



ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine du quotidien et transitions



Remerciements à H   ne CORSET-MAILLARD, Frédéric AUBANTON, Franck CARO, Vincent LAVERGNE et David YTIER qui ont aimablement accepté de répondre aux questions lors des interviews.

ADAPTER LA VILLE

Concilier patrimoine du quotidien et transitions

LE PATRIMOINE DU QUOTIDIEN	10
De quoi parle-t-on ?	12
Une notion de patrimoine qui évolue et s'élargit	22
Les principaux types architecturaux au cœur du projet à Marseille	26
Le Deux fenêtres, l'immeuble originel	30
Le Trois fenêtres, l'immeuble répliqué	34
L'immeuble haussmannien, adapté plus qu'adopté	44
L'immeuble de style Art Déco	52
L'immeuble du Mouvement moderne	60
LE "DÉJÀ-LÀ", UNE MATIÈRE À PROJET	72
La notion de transition(s)	74
D'abord, apprendre à voir l'existant pour le comprendre	76
Pour ensuite composer avec, sans imposer	88
Les principales transitions dans les projets	102
Densité, intensité et sensibilité	106
Durabilité, sobriété et recyclage	116
Nouveaux usages, nouveaux modes d'habiter	126
EXPÉRIMENTATIONS	133
GLOSSAIRE	168
BIBLIOGRAPHIE	176



Façade urbaine vue depuis la plage des Catalans, Marseille.

PRÉAMBULE

La ville constituée représente plus que jamais le lieu et l'enjeu de la ville de demain, à l'heure de la sobriété foncière, énergétique et de l'adaptation au changement climatique. En effet, cette ville de demain est déjà présente, bâtie à plus de 80%. Tous ces bâtiments devant lesquels nous passons quotidiennement sans même nous en rendre compte représentent notre patrimoine et pour l'essentiel notre futur cadre de vie. C'est pour ces raisons qu'il est urgent non seulement d'en prendre conscience mais également et surtout de s'en occuper, le réhabiliter et l'adapter. Telle est l'ambition de ce Carnet. Il s'inscrit également dans un positionnement de l'Agam qui pense l'architecture dans son contexte et privilégie des réponses urbaines locales à la question du renouvellement urbain et des transitions. Ce nouvel opus promeut la qualité urbaine et paysagère dans la fabrique urbaine, qu'elle soit ex nihilo ou élaborée à partir d'un patrimoine bâti ordinaire. L'Agam s'inscrit pleinement dans l'analyse de cette morphologie urbaine, des bâtiments existants devant évoluer de façon durable et résiliente. Et ce, dans une méthode qui pose les enjeux issus du diagnostic, qui combine les solutions respectueuses, trouvant des équilibres sans opposer, pour accompagner au mieux la ville dans ses évolutions nécessaires dans toutes ses transitions : énergétique, environnementale, de qualité d'habiter.

Le Carnet aborde la notion de patrimoine du quotidien au travers des grands types architecturaux locaux qui constituent le matériau de la ville. Il invite ensuite à envisager comment ce patrimoine peut trouver sa place dans la création d'une ville résiliente et répondre aux transitions amorcées et à venir sans perdre son identité. La prise de conscience a commencé chez les acteurs publics et, sur une décennie, plusieurs expérimentations marseillaises montrent la manière dont les architectes appréhendent déjà cette matière première utile et comment ils la transforment. Ces expérimentations viennent conclure le document en troisième partie.



Rue de la République, Marseille.

LES EXPERTS



Hélène CORSET-MAILLARD
DRAC adjointe, Directrice du pôle Patrimoines,
architecture et espaces protégés



David YTIER
Président de la SPLA-IN AMP,
Vice-Président de la Métropole délégué au logement,
à l'habitat, à la lutte contre l'habitat indigne



Vincent LAVERGNE
Architecte et urbaniste,
fondateur de l'agence Vincent Lavergne
Architecture Urbanisme



Franck CARO
Directeur Général de la SPLA-IN
Aix Marseille Provence, enseignant à
l'IEP Paris (École Urbaine)



Frédéric AUBANTON
Architecte des Bâtiments de France,
chef de l'UDAP des Bouches-du-Rhône



LE PATRIMOINE DU QUOTIDIEN



A LOUER
S.A.S.A.
1000000000

ACADEMIE DE
HATHA YOGA



De quoi parle-t-on ?

Le patrimoine bâti du quotidien ou "ordinaire" que l'on dit aussi "vernaculaire"* participe à la texture des tissus urbains centraux. Il recouvre les immeubles de rapport des XVIII^e et XIX^e siècles et les immeubles de logement collectifs, les résidences et les grands ensembles du XX^e siècle mais aussi des équipements publics et des bâtiments industriels. Ces édifices sont situés pour beaucoup dans le périmètre du Site patrimonial remarquable du centre-ville de Marseille (SPR) ou dans le zonage de centre-ville du PLUi de Marseille-Provence sans toujours bénéficier d'une approche spécifique.

Ce patrimoine vécu au quotidien est important à bien des égards : il est bien conçu, il est apte à répondre rapidement à de nouveaux besoins et il apporte souvent une valeur d'ensemble. Il est là, en place. Il correspond à plus de 80% de la ville de 2050 et, à ce titre, il constitue le réservoir d'un développement urbain plus durable. Pour retrouver des qualités d'usage et prouver qu'il a encore quelque chose à dire, il doit toutefois être adapté. Cette évolution nécessaire s'opère dans un cadre réglementaire plus souple que ceux du Monument historique et de "l'élément bâti remarquable du PLUi" et donc avec un niveau d'exigence moins affirmé. Mais elle ne doit pas pour autant se réaliser sans qualités.

Les questionnements actuels face aux transitions se posent pour tous les types de patrimoine mais différemment selon la catégorie. Le "patrimoine majeur" (le monument historique) bénéficie de financements et de solutions techniques adaptés. Même si les prescriptions portent uniquement sur l'extérieur, l'évolution du patrimoine d'intérêt local est négociée avec les collectivités locales compétentes. En revanche, le patrimoine bâti "ordinaire", ciblé par les interventions les plus courantes comme la reprise du sous-cœuvre, la mise aux normes ou l'isolation est moins éligible à des financements ciblés ou des techniques fléchées. Le plus souvent situé dans le champ de l'initiative privée diffuse, le risque est plus grand que les qualités intrinsèques soient altérées : il mérite donc une attention et un soin particuliers.



Rue Balthazar-Dieudé, Marseille.

UN HÉRITAGE BÂTI DE PROXIMITÉ

Dans le cadre d'une entrevue consacrée au projet "Quartiers Libres" de Marseille, l'architecte Michaël Güller déclare : "nous ne parlons pas du patrimoine de carte postale. Nous parlons du patrimoine vécu journallement"¹. Cette citation définit bien le type de patrimoine architectural sur lequel les architectes, les ingénieurs et les artisans sont de plus en plus amenés à intervenir en étroite coopération. À Marseille, si l'on considère tous les immeubles construits avant 1990, ce patrimoine de tous les jours correspond à 78 % du parc immobilier (source INSEE).

Ce patrimoine ordinaire est encore assez mal compris. Gilles Nourissier, ancien Directeur de l'Ecole d'Avignon, centre de formation à la réhabilitation du patrimoine architectural, en donnait une définition en 2006 qui reste toujours valable dans le contexte des transitions. "Il n'est pas connu comme une catégorie propre parce qu'il tient plus de l'évolution que de la conservation. Ce n'est ni sa rareté ni son pittoresque qui le caractérisent mais plutôt sa masse et son anonymat. Il n'est pas un espace secondaire ; il s'est au contraire constitué et il reste empreint d'une ambition d'édilité, d'urbanité et de dignité des populations qui y siègent. S'il est moins exceptionnel, il est plus complexe parce que multiforme. Son avenir n'est pas dans la protection mais dans l'usage et la transformation maîtrisés"².

UN LEGS JUGÉ DIFFICILE MAIS PRÉCIEUX

Méconnu mais omniprésent dans notre environnement urbain, le patrimoine bâti ordinaire n'en est que plus vulnérable. En raison de lacunes énergétiques ou de prétextes économiques (retour sur investissement), il est souvent jugé inadapté, rigide ou périmé et pour ces raisons altéré ou destiné à la démolition.

Alors que la préservation de l'identité locale occupe une place de plus en plus importante dans la démarche de qualité mise en avant par les collectivités et les porteurs de projets architecturaux et urbains, paradoxalement, le patrimoine ordinaire est encore considéré uniquement comme une contrainte. Il constitue pourtant l'un des atouts de beaucoup de centres-villes, notamment pour reconstituer une attractivité résidentielle. Sa prise en compte contribue à promouvoir à la fois l'identité d'une ville et celle de tout un territoire car il témoigne de la manière de faire la ville à une certaine époque ou d'une étape fondamentale de l'évolution urbaine. Sa mise en valeur adaptée permet de poursuivre ou de reprendre un récit urbain. Ce sont ses valeurs techniques, économiques et sociales qui justifient aussi sa sauvegarde.

Conserver ce patrimoine au moyen de la réhabilitation est l'acte le plus naturel et le plus logique : il est majoritairement privé et il relève de l'entretien minimal.

1 "Transformer le patrimoine, c'est façonner l'avenir. Quartiers libres à Marseille", Pierre d'Angle, le magazine de l'ANABF, juin 2019.

2 Gilles Nourissier, "Un patrimoine courant au cœur du projet urbain", Constructif n°13, février 2006.

UN MATÉRIAU CRÉÉ PAR DES MAÇONS

Le patrimoine architectural et urbain courant témoigne d'une manière de faire la ville à une certaine époque. Dans le centre-ville de Marseille, le bâti ancien qui précède le type haussmannien est essentiellement constitué par une architecture sans architecte, un habitat courant fabriqué pour répondre au mieux aux besoins et aux logiques de la croissance urbaine par des générations de maçons et d'artisans autodidactes, de façon empirique (intelligence constructive, prise en compte du contexte) ou en s'appuyant sur des connaissances acquises par frottement et par observation de l'architecture noble et savante (justes proportions). Le patrimoine ordinaire représente la pérennité et la solidité mais il évoque aussi la bonne facture, la "manière", comme on le disait des peintres de la Renaissance, l'intelligence constructive liée au contexte. Il s'agit donc aussi d'un patrimoine immatériel. En dehors de l'apprentissage académique, les artisans constructeurs ont adapté et décliné les modèles, réinventé les traitements nobles avec des matériaux modestes, résolu des problèmes de composition ou de transition (retournement des Trois fenêtres aux extrémités des séries, sutures dans les percées haussmanniennes...), transmis une culture non écrite de l'architecture locale à leurs successeurs. Le patrimoine architectural d'intérêt local est le résultat de la mise en œuvre de compétences et des usages associés. Il est lié aux acteurs, au savoir-faire des faiseurs, à la fabrication. Il exprime des siècles de transmission, il permet de lire et de comprendre l'histoire de la ville.

UNE VALEUR D'ENSEMBLE

Chaque élément du patrimoine bâti du quotidien, sans être exceptionnel, joue sa partition dans la ville. Un immeuble ancien peut être remarquable en raison de sa place dans un ensemble (une singularité introduite dans une rue homogène) ou par sa valeur représentative d'une série de bâtiments similaires (séquence d'immeubles homogène remarquable).

La valeur du tissu constitué marseillais réside certes comme ailleurs dans la diversité des ambiances, dans le choix des matériaux et des couleurs, dans la qualité du traitement des façades, dans les détails ou les décors mais elle tient d'abord au rythme et à la cohérence d'ensemble apportés par la succession des façades ("valeur d'ensemble", "séquence architecturale remarquable"). Peut-être plus que dans toute autre ville, l'architecture civile du XIX^e siècle constituée par le type Trois fenêtres crée un environnement patrimonial. Elle fait masse et sa valeur vient du nombre. Les immeubles pris un par un ne sont pas forcément remarquables, c'est l'ensemble qui doit être préservé et bien traité. Aussi, la prise en compte de l'inscription dans l'environnement, de l'agencement et de l'articulation aux autres immeubles, de la répétition et des continuités contribue à perpétuer une forme urbaine de qualité supérieure.



Vue depuis la Montée du Commandant René Valentin, Marseille.

DES IMMEUBLES QUI ONT ENCORE QUELQUE CHOSE À DIRE

Les immeubles qui ont traversé les siècles ou les décennies attestent d'une durabilité, d'une résistance. En centre ancien, la vertu de la pierre se confirme. Le bâti ancien vernaculaire apporte aussi ce que l'on ne peut plus produire aujourd'hui. Par exemple, des murs en pierre d'un mètre d'épaisseur. La structure bien conçue du Trois fenêtres offre une qualité d'habiter qu'il est difficile de reproduire actuellement dans le neuf, en matière de volumétrie et de hauteur de plafond. "La seule façon de construire de grands logements aujourd'hui en France, de les rendre désirables, plus grands, c'est de construire dans l'existant" (Nicolas Michelin)³.

Le patrimoine industriel bâti entre 1850 et 1950 est de plus en plus considéré comme une ressource de choix. Par exemple, grâce à leur système de ventilation ou à la portance des planchers, les hangars et les anciennes usines ont la capacité d'accueillir des usages contemporains, notamment des écoles et des logements sociaux.

Les immeubles produits pendant les Trente Glorieuses caractérisés par le plan libre et la portée présentent eux aussi les valeurs de l'architecture industrielle.

L'agence Vincent Lavergne Architecture Urbanisme a conçu en 2021 la réhabilitation, l'extension et la surélévation de la Tour Watt, située dans le XIII^e arrondissement à Paris, à proximité des voies de la gare d'Austerlitz. Selon lui, la plus haute surélévation en bois d'Europe s'est révélée moins coûteuse qu'une rénovation intérieure. "Paradoxalement, ces immeubles passent encore trop souvent pour être inadaptés à la vie contemporaine alors que leur gros œuvre robuste et surdimensionné peut supporter une surélévation. Ils se révèlent peut-être moins opérants à l'intérieur mais ils restent très intéressants car ils sont très adaptables sur le plan vertical".

³ Nicolas Michelin, "L'ordinaire-extra", conférence donnée le 16 octobre 2014 à l'ENSAG - UGA.



Immeuble "Trieste et Venise", boulevard Périer (1958-1960, Claude Gros arch.)

LES CATÉGORIES DE PATRIMOINE BÂTI À MARSEILLE

LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

PROTÉGÉ PAR LE CODE DE L'URBANISME (ARTICLE L.151-19)

Le patrimoine architectural d'intérêt local désigne des exemples d'architecture importants mais estimés moins essentiels que les monuments (certains édifices peuvent bénéficier un jour d'une plus grande reconnaissance et être sélectionnés pour une protection au titre du monument).

Hors SPR du centre-ville de Marseille, le volet patrimonial adossé au règlement du PLUi de Marseille-Provence contribue à la préservation et à la mise en projet de bâtiments inventoriés de natures variées (maisons de maître, villas, immeubles de logements collectifs édifiés dans les années 1920-1930 ou au cours des Trente Glorieuses, équipements publics, usines...), d'axes urbains, de formes d'habitat spécifiques (cités-jardins, courées ouvrières...) et de quartiers en balcon qui bénéficient de prescriptions sur l'extérieur (façades et couverture), de dispositions contextuelles et de l'obligation de permis de démolir (la demande doit être suffisamment argumentée pour obtenir l'autorisation des collectivités, par exemple, un péril avéré).



LE PATRIMOINE BÂTI DU QUOTIDIEN

NON PROTÉGÉ

Le matériau architectural de la ville constituée, le "patrimoine de tissu" est essentiellement constitué par l'architecture codifiée et sérielle sans architecte du XIX^e siècle (typicums*, modèles répliqués qui créent une valeur d'ensemble) et les grands immeubles modernes dits des "Trente Glorieuses". Son évolution est encadrée par le règlement du PLUi (article 9 des zonages Tissus centraux et Noyaux villageois) mais comme il n'est pas identifié comme "remarquable" et protégé à ce titre, il peut être facilement banalisé (portes du commerce, menuiseries inappropriées, disparition ou restauration malhabile des modénatures, enduits inadéquats...) ou partiellement déconstruit ou démoli si le projet le nécessite.

Il comprend également le patrimoine bâti courant ou familier, des "immeubles bien faits" (immeubles de logements, équipements) hors périmètres de protection ou hors zonage spécifique et, de ce fait, non répertoriés, qui peuvent être altérés ou disparaître malgré leurs qualités, notamment pour répondre à la nécessité de reconstruire la ville sur la ville ou aérer le tissu urbain.



LE PATRIMOINE BÂTI EXCEPTIONNEL

PROTÉGÉ PAR LE CODE DU PATRIMOINE (ARTICLES L611-1 À L650-3)

Le monument (monumentum, de monere, "se souvenir") permet de comprendre, de transmettre. "Unique, irremplaçable et assimilable à un chef-d'œuvre" (Gilles Nourissier), il correspond à l'architecture magistrale, à l'unicum*, à l'emblème. Des lieux de culte, des édifices militaires, des exemples de patrimoine hospitalier, des hôtels particuliers, des bastides, des manifestes de la Reconstruction, des œuvres clefs du Mouvement moderne ont été sortis du lot pour être conservés. Ils sont reconnus à l'échelle nationale et bénéficient de dispositions réglementaires pouvant notamment encadrer les interventions sur l'intérieur (structure, découpage, matériaux, décors...) avec un niveau d'exigence plus ou moins élevé selon qu'ils sont classés ou inscrits.

Le patrimoine du SPR du centre-ville de Marseille

Dans le périmètre du Site patrimonial remarquable du centre-ville de Marseille (SPR) sont protégés (démolition interdite) :

- des édifices civils et des immeubles d'habitation remarquables à conserver (aplat de couleur orange constellé d'étoiles), souvent conçus ou signés par de grands architectes nationaux ou locaux, qui bénéficient à la fois d'une vigilance patrimoniale et d'un traitement spécifique en raison de leur caractère distinctif ou de leur portée symbolique (fiche, dispositions réglementaires sur l'extérieur, prescriptions sur les cœurs d'îlot...) ; certains de ces édifices peuvent un jour être sélectionnés pour une protection au titre du monument ;
- des bâtiments de grande qualité, des typicums*, intercalaires ou sériels, bâtis aux XVII^e, XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles, à conserver (aplat de couleur orange) qui participent à la qualité des abords des bâtiments exceptionnels ou des séquences urbaines, pouvant être modifiés, améliorés, restaurés dans le cadre d'un projet (amélioration au regard de l'habitabilité, de la réutilisation sans altérer les caractéristiques de composition).

Malgré des dispositions réglementaires et des recommandations (ravalement des façades...), ces deux types de bâtiments entrent dans la catégorie du patrimoine altérable dans la mesure où les règles de protection ne portent que sur l'extérieur et sont donc moins exigeantes que celles d'un monument historique (risque de dommage plus élevé, hétérogénéité des interventions...).



Entretien avec

"Le patrimoine architectural d'intérêt local représente la pérennité et la solidité mais il évoque aussi la "manière" (comme on le disait des peintres de la Renaissance), la "bonne facture". C'est une histoire de maçons. Il dit quelque chose d'une société à un moment donné. Il témoigne d'une manière de faire à une certaine époque.

Le patrimoine industriel est considéré comme le prochain patrimoine car on ne peut plus faire pareil aujourd'hui. Les silos, les hangars, les usines de moteurs ont une capacité à accueillir des usages (systèmes de ventilation, portance des planchers), notamment des écoles ou des logements sociaux. Les immeubles produits pendant les Trente Glorieuses, grâce au chemin de grue et caractérisés par le plan libre et la portée, présentent les valeurs de l'architecture industrielle. Le duo poteau-poutre offre une capacité d'évolution supérieure à celle du duo voile-refend (reprise de l'acier plus difficile et plus coûteuse). Paradoxalement, ces immeubles passent pour être inadaptés à la vie contemporaine alors que leur gros œuvre robuste et surdimensionné peut supporter une surélévation. Ils se révèlent peut-être moins opérants pour l'intérieur mais ils sont intéressants car ils sont très adaptables sur le plan vertical.

Dans le projet de la tour Watt à Paris, l'ajout d'un volume en bois s'avère moins cher qu'une rénovation intérieure.

Les patrimoines qui m'intéressent le plus sont ceux des Trente glorieuses : les friches, les usines et les bâtiments d'activité. Ces bâtiments ont une capacité à accueillir des usages. Mais, c'est beaucoup du cas par cas.

Le bâti qui n'est pas capable d'évoluer, ce n'est pas un patrimoine dit ordinaire. Le patrimoine ordinaire, dans son système constructif, porte lui-même les germes de son évolution. Beaucoup de bâtiments sont incapables de se transformer, nous pouvons alors nous questionner s'ils relèvent vraiment du patrimoine".



Vincent Lavergne

Architecte et urbaniste, fondateur de l'agence Vincent Lavergne Architecture Urbanisme.



"Les Grands Moulins de Corbeil" - Projet en cours.

La mise en récit du patrimoine industriel au service de la transition écologique.

© Altarea Cogedim (MOA) + VLAU (Architecte et urbaniste) + Espinas y Tarasso (Paysagiste) + MAES (Architecte Patrimoine).

Une notion de patrimoine qui évolue et s'élargit

La conservation de l'intégralité du patrimoine architectural d'une ville est illusoire. En raison de sa matérialité mais aussi du changement des goûts et des mentalités, le regard porté sur ce patrimoine est amené à évoluer constamment. L'appréciation de ce qui est jugé digne ou non d'être préservé est largement dépendante de la lecture d'une époque : ce qui ne fait pas patrimoine aujourd'hui pourra le faire demain. "Le tissu social décide et regarde comme du patrimoine. La manière de regarder les choses change" (Vincent Lavergne, architecte).



Maison des Pêcheurs (1950, André Devin arch.), avenue de Saint-Jean, Marseille.

LE PATRIMOINE, UN RECOURS FACE À UN AVENIR INCERTAIN

Dans une époque caractérisée par la banalisation du cadre de vie, l'accélération des mutations, la recherche permanente de la nouveauté, le doute, l'incertitude voire l'inquiétude par rapport à l'avenir (angoisse civilisationnelle, éco-anxiété), la société peut avoir tendance à préférer ce qui a existé à ce qui va advenir. L'expression d'un besoin instinctif de sécurité et de racines explique que les décideurs territoriaux et les porteurs de projet s'emparent de plus en plus du patrimoine bâti comme d'un levier de projet pour mieux ancrer les habitants à un lieu, stimuler le développement local et ouvrir des horizons.

LA PATRIMONIALISATION S'ÉLARGIT

Dans les dernières décennies du XX^e siècle, sur le plan scientifique, il y a eu un élargissement du champ disciplinaire autrefois dominé par les historiens, les archéologues et les architectes. La communauté des acteurs professionnels et scientifiques réunit désormais aussi des architectes du paysage, des géographes, des urbanistes, des sociologues, des ethnologues, des artisans ou des détenteurs de savoirs traditionnels, des ingénieurs. Chaque discipline apporte ses mots, ses méthodes, ses traditions, ses comportements ou ses ambitions et l'action sur le patrimoine ne peut plus faire abstraction des associations de citoyens, des propriétaires ou des jeunes.

La patrimonialisation de l'héritage a quitté le domaine des spécialistes et elle a changé d'échelle, d'acteurs et de rythme. Portée par la société civile et les élus, elle s'est généralisée et, en même temps, fragmentée et complexifiée.

La préservation du patrimoine est passée de l'échelle de l'objet architectural à celle du territoire, "d'une gestion de monument historique à une approche systématique comprenant l'intégration du bâti dans son environnement"¹ (Bernard Coloos). Le patrimoine et le territoire communal sont au moins en partie confondus, et les élus locaux en deviennent les dépositaires et les animateurs au moyen notamment du volet patrimonial des PLUi. À Marseille, notamment, la patrimonialisation a englobé des quartiers exceptionnels et des formes architecturales locales emblématiques (trames orthonormées, "quartiers en balcon", grands ensembles, résidences privées, courées ouvrières...).

UNE NOUVELLE CULTURE DE L'AMÉNAGEMENT SE MET EN PLACE

Actuellement, alors que se met en place un nouveau modèle d'aménagement qui privilégie la sobriété, l'économie de foncier, l'économie circulaire, le réemploi et la réutilisation, un changement s'opère dans le rapport à l'existant et notamment dans la pratique des jeunes architectes : le bâti ancien n'est plus perçu d'emblée comme un "foncier" à rebâtir mais avant tout comme une ressource qui doit permettre de faire face aux grandes transitions à venir.

Les risques environnementaux et climatiques modifient peu à peu les rapports au patrimoine ainsi que ses modèles de gestion. Le paradigme de la "durabilité" semble s'imposer dans la façon d'aborder le patrimoine (prédominance nouvelle de l'éthique sur l'esthétique, notion de patrimoine articulée au souci du cadre de vie).

¹ Bernard Coloos, économiste, "Intérêt et limites d'une approche économique", Constructif n°13, 2006.

Le modèle de "patrimoine vivant" construit progressivement autour des parcs naturels régionaux, des paysages ou de la défense de la biodiversité avec une mise en avant des notions de développement responsable et de préservation plutôt que de conservation, vient s'ajouter au modèle traditionnel de la conservation du monument et de l'Inventaire national.

DE GRANDS DÉFIS

Dans un contexte de rupture, de "Ville sur la ville" ou de Zéro Artificialisation Nette des Sols, il est établi que l'essentiel de la ville du futur est déjà sous nos yeux. Le patrimoine bâti ordinaire va donc devoir se prêter à l'adaptation pour que la ville constituée perdure dans les meilleures conditions.

L'instabilité des modèles économiques, l'exigence de rentabilité, les prescriptions de la société de consommation, l'impermanence des goûts en matière d'aménagement intérieur et les normes de construction conduisent à une obsolescence du bâti bien plus rapide que par le passé. Les bâtiments anciens se périment plus vite ou doivent évoluer constamment. L'utilisation de produits industriels bas de gamme peu altérer peu à peu les façades. Sur internet des catalogues mettent à disposition des particuliers des menuiseries ou des éléments de façade standardisés ou façonnés à moindre coût qui altèrent peu à peu l'esthétique élémentaire des façades et ne permettent pas de préserver correctement l'identité locale. En outre, depuis plusieurs années, le renouvellement des artisans et des entreprises d'art (feronniers, cimentiers...) est insuffisant. La raréfaction des savoir-faire traditionnels va avoir un impact sur la réhabilitation des bâtiments les plus remarquables de la ville mais aussi sur la pérennisation des qualités de son patrimoine du quotidien.

Par exemple, la restauration de l'enduit au ciment naturel rainuré du Trois fenêtres nécessite un soin particulier et l'intervention d'une entreprise spécialisée.

L'un des futurs défis sera donc d'aider les particuliers à adapter le bâti ancien tout en préservant le plus possible ses valeurs intrinsèques. Un effort redoublé de pédagogie des spécialistes et la médiation avec le public seront essentiels pour continuer à sensibiliser le citoyen à l'importance d'une transmission correcte de l'héritage architectural et urbain afin de préserver la qualité du cadre de vie.

Dans les prochaines décennies, un autre défi sera de continuer à sensibiliser les opérateurs au goût des justes proportions et au détail bien fait avec toujours moins de capacités financières. L'obligation de rester dans l'épure financière des projets de réhabilitation sera certainement de plus en plus prégnante et les collectivités et l'architecte des Bâtiments de France devront convaincre les maîtres d'œuvre de maintenir un niveau d'exigence suffisant².

