; Arrosoir, le restaurant du Frac Paca (boulevard de Dunkerque) ; le Sky Center (tour La Marseillaise) ; Ciel Rooftop (rue Saint-Ferréol), le restaurant perché de The Babel Community (2021)... En 2022, la tour Mirabeau doit proposer à son sommet, aux deux derniers niveaux, deux grandes terrasses avec une vue imprenable sur la rade de Marseille, et les plateformes du fort Saint-Nicolas vont s'ouvrir aux moments de détente, à la création artistique et à l'agriculture urbaine.

UNE ADAPTATION MARSEILLAISE

La « strate supérieure de la ville » (Alena Prochazka) apparaît comme un moyen de (re)construire la ville sur la ville mais son utilisation doit rester adaptée au contexte. La conformation du « trois fenêtres » (immeuble étroit, surface de couverture réduite, risque de fléchissement des charpentes) rend difficile l'appropriation du toit. Les quelques toitures terrasses anciennes dans le centre historique ont été conçues avec des procédés simples et peu fiables qui créent aujourd'hui beaucoup de désordres dans les bâtiments (infiltration des eaux de pluie). La création d'étages à ciel ouvert doit rester ponctuelle dans le centre historique et les noyaux villageois protégés de Marseille sous peine de dénaturer peu à peu le tissu et le paysage urbains. Les possibilités d'aménager les toits dans le bâti ancien restent donc assez limitées.

Comme les toits restent des espaces à part difficilement accessibles, se pose inévitablement la question de la gestion en matière de sécurité, de responsabilité, d'assurance, d'évacuation en cas d'incendie, de surveillance pour empêcher les intrusions et d'accessibilité effective pour tous (garde-corps, rampes, ascenseurs dédiés). Pour l'architecte et urbaniste Christiane Blancot (Apur), « il est beaucoup plus simple de créer un lieu privé qu'un espace public en toiture ».

UNE TRANSPPOSITION RÉALISTE

En 2013, une étude de l'Apur a permis de recenser toutes les surfaces de toit de plus de 400 m² à Paris qui pourraient être végétalisées. Un repérage similaire à Marseille permettrait de miser sur un stock potentiel de toits utiles.

À Barcelone, dans le quartier Sant Antoni, « Grow in pallet », un collectif utilise des toits plats traditionnels où l'eau ne stagne pas pour cultiver des petits jardins de pleine terre ou installer des caissons remplis de plantes associées qui se fortifient mutuellement. Ils cherchent ainsi à sensibiliser les jeunes au goût et au développement durable. À Marseille, les jardins éducatifs ou participatifs en toiture seront surtout envisageables sur les toits en béton des entreprises, des centres commerciaux, des établissements scolaires ou des lycées (fleurs et plantes sans produit phytosanitaire dans des modules préfabriqués en prenant en compte l'air salin et les vents desséchants, serres éducatives pour promouvoir la conscience écologique et

sensibiliser les jeunes à la gestion et au respect de l'environnement).

Pour contribuer à la réduction des effets de chaleur, la végétalisation du toit doit être faite sur de grandes surfaces et en adoptant des substrats adéquats. Pour conserver une biodiversité qui soit efficace et captatrice de CO₂, la végétation doit être arrosée régulièrement (comme le substrat est faible, les plantes ne peuvent pas avoir recours à l'eau emmagasinée dans les sols). Pour réguler l'effet d'ICU, les toitures semi-intensives (12 à 30 cm de substrat, graminées et vivaces) et les toitures intensives (plus de 30 cm de substrat, arbustes) sont les seules solutions réellement efficaces mais ce sont aussi les plus coûteuses, et elles réclament un entretien constant.

L'agriculture urbaine peut être envisagée sur le toit de certains immeubles de bureaux (potagers intermittents, récoltes partagées entre les salariés) mais la pérennisation des terres agricoles protégées de la Métropole paraît rester l'action la plus appropriée pour favoriser les circuits courts et soutenir une production locale.