2 Les enjeux du patrimoine au XXI^e siècle, Regards de l'Agam n°37, septembre 2015).

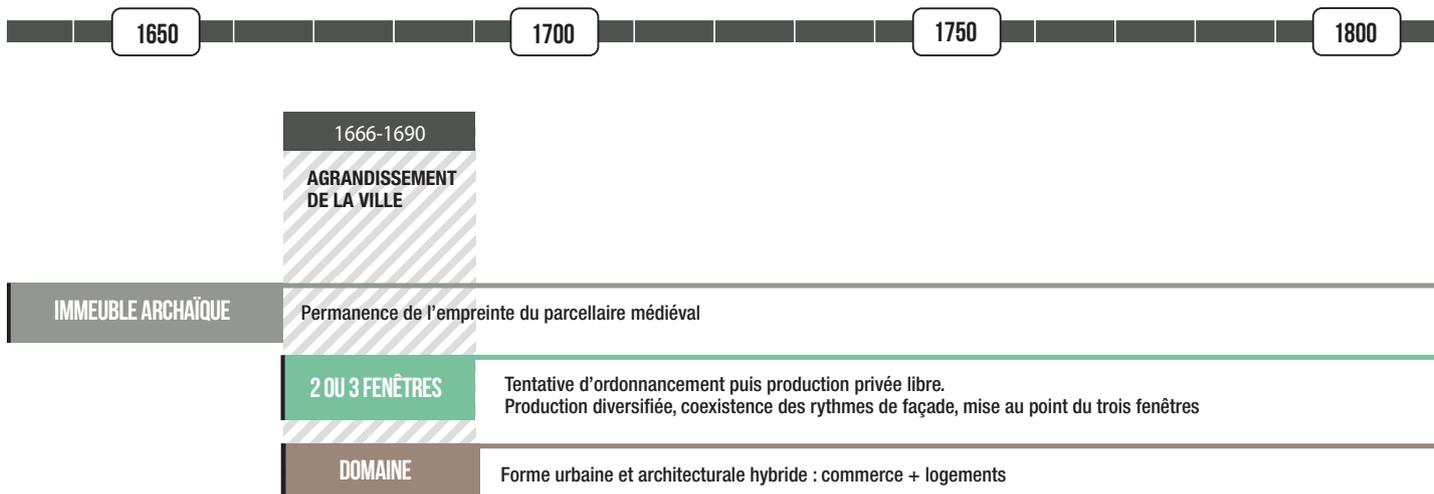
Les principaux types architecturaux au cœur du projet à Marseille

Pour plus de détails sur les types architecturaux, on se reportera à la publication de l'Agam *Panorama architectural, Les grands types d'architecture privée dans les périmètres du SPR et du PPA du centre-ville de Marseille, du milieu du XVII^e siècle au milieu du XX^e siècle, Lexique par l'image, 2023.*

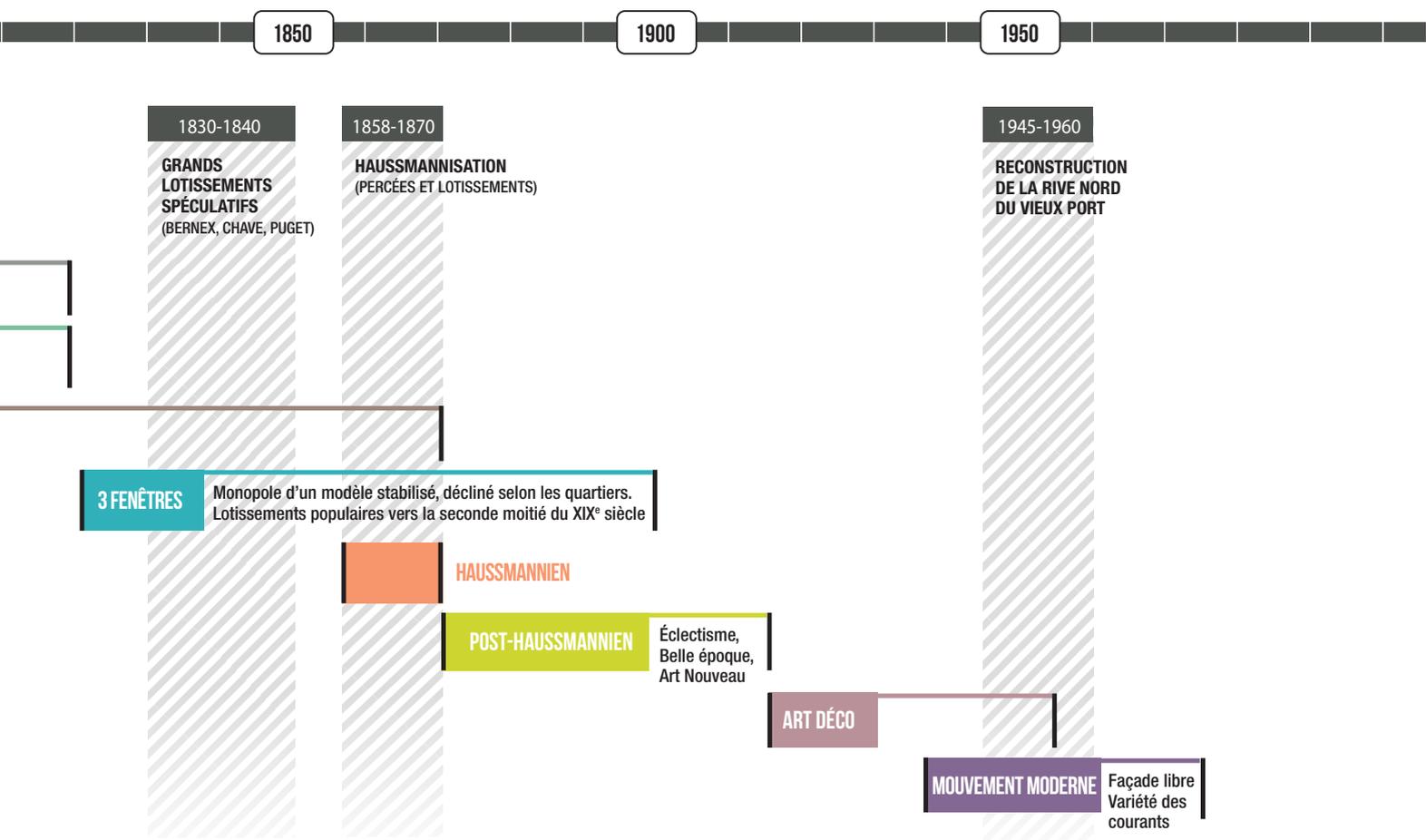




LES PRINCIPAUX TYPES ARCHITECTURAUX MARSEILLAIS DU XVII^E SIÈCLE AU MILIEU DES ANNÉES 1970



Source : *Panorama architectural, Les grands types d'architecture privée dans les périmètres du SPR et du PPA du centre-ville de Marseille, du milieu du XVII^e siècle au milieu du XX^e siècle*, Lexique par l'image, Agam, 2023.

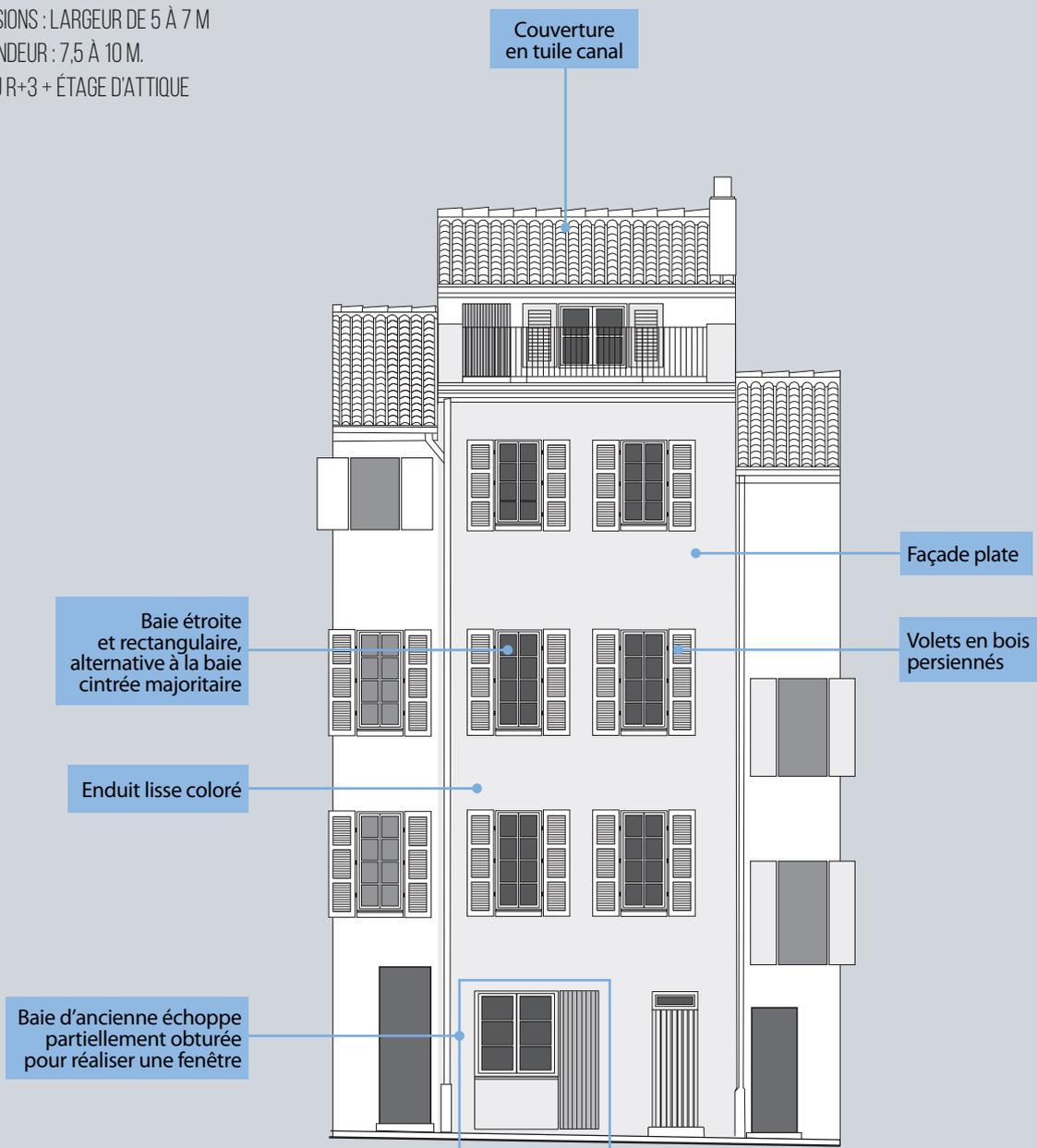


Le Deux fenêtres, l'immeuble originel

CARACTÉRISTIQUES

- Largeur de 5 à 7 m.
- Profondeur : 7,5 à 10 m.
- Nombre de niveaux : R+1 à R+3 ou R+3+étage d'attique.
- Mise au point d'une "matrice"* : découpage parcellaire standard, parcelle très étroite.
- Mise en place d'une architecture locale sobre qui va perdurer avec le type Trois fenêtres.
- Rapidité de construction.
- Matériaux standardisés.
- Façade très simple, plate, lisse et dépouillée (peu de modénatures, absence d'ornementation).
- Rez-de-chaussée occupé par une boutique et une arrière-boutique.
- Léger retrait à l'étage d'attique (terrasse dite "marseillaise"*)).
- Escalier étroit, obscur, en fond de parcelle.
- Charpente simple.
- Espaces de vie peu différenciés à l'origine, "salle" côté rue, "chambre" côté cour.

DIMENSIONS : LARGEUR DE 5 À 7 M
PROFONDEUR : 7,5 À 10 M.
R+3 OU R+3 + ÉTAGE D'ATTIQUE



Agam (d'après un relevé de l'Atelier du Patrimoine de la Ville de Marseille).

DESCRIPTION

Le modèle architectural de la ville compacte

Le découpage territorial du Moyen-Âge a fixé pour des siècles la forme urbaine du centre-ville : maille parcellaire serrée, façade étroite, hauteur modérée. Au milieu du XVII^e siècle, au moment où est ordonné l'agrandissement voulu par Louis XIV, le damier de la ville basse est toujours ordonné selon une séquence régulière : une première rangée d'îlots longe le port, constituée de parcelles traversantes, doublée d'une seconde rangée, plus large, de parcelles dos à dos. Au-delà, les îlots s'allongent du nord au sud jusqu'à la Grand-Rue. Ce sont toujours des îlots pleins, sans cour intérieure : l'assemblage dos à dos et côte à côte de maisons rectangulaires de 4 à 6 mètres de façade et profondes de 6 à 10 mètres. Ce même dispositif se retrouve dans les lotissements de la ville haute, la butte moins urbanisée qui correspond à l'actuel quartier du Panier, et des maisons du même type sont encore édifiées dans les quartiers construits hors de l'enceinte médiévale (Saint-Martin) et les faubourgs greffés sur les chemins vicinaux. En revanche, alors que dans la vieille ville la largeur des îlots correspond à une double rangée de maisons, les chemins tracés dans les faubourgs découpent désormais des îlots plus grands.

Un immeuble standard à deux travées

La maison de référence de la ville de la fin du Moyen-Âge comprend deux travées, un rez-de-chaussée occupé par une boutique et une arrière-boutique (le fond de la parcelle est occupé par un petit bâtiment, écurie, grenier à foin, cellier ou chambre), des étages courants occupés par une "salle" côté rue et une chambre de l'autre côté.

Le type parcellaire courant est de forme rectangulaire et de surface limitée : il ne permet donc qu'un nombre très limité d'organisations internes. L'escalier, étroit et obscur, est situé en fond de parcelle ou séparé du mur de confins par une courette intérieure. Plus rarement, dans le cas de parcelles traversantes, il est positionné au milieu de la parcelle. La rareté de l'espace disponible à chaque étage empêche une organisation élaborée et une différenciation des espaces de vie. Les maisons qui subsistent encore aujourd'hui ont été remaniées au fil des siècles. Les portes charretières des boutiques ont presque toutes disparu. L'espace intérieur a été réaménagé avec des cloisons, des cuisines et des sanitaires, des étages ont pu être ajoutés et les modénatures ont été modifiées ou supprimées.

À SAVOIR AVANT UN RÉEMPLOI

Les points forts

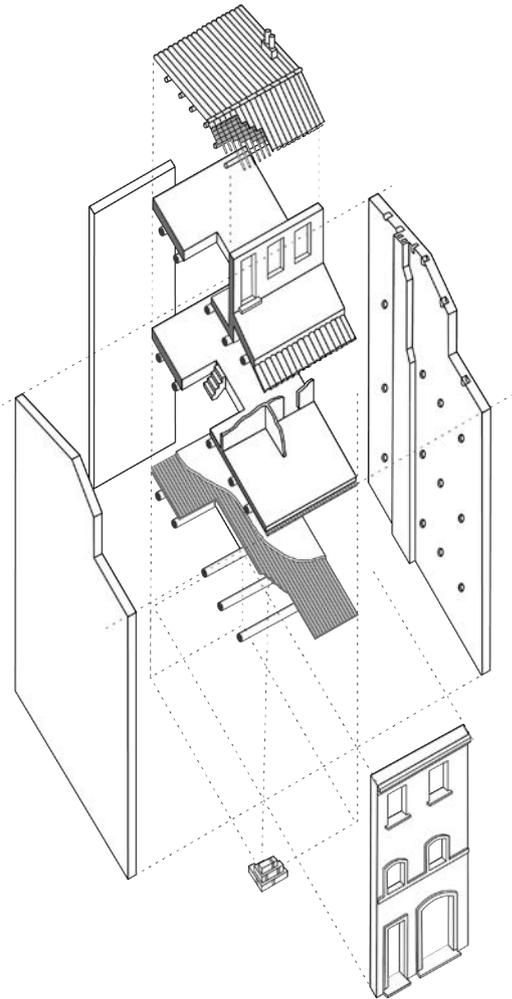
- L'immeuble peu épais qui offre des logements traversants.

Les particularités

- Murs mitoyens porteurs : solidarité des immeubles entre eux.
- Cloisons souvent devenues portantes avec le temps en raison du vieillissement de la structure.

- Extension en façade limitée par la portée maximale des poutres entre les murs mitoyens.
- Parois constituées de mélanges de briquettes et de moellons.
- Risque de pathologie liée à tout type d'isolation.
- Absence de cour intérieure.
- Parcelles le plus souvent adossées, îlots pleins.

Vue éclatée d'un deux fenêtres



Dessin : Agam - Source : Architectures historiques à Marseille. Éléments de l'habitat ancien, Atelier du Patrimoine de la Ville de Marseille, Édisud, 1987.



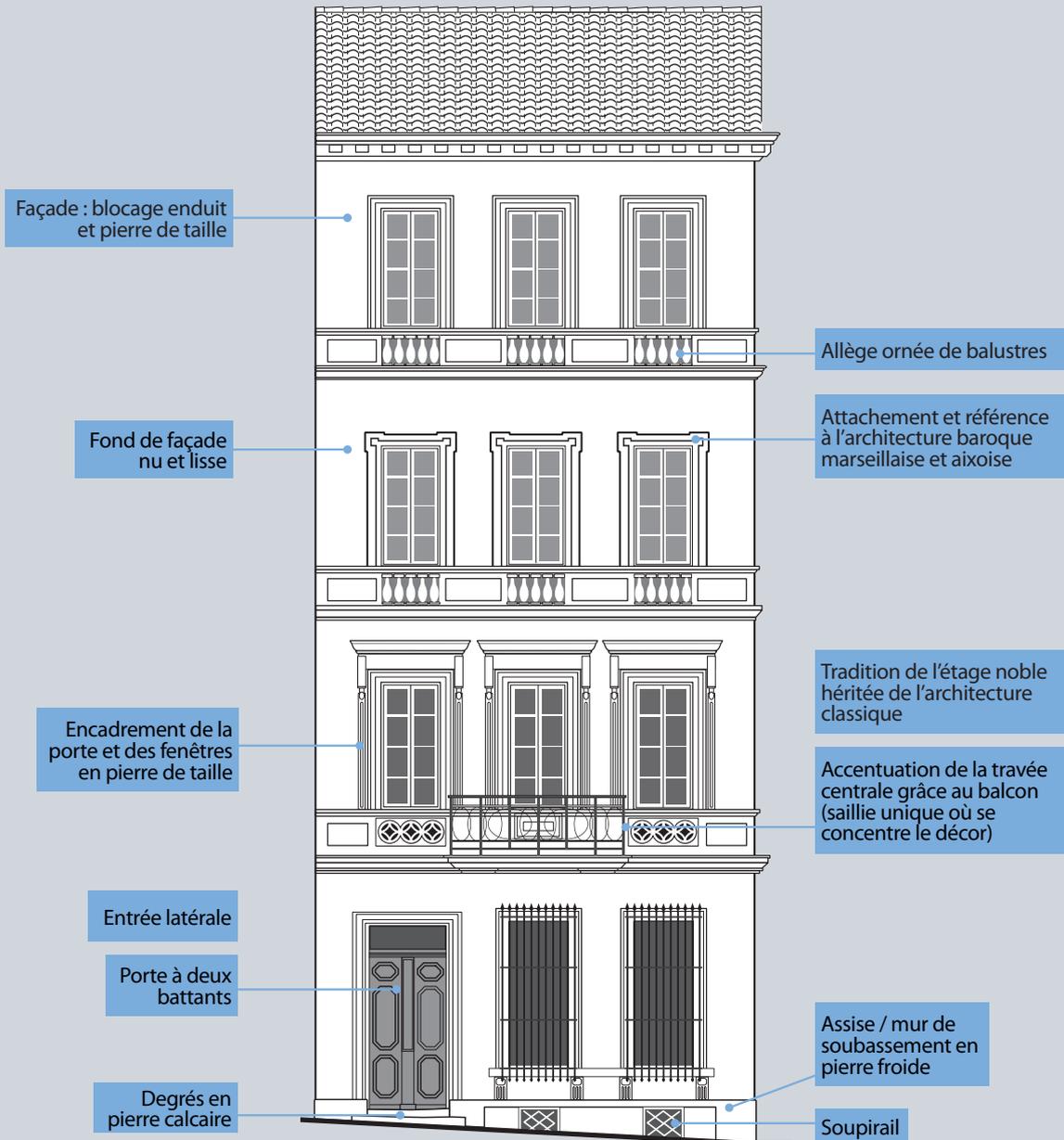
Rue du Refuge, Marseille.

Le Trois fenêtres, l'immeuble répliqué

CARACTÉRISTIQUES

- Largeur : de 6,5 à 7 m.
- Hauteur : +-15 m.
- Profondeur : de 13 à 14 m.
- Nombre de niveaux : R+1 à R+3+étage d'attique.
- Immeuble de rapport en série à coût maîtrisé (construction rapide, charpente simple).
- Immeuble étroit et allongé.
- Type qui unifie la ville : similarité des façades et des logements.
- Répétition du type qui contribue à former un continuum bâti* dans la rue : esthétique de la répétition.
- Structure porteuse : murs mitoyens en maçonnerie de pierres non appareillées, communs à deux immeubles contigus, dont l'épaisseur varie avec la hauteur (0,75 m jusqu'au plancher du rez-de-chaussée, 0,50 m jusqu'au dernier étage).
- Éléments de franchissement : poutres transversales de section circulaire ou carrée qui participent peu au contreventement*, utilisées aussi bien pour les planchers que pour la toiture (pas de charpente complexe).
- Façade dépouillée avec de subtiles variations distinctives, en pierres appareillées ou, le plus souvent, non appareillées avec enduit protecteur rainuré qui imite les lits* des pierres de taille (enduit au ciment naturel).
- Soubassement en pierre froide qui coupe les remontées capillaires et constitue un pied de mur solide.
- Porte d'entrée ouverte sur le côté pour éviter la dispersion des pièces à chaque étage et escaliers communs en position latérale par rapport à l'axe transversal (appui sur le mur de refend) et centrale par rapport à l'axe longitudinal.
- Retrait à l'étage d'attique formant une étroite terrasse dite "marseillaise"*.
- Confort des parties communes : ventilation naturelle (sopiraux, circulation de l'air à l'intérieur de l'immeuble) et éclairage naturel (ciel de toit conique, verrière, courette d'éclairément).
- Entrée en baignoire : l'appartement épouse la forme de la cage d'escalier.
- Principe de distribution des pièces stéréotypé et espaces de vie différenciés : deux pièces séparées en façade, une cuisine/salle à manger sur cour ; variantes au centre : pièce aveugle, "l'espace noir", ou deux alcôves adossées.

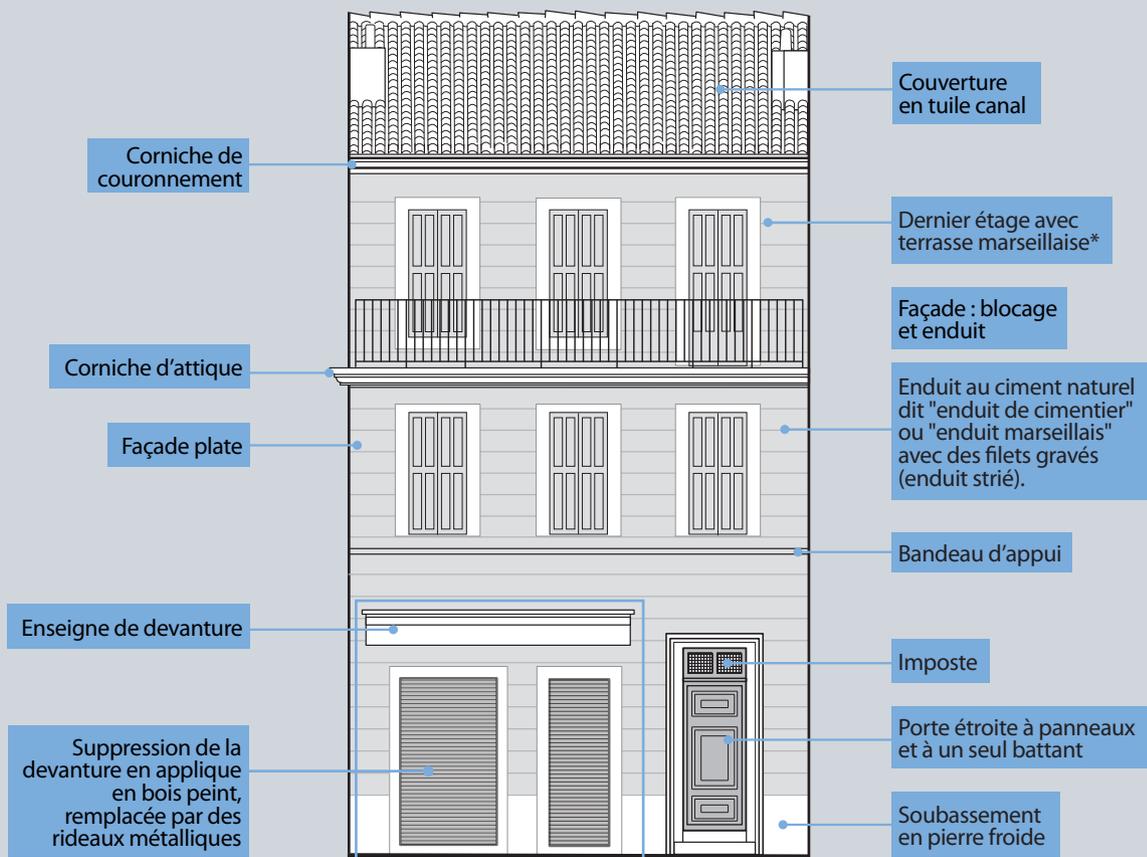
La version bourgeoise



Agam (d'après un dessin de l'Atelier du Patrimoine de la Ville de Marseille).

LARGEUR : DE 6,5 À 7 M
PROFONDEUR : DE 13 À 14 M
NOMBRE DE NIVEAUX : R+1 À R3+ATTIQUE

La version simple



Agam (d'après un dessin de l'Atelier du Patrimoine de la Ville de Marseille).

DESCRIPTION

Une architecture d'entrepreneurs

L'immeuble à trois travées est expérimenté au cours du XVIII^e siècle et définitivement adopté dans le premier quart du XIX^e siècle. Il marque durablement et uniformément le paysage urbain du centre-ville de Marseille : sa position hégémonique reste indiscutée jusqu'en 1865 dans les quartiers résidentiels et dans les quartiers ouvriers jusqu'à la fin du XIX^e siècle. Version très simplifiée de l'immeuble aristocratique du XVIII^e siècle avec notamment la reprise du rythme ternaire qui crée une symétrie dans la tradition classique, il permet le passage de formes géométriques irrégulières à des formes orthogonales, la stabilisation des dimensions (largeur du bâti et de la parcelle de 7 mètres environ, hauteur de 14 à 15 mètres, profondeur de 13 à 14 mètres), une forme et une position unique pour les escaliers, déportés sur un côté et en appui sur l'un des murs de refend, et l'adoption d'un principe de distribution des pièces stéréotypé.

Ce modèle proliférant répond parfaitement à une forte demande de logements dès 1825 (accueil de la première vague importante de migration) qui contraint à la standardisation et la production en grande quantité de petites unités identiques, et il est rentable pour les spéculateurs. Adapté à la production rationnelle d'immeubles en série à coût maîtrisé, il est largement utilisé dans les lotissements spéculatifs privés des années 1820-1840 puis pour réaliser les extensions de la ville sur les pentes de la colline de la Garde et les quartiers ouvriers des périphéries. Après les travaux d'haussmannisation et l'échec des grandes entreprises du Second Empire, il est moins employé dans le centre-ville, son utilisation est discontinuée, et c'est surtout dans les lotissements périphériques greffés sur le réseau des chemins vicinaux et destinés aux ouvriers qu'il reste la réponse exclusive des entrepreneurs.

Une typologie moderne et fonctionnelle

Le type Trois fenêtres illustre une amélioration générale des conditions de vie. Il apporte une haute qualité d'usage des espaces habitables par rapport à l'époque de construction : le plus souvent, un logement traversant, une grande hauteur sous plafond, des baies étroites closes avec des volets persiennés. Arboré et ombragé dans les grands lotissements orthonormés du centre-ville, le cœur d'îlot apporte un îlot de fraîcheur en journée : températures de surface plus basses que dans les espaces publics à la même heure.

La similarité des façades crée une sorte d'égalitarisme avant l'heure : c'est un modèle architectural qui unifie. En donnant à la classe moyenne la possibilité d'occuper tout un étage (un appartement par palier), ce type lui offre l'intimité et la possibilité d'imiter à une moindre échelle le mode de vie de la grande bourgeoisie ou de la noblesse. Il satisfait aux nouvelles formes de la vie privée : distribution directe de toutes les pièces, distinction entre les espaces servis, deux pièces séparées en façade et les espaces servants, la cuisine et salle à manger reportées côté cour quelle que soit l'orientation de l'immeuble. Comme la partition des deux extrémités reste fixe, c'est à partir du tiers central que s'opèrent au cas par cas des variations dans les agencements et la forme des pièces.

Dans les quartiers bourgeois, à l'unicité du type urbain (immeuble, parcelle) et à la constance des aménagements intérieurs (évier en pierre calcaire, hotte ramassée de la cheminée de la cuisine, sol en tomettes...) s'oppose une assez grande diversité de découpages internes : occupation d'un étage entier, un logement sur deux étages, occupation de tout l'immeuble avec quatre niveaux habitables, des basses offices, des combles en retrait pour les domestiques et des dépendances en fond de parcelle. Dans les quartiers ouvriers, le type est quasiment immuable : la cuisine est la

pièce d'accueil et on ne trouve qu'une chambre unique avec alcôve sur laquelle s'articulent une cuisine et une pièce noire de dimensions restreintes.

Des séquences unifiées et homogènes

Les quartiers de trois fenêtres sont caractérisés par la répétition de murs rideaux similaires uniformes et lisses. La duplication des façades produit des séquences d'immeubles très homogènes et de longues continuités visuelles. Le rendu est à la fois très horizontal (bandeaux*, corniches) mais aussi très vertical (étroitesse des parcelles).

Cette toile de fond sans point de repère peut sembler très monotone mais elle est néanmoins modulée de façon subtile par de légères variations à partir du modèle de base. Chaque immeuble se distingue grâce à l'emploi de petits signes distinctifs : la forme des pointes de lance des grilles du rez-de-chaussée, la présence d'un cartouche au-dessus de la porte ou de denticules sur la corniche intermédiaire entre le rez-de-chaussée et le premier étage, l'ajout d'épaulements moulurés sur le cadre de la porte, la forme des clefs de voûte des baies...

À SAVOIR AVANT UN RÉEMPLOI

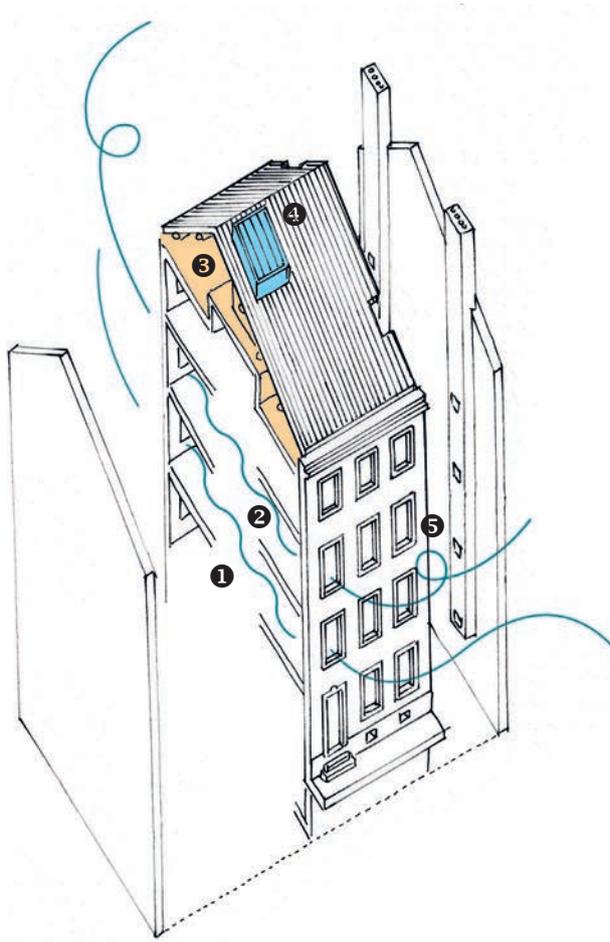
Les points forts

- La grande hauteur sous plafond et les logements traversants facilitent le renouvellement de l'air.
- La mitoyenneté et les moellons de pierre permettent une forte inertie thermique, une restitution différée de la fraîcheur nocturne dans la journée et la réduction des effets des montées en température brusques dans les logements lors des pics de chaleur.
- La cave à température constante apporte une régulation thermique naturelle.
- Les combles perdus font office de tampon avec l'extérieur (couche d'air isolante et tempérée entre la pièce habitée et la toiture qui surchauffe en période estivale).
- L'îlot formé de Trois fenêtres offre des qualités essentielles : une circulation régulière de l'air, des jardins qui apaisent et tempèrent les effets de la chaleur.

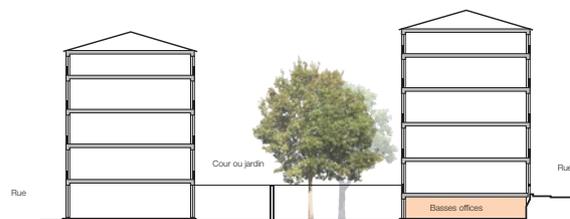
Les particularités

- Murs mitoyens porteurs : solidarité des immeubles entre eux.
- Extension en façade limitée par la portée maximale des poutres entre les murs mitoyens.
- Mur latéral de l'immeuble implanté en bout de série peu adapté pour le percement d'ouvertures : nécessité d'un contreventement horizontal*.

- Cloisons souvent devenues portantes avec le temps en raison du vieillissement de la structure.
- Matériaux des murs souvent mélangés : moellon, blocaille, pierres de tout-venant, briques, morceaux de tuile.
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) inadaptée : importance de préserver ou restaurer l'enduit ciment naturel marseillais* strié de filets et les modénatures.
- Risque de pathologie lié à tout type d'isolation.
- Excès de condensation et diminution de la perspiration* des murs dans le cas de la pose de châssis de fenêtres inadaptés.
- Cage d'escalier peu adaptée à l'installation d'un ascenseur.
- Tendance à un affaissement de la volée des escaliers.
- Pièce obscure au centre du logement.
- Mauvaise isolation phonique : planchers peu épais, cloisons en briquettes.
- Risque de nuisibles dans les lits de canisses des planchers.
- Absence de cour commune - la cour est le prolongement du logement du rez-de-chaussée - qui limite la possibilité de créer des lieux de remisage ou des espaces communs.



L'immeuble Trois fenêtres concourt à une ventilation naturelle : une orientation Nord-Sud prédominante ; un logement le plus souvent traversant ❶ ; une grande hauteur sous plafond ❷, des combles perdus ❸ et une fenêtre de toit ❹ qui jouent un rôle de tampon thermique ; des baies verticales étroites closes avec des volets persiennés ❺. Une pièce obscure (la "pièce noire") placée entre les grandes pièces en façade permet de préserver un endroit frais dans des logements qui bénéficient d'un ensoleillement important.



Le relief explique souvent le dénivelé d'une hauteur d'étage entre les deux rives de l'îlot. La cour est aplaniée au niveau le plus bas et le dispositif des "basses offices" est créé sur la rive la plus haute. Au rez-de-chaussée, on trouve la chambre et le salon. Au rez-de-jardin, la cuisine et la salle à manger. Un escalier indépendant relie les deux niveaux.



Métropole Aix-Marseille-Provence, 2022

Dans les grands lotissements orthonormés spéculatifs, la réalisation rapide des lots explique la régularité des lotissements. L'urbanisation se fait autour d'un axe principal. Le carroyage est régulier. Les îlots sont rectangulaires. Les parcelles laniérées sont adossées (7 m de large et 14 m de profondeur en moyenne). Les immeubles sont en ordre continu et en alignement sur rue. Les espaces libres privés sont souvent occupés par des jardins. La répétition des gabarits et des formes crée des continuums bâtis uniformes.

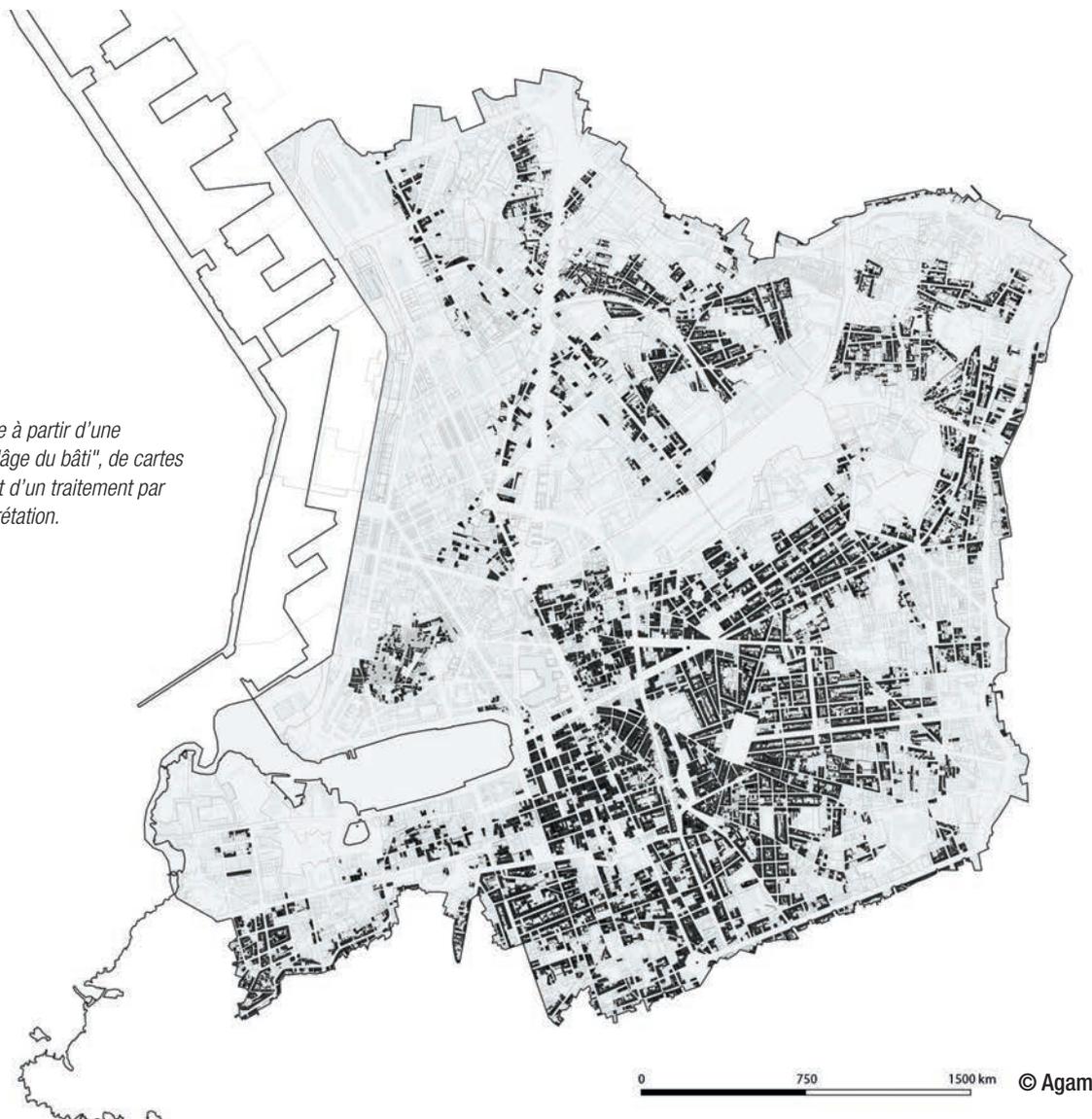
UNE VILLE TRÈS HOMOGENÈNE



© Agam

LE RYTHME "À TROIS TRAVÉES" ET SA DÉCLINAISON AVEC "QUATRE TRAVÉES" DANS LE PÉRIMÈTRE DU PPA

Carte réalisée à partir d'une couche SIG "âge du bâti", de cartes historiques et d'un traitement par photo-interprétation.



Secteurs où domine à plus de 80% le rythme Trois fenêtres et sa déclinaison le "quatre fenêtres".

Dans les quartiers Préfecture et Palais de justice, ces types sont mêlés aux immeubles de rapport et aux hôtels particuliers qui présentent souvent un nombre de travées et des registres ornementaux similaires mais des façades plus larges et une organisation interne spécifique.

L'immeuble haussmannien, adapté plus qu'adopté

CARACTÉRISTIQUES

- Nombre de niveaux : RdC + entresol + 4 ou 5 étages + étage d'attique.
- Monumentalité, hauteurs imposées (22 m sur les voies larges de 20 m), grand développé de façade.
- Immeuble hyperstatique, plus solide que son usage premier l'exige, pouvant former un îlot entier.
- Façade porteuse.
- Utilisation nouvelle du fer avec des poutrelles en "I" soutenues par des poteaux en fonte, le reste du plancher restant traditionnel.
- Grandes charpentes.
- Dessin de façade très codifié : rigueur et répétitivité de la trame constructive, caractère sériel des ouvertures, ségrégation sociale entre les étages manifestée par une valeur décroissante au fur et à mesure que l'on s'élève.
- Nouvelle esthétique : symétrie, rythmes verticaux accentués, effets de perspective, lignes de fuite, alternance de frontons brisés et curvilignes, foisonnement des moulures et des décors sculptés...
- Rez-de-chaussée capable d'accueillir des usages variés logements, commerces, bureaux, activités sans que cela change l'expression architecturale et urbaine de l'édifice.
- Nouveautés en matière de structuration et de distribution : allée, cour ou courette intérieure ; vestibule qui distribue l'immeuble en deux parties égales ; entrées de service indépendantes...
- Plusieurs logements à l'étage et par cage d'escalier.
- Grands logements, hauteur sous plafond généreuse qui facilite le parcours de l'air et de la lumière.

RDC + ENTRESOL + 4 OU 5 ÉTAGES + ÉTAGE D'ATTIQUE
HAUTEUR : 22 MÈTRES SUR LES VOIES LARGES DE 20 MÈTRES

Couverture
en tuile canal

Grandes souches
de cheminée

Corniche de
couronnement

Balcon filant et garde-
corps en fer forgé

Volets en bois
persiennés

Façade en pierre
de taille

Bandeau d'étage

Porches d'entrée
sur deux
niveaux pour
accentuer la
monumentalité
de la rue

Entresol

Refends



Agam - Source : Atlas des formes urbaines de Marseille. Volume 1 - Les types.

DESCRIPTION

Un urbanisme opérationnel autoritaire

Marseille connaît l'urbanisme haussmannien comme toutes les grandes villes de France. Cet urbanisme se traduit par des expropriations d'utilité publique, des destructions massives, des arasements, des nivellements et des percées rectilignes, la vente aux enchères des lots, des cahiers des charges pour les constructeurs, des interventions rapides et spectaculaires, une trame hiérarchisée de rues, des règles d'alignement et de prospect et des alignements d'immeubles normalisés.

Le "règlement sur les rues de Paris" est adopté en 1859 : largeur des rues, hauteurs des immeubles, matériaux, saillies, inclinaison de la toiture à partir de la corniche de toit... Les projets d'embellissement sont assujettis à un règlement strict. Par exemple, pour la nouvelle rue Noailles, les immeubles doivent être construits dans un délai de deux ans dans un souci d'homogénéité.

Le nouveau type crée une identité urbaine très affirmée (ville très lisible, cohérence architecturale) et selon Vincent Lavergne "un paysage spécifique à partir de la répétition, du rapport constant des façades des îlots à l'espace public". Il crée aussi une ville plus dense (îlot très fortement agrégatif, cœur d'îlot plus sombre) "en s'affranchissant de la topographie avec une certaine brutalité" (Hélène Corset-Maillard). Avec lui, la notion de végétation en cœur d'îlot disparaît. En outre, en raison des problèmes économiques et de la rapidité de l'exécution, la qualité n'est pas toujours très bonne.

Un modèle exogène...

L'immeuble auparavant allongé en profondeur est désormais allongé en façade. Il peut prendre une proportion importante jusqu'à former un îlot entier : "immeuble-bloc", immeuble de rapport à l'îlot. La hauteur imposée est de

18 mètres. Les façades sont porteuses, accrochées aux multiples refends perpendiculaires. Chaque immeuble possède sa propre composition et sa propre ornementation.

Le dessin des façades qui donnent sur la rue est codifié et il est soumis au Conseil Municipal pour obtenir une décoration qui se rapproche le plus possible du modèle-type à quatre étages sur rez-de-chaussée plus attique : moulurations, pierre de taille, frontons... L'immeuble devient un art à part entière et une nouvelle esthétique apparaît : monumentalisation de la rue, éclectisme, façade très redécoupée, rythmes horizontaux accentués, décor en façade hiérarchisé, profusion voire surcharge ornementale, ostentation.

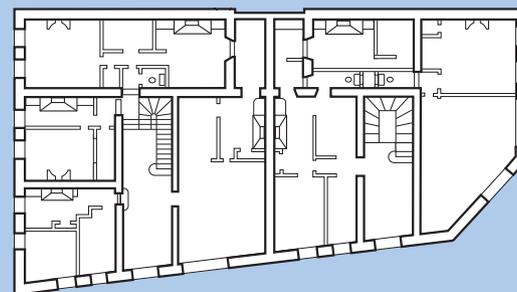
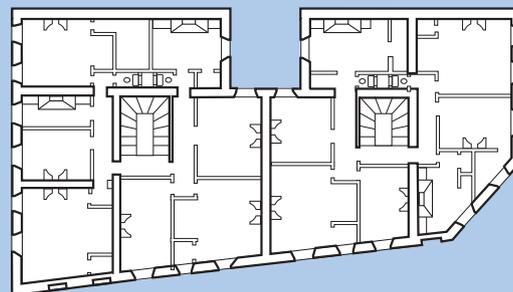
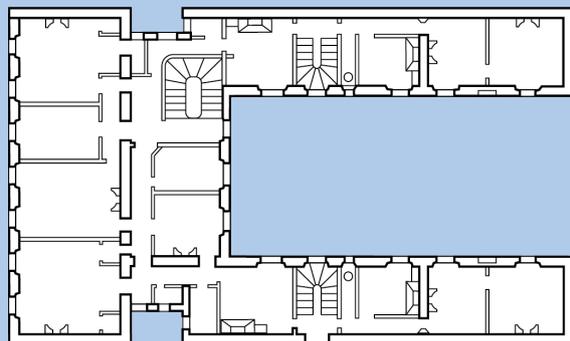
Une porte cochère et une allée donnent accès à une cour fonctionnelle qui sert à la desserte, à l'aération et à l'éclairage. Les cages d'escalier sont confortables, mieux éclairées. Il y a plusieurs logements à l'étage par cage d'escalier. L'appartement en enfilade qui conduit au report de toutes les pièces de vie côté rue et à la séparation entre les espaces servis et les espaces de service fait son apparition. Les logements sont beaucoup plus spacieux (jusqu'à 140 m²). Quand les halls d'entrée distribuent deux cages d'escaliers, ce dispositif implique l'instauration du contrôle des entrées : apparition de loges de concierge. Il y a des entrées de service indépendantes dans tous les grands logements.

... finalement assez peu suivi

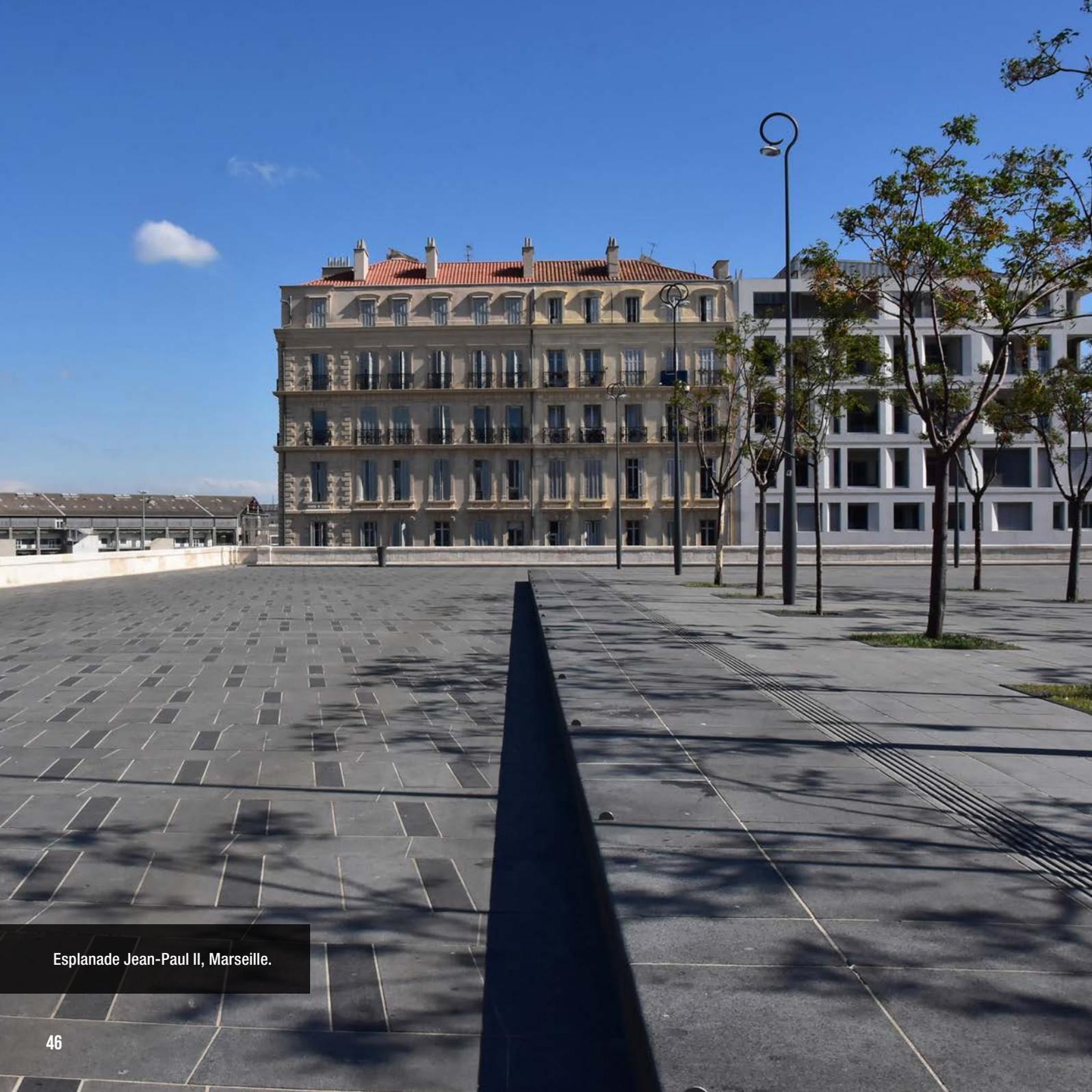
Les nouveaux immeubles sont très éloignés des modes de vie marseillais et assez peu appréciés : ils sont très volumineux et permettent une concentration de population inhabituelle, les jardins intérieurs sont remplacés par des cours exigües. L'haussmannisme introduit une

IMMEUBLES À LOYER

Agam - Source : Atlas des formes urbaines de Marseille. Volume 1 - Les types



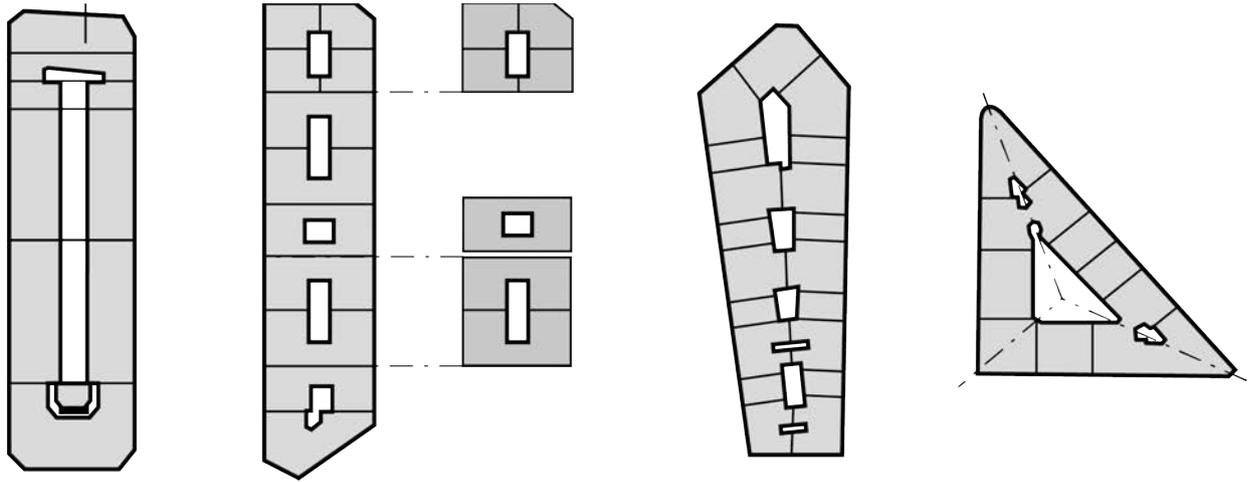
Source : Panorama architectural, Les grands types d'architecture privée dans les périmètres du SPR et du PPA du centre-ville de Marseille, du milieu du XVII^e siècle au milieu du XX^e siècle, Lexique par l'image, Agam, 2023.



Esplanade Jean-Paul II, Marseille.

LA CONSTRUCTION DE LA VILLE À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT

Agam - Source : Atlas des formes urbaines de Marseille. Volume 1 - Les types



Le regroupement de plusieurs immeubles identiques en L ou en U autour d'une cour intérieure commune très exiguë afin d'occuper le sol au maximum du sol fait apparaître des "immeubles-blocs" et des îlots compacts.

ségrégation sociale inhabituelle entre les étages avec des valeurs décroissantes au fur et à mesure que l'on s'élève : un grand logement par niveau au premier et au deuxième étages, dits étages d'honneur et deux logements par niveau aux étages supérieurs. L'escalier de service et les chambres de bonne au dernier étage sont exceptionnels. La banalisation des étages reste la règle à Marseille. Dans les immeubles les moins cossus, derrière une longue façade ordonnancée, l'organisation du Trois fenêtres survit : juxtaposition et articulation des types, règles géométriques similaires, répétition en série, deux appartements par étage, plan du logement. Dans certaines rues latérales, on peut même observer des immeubles courants qui présentent de grandes similitudes avec le

modèle consacré marseillais : réplique d'une façade lisse et non individualisée, uniquement cadencée par des lignes de refend* ou filets et des corniches, rythme à trois travées, entrée étroite déportée sur le côté...

En raison de la faible pente des couvertures traditionnelles et de l'inexpérience des charpentes complexes, le comble brisé à deux pentes parisien est factice : le brisé n'est pas constitué par une charpente. La mansarde est constituée par un premier pan de pierre recouvert d'ardoise et d'un second pan en tuiles canal. Parfois, il s'agit d'une hybridation entre la mansarde et le dernier étage à balcon filant. Les chiens assis interprétés de façon locale, c'est-à-dire rattachés à une pente de toit traditionnelle, sont inhabitables. Le modèle exogène est interprété.

À l'exception de la Rue Impériale (actuelle rue de La République), le cahier des charges strict, respect d'une même hauteur et des lignes principales pour former un seul et même ensemble architectural, est rarement suivi. Les traditions locales et certains archaïsmes empêchent une application véritable.

L'haussmannisme a apporté un changement d'échelle et de la monumentalité et créé une image nouvelle, notamment avec l'irruption de grands et larges immeubles en pierre très clairs qui ont dû faire sensation dans le paysage urbain, mais Marseille compte en définitive assez peu de réalisations au-delà de la grande percée, de l'élargissement de la rue Noailles de 8 à 30 mètres entre 1859 et 1864, du prolongement de la Canebière avec

une modification du parcellaire en 1860, de la création du cours Lieutaud en 1864 et de l'ouverture de la rue Rouvière (quartier Noailles). Le tissu de la vieille ville n'est pas remanié avec des transversales et d'autres avenues comme à Lille, Lyon ou Grenoble. L'impact urbain du type haussmannien reste donc assez limité. C'est un projet qui a fait long feu : il n'a donné lieu qu'à des expériences ponctuelles.

Dans les décennies suivantes, les grands principes de l'haussmannisme sont acquis, la typologie, le gabarit, le retrait du dernier étage, l'horizontalité des lignes. Les règlements successifs se contentent de moduler et d'ajuster.



Maquette de l'Atelier du Patrimoine de la Ville de Marseille (hall du WTC, Centre Bourse).

Ce type d'architecture se diffuse assez peu notamment en raison d'un fort ralentissement de la construction en raison d'une crise économique et immobilière et d'une baisse de la demande en logements du fait de la stagnation de la population. Il est surtout réservé à quelques grands axes : rue de Rome, boulevard Baille, rue Paradis. Les appartements sont parfois conçus avec les mêmes critères que ceux d'un hôtel particulier : grands espaces de réception, double circulation avec escalier de service, espace séparé pour les domestiques.

Le modèle est plus ou moins fidèlement reproduit dans les immeubles de rapport jusqu'en 1914 sous une forme dite "post-haussmannienne" avec quelques nouveautés : nouvelle hauteur de comble autorisée, installation des tout pre-

miers ascenseurs, respect des règles hygiénistes : cubage d'air, cour suffisante, surface minimale des vestibules et des cabinets d'aisance, regroupement des colonnes sanitaires... Le bow-window central permet de s'affranchir des règles de l'architecture haussmannienne qui bannit les avancées et d'agrandir l'espace de réception. L'écriture des façades est modulée selon les références des architectes : savantes, ordonnancées ou au contraire asymétriques, sobres ou présentant des courbes et des contre-courbes. On observe des passerelles stylistiques entre éclectisme, style "Beaux-Arts", néo-classicisme revisité par le style "Belle Époque" et néo-baroque. Dans certains immeubles, chaque étage est très individualisé, avec son propre caractère architectural.

À SAVOIR AVANT UN RÉEMPLOI

Les points forts

- Le type haussmannien présente une grande capacité à s'adapter. Il est très modulable grâce à un haut degré d'hyperstatisme* et à la rigueur et à la répétitivité des trames constructives. Il offre de grandes hauteurs libres et supporte facilement la réalisation de duplex. L'îlot est flexible.
- En matière d'efficacité énergétique, le type haussmannien présente certaines qualités du type Trois fenêtres : double orientation des logements, persiennes en bois repliables.
- Les combles ne sont pas occupés. Cette épaisseur en toiture a une fonction isolante : mallons de couvert, parefeuilles rectangulaires en terre cuite posés en toiture sous les tuiles. Elle constitue une enveloppe performante.
- Peu compact et présentant un développé de façade important et faisant corps avec ses voisins (synergie et mutualisation inter-immeubles), l'immeuble haussmannien bénéficie d'une isolation passive grâce à une très forte mitoyenneté (horizontale par la superposition régulière des niveaux et verticale pour 50 % des surfaces d'enveloppe) qui joue le rôle d'un isolant efficace et à faible empreinte environnementale car il n'y a pas de matériau rapporté.

- La hauteur sous plafond généreuse facilite le parcours de l'air et de la lumière.

Les particularités

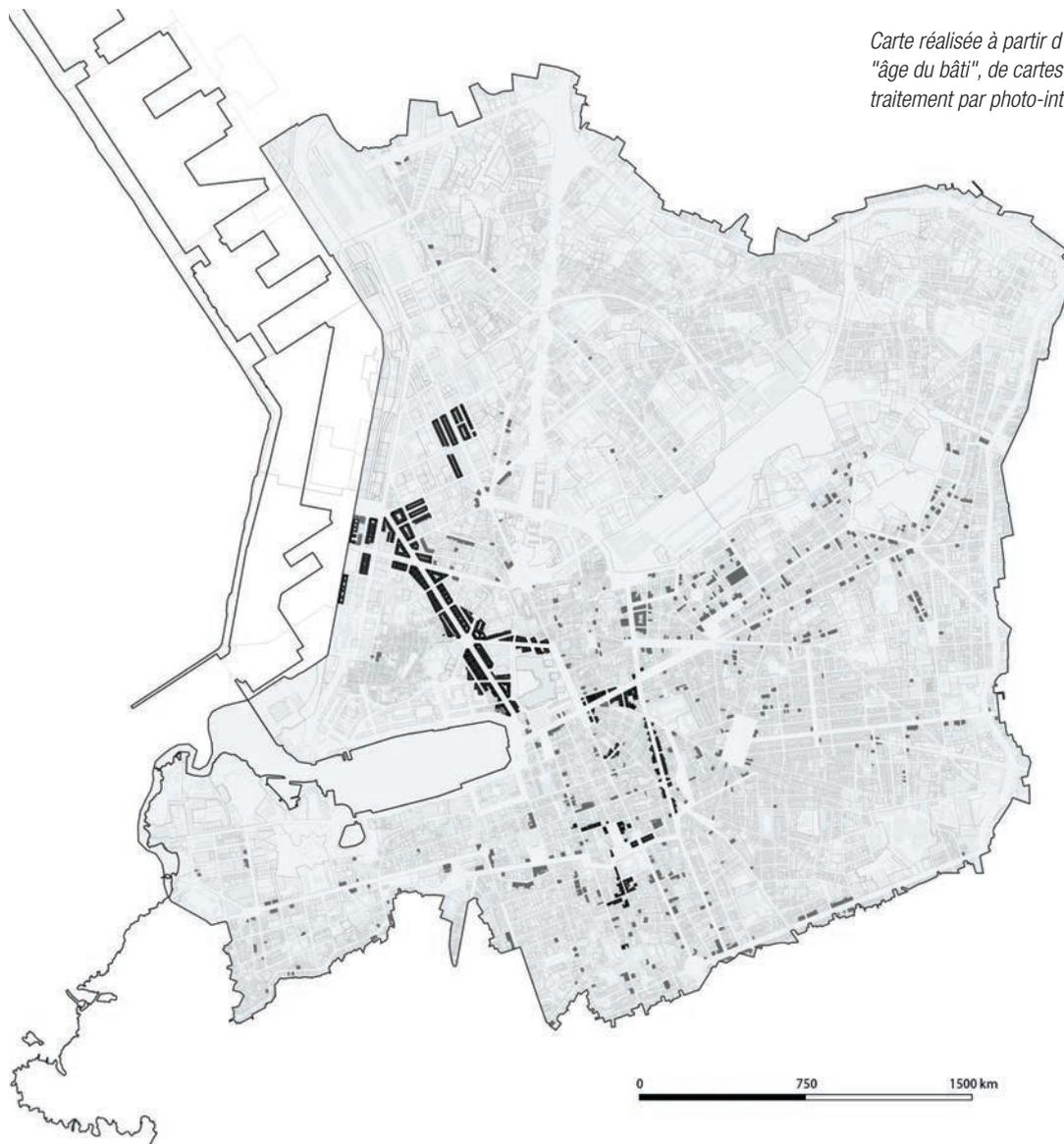
- Façades qui ne se prêtent pas à l'isolation thermique par l'extérieur (pierre de taille apparente, parois en relief : saillies, décors, sculptures).
- Cour souvent exiguë, minérale, pouvant être compartimentée par des murets rajoutés.
- Résistances au modèle parisien : combles brisés factices ("mansarde marseillaise") composés d'un pan de pierre et d'un pan en charpente, hybridation du dernier étage et de la mansarde ou ajout d'un chiens assis ; survivance de l'organisation du type Trois fenêtres derrière la façade des immeubles les moins cossus avec des règles géométriques similaires, deux appartements par étage.
- Volées d'escaliers parfois étroites.
- Escaliers de service rares.