Marseille
possède des
« toits ressources »

DES PISTES POUR ENRICHIR LA FONCTION DES GRANDS TOITS

La surface disponible en hauteur peut jouer un rôle social et être utilisée comme un espace collectif apaisé pour

DES POINTS À PRENDRE EN CONSIDÉRATION AVANT D'AMÉNAGER UN ROOFTOP À MARSEILLE

- ▶ La difficulté d'exploiter le « trois fenêtres » : impossibilité d'installer des escaliers de secours, fragilisation si les descentes de charge sont contrariées ou mal prises en compte, risque de dénaturation de la façade, intervention importante et coûteuse (structure, étanchéité).
- ▶ Le risque d'altérer peu à peu la qualité du paysage toitier qui compte beaucoup dans l'intérêt patrimonial du centre historique.
- ▶ Le refus de permis pour des rénovations ou extensions inappropriées sur un bâtiment protégé : surélévation, ouverture du toit, installation de piscines à débordement.
- ▶ La gestion des usages, le partage du coût de l'entretien et la répartition des responsabilités juridiques (acceptation des copropriétaires).
- ▶ La coexistence en altitude : respect de l'intimité, nuisances sonores et visuelles.
- ▶ L'acceptation sociale : crainte d'une gentrification, lieux perçus comme élitistes – marketing urbain de niche, jugés en décalage avec l'environnement, destinés à une clientèle extérieure au quartier, inaccessibles aux habitants des secteurs populaires où ils s'établissent...
- ▶ La fréquentation des lieux perchés à la mauvaise saison : surcoûts en raison du chauffage de la terrasse, de l'installation de cloisons.
- ▶ L'éphémérité d'une expression de la société de consommation et de loisir : intérêt volatil, localisation transitoire, retour de l'intérêt pour les sous-sols et l'underground...



Toits-terrasses servants du Lycée Simone Veil © Vezzoni & Associés



Parking silo de Peckham, Londres

« cultiver » la citoyenneté (investissement pédagogique). Dans les quartiers carencés, les toitures terrasses des parkings silos peuvent être occupées pour inventer des espaces publics récréatifs, non cloisonnés et réversibles. Le parking aérien de Piteå en Suède fonctionne comme une place publique au-dessus du sol. Métamorphosé en 2007 par l'association Bold Tendencias, le parking silo désaffecté de Peckham est devenu un haut lieu de la scène culturelle londonienne. Son toit-terrasse comprend notamment un auditorium amovible et un pont-promenade de 32m de long. L'intense fréquentation du site a donné un nouvel élan au quartier (ouverture de restaurants et de galeries d'art). Marseille possède des « toits ressources » (équipements sportifs, hôpitaux...) qui permettent d'envisager l'aménagement d'espaces collectifs en hauteur ou l'accueil de manifestations (espaces récréatifs, cinémas de plein air, danses, récitals, débats, interventions artistiques...) ou le développement d'une vie associative (centre aéré de quartier).

Pour faire face à la pénurie de foncier et aux enjeux environnementaux en milieu urbain, les architectes cherchent de plus en plus à s'appuyer sur la capacité du toit à accueillir plusieurs fonctions. Les surfaces en toiture des hôtels logistiques

et des data centers sont ciblées. À Paris, l'immense halle logistique du futur quartier Chapelle International (A26 pour Sogaris) accueille en toiture haute une « ferme urbaine » (surface arable, serres) et une surface libre, et en toiture basse, une allée ouverte au public, des jardinières et des terrains sportifs. Ce type de projet exige un savoir-faire unique, un imposant surdimensionnement de la structure porteuse et une étanchéité à toute épreuve.

Les toits-terrasses du lycée Simone Veil à Saint-Mitre (Corinne Vezzoni & Associés, 2017) se réfèrent au savoir-faire traditionnel pour maîtriser l'eau et la terre et contribuent à l'efficacité de l'équipement (régulation thermique naturelle) mais ils accueillent aussi des usages au bénéfice à la fois des lycéens et des habitants du quartier (stationnement des vélos et des véhicules, circulations extérieures protégées, « place de village » compensatrice au-dessus du gymnase).

LA CULTURE POPULAIRE POUR FAIRE REVIVRE LES TOITS. DES EXPÉRIENCES BARCELONAISES

Dans le quartier de Gràcia, l'artiste Xavi Julia donne des cours de dessin en plein air pour faire redécouvrir l'environnement urbain. Les toits sont des observatoires qui permettent de regarder sans être vu. L'esthétique est particulière (cheminées, antennes, vues dégagées). Cette approche alternative du croquis développe l'agilité, la rapidité et l'instinct.

L'association Coincidències organise des soirées théâtre dans le cadre du programme « Terrats en cultura ». Le théâtre s'invite chez les gens. L'association recherche des lieux non conventionnels. La distance entre l'artiste et le public qui existe dans les autres manifestations ou performances est ici abolie. Le public s'inscrit sans savoir où et pourquoi il va se déplacer. L'adresse n'est pas divulguée à l'avance pour préserver l'intimité de l'hôte mais aussi l'aspect ludique de l'événement. Seule l'heure est précisée. Trente minutes avant le début de la pièce, les participants prennent un verre, découvrent l'espace et peuvent entamer une conversation.