UN TYPE ARCHITECTURAL TRÈS CODIFIÉ



© Agam

L'IMMEUBLE HAUSSMANNIEN ET SES DÉRIVÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DU PPA



Carte réalisée à partir d'une couche SIG "âge du bâti", de cartes historiques et d'un traitement par photo-interprétation.

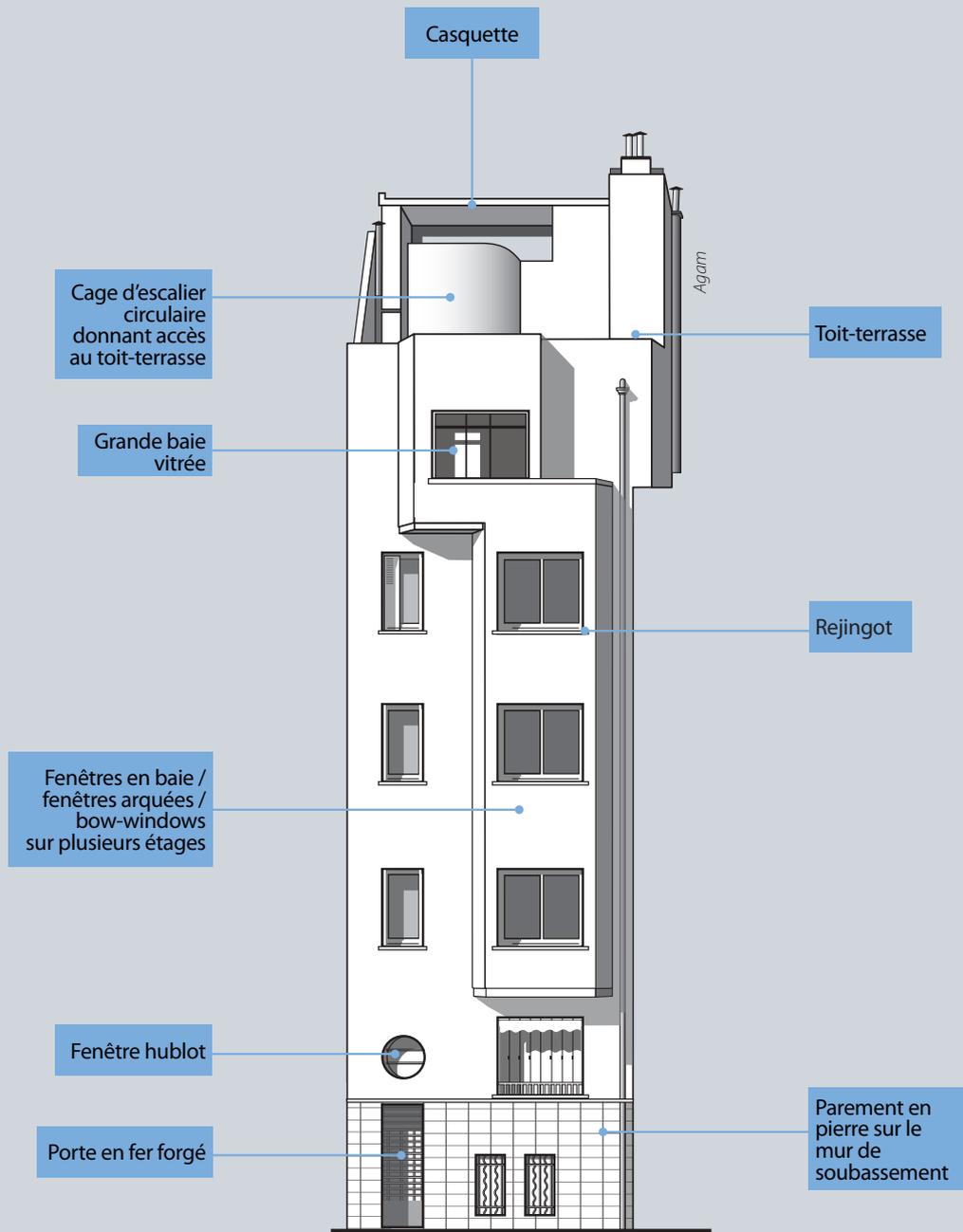
0 750 1500 km

© Agam

L'immeuble de style Art Déco

CARACTÉRISTIQUES

- Largeur et profondeur variables.
- Nombre de niveaux : R+1 À R+7.
- Forme architecturale adaptée à l'étroitesse de la parcelle-type qui permet d'occuper les dents creuses : reprise du gabarit du Trois fenêtres, perpétuation du rythme 3.
- Forme architecturale adaptée aux grandes opérations d'ensemble : duplication, ordonnancement des séquences.
- Utilisation de plusieurs matériaux possible (ossature de béton contrastant avec un remplissage en pierre de taille blonde).
- Façade principale maçonnerie recouverte d'un enduit ou garnie de pierres agrafées.
- Héberges parfois laissées sans enduit.
- Diversité des compositions des façades mais toujours une plasticité moderne, simple et rigoureuse, une esthétique de la répétition et de la symétrie, une pureté des lignes.
- Ressauts, saillies, redents, éperons et ruptures qui créent un jeu d'ombre et de lumière.
- Décors moulurés ou sculptés très encadrés, stylisés (géométrisation cubiste).
- Fenêtres élargies, horizontales, en bandeau, à guillotine, à arc angulaire tronqué*, hublot, octogonales ou ovales ; appuis sur les allèges en forme de corbeille ou de bénitier ; huisseries en bois ou métalliques ; volets roulants.
- Balcons arrondis, balcons ceinturés de barreaudages simples ou ornés de volutes ou de roses stylisées, d'allèges pleines maçonneries ou parfois d'une petite balustrade.
- Ferronnerie (porte, garde-corps et soupiraux) très élaborée : ondes, volutes, végétaux stylisés, spirales engagées...
- Majoritairement un toit plat mais exemples de toitures mansardées avec une couverture en tuile canal ou à emboîtement, zinc ou ardoise.
- Confort nouveau : volées d'escaliers plus confortables, distribution des pièces plus rationnelle à partir d'un vestibule, cuisine plus spacieuse, sanitaires à l'intérieur, séchoir.



Agam

DESCRIPTION

Un type architectural à la fois adapté aux dents creuses et aux grands axes

L'immeuble d'inspiration moderne de la période Art Déco est une sorte de synthèse entre le Trois fenêtres (traitement sobre de la façade, nombre de travées, enduit, équivalence des dimensions des pièces, distribution en symétrie à partir de l'entrée) et l'immeuble haussmannien (volumétries, hall d'entrée, grand escalier qui dessert les étages).

Ce type illustre surtout une évolution plastique : façade épurée, cadencée, plissée, caractérisée par l'alternance des avancées et des retraits, rondes galbées, oriels qui prennent une importance prépondérante dans la façade, cages d'escaliers en saillie...

Des dents creuses trop étroites pour être bâties ont subsisté dans les lotissements créés au début du XIX^e siècle. Grâce à leur composition simple et rigoureuse, les immeubles Art Déco parviennent à s'intercaler le long des rues et des boulevards constitués de Trois fenêtres. Ils respectent l'alignement sur la rue. Avec deux travées et une travée déportée en avancée, dite "baie arquée", ils s'adaptent facilement à l'étréouissement de la parcelle-type et ils se conforment au gabarit des trois fenêtres perpétuant d'une certaine façon le rythme ternaire. Ils reprennent certains éléments du Trois fenêtres : mur de refend en moellon, mur de soubassement en pierre froide légèrement saillant, emmarchements, porte à imposte rectangulaire, bandeaux et volets persiennés.

Grâce au règlement de 1904 qui autorise la saillie sur le domaine public (bow-windows rectangulaires, baies arquées) et donne la possibilité de créer des étages supplémentaires en retrait de l'alignement, les grands immeubles en copropriété se multiplient. Dans les beaux quartiers et sur les grands axes, ils sont imposants, construits deux par deux en symétrie ou en série et réunis

par un traitement unitaire des façades. Les plus luxueux manifestent une influence parisienne : ils distribuent un seul appartement par étage et les étages en retrait sont surélevés.

La monumentalité des angles et des carrefours apportée par l'haussmannisme est reproduite : pan coupé ou rotonde percée de triplets. Dans le Groupe de logements à loyers moyens rue de Ruffi (1937, Favel et Hecly), les appartements sont regroupés dans un immeuble unique desservi par plusieurs cages d'escaliers un peu à la manière des immeubles de rapport de la fin du XIX^e siècle.

L'immeuble Art Déco trouve son plein épanouissement dans le cadre de la dernière extension programmée du centre-ville. L'opération privée de la Madeleine dite "Nouveaux Quartiers" (Les Cinq Avenues) est spectaculaire. L'inspiration est moderne (plan de masse volontariste, larges voies) mais, en matière de parcellaire et de densité du bâti, le nouveau morceau de ville peut être encore assimilé à un aménagement de type haussmannien associé à l'architecture de béton : respect de l'alignement sur rue, composition répétitive et homogène, symétrie. Les façades des grands immeubles-blocs de 4 à 7 étages construits rapidement entre 1930 et 1934 sont plutôt étroites : quatre travées en moyenne. La structure est en béton et moellon et le parement est en pierre. La toiture est plate ou à deux pentes et couverte de tuiles rondes. Les éléments de modénature sont similaires. L'homogénéité est d'autant plus remarquable que les maîtres d'ouvrage sont divers. La densité bâtie est élevée mais les cœurs d'îlot libres sont occupés par des jardins privés ou des boxes de garage.



Cours Lieutaud, Marseille.



Rue du Maréchal Fayolle, Marseille.

Une qualité d'habiter nouvelle

Après les excès de l'architecture "Belle Époque", les façades des bâtiments s'assèchent et se simplifient. Les logements rétrécissent : pièces similaires et plus petites, moins de hauteur sous plafond. Cette rationalisation et cette compacité s'expliquent notamment par la courbe de la croissance des coûts. Pour les classes moyennes, cette compression du logement, la relative exigüité des pièces principales ou la hauteur sous plafond inférieure à celles du Trois fenêtres et de l'immeuble haussmannien sont largement compensées par les nouvelles qualités d'habiter : volées d'escaliers plus confortables, première génération d'ascenseurs, distribution des pièces plus rationnelle depuis le vestibule, cuisines plus spacieuses, salle de bain éclairée naturellement, sanitaires, petites pièces complémentaires comme le garde-manger qui tranchent avec l'inconfort de la vieille ville.

Dans le quartier d'Arenc longtemps occupé par des baraquements fermés où vivait la population ouvrière de l'hinterland portuaire, les Habitations à Bon Marché et les Habitations à Loyers Moyens construites dans les années 1930 permettent de résorber le logement indigne. De nombreux petits détails témoignent du grand soin qu'apportent les concepteurs et les bâtisseurs malgré la nature sociale des programmes.

À SAVOIR AVANT UN RÉEMPLOI

Les points forts

- L'immeuble Art Déco possède le plus souvent un toit-terrasse qui rend possible l'utilisation de la cinquième façade ou une surélévation.
- Caractérisées par des avancées et des retraits, les façades sont en relief : les retraits protègent du soleil d'été et, en hiver, le soleil plus bas pénètre généreusement dans les pièces situées en façade.

Les particularités

- Pas de matériau de construction privilégié et disparité selon le standing (béton armé usuel mais aussi pierre de taille

pour les immeubles bourgeois, moellon pour les immeubles modestes).

- Esthétique de la façade très subtile : emplacement des décors très codifié ; rythme obtenu par le seul jeu des balcons (arrondis, en éperon) et des enduits dans le cas des parois dépouillées de tout ornement.
- Éléments de décor géométrisés très spécifiques, abstraits et géométriques, à préserver et mettre en valeur avec un souci du détail (cannelures, plaquages, garde-corps à créneaux doublés, faces à redents des oriels, baies à arcs angulaires tronqués, colonnes, vasques de fleurs en soutien de balcon ou placées au fronton des fenêtres...).

DES FAÇADES TRÈS EXPRESSIVES



© Agam

L'IMMEUBLE ART DÉCO ET SES DÉRIVÉS DANS LE PÉRIMÈTRE DU PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT

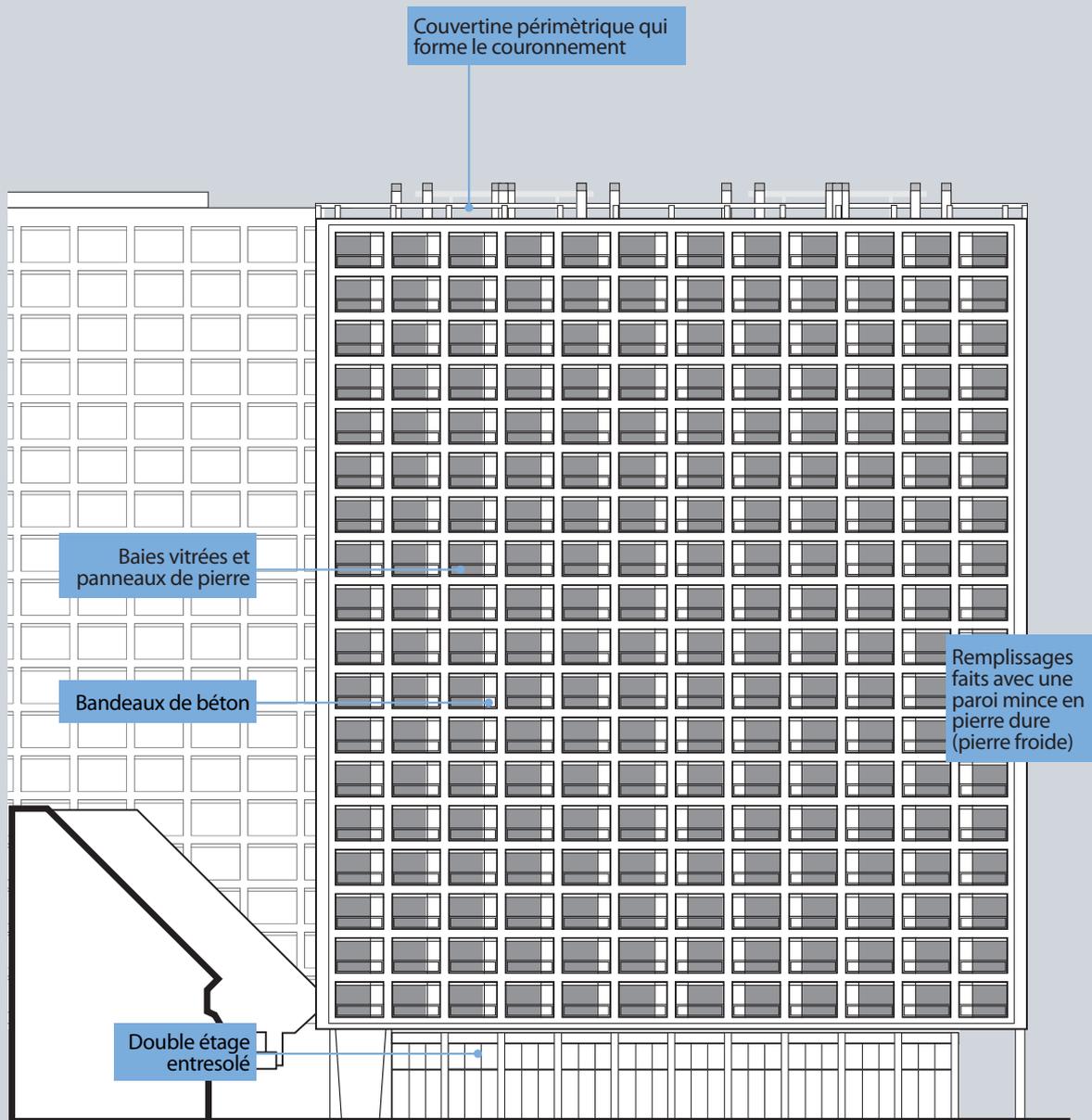
Carte réalisée à partir d'une couche SIG "âge du bâti", de cartes historiques et d'un traitement par photo-interprétation.



L'immeuble du Mouvement moderne

CARACTÉRISTIQUES

- Émancipation de l'organisation traditionnelle de la ville : faible emprise au sol, parcelle-îlot autonome, affranchissement de l'alignement sur rue, mélange des fonctions, densification verticale, grande élévation.
- Ruptures d'échelle parfois exacerbées par une implantation dans le grand paysage : îlot de grandes dimensions, grandes hauteurs, bâtiments totémiques démonstratifs.
- Changements dans la construction : production en série (chemin de grue qui produit une composition linéaire de la façade), système constructif poteaux-poutres (gros œuvre coulé sur place), préfabrication, parois en béton moulé, murs banchés...
- Construction en béton armé mais association avec la pierre assez fréquente : pierre pelliculaire, travertin...
- Renouveau de l'architecture : rationalisme et recherche de la fonctionnalité, priorité donnée à la structure constructive, architecture qui repose d'abord sur un volume, plan et façade libres, découpage de l'espace intérieur dissocié de la structure et de la façade, répétition de l'étage courant, pilotis, structure réticulée, façade épaisse, mur-rideau, voiles verticaux minces, larges baies vitrées, balcons filants, loggias profondes, circulations en façade, toit-terrasse...
- Grande diversité de réponses architecturales à l'intérieur d'un même mouvement.
- Renouveau de l'esthétique : trames graphiques, jeu de grilles orthogonales, structure alvéolée de pleins et de vides, découpe complexe des parois, césures, géométrie combinatoire, effets optiques...
- Protections solaires architecturales : structure habillée ou double peau, ventelles, claustras, pare-vues, balcons en porte-à-faux, ombrières, casquettes...
- Conception du logement repensée : organisation en modules, recherche d'une cellule minimum qui peut être standardisée, séjours à double orientation et duplex dans les résidences de standing.
- Possibilité d'habiter le paysage, vues lointaines aux étages supérieurs, passerelles qui offrent des points de vue.



Agam - Source : Notices du Ministère de la Culture - Marseille, ensembles et résidences de 1955/1975.

DESCRIPTION

La ville en grand format

Le Mouvement moderne commence à se manifester à Marseille dans le cadre expérimental et unique de la Reconstruction de la rive nord du Vieux Port qui combine les audaces de la pierre à celles du béton. Pour tenir compte du contexte urbain, le cadre réglementaire impose encore un gabarit traditionnel (alignement sur rue, utilisation d'une bande constructible, hauteur maximale de 25 mètres...) et les architectes associent néo-classicisme et Mouvement moderne tout en utilisant des composants tirés de l'architecture vernaculaire méditerranéenne.

Les architectes utilisent ensuite les facilités du règlement municipal de 1945 qui autorise la hauteur pour sortir des gabarits de la ville constituée et expérimenter de nouvelles esthétiques : répartition aléatoire des percements et des balcons, mur-rideau, superstructures profilées en toiture. De Saint-Lambert aux Chutes-Lavie, de Saint-Mauront à La Blancarde, les immeubles de grande hauteur émergent du velum séculaire comme des extrusions tout en s'affranchissant de l'alignement sur la rue. Les reculs font apparaître des façades urbaines à redents. En revanche, l'urbanisation qui accompagne la construction de la rocade du Jarret entre 1955 et 1968 est caractérisée par une composition répétitive, une certaine monumentalité et une homogénéité architecturale propres à une typologie dite "post-haussmannienne".

Dans les années 1970, le secteur compris entre le sud des quartiers Lodi et Menpent et la frange nord du faubourg du Rouet est radicalement transformé. Du fait d'un relèvement des hauteurs exceptionnellement autorisé en vue de réaliser un pôle tertiaire qui fera long feu, différentes opérations de logements collectifs font apparaître une série de plans de masse de grand ensemble à la lisière du centre ancien.

De 1954 à 1973, pour répondre rapidement à l'exode rural, aux flux migratoires puis à l'arrivée des rapatriés d'Afrique du

Nord, les organismes HLM doivent accroître la production et lancer la réalisation d'une longue série d'ensembles sociaux : Parc Kallisté, La Solidarité, La Viste, Les Rosiers, La Pauline, La Martine, Campagne Lévêque... Le choix d'implantation des grands ensembles est aussi fait à l'occasion de la résorption sur place de nombreux bidonvilles : Font-Vert, La Busserine, Fonscolombe, Cap Janet.

Une rupture s'opère dans l'histoire urbaine de Marseille en matière de volume de production et de répartition géographique. La fièvre bâtisseuse gagne la totalité du territoire communal : les barres et les tours sont disséminées au nord, de Saint-Henri à La Rose, et au sud, de Saint-Loup à La Valbarelle. Avec un volume moyen de 700 appartements, les grands ensembles forment de véritables petites villes, certaines autonomes par principe, beaucoup enclavées par les infrastructures autoroutières.

Les nouveaux règlements et les nouveaux modes de construction liés à la préfabrication et au chemin de grue incitent à s'implanter en retrait par rapport à l'alignement et à s'affranchir des contraintes liées à la forme de la parcelle (trames indépendantes ou déformées). En s'étalant, la ville passe brusquement de l'îlot traditionnel bordé de façades continues à l'ordre ouvert. Le mode d'organisation des grands ensembles et des grandes copropriétés permet de réaliser une forme d'habitat très fonctionnelle et de rendre accessible un cadre de vie confortable à un plus grand nombre avec un logement plus vaste, une double orientation, une salle de bains, un chauffage central, des espaces de dégagement, des vues lointaines. Ainsi, les grands immeubles de collectifs édifiés le long de la rocade du Jarret dans les années 1950-1960 sont très attractifs pour une partie de la classe moyenne qui souhaite quitter le centre ancien en voie de paupérisation et disposer de logements plus confortables.

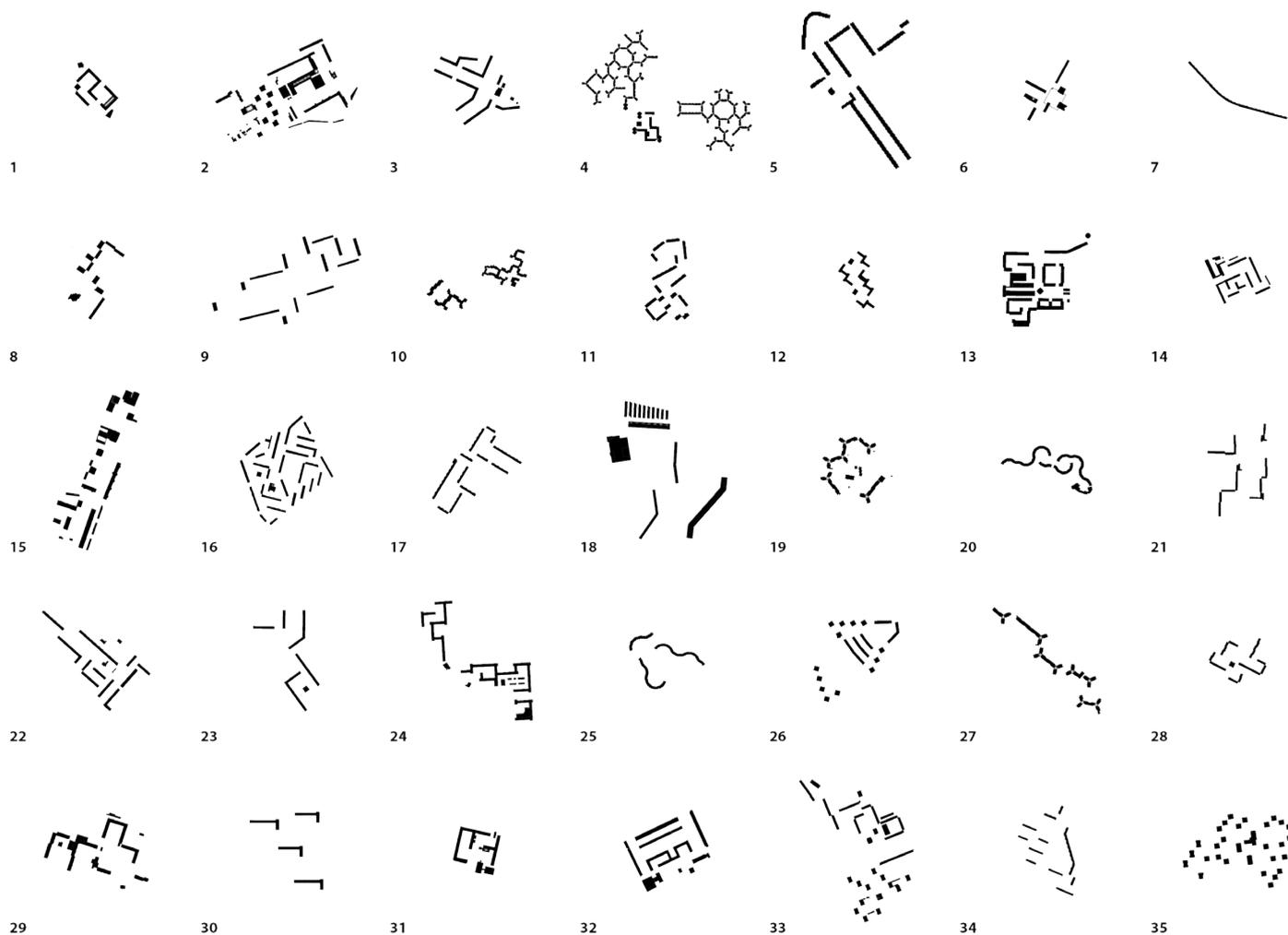
UNE PRODUCTION ARCHITECTURALE PROTÉIFORME



© Agam

COMPARATIF DES PLANS DE MASSE DE GRANDS ENSEMBLES ET DE GRANDES COPROPRIÉTÉS

Agam - Source : Marseille, de la ville à la métropole. Un demi-siècle d'histoire urbaine, Revue Marseille n°239, décembre 2012



1 SIGA Résidence Château-Gombert • 2 Parc Sévigné et Petites Magalone • 3 Saint-Thys • 4 Air Bel • 5 Bois Lemaître • 6 Château-Sec • 7 COGEFIM Fouque, bd Romain Rolland • 8 La Solidarité • 9 Frais-Vallon • 10 Groupe HLM à Saint-Henri • 11 La Bricarde • 12 Les Micocouliers • 13 La Castellane • 14 La Cravache • 15 La Mongrane • 16 La Pauline • 17 La Rose Le Clos • 18 La Rouvière • 19 La Savine • 20 La Simiane • 21 La Viste • 22 Le Castellas • 23 Saint-Barthélémy Picon • 24 Parc de La Maurelette • 25 Les Alvergnes • 26 Les Aygalades • 27 Les Iris et Les Flamants • 28 Les Lierres • 29 La Cadenelle 1 et 2 • 30 Les Oliviers • 31 Méditerranée Horizontal • 32 Opération Prado-Mazargues • 33 Résidence Château Saint-Jacques • 34 Saint-Just Bellevue • 35 Résidence Allée des Pins



Vue depuis la Monté de l'Oratoire, Marseille.

La ville verticale

De cette période d'intense production immobilière, Marseille hérite de quarante-sept immeubles de grande hauteur dont quatorze tours d'habitation et six tours mixtes qui associent logements et bureaux. Certaines constructions de grande hauteur sont conçues dans le cadre d'une unité de voisinage, une forme d'ensembles d'habitations plus élaborée qui permet de réaliser des compositions parfois grandioses. Les dix tours sentinelles de la cité du Roy d'Espagne réparties sur un kilomètre émergent de la pinède et scandent le piémont du massif de Marseilleveyre : la composition en tuyaux d'orgue s'harmonise avec les mouvements du relief et souligne la ligne des crêtes.

Beaucoup d'opérations de barres et de tours sont, en revanche, réalisées dans une ignorance mutuelle et sans la prise en compte du contexte urbain. Les ruptures dans le paysage et les déséquilibres dans les formes et les volumes sont d'autant plus marqués que les tissus riverains préexistants sont mixtes et donc très hétérogènes : zones industrielles, secteurs de logements ouvriers, lotissements pavillonnaires des années 1930. Sur le littoral, les prises de site sont parfois excessives (La Grande Corniche, Les Alpilles, Les Jardins de Thalassa). La périphérie est elle aussi ponctuée de tours parfois très démonstratives (Château-Sec, Les Lierres, La Maurelette, Les Platanes, Paul Trompette...).

À la suite du choc pétrolier et des dysfonctionnements d'échelle, la loi Tours et barres de 1971 puis la circulaire Olivier Guichard de 1973 dite "circulaire sur les tours et les barres" qui met un terme à la construction des "immeubles de grande hauteur résidentiels" (IGHA) à Paris et aux grands ensembles en limitant la taille des ZAC à 500 logements, les pouvoirs publics marseillais portent,

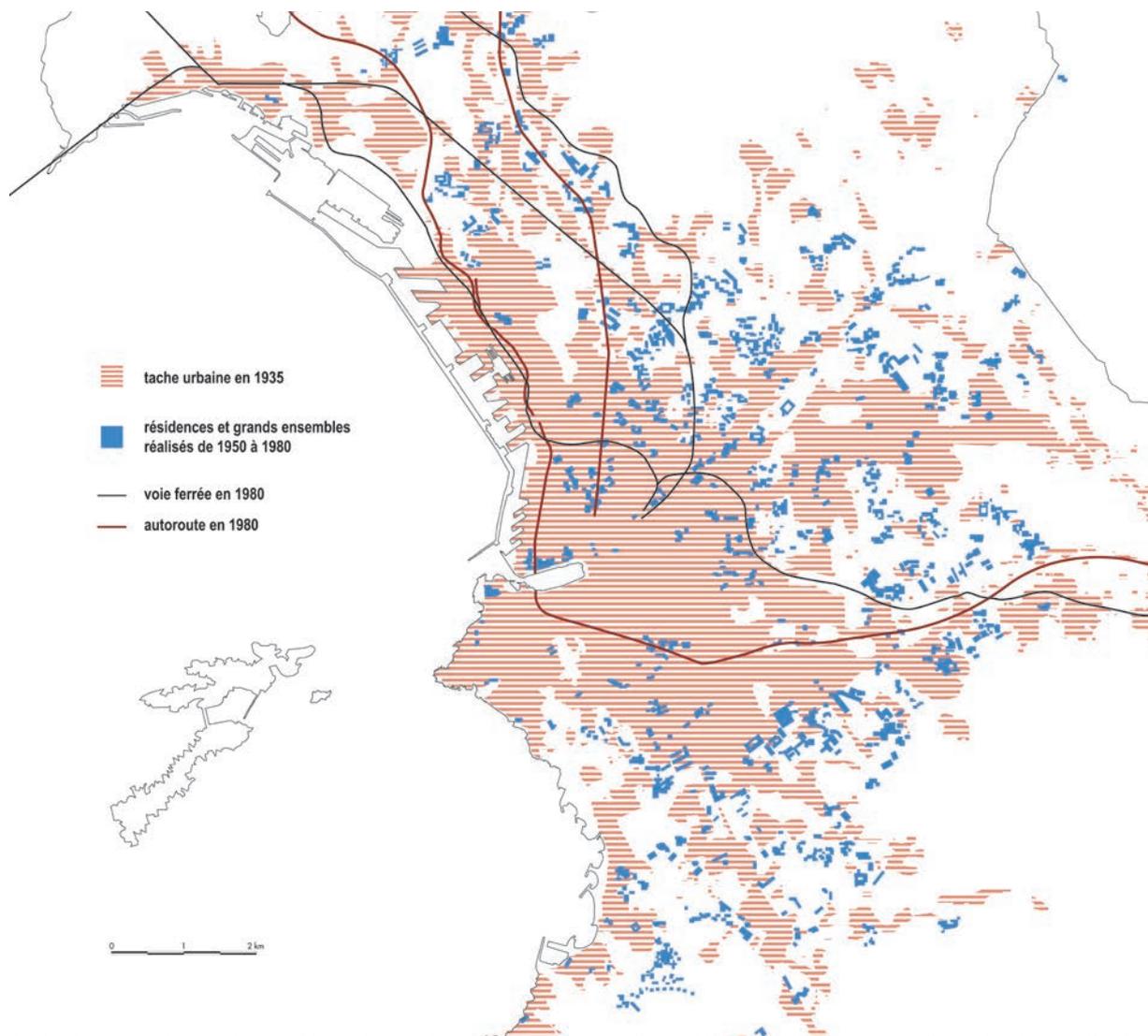
eux aussi, un coup d'arrêt à leur réalisation en 1974. Le Grand Pavois, livré en 1975, est le dernier de la lignée à Marseille. Les opérations engagées se poursuivent mais de plus en plus difficilement. Certains immeubles de la ZUP n°1 sont achevés quatorze ans après le début du chantier.

De grandes disparités en matière de qualité urbaine et de vie résidentielle

Dans les quartiers Nord, pour répondre à une nécessité fonctionnaliste forte en matière de volumes et de délais de construction, le mode productiviste (chemin de grue) permet d'abaisser les coûts mais il sacrifie aussi le fonctionnement et l'agrément de la ville. L'aménagement des espaces collectifs extérieurs reste sommaire, les programmes d'équipements publics sont ajournés voire abandonnés ou les liaisons avec les quartiers environnants délaissées. Quelques opérations bénéficient d'intentions plus affirmées (expérimentation de nouvelles façons d'habiter, double exposition, souci d'intégration dans le paysage) mais, d'une façon générale, les concepteurs négligent de créer un cadre de vie à la mesure des résidents.

Dans les quartiers Sud, les commodités du logement, les espaces communs de qualité, les services résidentiels, les équipements intégrés, école, bibliothèque, piscine, bus privé voire un centre commercial interne (Prado-Mazargues, La Rouvière, Château Sec), les espaces verts d'accompagnement (Cité verte du Roy d'Espagne) et la desserte en transports en commun font mieux tolérer la très forte présence du bâti. Les grands ensembles Beauvallon, Château Saint-Jacques ou La Cadenelle sont conçus avec des hauteurs et des superficies très comparables à celles des opérations des quartiers Nord

LA RÉPARTITION DES GRANDS ENSEMBLES À MARSEILLE



Le développement des grands ensembles et des grandes résidences a concerné l'ensemble du territoire communal : à l'exception des massifs, c'est la totalité du paysage qui a été profondément recomposée avec de nouveaux gabarits et des ruptures d'échelle.

Source : Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise, Agam et Éditions Imbernon, 2005.



Vue depuis la rue Picasso, Marseille.

mais les plans de masse sont plus aérés. Dans plusieurs résidences, par exemple, Lou Trioulet à Sainte-Marguerite (1954) et Castelroc-le-Haut à Saint-Tronc (1973), les parcours qui mènent jusqu'au logement - passages, passerelles entre les bâtiments, escaliers, ascenseurs, coursives, petits halls communs - créent de véritables promenades architecturales. Le complexe d'habitat collectif de grand luxe Les Jardins de Thalassa (1973) offre des superstructures en grandes terrasses plantées, des pieds d'immeuble aménagés et des espaces collectifs paysagers.

Dans le centre-ville, la densité bâtie et l'absence d'espaces intermédiaires sont parfois compensées par une offre en services et en équipements intégrés comme dans le Saint-Georges (1962) dans le quartier des Catalans et la Villa d'Este (1973), deux réalisations qui agrègent commerces, bureaux et appartements et constituent des exercices de style singulier dans le panorama architectural des années soixante.

Une architecture de béton

L'architecture ne repose plus sur une façade mais sur un volume souligné par les horizontales des dalles de balcon en porte-à-faux. Les surplombs, les lames de béton sans variation d'épaisseur donnent un caractère dynamique souvent accentué par l'étagement des baies d'angle sans reprise de charge. Cette architecture de béton (béton seul ou ossature en béton associée à de la blocaille*) est parfois tempérée par un parement de pierre. S'inscrivant dans l'expérience de la Reconstruction du Vieux Port, certains architectes emploient encore la pierre porteuse, brute de sciage, pour la façade et réservent le béton aux profils (Bois Lemaître, 1954 ; La Rouguière, 1963...).

Le découpage de l'espace intérieur est dissocié de la structure et de la façade. Les poteaux sont en retrait de la

façade et les planchers en porte-à-faux. La conception du logement est repensée selon trois critères : l'organisation en modules, la préfabrication des structures et la recherche d'une cellule minimum qui peut être standardisée.

Une grande diversité de façades

Les baies sont placées indépendamment de la structure et la contrainte des linteaux disparaît. La façade dénudée est marquée par les lignes horizontales induites par le plan libre. C'est un front lisse sans décor mais l'irrégularité des baies et la largeur des travées vient rompre sa monotonie. Les parties et les éléments sont séparés et les circulations et les balcons sont mis en avant.

La façade peut montrer un jeu de grilles orthogonales (les appuis, les allèges et les retombées traités par une suite de lames horizontales forment comme une résille. Certains architectes choisissent de mettre en valeur les volumes par des surfaces extérieures et utilisent pour cela toutes les possibilités offertes par le béton, l'acier et le verre. Les éléments sont suspendus à la dalle du dessus ou à l'élément horizontal supérieur, et la structure est non porteuse. La façade peut aussi donner l'impression qu'elle est construite en verre. La vitre scellée (menuiseries en aluminium) et les parois vitrées dépourvues de châssis ouvrants rendent alors nécessaires les systèmes d'air conditionné.

La façade peut bénéficier d'une double peau qui crée des contrastes : brise-soleil verticaux orientables avec châssis basculants, ventelles en béton...

Dans les années 1970, quelques architectes marseillais choisissent de mettre en valeur le volume des immeubles avec une surface lisse évidée : l'ombre et la lumière jouent une partition à la fois esthétique et utile dans la profondeur de la façade. Sur l'avenue du Prado, les façades de plusieurs édifices sont protégées par des panneaux alvéolés qui produisent un rythme régulier et

des effets optiques à partir d'un motif unique et font aussi office de brise-soleil. Marseille compte également des immeubles brutalistes et quelques exemples de façades en trois dimensions à mi-chemin entre l'architecture et la sculpture : géométrie combinatoire, esthétique en nid d'abeille, art cinétique*.

À SAVOIR AVANT UN RÉEMPLOI

Les points forts

- Les immeubles construits dans les années 1950-1970 sont pour la plupart réversibles et flexibles : le plan libre et le système poteaux-poutres* permettent la modularité des espaces. La suppression de cloisons permet d'offrir une plus grande luminosité aux pièces de vie.
- Le gros œuvre robuste et surdimensionné peut supporter une surélévation.
- Le toit-terrasse permet l'utilisation de la cinquième façade (espace servant, terrasse, espace commun...).
- Le rapport au sol spécifique peut favoriser la construction d'une "ville-nature" : enjeu de confort climatique et de lutte contre la chaleur urbaine, de restauration des couloirs de biodiversité et des continuités écologiques entre les franges et les secteurs de périphérie.

Les particularités

- Réhabilitation plus difficile que celle du type Trois fenêtres où peut s'appliquer une réponse standard : à chaque immeuble sa réhabilitation.
- Réparation ou déconstruction souvent nécessaire : pondération du fonctionnalisme, suppression des éléments énergivores...

- Recherche d'optimisation des structures et des parois et économie de matière à l'origine qui ont entraîné des insuffisances acoustiques et thermiques et un vieillissement rapide qui a pu être aggravé par le déficit d'entretien.
- Réfection difficile de certains composants : éléments de structure métallique, menuiseries spécifiques d'une époque et qui ne sont plus produits aujourd'hui.
- Performances énergétiques souvent insuffisantes au regard des objectifs de réduction de consommation actuels et de neutralité carbone en 2050.
- Nécessité de réparer ou de remplacer le béton, un matériau qui vieillit mal (rouille des renforts métalliques intérieurs).
- Nécessité d'isoler les façades, les planchers et la toiture : le phénomène de passoire thermique est prégnant, la toiture ne fait plus écran comme dans le bâti ancien.
- Isolation thermique par l'extérieur (ITE) inadaptée dans le cas de parois revêtues d'un parement de pierre : travertin, pierre blanche agrafée, pierre de couleur sur les soubassements...
- Importance de l'esthétique en façade : préservation de la lisibilité des matériaux bruts, mise en valeur recommandée de la répétition des éléments structurels...



Le Sémiramis (1975, Pierre Jameux arch.), rue de Verdun, Marseille.



**LE "DÉJÀ-LÀ",
UNE MATIÈRE
À PROJET**



La notion de transition(s)

Aujourd'hui le patrimoine bâti de proximité qui participe pleinement de la ville existante se retrouve au cœur de bouleversements et d'enjeux essentiels à son devenir. Les modèles de l'aménagement et le rapport à l'existant évoluent et les acteurs doivent revoir leur façon de faire.

Pour répondre aux objectifs de (re)construction de la ville sur la ville et de transition énergétique, les réponses urbaines et architecturales sont diverses (intensification, réhabilitation, surélévation, curetage, adjonction d'extérieurs, déconstruction, ouverture de l'îlot...).

Les défis techniques sont multiples : amélioration de la performance des systèmes de chauffage et d'aération, isolation phonique et thermique, diminution des déperditions thermiques, ventilation, résorption de l'humidité, changement des menuiseries et des huisseries, obligation des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions définies dans la réglementation thermique des bâtiments existants à l'occasion de travaux de ravalement de façade et réfection de la toiture...

La discipline de l'architecte change et s'enrichit avec de nouvelles préoccupations : la gestion des ressources et des matériaux, l'économie de matière, le cycle des matériaux, l'hospitalité (loger dignement, rendre l'habitat agréable). En particulier, le patrimoine bâti hérité du XX^e siècle doit être efficacement adapté aux nouveaux impératifs des développements écologiques, sociaux et économiques, à de nouvelles affectations ou au contraire au retour à l'usage d'origine.

Pour intégrer l'ensemble de ces bouleversements, défis, préoccupations et impératifs, la méthode et le projet sont des outils puissants. Ils permettent de connaître et de comprendre le "déjà-là", de prendre en compte toutes les dimensions et de les intégrer, d'adapter la ville pour en faire la ville de demain.



Programme de bureaux place de la Joliette - ACVV architecture - Promoteur : Axis - Photo : Yam Studio.

D'abord, apprendre à voir l'existant pour le comprendre

Le patrimoine bâti ordinaire forme l'essentiel de la ville constituée et constitue même 80% de son futur. Il est présent tous les jours sous nos yeux mais, étonnamment, il est souvent méconnu ou incompris. Pour bien l'employer, il faut savoir lire ce qui fait sa valeur et son potentiel d'évolution : les qualités intrinsèques, la façade, la typologie, les matériaux, les modénatures, la dimension traversante...

Cette lecture ne se limite pas au seul bâtiment : le positionnement de celui-ci dans l'îlot et l'articulation à la trame urbaine sont également essentiels.

Enfin, pour que s'instaure un dialogue ou une complicité entre l'existant et la création contemporaine, cette dernière doit s'appuyer sur des références, la compréhension de la fonction et des potentialités du bâti ancien et une "culture de l'existant" solide.

Une bonne connaissance permet de redécouvrir les qualités oubliées et d'améliorer la qualité. Il faut que le patrimoine du quotidien (re)devienne réellement familier, c'est-à-dire bien connu.



Rue Marengo, Marseille.

CONNAÎTRE ET RECONNAÎTRE

On ne peut pas intervenir sur quelque chose que l'on ne connaît pas sous peine de courir le risque d'intervenir d'une manière dommageable. Il faut d'abord partir de l'histoire. Philippe Prost, architecte et urbaniste, professeur à l'École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville, explique qu'il n'y a jamais de feuille blanche en architecture.¹ Il est important de connaître l'histoire du lieu d'implantation, l'histoire de la construction. Il convient de connaître la genèse du fragment de ville, de l'îlot et du bâtiment "pour essayer d'inscrire ses pas le plus harmonieusement possible avec ce qui s'est passé avant nous mais en ayant toujours conscience que d'autres inscriront leurs pas dans les nôtres".

Un projet adapté à l'histoire et aux qualités de chaque bâtiment passe d'abord par un long contact avec le site, l'établissement de relevés (spatial, géométrique, de confort, d'usage...) et une enquête documentaire approfondie qui permet de connaître l'histoire de la formation du quartier, les spécificités de la trame urbaine. Un diagnostic global permet de faciliter ensuite une mise en dialogue entre l'échelle de l'îlot et l'échelle architecturale. Dans son travail d'architecte, Nicolas Michelin développe la notion de "projet ultra-contextuel" déclinée en idées : le génie du lieu ("ce qui est là sur ce site", "qui occupe ce site"), le "matrimoine" (la "matrice", une topographie, le "tout est là") et les "coïncidences" (le "déjà-là", "détecter sur un site des bâtiments que l'on peut transformer"). Le troisième concept désigne le bâtiment "capable" (le bon endroit, les bons volumes) dans lequel, "comme par hasard, le programme envisagé, qui naît de ce bâtiment entre comme dans un gant"².

Ensuite, il faut s'attacher à comprendre le principe constructif des bâtiments destinés à être conservés et réutilisés, c'est-à-dire la structure porteuse, les matériaux, l'enveloppe, les partitions, les agencements, les réseaux et le chauffage, ainsi que le comportement thermique et les qualités spécifiques : l'orientation, la ventilation, l'ensoleillement et les vues. Quand c'est possible, il est très utile de consulter les archives de l'architecte, le programme, les esquisses, les plans d'exécution, les photos de chantier, et celles des partenaires, les ingénieurs et les entreprises, voire des publications d'époque. Le projet est renforcé avec la connaissance des spécialistes de la construction et des matériaux, les ingénieurs, les chimistes, et avec l'expérience des usagers (perceptions, usages). Une fois recueillies, ces connaissances variées permettent de déterminer les compétences à rechercher.

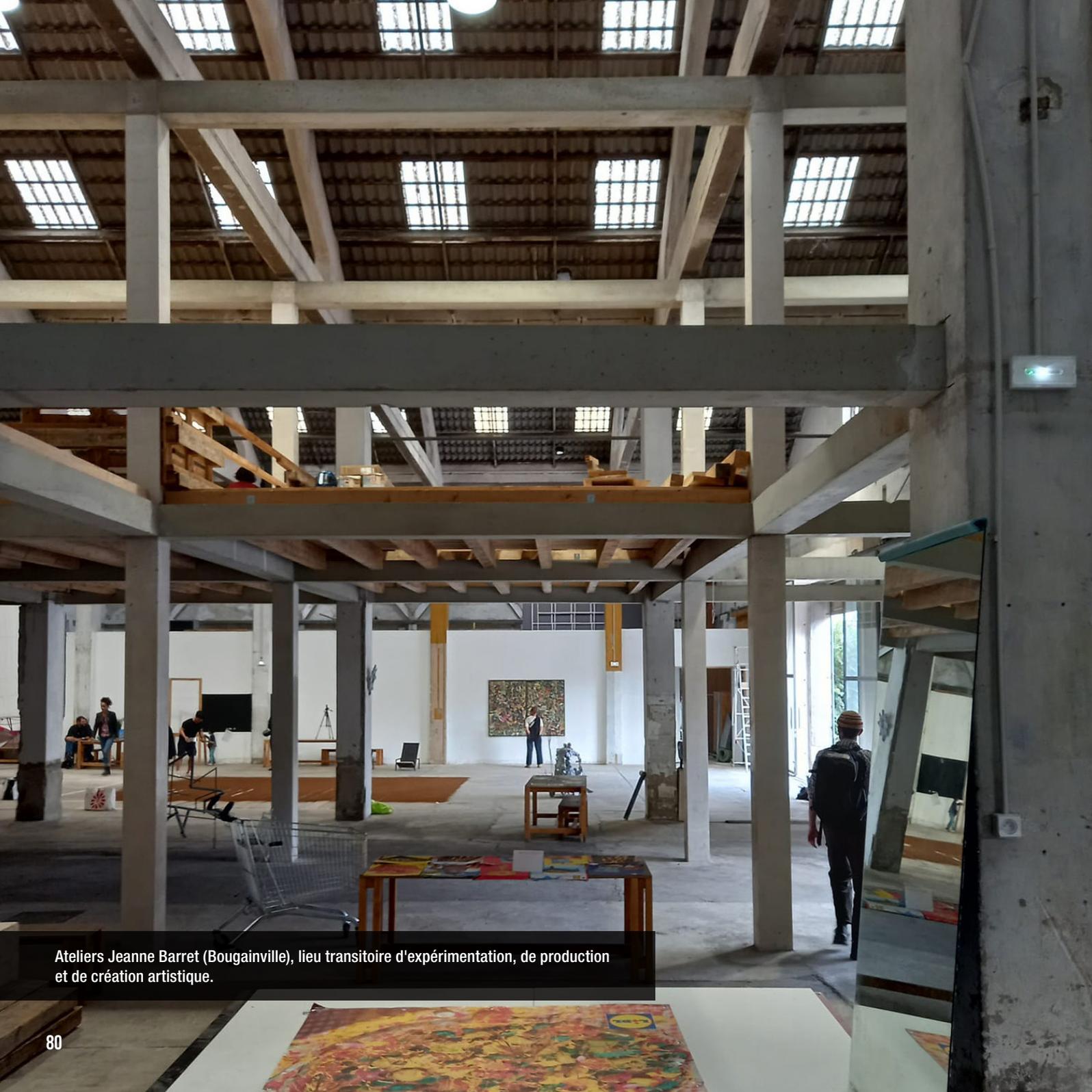
Le diagnostic technique permet de détecter les pathologies et les désordres pour programmer tous les travaux de confortement et de conservation nécessaires sur le bâtiment, les reprises structurelles, la consolidation du sol, l'arrêt des remontées d'humidité, l'examen de l'état des mitoyens. Il permet ainsi de sécuriser les interventions sur les murs porteurs et les façades. C'est également un préalable pour comprendre les intentions d'origine dans le cas d'une restauration ou pour déterminer ce qui peut être déconstruit dans le cas d'une rénovation. Il faut des études et une grande vigilance en amont pour que des orientations et des prescriptions de qualité supérieure soient intégrées dans les projets.

1 Philippe Prost, *ibidem*.

2 Michelin Nicolas, *L'ordinaire-extra*, Conférence à l'ENSA-UGA, 16 octobre 2014.



Le Brasilia (1967, Fernand Boukobza arch.), Marseille.



Ateliers Jeanne Barret (Bougainville), lieu transitoire d'expérimentation, de production et de création artistique.

COMPRENDRE POUR DÉCIDER DE GARDER OU D'EFFACER

La décision se prend grâce à un diagnostic mais également en fonction de l'état de conservation. Olivier Godet, ancien chef du SDAP du Val-de-Marne et rédacteur en chef de la revue Pierre d'Angle déclarait en 2006 que "le travail patrimonial n'est pas exclusivement technique. C'est un état d'esprit qui consiste à s'appuyer sur les caractéristiques de l'existant avant de décider de le renforcer ou de le remplacer"³.

Le diagnostic peut amener à ajuster un projet ou à trouver une solution différente d'un immeuble à l'autre. Il permet de comprendre jusqu'où la purge est possible sans toucher à l'essence de la construction ou sans dénaturer l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

Des diagnostics poussés sur les bâtiments avant la définition des projets permettent de renforcer le modèle économique de la reconversion patrimoniale. Ils permettent aussi d'éviter l'erreur de démolir des bâtiments qui possèdent encore des vertus constructives. Lors d'une conférence à l'École d'architecture de Grenoble le 8 novembre 2022, l'architecte Pierre Belli-Riz expliquait que détruire un bâtiment de bonne qualité est un aveu d'échec : cela signifie que l'on n'a pas su déceler son potentiel d'évolution et sa modernité. Les habitudes prises et les impératifs du processus du projet influencent les acteurs qui croient nécessaire de faire place nette sur le site avant le projet ou de faire disparaître ce qu'ils pensent être incapables de réparer.

La rentabilité économique et la difficulté à trouver des mécanismes de financement sont fréquemment invoquées (le neuf passe pour être moins cher que la réhabilitation) mais, dorénavant, dans un contexte de transitions et de sobriété de tout ordre, les complexités sont similaires. Des solutions techniques peuvent toujours être trouvées pour consolider, adapter, trouver des performances énergétique et climatique équivalentes.

L'occupation temporaire peut constituer une solution pour attester la capacité d'un nouveau cycle dans le cas de grands bâtiments désaffectés voués à disparaître (usine, immeuble de bureaux, hôpital, caserne, rotonde ferroviaire...). En réanimant une architecture, l'urbanisme transitoire* met en avant des qualités d'espace ou permet de mesurer la capacité à conserver l'usage d'origine ("test de réemployabilité") ou à changer de destination. Il met en lumière des valeurs qui avaient été oubliées (matériaux robustes et durables, force d'évocation, support d'une mémoire collective...) et il peut susciter l'intérêt des investisseurs. Ainsi, un bâtiment industriel destiné à la démolition peut être perçu comme une structure encore capable.

³ Godet Olivier, *Faut-il tout conserver ? Patrimoine bâti : préserver, transformer ou détruire ?*, Constructif n°13, février 2006.

DISPOSER D'UNE BONNE INGÉNIERIE ET S'APPUYER SUR DES COMPÉTENCES

Les tissus patrimoniaux offrent "au projet une belle marge de manœuvre, un espace de travail où la compréhension de ce qui fait la substance se mesure avec les forces de transformation. Il n'est pas question pour autant de dire que ces espaces doivent se passer de règles, de recommandations, de formation et d'accompagnement. Ces dispositifs au contraire sont indispensables à l'action sur l'espace et le bâti. Un quartier doit avoir un statut, un projet et bénéficier de compétences" (Gilles Nourissier, op. cit.).

Garder et transformer le patrimoine courant, c'est aussi conserver un tissu de compétences, des artisans spécialisés et des savoir-faire. L'intervention sur l'existant doit s'appuyer sur des spécialistes : historiens, géographes, architectes, paysagistes, artistes plasticiens... Les porteurs de projet peuvent aussi exploiter à leur avantage l'expérience des spécialistes de la restauration des monuments historiques. Dans les années 1960-1970, les immeubles vernaculaires ont été jugés dépassés et leurs vertus ont été peu à peu oubliées. Grâce aux connaissances acquises sur des édifices hors normes, les architectes du patrimoine peuvent aider à réparer le patrimoine bâti plus ordinaire. Leur manière de sauvegarder l'exceptionnel, en touchant le moins de choses possible et sans surcharger, peut aider à améliorer la façon dont on redonne vie au "petit patrimoine".

Les élus doivent pouvoir se doter d'une ingénierie, de préférence en interne, au sein des services de la collectivité, notamment pour pratiquer une contre-expertise sur des projets qui proviennent du privé, et partager les savoir-faire et les outils avec les autres collectivités du territoire : méthodes de travail, permanences avec

l'architecte des Bâtiments de France ou des architectes-conseils, ateliers, débats...

C'est la chaîne de conception et de production qui constitue la base de tout projet de bonne qualité. Les métiers du bâtiment doivent, eux aussi, évoluer. Il faut notamment mieux sensibiliser les promoteurs qui sont surtout habitués à concevoir un projet ex nihilo.



Place Narvik, Aix-en-Provence.

11

QUELQUES PRINCIPES PRÉALABLES À UNE INTERVENTION SUR LE BÂTI EXISTANT

Les travaux d'amélioration de l'habitat ancien (réhabilitation, rénovation énergétique, rehausse, surélévation) doivent être menés dans le respect des qualités architecturales et patrimoniales reconnues.

Plusieurs principes préalables permettent de replacer la réhabilitation dans son contexte et de la rendre plus qualitative.

1. Identifier un immeuble

Avant toute intervention, il est nécessaire de prendre du temps pour connaître l'immeuble et son histoire : date de la construction, dates des éventuelles interventions postérieures, usages successifs. Il faut aussi le considérer dans son ensemble : composition de toutes les façades, couverture, style architectural, nature des matériaux, teintes... Cette première prise de contact peut, par exemple, contribuer à repenser le programme et alléger le coût des travaux.

2. Examiner la structure

Chaque projet doit tenir compte de l'état de conservation : interventions après la construction, altérations, remaniements éventuels, désordres, pathologies, lacunes de matériaux, colonisation biologique, problème de structure générale, de fondation ou d'étanchéité de toiture...

Avant un projet de restructuration, il est recommandé que le diagnostic-structure détaillé, destiné à déterminer l'intervention adéquate, soit confié à des professionnels qualifiés : architectes du patrimoine, bureaux d'études spécialisés...

3. Lire attentivement les façades

Hormis leur rôle porteur, les façades ont un rôle de protection à jouer. Les enduits garantissent leur étanchéité, les corniches constituées d'un débord de chevrons les protègent de la pluie, les murs de soubassement permettent de les protéger des chocs et des éclaboussures.

4. Respecter l'écriture locale

Il convient de comprendre les caractéristiques de l'architecture locale traditionnelle pour concevoir un projet harmonieux en accord avec le contexte. De nombreux détails et ornements animent la façade sur rue, les encadrements en pierre apparente, les bandeaux, les ferronneries ouvragées : ce sont des éléments d'une écriture qu'il convient de conserver, restaurer et mettre en valeur.

5. Apprécier le rôle du bâtiment dans le paysage de la rue

Chaque projet de réhabilitation ou de rénovation doit tenir compte de l'environnement immédiat (impact visuel, qualités des constructions contiguës ou proches) pour éviter la banalisation du paysage urbain. En fonction de son rapport à la pente, des voies de circulation ou de son implantation, le bâtiment contribue à la création d'effets visuels (de ponctuation, de visée, de coulisse, de choix, de découverte...). Dans une séquence homogène, il constitue souvent un élément d'une continuité harmonieuse qu'il ne faut pas interrompre. Toute intervention (réfection d'enduit, modification d'une ouverture...), en plus d'avoir une incidence sur l'architecture, a aussi un impact sur l'aspect du bâtiment et, par conséquent, sur la perception du paysage par tous.



Rue Pisançon, Marseille.

Entretien avec



Frédéric Aubanton

Architecte des Bâtiments de France,
chef de l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

"Je relève, je connais ! Il faut lutter contre le postulat que tout est pourri dans les centres anciens ! Avec la connaissance, on découvre des qualités oubliées et cela permet une montée en qualité. Le centre ancien de Marseille n'est pas plus mal construit qu'un autre. C'est l'absence d'entretien qui affaiblit l'héritage bâti : les reprises en sous-œuvre, les mauvaises adaptations, les mauvaises interventions, les normes qui deviennent un prétexte pour démolir. Les points de fragilité sont dus à l'entretien insuffisant ou inexistant mais aussi aux démolitions à proximité. Les immeubles du SPR du centre-ville de Marseille pochés en gris [les immeubles sans valeur patrimoniale et non protégés] sont valables, eux aussi car ce sont eux, souvent, qui soutiennent les immeubles protégés, identifiés en orange sur le règlement graphique.

La réhabilitation douce doit être privilégiée à la table rase. Au sein du SPR, 75% du bâti est à conserver. La SPLA-IN opère uniquement de petits sacrifices. Il n'y a pas de grosses déconstructions. Dans tous les cas, l'étape essentielle est celle du diagnostic. L'enjeu, c'est la connaissance du fonctionnement structurel. La question de la compréhension du bâti est essentielle pour sa bonne préservation.

Je rappelle qu'il faut des études, des diagnostics, une vigilance en amont pour que des prescriptions de qualité soient intégrées dans les projets, à l'instar des dossiers des îlots démonstrateurs de la SPLA-IN de Marseille. La ville est un organisme vivant. Il est donc primordial de savoir ce qu'on a en face de soi. Connaître un bâtiment permet de savoir comment il peut croître. Autrement dit, la connaissance structurelle du bâti ancien permet de savoir comment il se pérennise et comment il peut se réhabiliter. L'adaptation des bâtis anciens patrimoniaux permet parfois une redécouverte de techniques anciennes mises en place pour prendre en compte les changements.

J'estime que le pastiche n'est pas à proscrire mais qu'il s'agit de maîtriser les références et d'être aussi bon que dans la création. Le pastiche peut être un choix noble (l'art de faire "à la manière de") mais il y faut du talent ("le savoir y faire"). La limite est souvent floue entre le pastiche et la parodie. L'imitation doit être savante, s'appuyer sur de réelles recherches et des expérimentations. Je reconnais que ma préférence va quand même au projet qui sera le plus neutre possible. Il vaut mieux rendre lisible la couture, l'articulation, l'ajout, [...] l'inachèvement au lieu de singer les façades existantes. Un bardage bien fait est

préférable à une imitation maladroite. Dans les programmes de réhabilitation, il faut aussi limiter les morceaux de bravoure. Si tous les architectes agissent de la sorte, leur multiplication crée une cacophonie, des feux d'artifice incontrôlables. Il faut rechercher le plus simple, magnifier l'existant par l'épure.

Quand on aborde la surélévation dans les centres historiques, il est préférable d'éviter les postures et les effets, et il vaut mieux chercher, au contraire, à ajouter les nouvelles constructions avec un minimum de politesse et de sensibilité. Il faut éviter de créer trop de contrastes avec les coloris et les matériaux.

"SAVOIR FAIRE ET SAVOIR Y FAIRE"

Pour qu'il y ait un réel dialogue entre l'existant et la création contemporaine, celle-ci doit s'appuyer sur une bonne connaissance, une "culture de l'existant" solide. Il faut avoir des références.

Pour ensuite composer avec, sans imposer

Pour produire un modèle urbain plus durable dans un contexte de défis multiples, sur le foncier, sur les matériaux, sur l'énergie, sur le logement... se recentrer sur l'existant et sur son réemploi devient crucial. De ce fait, le patrimoine bâti ordinaire va être soumis à l'épreuve de la mixité, de la flexibilité, de la réversibilité, de l'accessibilité et de la connectivité. Les urbanistes et les architectes sont de plus en plus nombreux à considérer que les qualités originelles du bâti ancien révélées ou retrouvées grâce à la réparation des mésusages permettront de répondre aux exigences de la "ville résiliente" et d'envisager un nouveau modèle hors des standards de la production actuelle. Pour que ces deux paris soient réussis, il faut respecter la logique de l'articulation des échelles, considérer l'échelle de l'îlot avant celle du bâtiment, penser le projet dans sa globalité et le bâti comme son support plutôt que comme un simple matériau sous peine de desservir le projet.



Immeuble de la rue des Bergers, Marseille.

RESTER HONNÊTE AVEC LE BÂTIMENT

La conception d'un bâtiment forme un tout. Quand il est mal réhabilité ou dénaturé par ignorance, il perd les qualités qui font de lui le témoin d'une époque et traduisent une volonté lisible. À chaque transformation, il faut que l'esprit de la conception d'origine soit respecté. Le bâtiment doit pouvoir évoluer mais, à chaque moment de son existence selon l'architecte Alexis Josic, "il doit représenter un tout fini et cohérent"¹. Quand on supprime une porte, quand on modifie une fenêtre, cela porte atteinte à la personnalité de l'édifice mais cela a aussi un effet sur la qualité de vie à l'intérieur.

L'utilisation du bâti ancien réclame des égards. Connu pour son intérêt pour le travail sur l'existant, l'architecte Jean Nouvel estime qu'il faut "analyser le patrimoine de façon positive au lieu de le juger, sédimenter et non corriger"². Les architectes spécialistes des interventions sur le patrimoine se méfient du résolutement contemporain ("Le moderne épouse ou éteint", Philippe Prost, *ibidem*) mais aussi du pastiche. La limite est souvent floue entre le pastiche et la parodie. L'imitation doit s'appuyer sur de réelles recherches.

La meilleure approche du patrimoine bâti ordinaire reste le projet sobre sans domination du neuf sur l'ancien, l'intervention qui ne s'impose pas.

Cela ne signifie pas pour autant que les interventions doivent être ordinaires ou tièdes. La reprise peut donner lieu à des formes architecturales nouvelles et les architectes peuvent mettre en place de nouvelles esthétiques. Une certaine audace est même permise mais elle doit être argumentée, référencée, dosée et maîtrisée. La contrainte patrimoniale

¹ Cyrille Véran et Pascale Joffroy, *1960-1980 Quel avenir pour le patrimoine contemporain*, Le Moniteur, 12 avril 2002.

² *Ibidem*.

n'est pas sclérosante : au contraire, elle incite à hausser le niveau d'exigence et elle pousse souvent à expérimenter une nouvelle architecture locale à partir d'une écriture synthétique. Selon le contexte, un rapport franc est même préférable à un geste froid ou timide. Pour John Ruskin et William Morris, deux artistes et théoriciens de l'art du XIX^e siècle, l'imitation est une offense plutôt qu'un hommage adressé aux bâtisseurs du passé : chaque génération doit construire en fonction de ses besoins et de son esthétique. La reprise du bâti ancien est l'occasion d'inventer une écriture architecturale de la transition.

LA POURSUITE D'UNE ŒUVRE COLLECTIVE

La reprise d'un édifice pose la question de son évolution. L'architecte doit aborder le bâti ancien en ayant une conscience des interventions successives, de l'intelligence originelle qui a enclenché un processus. Les bâtiments ont un cycle qui est beaucoup plus long que le nôtre. La question du temps est prégnante pour l'architecte : comment va-t-il inscrire son intervention dans un temps qui le dépasse et qui va se poursuivre après lui ?

"L'architecture, c'est une œuvre ouverte construite à plusieurs mains" (Philippe Prost, *ibidem*). Au même titre qu'une œuvre musicale qui bénéficie de diverses interprétations (Umberto Eco, *L'œuvre ouverte*), le bâti ancien peut être considéré comme une œuvre en mouvement qui peut accueillir une multiplicité d'interventions et accepter la marque des générations successives. L'architecte est sollicité pour poursuivre cette œuvre, la régénérer, la renouveler, la réinterpréter et ainsi prolonger son existence. L'intervention sur l'existant lui donne une chance de poursuivre son histoire.



Chantier de renouvellement urbain de l'îlot Transatlantique SNCM / Projet "Castel Euroméditerranée". Maître d'œuvre : Poissonnier Ferran & Associés (7 avril 2017).

LE DÉFI DE L'ADAPTATION DE L'ARCHITECTURE DIVERSE DES TRENTE GLORIEUSES



© Agam

LA RÉUTILISATION* CRÉATIVE OU LA REPRISE CONÇUE COMME UN ACTE ARCHITECTURAL

La reprise d'un bâtiment ancien qui a conservé l'essentiel de ses qualités premières ne doit pas être considérée seulement sous l'angle de la contrainte : si le sujet incite à l'humilité et à la qualité, il pousse aussi l'architecte vers l'excellence.

Les reconversions ingénieuses du patrimoine bâti local se multiplient depuis deux décennies. Les archives de Bordeaux Métropole ont été installées dans un ancien entrepôt ferroviaire du XIX^e siècle (ZAC Bastide-Niel, agence Robbrecht en Daem). Avec son agence, Vincent Lavergne a réalisé des logements sociaux dans un ancien séchoir à tabac à Barcelone en conservant des éléments patrimoniaux (claustras de brique et ossature en béton, gabarit, silhouette) qui parlent de l'industrie et constituent un morceau d'histoire. L'inertie du bâtiment a permis de travailler des espaces ventilés naturellement (espaces, atriums) et le projet a donné l'occasion de fabriquer une forme urbaine adaptée et utile. À Marseille, des reconversions récentes sont déjà devenues emblématiques : station sanitaire transformée en musée, silo à grain d'Arcenc converti en salle de spectacle. Les projets trouvent leur puissance grâce aux volumes et aux qualités structurelles conservées.

La réutilisation* du patrimoine ordinaire implique un exercice d'imagination spécifique. Elle encourage la créativité respectueuse plutôt que l'imitation terne du passé. Les formes, les matières, les couleurs préexistantes composent un vocabulaire avec lequel les architectes travaillent. "L'architecte est obligé de faire différent en fonction de trames et de hauteurs hors normes, et forcément ce que l'on va dessiner à l'intérieur va sortir du standard, et c'est ça qui est formidable" (Nicolas Michelin, *ibidem*).

LA RÉFECTION PLUS DIFFICILE DES IMMEUBLES DU MOUVEMENT MODERNE

L'actualisation du patrimoine architectural des Trente Glorieuses est souvent confrontée à des difficultés techniques : disparition d'un savoir-faire, réglementation incendie... Les bâtiments notables des années 1960-1970 sont pour la plupart des bâtiments prototypes : techniques mises en œuvre, recherche d'optimisation des structures, parois calculées au plus juste. L'économie de matière a fréquemment entraîné des insuffisances acoustiques et thermiques et un vieillissement rapide qui a pu être aggravé par un déficit d'entretien.

La réfection de certains éléments se révèle d'autant plus difficile que les prototypes n'ont pas eu de postérité et que la production industrielle actuelle ne s'intéresse pas aux éléments minces devenus obsolètes. Des immeubles sont par exemple dénaturés avec de nouvelles menuiseries trop épaisses.

La réfection à l'identique des éléments les plus marquants est onéreuse. Elle demande une intervention volontariste et une forte implication de l'équipe de conception, en particulier pour rechercher et trouver avec le fabricant des procédés ou des matériaux comparables. La contradiction entre les intérêts patrimoniaux et les intérêts économiques et commerciaux oblige à faire des compromis : choix de nouveaux matériaux, doublage des parois en béton...

Parfois, l'auteur du bâtiment est encore vivant et il peut demander à être consulté, non pour arrêter l'évolution mais pour orienter celle-ci de façon cohérente et efficace. Le droit au respect de l'œuvre lui confère la possibilité de veiller à ce que sa création ne soit pas dénaturée et il suppose que le porteur de projet prenne conseil auprès de lui pour conserver l'essentiel de l'ambition initiale mais cela n'est pas toujours appliqué. Il est parfois inévitable que l'auteur doive avaliser des mesures de réhabilitation contraires à l'esprit d'origine dans l'intérêt du projet.



Rue Jules Moulet, Marseille.

LA POSSIBILITÉ DE L'EFFACEMENT

Pour que la réaffectation du patrimoine soit efficace, il faut souvent des remaniements techniques, des effacements et des compromis : modification des ouvertures au rez-de-chaussée, suppression de grilles, ajout de rampes PMR...

Une réhabilitation douce doit toujours être privilégiée à la table rase. Néanmoins, à la suite d'un diagnostic, la destruction n'est pas un interdit, un tabou. Un immeuble ancien peut se révéler à bout techniquement et sa réhabilitation apparaît déraisonnable en matière de coûts financiers. Au-delà d'un certain seuil de tolérance, il semblerait préférable de démolir.

Dans les opérations de renouvellement urbain, on peut observer de plus en plus le choix de maintenir debout quelques éléments d'un bâtiment emblématique et de les intégrer dans le volume du nouveau programme (soubassement, portail, marquise...). Les éléments sauvés de la démolition doivent rester signifiants, suffisamment évocateurs de l'édifice qui va disparaître. Il est donc parfois préférable de ne rien conserver plutôt que de garder des structures qui seront anecdotiques hors de leur contexte d'origine ou des décors incongrus qui serviront surtout d'argument de vente quand tout le reste aura été démoli. Il vaut mieux tout détruire et assumer la disparition plutôt que de garder des vestiges incompréhensibles.

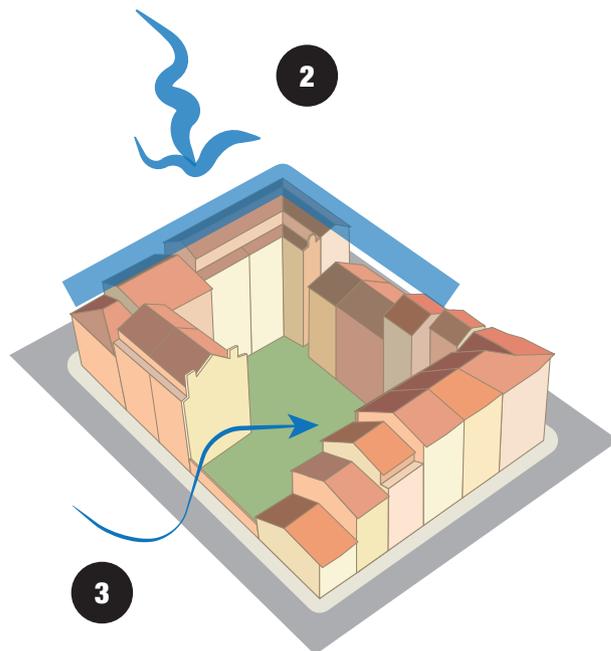
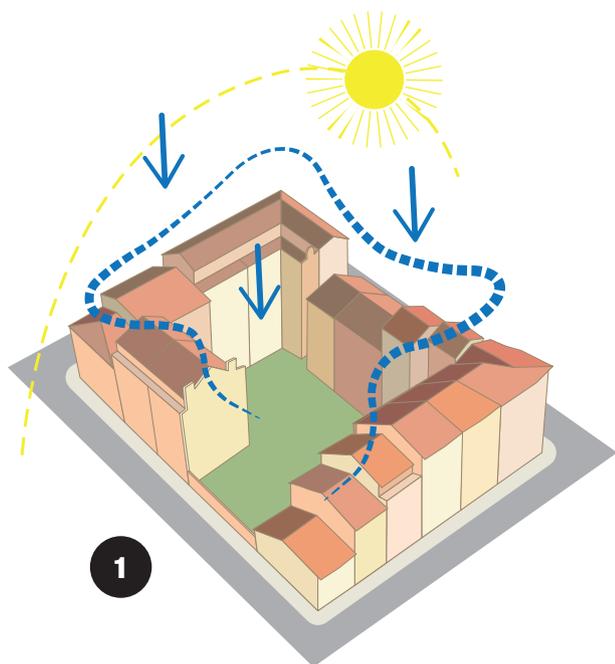
UNE RÉFLEXION À L'ÉCHELLE DE L'ÎLOT PLUTÔT QUE BÂTIMENT PAR BÂTIMENT

Pour refaire la ville sur la ville, il est important de changer l'échelle de la connaissance et de la conception et de raisonner à l'échelle de l'îlot même si cela pose des questions de foncier et de négociations avec plusieurs propriétaires. Des restructurations foncières sont souvent

indispensables pour améliorer les conditions d'habitat ou créer des logements adaptés à la demande (fusion de deux immeubles adossés...). À l'échelle de l'îlot, la maîtrise d'œuvre peut travailler sur l'environnement, la forme aérodynamique (les courants d'air), l'ensoleillement, le positionnement dans la ville et les mésusages de l'espace public. Quelle qu'elle soit, la reprise d'un immeuble a un impact sur la séquence architecturale, l'îlot et la forme urbaine, bien au-delà de la seule parcelle. Chaque intervention doit être appropriée et précise pour conserver le rythme parcellaire qui s'exprime sur la rue ou ne pas altérer le caractère du quartier.

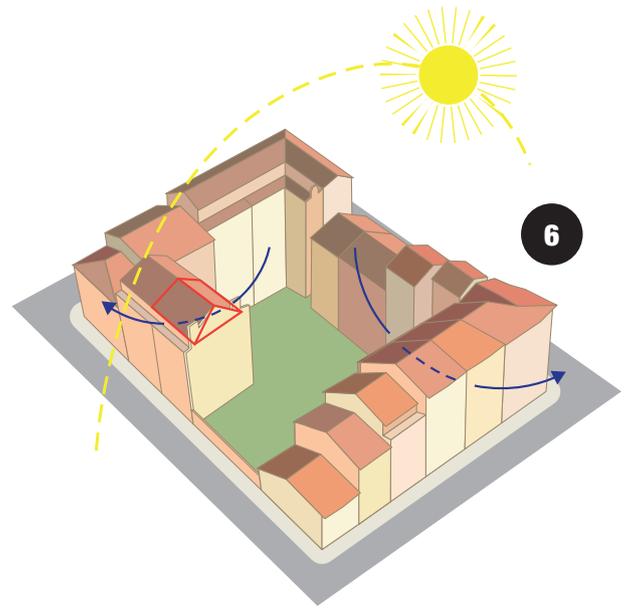
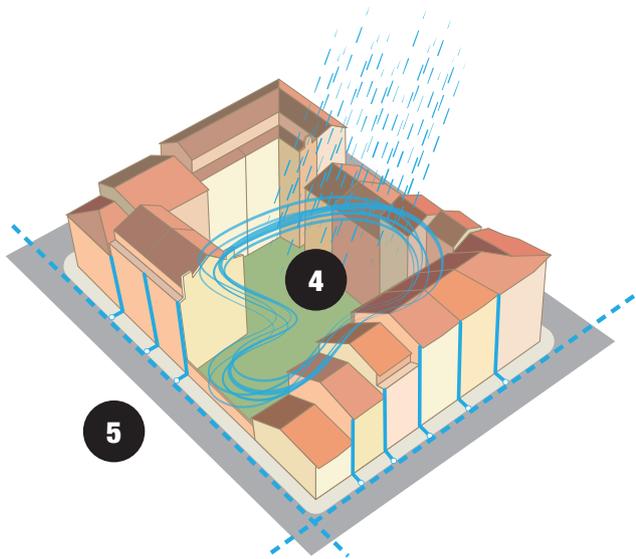
Un immeuble ancien peut présenter des appendices et des épaissements qu'il convient de supprimer. Franck Caro, le Directeur Général de la SPLA-IN Aix Marseille Provence, explique que dans les programmes de rénovation urbaine du périmètre du PPA du centre-ville, en moyenne 10 à 15 % des mètres carrés de l'existant traité sont retranchés. Dans le cas d'un tissu urbain composé d'immeubles Trois fenêtres, l'allègement consiste à supprimer les constructions adventices*, des espaces de stockage devenus obsolètes, des extensions de surfaces commerciales, des logements en fond de cour, des adjonctions (galeries, toilettes extérieures suspendues...) voire des surélévations mal faites. Cette purge permet notamment de retrouver la qualité d'usage d'origine du cœur d'îlot.

LES VERTUS DE L'ÎLOT TROIS FENÊTRES



C. Trinquier

"Le petit soleil pour le café du matin"
(Franck Caro)



- 1 Des césures et des variations des hauteurs qui optimisent l'ensoleillement.
- 2 Un front bâti nord-ouest qui protège du mistral.
- 3 Une ouverture du front bâti sud qui permet une ventilation du cœur d'îlot.
- 4 Un cœur d'îlot en pleine terre, souvent arboré qui permet une meilleure pénétration de l'eau pluviale, protège des surchauffes et apporte de la fraîcheur et un confort climatique.

- 5 De nombreuses descentes d'eau pluviales qui permettent une meilleure répartition et une meilleure collecte vers le réseau lors des fortes pluies et des orages.
- 6 Des logements traversants ventilés, des systèmes d'occultation qui favorisent une ventilation naturelle en été (volets persiennés), et des combles perdus qui jouent un rôle de tampon thermique.

Entretien avec



David Ytier

Président de la SPLA-IN Aix Marseille Provence
Vice-Président de la Métropole, délégué au logement
à l'habitat, à la lutte contre l'habitat indigne



Franck Caro

Directeur Général de la SPLA-IN Aix Marseille Provence,
enseignant à l'IEP Paris (École Urbaine).

D. Ytier

"Le cœur de notre métier, ce qui nous préoccupe au quotidien, est de concilier le patrimoine avec les transitions à venir.

Notre souhait est d'avoir des exemples qui fassent école, qui soient inspirants pour la suite. Nous portons cette exemplarité, être démonstrateur. C'est pour cela que nous poussons ces critères.

Nous sommes à la SPLA-IN AMP dans cette réécriture et cet objectif de retrouver les fonctions mêmes de la qualité des bâtiments à l'origine. C'est toute une grammaire de la réhabilitation durable à inventer."

F. Caro

"Le cœur de notre métier, c'est effectivement d'adapter la ville, c'est-à-dire utiliser le "déjà-là" qui est très précieux. Tout l'objectif est de le magnifier. Concernant le patrimoine le plus abîmé, il faut le regarder en profondeur et se poser la question : "Comment fonctionne ce "déjà-là" ?" Ce n'est qu'à partir de ce diagnostic approfondi que nous pouvons commencer à trouver une solution. C'est l'ambition que s'est donnée la SPLA-IN AMP sur la totalité de ses réhabilitations.

RETROUVER LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PATRIMOINE

Le « déjà-là » peut être vu comme une contrainte, notamment en raison des « transformations successives » mais il a une qualité intrinsèque certaine, qui plus est, durable. On tente de retrouver ce que les anciens avaient déjà pensé. On nettoie et répare pour ramener l'immeuble à sa qualité d'origine, tout en l'adaptant à notre époque et aux transitions nécessaires.

Notre travail se fait à l'échelle de l'îlot car il représente le lien central entre le tissu urbain et l'immeuble, y compris dans les réhabilitations les plus difficiles. Si cela est une réussite, cela peut constituer un effet levier. Le temps nous dira par la suite si c'était une bonne option. On inscrit notre réflexion de la requalification des îlots d'habitat dégradé dans un format de travail d'intelligence collective car les regards croisés sont ici absolument essentiels (urbanistes, paysagistes, architectes dont l'ABF, ingénieurs,).

La densification dans les îlots anciens n'est pas forcément adaptée car les cœurs d'îlots dans le centre-ville de Marseille sont souvent déjà très densifiés.

Pour déterminer la densification adéquate, il faut se baser sur un diagnostic et avoir une interprétation à l'îlot. Nous nous posons sans cesse la question de la qualité urbaine et architecturale et paysagère produite. Il faut faire dialoguer les échelles entre elles (échelle urbaine de l'îlot, échelle de l'immeuble)."

D. Ytier

"Afin de mettre en œuvre ce dispositif ambieux et travailler à ces différentes échelles en cohérence, deux accords-cadres importants ont vu le jour à la SPLA-IN AMP. Le premier concerne les équipes d'architectes, dont l'objectif est de retrouver les qualités intrinsèques des immeubles dans la réhabilitation. Recréer des immeubles de grande qualité, dans l'objectif d'être exemplaire sur la qualité environnementale, et ce, immeuble par immeuble.

Le 2^e accord-cadre se situe à l'échelle de l'îlot où la maîtrise d'œuvre travaille sur l'environnement, analyse la qualité originelle des cœurs d'îlot, observe les dimensions aéraulique*, les courants d'air, l'ensoleillement, et les mésusages de l'espace public, réalise un diagnostic global pour parvenir à une connaissance fine et ensuite opérer une mise en dialogue entre l'échelle de l'îlot et l'échelle architecturale.

L'îlot démonstrateur a pour objectifs de penser et faire. Dans la mise en pratique, le but est de trouver des solutions ensemble, avec l'architecte des Bâtiments de France, très en amont, dès le début de la réflexion, pour que l'îlot démonstrateur serve d'exemple pour toutes les réhabilitations par la suite, notamment les réhabilitations privées. Le Site Patrimonial Remarquable de Marseille donne des oppor-

tunités. Rue Jean Roque, nous avons obtenu l'accord pour installer des balcons sur la façade arrière rendu possible par l'aération du tissu bâti arrière s très dégradés, permettant de recréer des petites cours végétalisées."

F. Caro

"Trouver à chaque fois la juste densité, c'est la vraie question. Je dis souvent que l'on ne peut pas répondre sans connaître intimement le fonctionnement de l'îlot». Certains îlots peuvent être densifiés de 15 à 20%. Et dans d'autres cas, si on ne dédensifie pas, il ne sont pas viables à l'horizon 2050 où l'on sait que le climat à Marseille va sensiblement évoluer...

Il faut que l'on pose les bons termes et pour poser les bons termes, c'est le diagnostic ; à la fois le diagnostic architectural et le diagnostic à l'échelle de l'îlot. Dans ces diagnostics il y a tous les questionnements sur le juste équilibre entre ce que permet le règlement du PLUI, l'équilibre financier de l'opération et la qualité d'usage des logements : la vue, l'ensoleillement... Toute la problématique du choix entre le légal et le souhaitable.

Il faut retourner aux fondamentaux, retrouver les qualités intrinsèques ! Il est nécessaire de déjouer les présupposés. Il faut expliquer, rassurer, convaincre. De manière sous-jacente, c'est aussi la question de l'identité de la ville et de sa singularité dans un contexte mondialisé qui tend vers le générique.

La ville ancienne porte en elle le germe d'une véritable qualité de vie contemporaine. On peut sortir des standards de la construction actuelle en renouant avec le savoir-faire des anciens. Selon le contexte, un rapport franc est parfois préférable à un geste timide. Avec la SPLA-IN AMP, on touche le patrimoine le plus abîmé, qui nécessite qu'on le regarde en profondeur.

L'intervention sur le bâti ancien peut notamment consister à réparer, renouer avec les qualités originales par les adaptations et transformations successives."

D. Ytier

"Un des grands enjeux de notre travail est d'expliquer ce que l'on fait et de travailler avec tout le monde. Comme nombre d'acteurs, la SPLA-IN AMP travaille à refaire la ville sur la ville, mais il faut faire attention à l'endroit. Le cœur de ville est un endroit particulier à bien des égards et demande une méthode particulière. Le choix a été fait de faciliter les coopérations avec tous les acteurs, travailler ensemble pour faire de la qualité tout de suite. On recherche à établir un lien complet, un projet décidé ensemble du début à la fin. Ces conditions, associées au travail sur les qualités d'usages vaut la peine. On contribue par notre action à recréer un référentiel de qualités en matière de réhabilitation de l'habitat dégradé à travers notamment le travail mené en coopération

avec les bailleurs sociaux une offre de logements locatifs sociaux publics.

In fine, l'objectif est « d'embarquer » tout le monde dans une véritable communauté apprenante."



Entretien avec

"Le patrimoine ordinaire, c'est celui avec lequel il faut composer, c'est aussi celui qu'il faut pouvoir supprimer, effacer.

Dans le cas d'une démolition et d'un remplacement, il faut conserver si ce n'est l'essentiel du moins l'essence de l'immeuble. Pour le projet des Grands Moulins de Corbeil, nous avons voulu une approche sobre, sans domination du neuf sur le patrimoine.

C'est la nature du patrimoine qui fait le projet. Le système constructif du patrimoine bâti guide l'adaptation. Dans le cadre de la reprise d'un bâtiment ancien, pour concevoir et produire un équivalent, je crois qu'une réinterprétation, peut-être un peu éloignée du modèle mais au moins authentique, est préférable à un pastiche froid. Dans la reprise du patrimoine bâti ordinaire, l'écriture s'efface. C'est la capacité à reprendre et adapter qui est le plus reconnue. C'est la démarche qui compte plus que le style. L'un des rôles de l'architecte, c'est de se projeter et de se poser la question "Est-ce qu'on y sera bien ?".

Pour être soutenable, le patrimoine local doit rencontrer l'usage d'une époque. Pour être conservé, il doit continuer à servir à quelque chose, à fonctionner et à avoir une dimension symbolique. C'est important pour l'identité et la culture.

L'objectif n'est pas de créer une ville-musée. L'objectif est d'agir sur le patrimoine actif qui rend service à la collectivité. Est patrimonial le bâtiment qui est aussi capable d'avoir plusieurs usages. En ce moment, nous transformons des immeubles de bureaux en logements : la mutation de la société de services entraîne la mutation du patrimoine.

Le véritable patrimoine, c'est celui qui est capable de durer dans le temps. Nous avons transformé une usine de Détroit en logements pour l'inscrire dans le temps long. Avec mon agence, j'ai réalisé des logements sociaux dans un ancien séchoir à tabac à Barcelone. Nous avons gardé les éléments patrimoniaux (claustras de brique et ossature en béton, gabarit, silhouette) qui parlent de l'industrie et qui constituent un morceau d'histoire. L'inertie du bâtiment a permis de travailler des espaces ventilés naturellement (espaces, atriums). Ce projet a donné l'occasion de fabriquer une forme urbaine adaptée et utile.

Construire sur un bâtiment peut être une manière d'en faire du patrimoine".



Vincent Lavergne

Architecte et urbaniste, fondateur de l'agence
Vincent Lavergne Architecture Urbanisme.

"Cross The Plant". Transformation du site Packard Plant de Détroit, USA. Projet en cours.
© Equipe : Parallel Projections (MOA) + VLAU (Architecte/Urbaniste).

"C'EST LA NATURE DU PATRIMOINE
QUI FAIT LE PROJET"



Les principales transitions dans les projets

Il est désormais demandé aux urbanistes et aux architectes de changer leur manière de concevoir la ville avec parfois des injonctions difficiles à concilier : elle doit être maîtrisée, adaptative et flexible, viable, économe en énergie et respectueuse de l'environnement, cohérente avec le contexte et la gestion des ressources (recyclage, matériaux biosourcés, circuit court, récupération de la matière enlevée...) tout en composant avec de nouvelles exigences (normes, risques d'aléas climatiques...). Le renouvellement des tissus urbains constitués et l'intervention sur le patrimoine bâti du quotidien n'échappent pas à cette nouvelle façon d'appréhender la fabrique de la ville.

Dans le respect des spécificités du matériau, les projets et les programmes sur l'existant vont expérimenter de plus en plus l'addition, la sédimentation, l'imbrication, l'augmentation, la déconstruction, la sobriété, la souplesse... Ils devront intégrer toutes sortes d'innovations techniques, participatives et coopératives, notamment pour tirer parti de la mutualisation des forces et des moyens. Ils réinventeront peu à peu la façon d'habiter : à l'échelle du bâtiment, flexibilité, réversibilité, intensification, diversification ; à l'échelle de l'îlot, allègement, éclairage, aération, confort d'usage...



Immeubles du boulevard Notre-Dame vus depuis la terrasse de la basilique Notre-Dame de la Garde.

Densité, intensité et sensibilité

LA SUR-CONSTRUCTION, L'ENJEU D'UNE GREFFE RÉUSSIE

La surélévation est un mode de construction alternatif et dérogatoire ancien à Marseille. La pratique était courante au Moyen Âge : il s'agissait d'un procédé primordial de densification dès que l'occupation des sols avait atteint ses limites dans le périmètre de la ville fortifiée. Le phénomène est réapparu de façon éphémère dans les années 1920-1930 au moment d'une poussée démographique avec l'ajout d'un volume en maçonnerie ou en béton armé bénéficiant d'ouvertures plus larges et de saillies.

La surélévation permet de créer de nouveaux mètres carrés et de réduire l'étalement urbain. Elle participe à l'objectif de "zéro artificialisation nette des sols" (ZAN) promu par le gouvernement. Le choix d'une "ville stationnaire"¹ qui se recompose régulièrement pour préserver les ressources et limiter la consommation des espaces incite à repenser le temps long et à prolonger l'existence du bâti ancien de la meilleure façon possible. Construire au-dessus permet de réinvestir ce qui est vacant et de reprendre le cours de la ville avec une nouvelle fonction : un bâtiment industriel démantelé forme le socle d'un immeuble de logements collectifs, un immeuble de logements inachevé sert de porte-greffe pour créer de nouveaux bureaux. L'architecte Vincent Lavergne explique que la "bouture architecturale" permet par exemple de refaire l'étanchéité. Dans le cas d'une intervention sur un immeuble plus bas que ses voisins, en comblant un vide, l'adjonction permet de créer une continuité dans le développement des façades de la rue

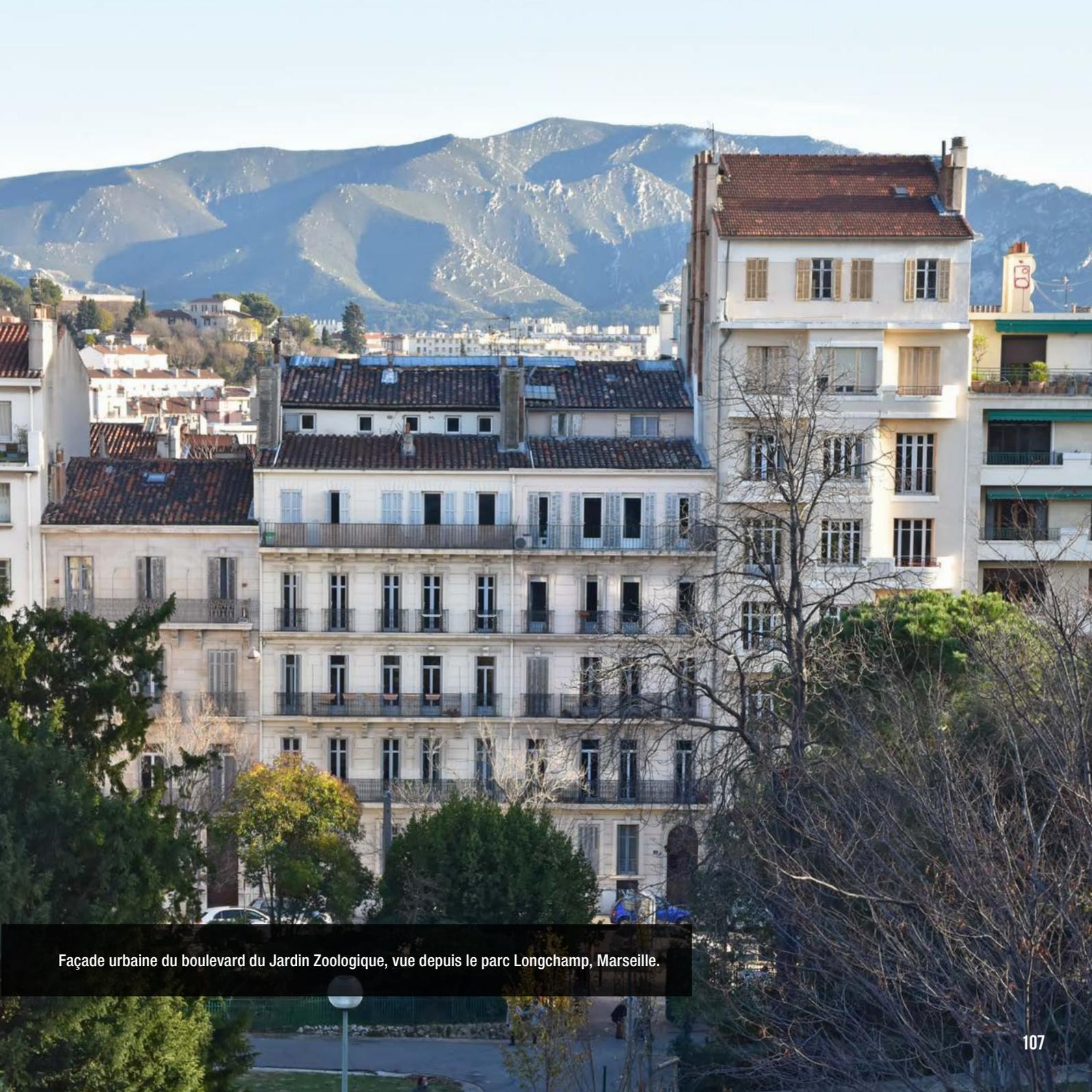
en rejoignant le gabarit des immeubles voisins et de rendre ainsi plus cohérente une façade urbaine très irrégulière. D'une certaine manière, prendre appui sur le patrimoine permet d'en créer un nouveau. Une continuité est nécessaire avec l'existant. L'ajout fait patrimoine "parce qu'il se lie à l'existant qui a été considéré pour sa valeur et sa modernité" (Philippe Prost, *ibidem*)².

Pour garantir le plus possible que la greffe va prendre, il convient de respecter quelques règles. Il en va d'abord de la valeur patrimoniale, de ce qu'un bâtiment peut perdre ou absorber sans être amoindri, dénaturé, caricaturé. Ensuite, il s'agit d'assurer l'intégrité physique, la stabilité et la solidité de l'assemblage : la question de ce que le bâti ancien peut et doit porter se pose.

L'architecte Vincent Lavergne est convaincu que "le bois est pertinent pour construire la ville sur la ville. [...] Le préfabriqué et notamment les modules en bois assemblés au maximum en usine ou rapidement sur site permettent de réduire les nuisances de la mise en œuvre sur l'existant tout en garantissant une certaine réversibilité de l'intervention grâce à une solution escamotable". C'est un champ nouveau qui tire toute une chaîne. Il ne faut plus opposer le patrimoine et l'industrie du bâtiment car ils peuvent "se nourrir mutuellement".

1 Philippe Bihoux, Sophie Jeantet et Clémence de Selva, *La ville stationnaire. Comment mettre fin à l'étalement urbain ?*, Actes Sud, collection "Domaines du possible", 2022.

2 Philippe Prost, "Il n'y a jamais de feuille blanche en architecture", "Les Nuits de France Culture", 22 septembre 2019).



Façade urbaine du boulevard du Jardin Zoologique, vue depuis le parc Longchamp, Marseille.



Un exemple de vide pouvant accueillir une sur-construction.

Dans un contexte économique très spécifique (recherche d'un équilibre économique), la surélévation est souvent choisie pour rentabiliser un programme de rénovation ou financer une rénovation globale en copropriété. Ce choix répond également à une volonté d'adapter l'immeuble à de nouvelles normes ou d'offrir des logements plus confortables, en duplex ou avec vue. Cet acte n'est jamais anodin. La construction de la ville sur la ville pose inévitablement la question de la confrontation des époques, des modes constructifs, des styles, des matériaux, des modénatures. L'ajout d'un ou plusieurs étages crée une nouvelle volumétrie, modifie l'ordonnancement de la façade et l'aspect de la toiture si celle-ci ne peut pas être restituée sur le nouveau dernier étage. Le projet doit être rationnel, le geste architectural doit rester mesuré.

La surélévation peut être presque invisible. Le découpage entre l'existant et le neuf peut aussi être franc à condition que les équilibres et les proportions soient respectés pour éviter l'écrasement ou le télescopage et que les contrastes ne soient pas trop marqués (coloris, matériaux, textures). Dans les deux cas, l'augmentation du bâtiment doit paraître naturelle, aller de soi. L'assemblage doit s'opérer à partir d'une observation fine du point de départ mais aussi de l'environnement proche. Un dialogue constant permet de trouver la solution la plus harmonieuse, d'éviter une simple juxtaposition ou un geste architectural qui dessert souvent autant la pièce architecturale ajoutée que son socle. La matérialité des étages supérieurs doit se marier avec la partie existante. Grâce à une analyse attentive et documentée, le projet peut couronner l'ancien et affirmer une image nouvelle et cohérente, voire "achever la ville" dans le cas d'un front de rue à la silhouette irrégulière, marqué par des ruptures de hauteur. La densification verticale du bâti existant est un exercice d'urbanisme subtil. L'architecte doit agir par petites touches et sans excès pour préserver la cohérence du patrimoine support mais il doit également avoir une bonne connaissance de la structure urbaine de la ville pour s'insérer harmonieusement dans la forme urbaine environnante.



"Ciel Rooftop", restaurant en toit-terrasse au sommet d'un ancien grand magasin transformé en complexe de coliving et de coworking par The Babel Community (2021).



Îlot Baudin, Toulon - Remodelage, logements conventionnés et étudiants, crèche et commerces en pied d'immeuble.

L'UTILISATION DU TOIT

L'aménagement d'un toit doit prendre en compte et s'appuyer sur la valeur patrimoniale du bâtiment. Dans un périmètre de protection (Site Patrimonial Remarquable, zonage spécifique), des modifications de toiture peuvent être autorisées pour les immeubles protégés si celles-ci ne font pas disparaître des éléments patrimoniaux et ne portent pas atteinte à la composition générale et à l'aspect de la toiture : interdiction des installations techniques en saillie, autorisation de la terrasse tropézienne assortie de recommandations...

L'utilisation de la cinquième façade pour des usages commerciaux ou récréatifs est en revanche très limitée dans le paysage de toit spécifique et homogène du centre-ville de Marseille, essentiellement constitué de toitures à deux pentes recouvertes de tuile canal et en grande partie inscrit dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. La découpe du toit pour créer une terrasse tropézienne y est, par exemple, interdite.

Dans un périmètre de protection, de nouvelles constructions en attique peuvent être admises sur le toit-terrasse des bâtiments anciens si celles-ci s'inscrivent dans le volume de la cinquième façade autorisé par le règlement. Selon le cas, il peut y avoir d'autres conditions : une surface de plancher après rénovation n'excédant pas un pourcentage donné de la surface d'emprise de la couverture, une hauteur de l'étage d'attique n'excédant pas une hauteur donnée, une implantation des constructions avec un retrait suffisant pour qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public...

Le toit-terrasse peut plus facilement accueillir des usages multiples : surface dédiée à la rénovation énergétique, espace de loisir ou paysager selon la capacité technique. Il peut devenir un nouvel espace de sociabilité de l'immeuble, notamment dans un contexte d'adaptation au changement climatique, surtout sur le pourtour méditerranéen, voire un espace consacré à l'agriculture urbaine et à l'apiculture.

LA REPRISE DE L'ÎLOT POUR AMÉLIORER L'HABITABILITÉ

La reprise à l'échelle de l'îlot peut exprimer toute l'urbanité que celui-ci renferme. Elle peut se traduire d'abord par des démolitions ciblées qui (re)donnent de la lumière ou créent des espaces ouverts (cour, jardin, passage...). De nouvelles façades peuvent être créées en perçant les murs latéraux des bâtiments conservés : ainsi, le retournement des immeubles vers les espaces vides créés permet d'éviter la multiplication des murs pignons aveugles. Dans le cadre des démolitions nécessaires (péril) ou d'un programme d'aération du tissu ancien (curetage), un remodelage global de l'îlot est à privilégier pour limiter l'apparition de dents creuses et d'espaces vides, pauvres ou repoussoirs.

C'est le diagnostic qui s'avère souvent nécessaire pour révéler tout le potentiel de l'îlot et transformer un projet de réhabilitation en véritable projet d'urbanisme et faire architecture.

L'intervention sur un îlot permet la suppression de diverses installations techniques parfois peu valorisantes : conduits et gaines techniques, colonnes montantes, systèmes de climatisation... Elle peut conduire également à une aération pour retrouver la qualité d'usage en démolissant les comblements : corps hors d'œuvre devenus inutiles, bâtiments ajoutés en fond de parcelle vétustes et inadaptés, extensions en façade anciennes en mauvais état, instables et dangereuses ou qui altèrent l'aspect de la façade, cabinet de toilette rajouté en porte-à-faux, passerelle ou coursive liée à des activités ou un changement d'usage... Il convient d'opérer avec finesse et en fonction des situations car il n'est pas question non plus de supprimer certaines aménités auxquelles les résidents sont attachés (box de garages, espaces intermédiaires...).



La cour du BAM - Tangram Architectes - Photo : Jérôme Cabanel.

Au contraire, le projet doit renforcer l'attractivité, la qualité d'usage et la durabilité du bâti restructuré.

La reprise de l'îlot doit toutefois s'opérer avec des précautions. Certains travaux peuvent entraîner des désordres structurels. Quand on démolit pour dédensifier et ouvrir l'îlot notamment en vue d'une "réouverture climatique", quand on repense les typologies de logements ou quand on rejoint le gabarit des immeubles les plus hauts pour apporter de la densité, il faut faire très attention à ce que les ajustements ne perturbent pas l'éclaircement ou ne déstructurent pas les façades urbaines constituées.

Le remaniement des façades arrières qui délimitent le cœur d'îlot est essentiel pour renouveler l'attractivité résidentielle des centres historiques au regard des usages actuels, en particulier à Marseille dans le tissu urbain constitué de Trois fenêtres où la cour intérieure collective est absente. L'ajout de balcons en cœur d'îlot est possible même dans un périmètre de protection pour les immeubles protégés sous réserve que les dispositions réglementaires soient respectées car ces extensions en façade ne doivent pas altérer la composition d'ensemble.

Une intervention à l'échelle de l'îlot permet d'améliorer la qualité des logements et les valeurs d'usage : aménagement d'ouvertures et d'échappées de vue, "réouverture climatique" (Frédéric Aubanton), redistribution des pièces, ajout d'extérieurs, partage des espaces verts à l'échelle de l'immeuble pour créer une nouvelle convivialité résidentielle...

Un aménagement paysager participatif et coproduit peut être expérimenté pour occuper les nouveaux espaces vacants : jardins partagés, terrasses collectives... Là où c'est possible, la requalification du vide passe également

par la désimperméabilisation du sol et par la plantation d'essences adaptées. Ces espaces supplémentaires de verdure bénéficient ensuite à tous les résidents de l'îlot : bienfaits psychiques, fraîcheur et ombrage lors des fortes chaleurs, filtration des particules et des polluants dans l'air. Ils peuvent aussi constituer des puits de biodiversité.

Entretien avec



Frédéric Aubanton

Architecte des Bâtiments de France,
chef de l'UDAP des Bouches-du-Rhône.

"Le patrimoine bâti n'est pas à considérer comme un problème mais comme un atout, une valeur culturelle, sociale, environnementale. Il ne doit pas être préservé pour être démoli à la moindre difficulté. Je suis confiant dans son adaptabilité. Il a fait ses preuves d'adaptation par le passé. Il peut être adapté, éventuellement réduit ou démoli mais à la marge. On toilette, on nettoie. La solution réside dans le bon diagnostic et il faut juste éviter une intervention qui s'impose.

La valeur du patrimoine bâti ordinaire est inestimable. Les anciens devaient déjà faire face aux aléas climatiques. On redécouvre les techniques

issues du passé. Nous sommes incapables aujourd'hui avec les budgets alloués de retrouver des qualités similaires (coût, approvisionnement, savoir-faire).

[...] Rue de Tivoli, [après l'effondrement de deux immeubles à la suite d'un accident domestique], comme il n'y a pas assez de matière conservée pour considérer la reconstruction comme une réhabilitation, en lieu et place des immeubles effondrés, la réalisation d'une construction neuve entraîne une perte de 30% de la surface du fait de l'application des normes actuelles. Le maintien du bâti ancien assure davantage d'habitabilité en centre-ville qu'un programme neuf, le neuf dans le tissu ancien est moins opérant.

Dans les immeubles anciens traversants, on redécouvre l'équilibre et les qualités d'un bâti que l'on peut écrêter si nécessaire, décroisonner, recomposer, réorganiser, surélever, faire croître ou décroître comme un accordéon.

Il ne faut pas opposer le devoir de préservation et la norme. Dans le centre-ville de Marseille, les escaliers anciens ne répondent pas aux normes qui sont en vigueur aujourd'hui mais ils sont encore solides, ils fonctionnent toujours.

Il ne faut pas utiliser le développement durable pour totalement changer les éléments du patri-

moine (en matière de menuiserie) et dire qu'il n'est pas réhabilitable ! Je ne suis pas contre le PVC mais alors dans le bon contexte, au bon endroit. L'isolation thermique, je suis d'accord mais pas de la même façon partout.

Les règlements patrimoniaux en faveur du bâti ancien que nous appliquons prescrivent la conservation et la réparation du bois ou son remplacement dans le matériau d'origine. Je déplore la perte de beaucoup de menuiseries de grande qualité. Refaire des châssis coûte plus cher que de conserver les originaux et de les restaurer. Dans le cas de la réhabilitation de la Banque de France de Marseille, pour des motifs environnementaux, tous les châssis devaient être remplacés au départ, déposés et enterrés comme des déchets toxiques alors qu'ils possèdent une valeur inestimable, en chêne massif, dotés d'espagnolettes ouvragées en bronze et en parfait état. Un non-sens environnemental ! C'est du gaspillage, c'est beaucoup d'énergie et

cela donne mauvaise conscience. La meilleure énergie, c'est celle que l'on ne dépense pas ! Leur performance énergétique a pu finalement être améliorée et le plomb des peintures et l'amiante des mastics ont été traités en réhabilitation.

L'enjeu, c'est le cœur d'îlot et la dédensification. À titre d'exemple, je peux évoquer l'intervention en cours dans le centre historique de La Ciotat, le damier des XVII^e et XVIII^e siècles caractérisé par des parcelles et des immeubles adossés. Il était envisagé de démolir des îlots pour créer des places, aérer, dessiner des vides comme dans le Panier. J'ai préconisé une étude patrimoniale complète, intérieur par intérieur, pour envisager des curetages plus fins, dédensifier des parties et créer des cœurs d'îlot plus intelligents avec des placettes ou des cours intérieures, et des "canyons" destinés à faire circuler l'air et à créer des effets visuels, tout en préservant la structure des rues".

"IL NE FAUT PAS OPPOSER LE DEVOIR
DE PRÉSERVATION ET LA NORME"

Durabilité, sobriété et recyclage

LES VERTUS ÉNERGÉTIQUES DU BÂTI ANCIEN

Les techniques anciennes sont réputées économes en énergie. La ventilation et l'isolation passive grâce à la mitoyenneté font de l'immeuble Trois fenêtres un modèle de résilience utile pour la ville de demain. Le bâti ancien bénéficie déjà d'une forte inertie thermique grâce à la masse des murs. En été, cette masse permet de stocker puis de distribuer la fraîcheur nocturne avec un déphasage qui peut atteindre une douzaine d'heures au moment le plus chaud de la journée. Hélène Corset-Maillard rappelle que l'architecture moderne a souvent superposé des expédients énergivores et polluants pour compenser la disparition des volets persiennés traditionnels. L'atout du tissu urbain composé de Trois fenêtres, c'est aussi d'offrir un cœur d'îlot végétalisé ou qui peut l'être à nouveau à partir des cours et jardins adossés. Des solutions existent pour préserver et donner une seconde vie aux menuiseries anciennes de grande qualité. Dans le périmètre du SPR de Marseille, dans la partie haute de la Canebière, le maintien de menuiseries du XVIII^e siècle peu abîmées et traitées a permis d'améliorer l'isolation thermique.

UN ATOUT POUR CRÉER UNE VILLE PLUS RAISONNÉE

Dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire qui allie le Zéro déchet, la sobriété des usages et le réemploi* des matières premières utilisées, il convient désormais de réparer plutôt que de détruire, de réaffecter plutôt que de démolir. Philippe Prost, spécialiste des interventions sur le patrimoine bâti, rappelle que la crise met en avant

l'impérieuse nécessité de prendre en compte l'existant et de ne pas gaspiller.¹

Certains immeubles de bureaux des Trente Glorieuses pourtant réputés pour leur conception d'avant-garde ou pour avoir permis d'explorer de nouvelles propositions (structure poteaux-poutres rationnelle, procédé constructif modulaire, planchers combinables et cloisonnement libre permettant une adaptation au gré des besoins) sont démolis pour réaliser des programmes immobiliers alors que la piste du réemploi aurait permis de leur donner une nouvelle vie. L'architecte et urbaniste Nicolas Michelin explique "qu'au niveau du bilan carbone, au niveau de l'économie du projet, il est plus intéressant de conserver, de transformer, de donner une deuxième vie à un bâtiment".² Ces bâtiments souvent imposants représentent aussi d'immenses réservoirs de matériaux disponibles : les déchets produits par leur déconstruction peuvent être valorisés dans le cadre de l'économie circulaire. Au-delà de la valeur patrimoniale, historique, culturelle ou d'usage, la mise en valeur de la ressource peut entrer en ligne de compte pour argumenter la préservation de l'existant. L'utilisation raisonnée d'une partie du patrimoine bâti peut aussi servir à limiter les impacts environnementaux.

1 Philippe Prost, *Il n'y a jamais de feuille blanche en architecture*, Les Nuits de France Culture, 22 septembre 2019.

2 Nicolas Michelin, *L'ordinaire-extra*, Conférence à l'ENSA-UGA, 16 octobre 2014.



Rue d'Alger, Marseille.

L'IMPORTANCE DU CAS PAR CAS DANS LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La rénovation énergétique pose question dans un contexte patrimonial. La Loi Climat et Résilience vise à accélérer la transition écologique et consacre notamment la lutte contre les passoires énergétiques avec l'interdiction de mettre en location les logements les moins bien isolés à partir de 2025. L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est la solution souvent privilégiée. L'isolation par l'intérieur réduit les surfaces habitables et elle crée des difficultés dans les copropriétés. Cependant, l'ITE ne sera pas toujours envisageable dans la ville constituée. Pour les immeubles dont la façade principale présente des ressauts ou des modénatures, elle est peu recommandée voire impossible.

Dans ce contexte, la dimension patrimoniale des grands ensembles remarquables des Trente Glorieuses n'est pas suffisamment placée au cœur de la réflexion. La résidence "La Montagnette" à Avignon, un immeuble de logements sociaux des années 1950 a fait récemment l'objet de travaux de rénovation énergétique contestés : la couche d'isolation thermique a complètement recouvert la pierre, le béton d'origine et les modénatures modernistes et ainsi dégradé la qualité architecturale d'une œuvre de Fernand Pouillon.

Pour éviter l'ITE dans le bâti ancien, une solution pourrait être l'isolation classique en second œuvre, par l'intérieur (avec plusieurs couches qui régulent et isolent, des panneaux, des modules mur, un mobilier intégré...) mais elle présente l'inconvénient de diminuer sensiblement le nombre de mètres carrés habitables. De plus, en copropriété, l'isolation partielle des bâtiments, en l'absence d'une décision du syndic, ne permet pas une efficacité optimale de la rénovation énergétique.

Pour le patrimoine bâti "bien fait", la disproportion est souvent manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvé-

nients technique, économique ou architectural. Les améliorations apportées par ce type d'isolation ont un impact négatif trop important : moindre qualité de l'usage et de l'exploitation du bâtiment, trop grande modification de l'aspect extérieur du bâtiment au regard de sa qualité architecturale, surcoût par rapport au gain énergétique. Dans certains cas, la lutte contre le réchauffement climatique ne peut se faire au détriment de l'intégrité globale des bâtiments anciens de bonne facture.

Selon Frédéric Aubanton, la chaîne de production, c'est-à-dire la maîtrise d'ouvrage, les syndicats et les architectes, a tendance à porter un jugement précipité sur le bâti ancien et les entreprises cherchent à faire appliquer leurs produits. En s'appuyant sur le diagnostic de performance énergétique, "les prescripteurs s'arrêtent sur un détail pour arguer de l'impossibilité ou de la trop grande difficulté à faire évoluer le bâti ancien en dépit de ses autres qualités". Or, pour ce qui concerne les constructions d'avant 1948, le DPE ne s'avère pas adapté : les méthodes de mesure, initialement établies pour les constructions neuves, ne s'appliquent pas aux constructions anciennes en raison d'une connaissance incomplète par rapport aux composants de parois. Le DPE se révèle partiel et aléatoire à cause de la variété infinie des cas rencontrés. L'emploi du PVC ou au choix de l'isolation thermique par l'extérieur peut s'envisager mais uniquement dans le bon contexte, au bon endroit. Avant d'opter pour des solutions dont la durabilité et la résistance ne sont pas éprouvées et dont l'entretien et la maintenance risquent de créer une dépendance à moyen terme, il convient de "revisiter les solutions du passé [...] et de les questionner sur leur possibilité d'évolution pour s'adapter aux exigences actuelles"³.

³ Samuel Courgey, *L'isolation thermique écologique*, Éditions Terre vivante,



Rénovation énergétique d'une copropriété à Aix-en-Provence sans Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) -
32b, avenue de Saint-Jerôme - Agence FA - Photo : Clément Forvieux.

LE RÉEMPLOI, UNE SOLUTION DURABLE

Les exemples sont nombreux qui montrent le potentiel de réemploi des bâtiments patrimoniaux dans le cadre d'un changement d'usage bien pensé. Deux halles de l'ancienne manufacture des Allumettes de Trélazé près d'Angers ont été transformées par un bailleur social en 52 logements sociaux aux typologies atypiques, tous dotés d'un espace extérieur grâce à l'action de plusieurs associations de défense du patrimoine et au soutien de la DRAC des Pays de la Loire. La reconversion* du siège de la Direction générale de la gendarmerie nationale (1896) dans le XVI^e arrondissement de Paris en résidence mixte s'est glissée dans le gabarit d'origine tout en préservant les façades historiques donnant sur la rue. Seules les dalles ont été refaites car la hauteur libre sous plafond supérieure à 3,50 mètres ne pouvait pas être conservée pour les futurs logements. Cette rénovation lourde a été menée par l'agence Louis Paillard Architecte.

LE RECYCLAGE DU PATRIMOINE ORDINAIRE

Le secteur du bâtiment et de la construction est un grand consommateur de ressources naturelles et un grand producteur de déchets : après les travaux publics, c'est la démolition qui en émet le plus. Face aux enjeux environnementaux, il doit se réinventer et utiliser moins d'énergie grise* et moins de matières premières. Consommer "plus de matière grise" pour consommer "moins de matières premières" a été l'un des messages clefs de l'exposition itinérante Matière grise - Matériaux, Réemploi, Architecture créée par le Pavillon de l'Arsenal en 2015 et consacrée au recyclage en architecture et à la valeur des matériaux récupérés. À une époque où l'architecture doit se réinventer avec sobriété pour tenir compte des nouveaux impératifs environnementaux et économiques

(l'architecte Nicolas Michelin parle même d'un "âge de l'ascèse", op. cit.), tous les acteurs du bâtiment, les ingénieurs, les entrepreneurs, les contrôleurs techniques, les industriels et les assureurs vont être amenés à repenser le cycle de la matière.

Toute une nouvelle chaîne de production et de savoir-faire se met peu à peu en place. Les filières de revente de matériaux de construction commencent à s'organiser tandis que plusieurs acteurs mettent au point des méthodes et créent des banques de données matériaux.

Un élan en faveur de la réutilisation s'observe dans beaucoup de pays européens désormais. De plus en plus d'architectes s'inscrivent dans l'économie circulaire qui leur permet de développer une nouvelle forme de créativité et de s'écarter des solutions classiques. Ils réutilisent des matériaux, des composants comme des portes, des châssis de fenêtres ou des lavabos, ou encore des éléments forts et significatifs qui pour diverses raisons ne peuvent pas être conservés, soit pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus, soit pour un usage détourné.

Pour construire un bâtiment industriel à Winterthur, le bureau Baubüro in situ à Bâle a récupéré des poutrelles métalliques dans un bâtiment voué à la démolition et les a remontées d'une façon différente sans faire fondre l'acier (projet K.118).

À Copenhague, des pans de mur en brique renforcés par du mortier de ciment prélevés sur site et recomposés en bardage devant une structure bois ont participé à l'édification des parois du projet The Resource Rows (Lendager group architects, 2019).

À Madrid, les anciens abattoirs ont été réhabilités pour devenir un espace multidisciplinaire consacré à l'expérimentation et la production artistiques. Au cours du chantier, des tuiles retirées d'un toit en mauvais état et initialement destinées à la décharge ont été repérées par

l'architecte Arturo Franco Díaz qui les a transformées en claustras pour créer les cloisons intérieures du bâtiment administratif (Matadero, "Nave 8B", Arturo Franco Estudio, 2009).

Ces trois projets illustrent la reproductibilité de la démarche du réemploi : les matières employées ont été choisies à l'issue d'une analyse des sources de gisements courantes, ce que les spécialistes appellent la "mine urbaine". L'enjeu est de démontrer que cette forme de récupération est économiquement viable, notamment dans le cas de structures porteuses ou d'éléments de gros œuvre, et en matière de travaux de finition.

DES FRAGMENTS POUR RELIER LE PASSÉ ET LE PRÉSENT

Le prélèvement de fragments de bonne qualité sur un élément bâti remarquable peut constituer une solution intéressante dans le cas où celui-ci ne peut pas être conservé dans un projet malgré ses caractéristiques patrimoniales. Les fragments utilisés sur le même site peuvent créer un lien entre le bâtiment ancien et la nouvelle construction qui s'adaptera alors plus facilement au contexte architectural historique. D'après l'historien de l'architecture suisse Hans-Rudolf Meier, les spolia* (remplois) accentuent le rapport au lieu⁴. Leur introduction inattendue dans un nouveau bâtiment peut aussi servir à faire accepter la disparition inéluctable d'un élément du patrimoine local.

Si la fonction première n'est pas conservée, se pose alors la question du sens que l'on veut donner à la transmis-

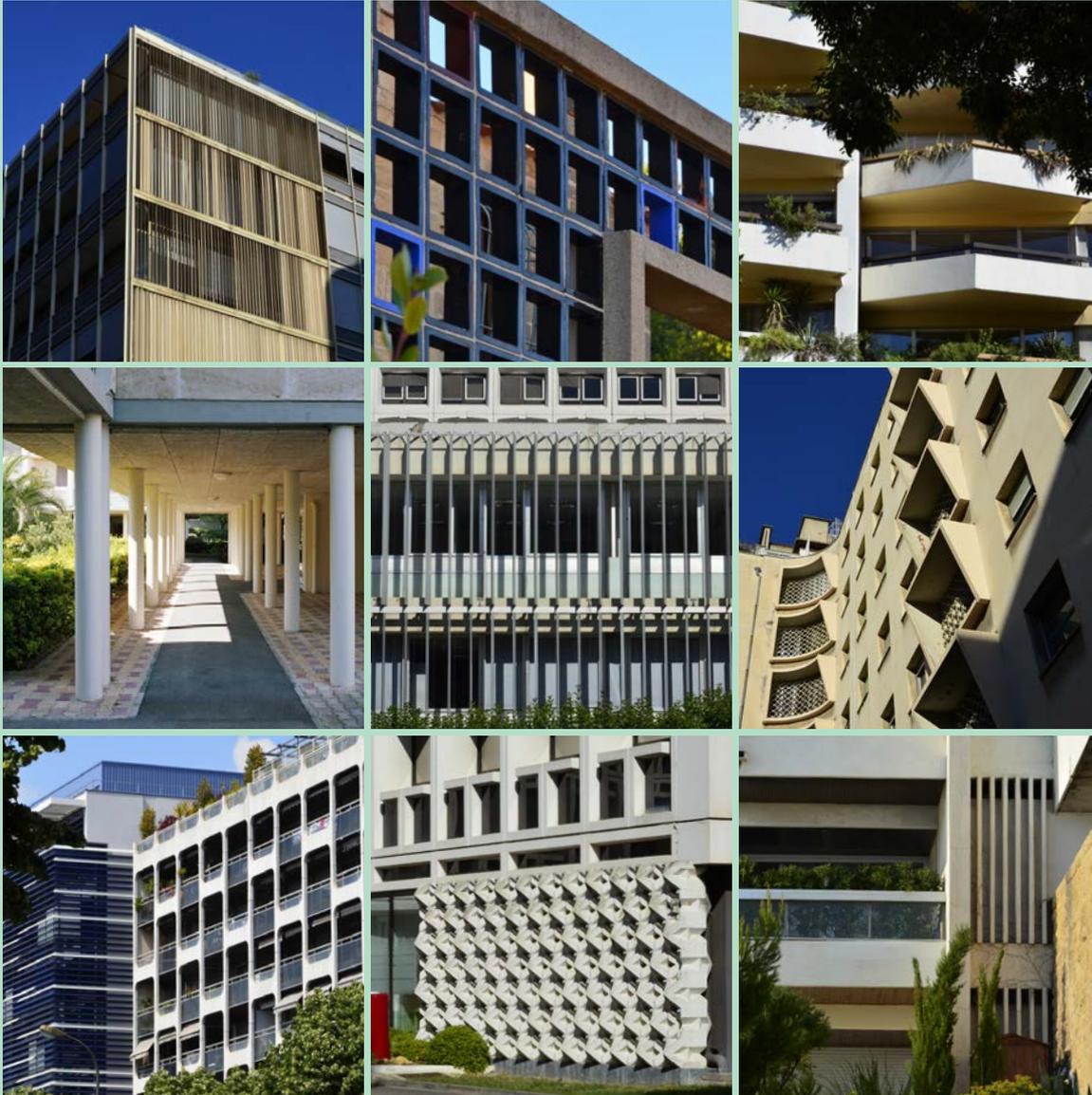
sion de ces éléments conservés sortis de leur contexte et devenus anonymes : constituer un catalogue d'échantillons pour témoigner d'une qualité artisanale disparue, conserver des matériaux de construction comme des éléments purement décoratifs, donner le statut d'œuvre d'art à des éléments architecturaux du passé ? C'est pourquoi, dans un contexte de mise en projet du patrimoine, cette réappropriation créative doit s'opérer sans compromettre l'authenticité du vestige. L'objet est détaché de son support d'origine mais il doit rester le témoin utile d'une époque.



Matadero, Nave 8B (Madrid), Arturo Franco Estudio, 2009 - Photo : Carlos Fernández Piñar.

⁴ Hans-Rudolf Meier, *Spolia in Contemporary Architecture : Searching for Ornament and Place* in Richard Brilliant et Dale Kinney, *Reuse Value. Spolia and Appropriation in Art and Architecture from Constantine à Sherrie Levine*, Ashgate, London, 2011, pp. 223-236.

S'APPUYER SUR "L'ARCHITECTURE DU SOLEIL" LOCALE
POUR UNE ADAPTATION DU PATRIMOINE DU QUOTIDIEN PLUS DURABLE



La rénovation énergétique du parc immobilier ancien peut notamment s'opérer en conservant ou transposant les solutions innovantes et efficaces de "l'architecture du soleil" qui ont été développées pendant les Trente Glorieuses à Marseille : espaces de transition, coursives et séchoirs ventilés, double peau, façade épaisse qui permet de réguler et d'améliorer la qualité d'habiter, brise-soleil orientables, claustras, parois ajourées et casquettes, esthétique des contrastes avec des jeux d'ombre et de lumière, les "luminombres" que décrivent les architectes Emmanuelle et Laurent Beaudouin (*L'usure du monde*, Le Visiteur n°28, 2023).

Les projets de rénovation énergétique seront meilleurs s'ils sont respectueux des principes constructifs d'origine, réversibles, sobres et raisonnés.

À l'issue de ses travaux en 2023, au nom de la Commission de la culture, de l'éducation et de la communication du Sénat, la Mission d'information sur le patrimoine et la transition écologique recommande l'élaboration d'un diagnostic de performance énergétique spécifique ou, à défaut, l'adaptation des modalités de calcul du DPE au bâti ancien, la sensibilisation des propriétaires et des collectivités territoriales aux enjeux et aux modalités d'une rénovation respectueuse du bâti ancien, une formation des diagnostiqueurs, des accompagnateurs Rénov', des bureaux d'études, des maîtres d'œuvre et des artisans aux spécificités de la performance et de la rénovation thermique du bâti ancien, et l'utilisation des matériaux biosourcés en circuit court pour éviter le plus possible des rénovations thermiques inappropriées.

PRINCIPES POUR UNE RÉHABILITATION À LA FOIS DURABLE ET RESPECTUEUSE DU BÂTI ANCIEN

- La réversibilité des travaux doit être intégrée dans la réflexion en amont du projet pour ne pas porter atteinte à la structure et à l'intérêt patrimonial de l'édifice.
- L'amélioration raisonnée et ciblée de l'étanchéité à l'air, et le maintien ou le réemploi des éléments de second œuvre en place (en particulier, les fenêtres) doivent être privilégiés.
- Le remplacement des matériaux doit être limité dans un souci d'économie de la ressource.
- L'emploi de matériaux biosourcés ou géosourcés, issus d'un circuit court et adaptés au contexte, doit être privilégié.
- Les démolitions ou déposes ponctuelles doivent permettre le recyclage* des matériaux dans un souci d'économie circulaire.

Une gestion passive de l'énergie doit être favorisée pour limiter le recours aux équipements techniques. L'analyse du soin apporté à l'enveloppe du bâtiment et le suivi régulier du traitement d'air doivent permettre de prendre en compte le rôle régulateur du bâtiment avant d'envisager le recours aux équipements techniques modernes.

Source : "La gestion écologique du patrimoine bâti", rubrique Monuments historiques et sites patrimoniaux, site du Ministère de la Culture.

Entretien avec



Hélène Corset-Maillard

DRAC adjointe, Directrice du pôle Patrimoines, architecture et espaces protégés.

"Je parlerais d'un contexte de rupture plus que d'un contexte de transition. L'enjeu de la transition pour le patrimoine bâti est à replacer dans un ensemble de ruptures : effondrement de la biodiversité, phénomènes migratoires, nouveaux espaces de repli. Ce qui existe ne produit pas de CO2. La sauvegarde du patrimoine bâti permet d'éviter d'inutiles reconstructions productrices de gaz à effet de serre. Les techniques anciennes sont également économes en énergie. La ventilation, l'isolation passive grâce à la mitoyenneté et d'autres caractéristiques font de l'immeuble Trois fenêtres un modèle de résilience. La ville ancienne a été maltraitée, minéralisée peu à peu. L'atout du tissu ancien, c'est d'offrir des cœurs d'îlot végétalisés ou qui peuvent l'être à nouveau.

"LE PATRIMOINE AU CŒUR DU BOULEVERSEMENT"

La question du sol est primordiale, il faut pouvoir se pencher dessus. C'est une matière vivante qu'il faut davantage considérer. Il faut moins de voitures, moins de surfaces imperméabilisées. Le sol doit être autre chose. Il faut retenir l'eau, apporter de la fraîcheur, faire baisser la température, végétaliser les cœurs d'îlot pour améliorer le confort de vie en ville. Le potentiel de désimperméabilisation est conséquent pour permettre de redonner au sol sa capacité d'accueillir du vivant, du végétal. [...].

Aujourd'hui, il faut affronter des sujets nouveaux et en particulier faire avec le phénomène de surchauffe. On installe des ombrières pour compenser l'absence de prise en compte du soleil dès le départ mais il faut arrêter d'apporter de la construction ! Les protections solaires initiales et présentes dans le bâti ancien ont souvent été supprimées. Il ne faut pas opposer le passé et le futur. L'objet patrimonial est une réponse aux défis à venir. Si nous prenons le sujet du photovoltaïque, il s'agit de trouver le meilleur endroit, de discerner là où ce sera le plus pertinent. Les pompes à chaleur en tissu ancien sont plus un problème qu'une solution quand on massifie sans regarder la matière. Chaque intervention devrait être un projet. Il faudrait recenser les toits utiles mais plutôt autour

du centre-ville. Dans les écoles d'architecture, pendant longtemps, intervenir dans l'existant, ce n'était pas faire projet [...] Cela a évolué massivement ces dernières années. Intervenir dans l'existant, c'est la matière à projet d'aujourd'hui et de demain". Durant les six ans que j'ai passés à la direction de l'ensa•m, j'ai pu observer une prise de conscience chez les étudiants concernant la production des déchets, les émissions de gaz à effet de serre. Ils sont sensibles à la responsabilité de l'architecture dans l'adaptation des villes. La gestion raisonnée des ressources, le réemploi, la transformation, ils les ont en tête. Ces démarches sont en développement dans les ateliers. L'école d'architecture au sein de l'IMVT est une école en mouvement. Les jeunes générations seront plus armées.

Comment adapter ? On l'a toujours fait, on l'a toujours su. La question est : comment on arrive à en prendre soin. Il y a actuellement trop de forces contraires. Il est nécessaire d'avoir des politiques publiques musclées et convergentes, de travailler dans le même sens et de dépasser les clivages politiques. [...] La SPLA-IN est un bon outil pour s'assurer que les opérations se fassent et puissent donner l'exemple et l'impulsion. Il y a un réel enjeu à former les promoteurs depuis longtemps accoutumés à avoir la capacité à créer beaucoup et ex-nihilo. Leur métier doit pouvoir évoluer. Une vision pluridisciplinaire est indispensable pour ne pas travailler en silos. Je pense qu'il faut concevoir une vision du projet qui intègre les sciences humaines et l'ensemble des dis-

ciplines techniques. Les paysagistes et les urbanistes doivent aussi être associés et travailler auprès des architectes. Il faudrait confronter les valeurs économiques, d'usage, culturelles. [...] Je suis persuadée qu'il est possible d'établir un référentiel commun, un discours fédérateur. Il faut une vision à (faire) partager et des notions à intégrer dans tout projet : la contextualisation (dialogue, articulation, jeu avec la singularité), le respect de l'intégrité (structure, matériaux), le maintien d'un équilibre (volumes, proportions), la justesse des interventions (reprises, remplacements, modifications...), l'innovation réfléchie (transmission honnête du patrimoine).

Il y a urgence à travailler sur le "déjà-là" : c'est à la fois une richesse et une opportunité. C'est une opportunité de réfléchir à des programmes mixtes, plus performants et proches des transports en commun. [...] Il faut une vision de projet pour faire ville et société, pour lutter contre le gaspillage et la monofonctionnalité, susciter une "désirabilité", créer une compensation s'il n'y a pas de jardin, inventer des prolongements extérieurs. Longtemps, il y a eu une aspiration à étendre hors de la ville. Désormais, il est nécessaire de recentrer sur ce qui existe. Il y a urgence à stopper l'étalement de la ville. Il faut la transformer, l'adapter. La ville se fabrique sur le "déjà-là" aujourd'hui. Les effets du ZAN ne seront pas immédiats or la nécessité d'agir c'est maintenant !"

Ces propos ont été recueillis en mars 2024 dans le cadre des anciennes fonctions d'Hélène Corset-Maillard, alors qu'elle était Directrice de l'ensa•m.

Nouveaux usages, nouveaux modes d'habiter

L'ADAPTATION DE L'ARCHITECTURE DU PASSÉ À DES CRITÈRES EN ÉVOLUTION

La ville de demain va devoir s'adapter à des modes de vie en mutation, diversité de la structure familiale, et des parcours résidentiels, modification des structures d'âge, normalisation du télétravail... Tout en étant moins émettrice de carbone. La notion de logement évolutif va de plus en plus soulever la question du degré d'intimité familiale et individuelle et de l'évolution probable des immeubles d'habitation : "la pièce en plus", "l'immeuble intergénérationnel". Il faudra faciliter le changement de vocations : passage d'espaces de bureaux en espaces de logements et vice-versa. Il sera nécessaire de penser les moyens d'adapter le bâti existant, les circulations, les volumes, les hauteurs sous plafond et les installations techniques mais aussi les modalités de la réversibilité, le cadre juridique, la sécurité incendie, la fiscalité.

Le patrimoine du quotidien devra lui aussi pouvoir répondre à des critères en évolution et à des aspirations multiples. Au cas par cas, on cherchera à réparer les effets d'interventions malhabiles, à restituer les qualités initiales perdues au fil du temps ou à inventer une nouvelle organisation plus fonctionnelle, plus diversifiée et plus compatible avec les modes de vie contemporains. Pour donner un nouveau cycle de vie au bâtiment tout en le respectant, il faudra revoir entièrement la distribution et la typologie des appartements pour apporter davantage

de mixité et de densité. Dans certains cas, l'intervention donnera l'occasion de réparer des mésusages et de résorber l'habitat indigne.

Des solutions innovantes sont déjà expérimentées pour adapter les immeubles anciens. L'isolation phonique est par exemple améliorée avec des panneaux sandwichs en bois avec isolation et finition intégrée. La reprise des planchers permet de réduire les différences de niveau et de créer des parcours intérieurs praticables pour les personnes à mobilité réduite... L'enjeu dans le bâti ancien, c'est d'arriver à trouver suffisamment de souplesse ou d'adaptabilité des fluides (arrivée, évacuation) pour permettre un maximum de flexibilité d'usage.

Les interventions devront rester compatibles avec les modes constructifs d'origine. La typologie des édifices existants - notamment celles des immeubles à deux, trois ou quatre travées constructives - sera exploitée au mieux pour élargir l'offre en logement et l'adapter à la demande : création de studios dans les immeubles de très petites dimensions, aménagement d'un appartement traversant ou d'un triplex sur la totalité d'une unité foncière. Pour accompagner les évolutions nécessaires de façon satisfaisante, il conviendra de porter une attention



Réhabilitation d'un immeuble en restaurant/espace de co-working et co-living sur 6 étages, cours Lieutaud (2023) - Marret & Fernandez.



particulière au caractère local des façades à hauteur de regard (rythme, couleur, matériaux) et au traitement des façades aveugles dans le cas de création d'ouvertures. Le changement de menuiseries et les interventions techniques seront effectués en prenant en compte l'esthétique du bâtiment ancien mais également l'harmonie de la rue. Les multiples questions techniques (accessibilité PMR, redécoupage, nouveaux percements...) demanderont de plus en plus de compétences fines et de savoir-faire spécifiques pour l'exécution des travaux.

Quand un immeuble de logements sera reconverti en immeuble de bureaux ou en équipement, la nécessité d'accueillir du public obligera à engager des travaux d'accessibilité et de mise en conformité incendie. Trouver un espace suffisant pour recevoir la gaine de l'ascenseur sera un autre défi technique.

UN RÉSERVOIR OPPORTUN POUR RÉINVENTER L'HABITAT

La flexibilité d'un bâtiment suppose une solidité suffisante de sa structure et de ses façades. L'immeuble de logements haussmannien est considéré par beaucoup d'architectes comme le type architectural idéal car il est hyperstatique, c'est-à-dire plus solide que son usage premier l'exige : les cloisons ou les plafonds peuvent être cassés sans endommager la structure. Ensuite, tout paraît possible : rediviser les grands appartements, inverser les pièces en reportant les pièces de jour vers le cœur d'îlot, isoler par l'intérieur côté rue et réserver l'isolation thermique par l'extérieur sur les façades arrière, créer des espaces de vie extérieurs côté cour avec des balcons autoportés, surélever la toiture dans le volume permis par le règlement, aménager une partie de la toiture en toit-terrasse partagé, ajouter des services en rez-de-chaussée

comme par exemple un local vélos, installer un ascenseur mutualisable avec le bâtiment voisin.

Le changement d'usage d'un domaine marseillais (immeuble-entrepôt du XVIII^e ou du XIX^e siècle qui réunissait des espaces économiques et des logements autour d'un espace intérieur) permet de pérenniser une forme originale de mixité fonctionnelle liée aux nouveaux métiers (Fab Labs, espaces de coworking, locaux standards) tout en repensant les espaces extérieurs (balcons, jardins, îlot de fraîcheur).

L'ordinaire-extra de la grammaire constituée par l'architecte Nicolas Michelin, en particulier le bâtiment de la seconde moitié du XX^e siècle "bien fait", simple en apparence mais très bien réalisé et agréable à vivre, présente des qualités constructives et des solutions susceptibles d'apporter un confort de vie aux résidents que l'on ne retrouve pas toujours dans la production contemporaine : distribution des pièces, possibilité de décroisonner, ventilation, double exposition, façade épaisse, protections solaires, façade creusée permettant des espaces extérieurs intimes et agréables à vivre...

L'habitat ancien présente bien des avantages : présent en nombre, il représente un gisement de logements "équivalents neuf" important dans les centres-villes et, à ce titre, contribue au parcours résidentiel possible pour les ménages en présentant les avantages de la localisation (en centre) et de la proximité des services et des équipements. La transformation de l'existant constitue sans nul doute la solution pour construire l'habitat de la ville de demain à condition de trouver le modèle économique qui permette de concilier qualité et accessibilité.



Îlot "Saint-Thomas d'Aquin" (bastide Flotte de la Buzine), rue Dieudé et rue de la Palud.



Rue Dragon, Marseille.

L'habitat ancien constitue un réservoir pour produire de nouveaux espaces habitables mais, sans intervention, il ne répond pas toujours aux attentes des habitants (confort, surface habitable, accessibilité, stationnement, jardin, isolation, dépendances...) et il doit être remanié. Pour autant, la nécessité de répondre aux besoins prégnants (redonner envie d'habiter dans les centres historiques, séduire de nouveaux ménages, assurer une revitalisation économique et sociale...) ne doit pas dispenser les opérateurs et les particuliers de procéder de la façon la plus qualitative possible. Il en va notamment de la préservation des qualités des centres anciens, gage de l'attractivité des communes.

L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ D'HABITER AVEC DES SURFACES AUGMENTÉES

La reconversion constitue une chance pour le patrimoine bâti : c'est une remise en question salutaire pour celui-ci mais c'est également un acte créatif qui permet de consolider et d'améliorer l'existant et de repenser le cadre de vie.

Reconnus pour leur approche exigeante et innovante, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal privilégient la reconversion* à la destruction. La transformation de la tour de logement Bois-le-Prêtre à Paris en 2010 avec l'architecte Frédéric Druot est une œuvre-manifeste en faveur de la "réanimation" des immeubles du Mouvement moderne. Pour redonner un second souffle à des immeubles de logement dont les caractéristiques ne correspondaient plus aux normes et aux usages actuels, ils ont décidé d'ajouter de la surface à tous les appartements. Ils ont greffé des jardins d'hiver et des balcons au bâtiment initial.

Le gain de place a été considérable. Cette rénovation a aussi fait entrer beaucoup de lumière dans des appartements qui étaient auparavant fermés sur eux-mêmes et elle amélioré leur performance thermique et leur allure générale. Anne Lacaton reconnaît que l'exercice a été difficile mais, dans un contexte de pénurie de logements sociaux, il a apporté une réponse "à moindre coût et respectueuse de la mémoire des gens"¹.

1 Propos recueilli par Anne-Marie Fèvre, "Tour Bois-le-Prêtre, une saine renaissance", Libération.fr, 6 février 2012).



Internat du lycée du Rempart - LAND architectes et R. Roman (2021). Photo : Christophe Pozzo di Borgo.



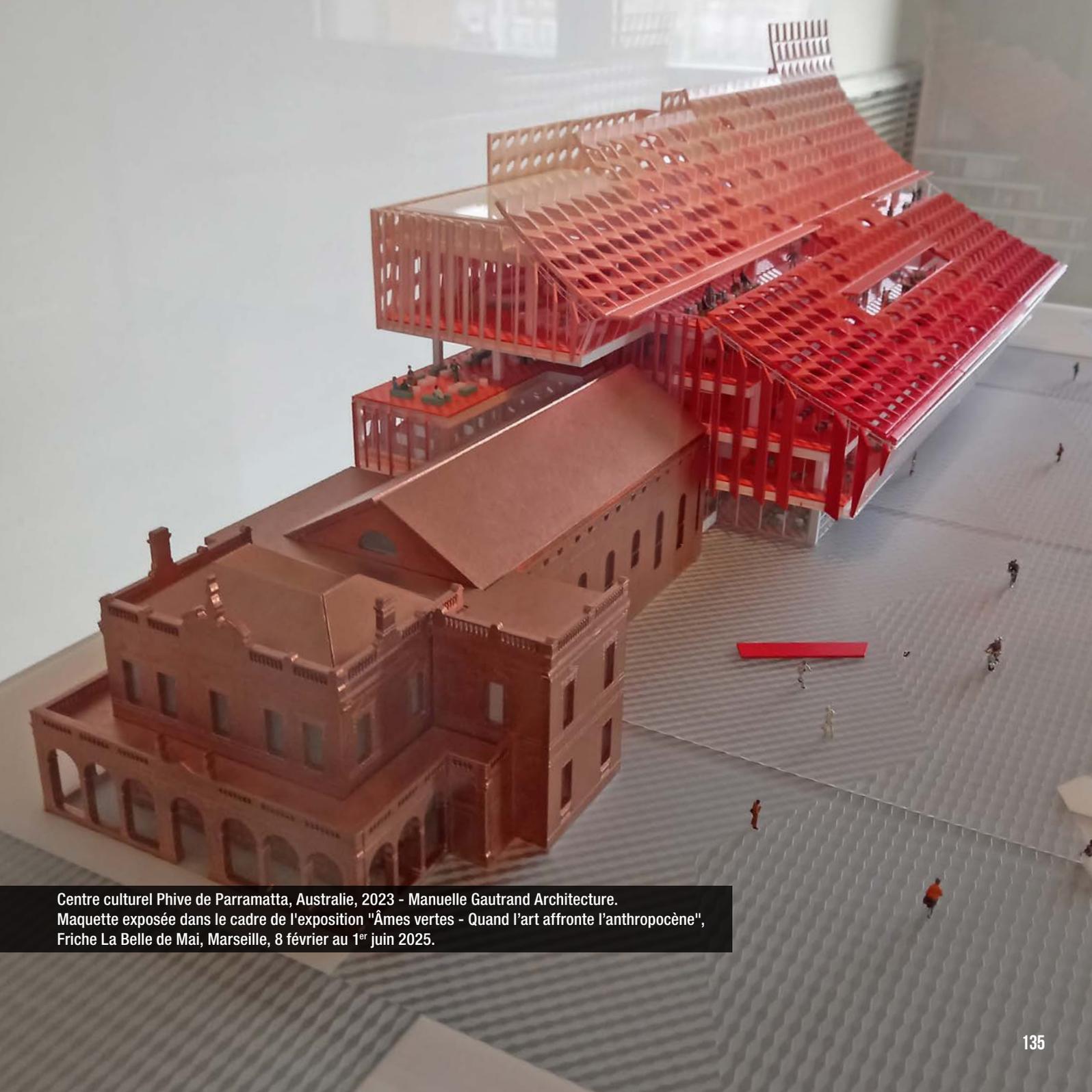
EXPÉRIMENTATIONS

Mosaïque d'exemples

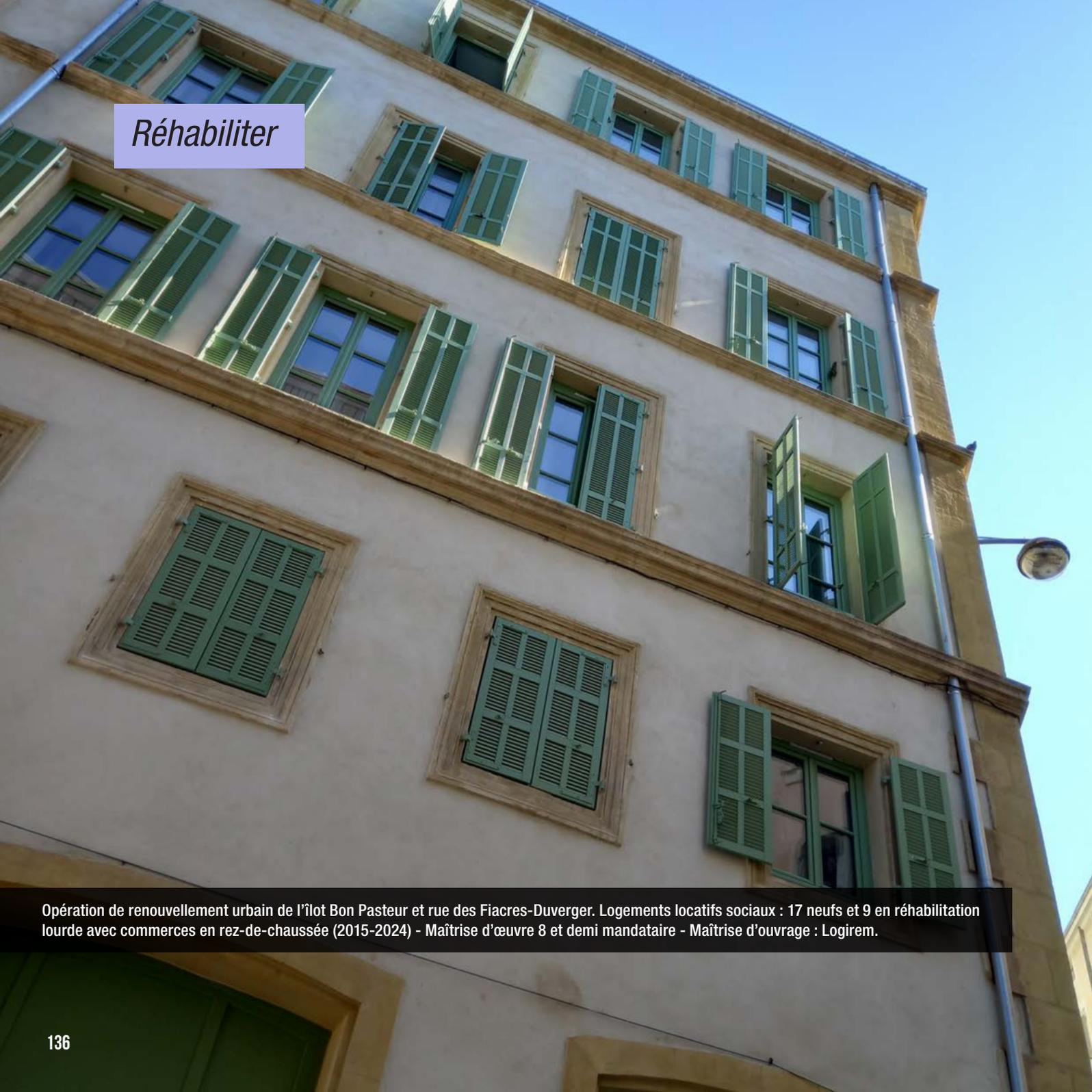
Le patrimoine du quotidien doit contribuer à la création de la ville de demain, composée à partir du "déjà- là", une ville résiliente qui réponde aux transitions amorcées et