Théâtre perché à Barcelone © terrats en cultura



Toit-terrace du fort d'Entrecasteaux, Journées européennes du patrimoine 2017

POUR EN SAVOIR PLUS

PUBLICATIONS

- **Habiter les toits** – Olivier Darmon, Éditions Alternatives, Paris, octobre 2018.
- **Toits urbains, les défis énergétiques et écosystémiques d'un nouveau territoire** – Alena Prochazka, Sandra Breux, Catherine Séguin Griffith, Pierre Boyer-Mercier, Québec, PUL, juin 2015.
- **Patrimoine des communes des Bouches-du-Rhône, Fichaffiche XX^e siècle, CAUE13** – Résidence Les Astragales, Ève Roy, 2017 ; Résidence Notre-Dame de la Garde, Thierry Dourousseau, 2015.
- **Roofscape, le toit, épiderme urbain aérien, Partie 1 : Vers une reconfiguration écoénergétique des toits urbains** – ARQ : la revue des membres de l'Ordre des architectes du Québec, n°169, novembre 2014.
- **Étude sur le potentiel de végétalisation des toitures terrasses à Paris** – APUR, 2013.
- **Pourquoi des architectes** – André Bruyère, Paris, 1968.
- **Théorie du toit-jardin** – Le Corbusier, 1927.
- **Archistorm** – n° 99.

SITES WEB

- **Demain La Ville, Fondation Bouygues Immobilier** : www.demainlaville.com
- **Étanchéité Info** : <https://etancheiteinfo.fr/>

Le toit « augmenté » contribue aussi à l'urbanisme tactique et répond, notamment, à un intérêt croissant chez certains jeunes actifs pour un mode de vie en collectivité qui conjugue collectif et intime, travail, services et loisirs, ville et nature (« coworking », « coliving », micro-espaces, « MINI living », « Urban Cabins »). Le toit de Coco Velten, rue Bernard Dubois, est aménagé en espace partagé.

L'emploi du patrimoine architectural peut être profitable. Un « Belvédère » couronne l'Atelier de Préfabrication n°2 des chantiers navals qui abrite une partie du nouveau FRAC Grand Large Nord-Pas-de-Calais à Dunkerque (Lacaton & Vassal, 2013). Animé par l'association « La Citadelle de Marseille », un nouveau pôle culturel en hauteur doit ouvrir en 2022 dans le fort d'Entrecasteaux. Les toits-terrasses de la citadelle proposeront des lieux de restauration, des parcours d'œuvres monumentales, des activités d'agriculture urbaine et, plusieurs fois par an, des manifestations culturelles.

D'autres toits ont un rôle à jouer comme ceux de l'ancienne usine Rivoire & Carret dans le cadre d'un grand projet.

Certains chercheurs en urbanisme (Alena Prochazka *et alii*) préconisent de maintenir une connexion entre le sommet et le sol, entre le « roofscape » et le « streetscape ». Le toit praticable doit être envisagé comme le prolongement d'une rue exploitée et animée, non comme une alternative ou une échappatoire. La fabrication de la ville sur la ville peut se faire avec la participation du toit mais elle doit, avant tout, rester pensée à l'échelle de la rue et du quartier.

Les rooftops privés et les plateformes festives payantes ne sauraient dispenser d'aménager davantage d'espaces publics avec vue accessibles à tous ni devenir les seules occasions de contempler la ville d'en haut. Les concepteurs de la vie sur le toit doivent privilégier les usages contextualisés et durables mais aussi préférer le toit collectif au toit exclusif, le loisir en hauteur spontané et informel, et garder en mémoire l'idéal des pionniers du début du XX^e siècle qui concevaient le toit comme un support de projet pour l'éducation et le bien-être de tous.

agam
AGENCE D'URBANISME DE
L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Louvre & Paix - La Canebière

CS 41858 - 13221 Marseille cedex 01

☎ 04 88 91 92 90 📠 04 88 91 92 65 ✉ agam@agam.org

Toutes nos ressources @ portée de clic sur www.agam.org

Pour recevoir nos publications dès leur sortie, inscrivez-vous à notre newsletter

Directeur de la publication : Christian Brunner

Rédaction : Christophe Trinquier - Conception / Réalisation : Pôle graphique Agam

Photographie Laure-Agnès Caradec : Benjamin Bechet

Marseille, Octobre 2021 - Numéro ISSN : 2266-6257 © Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise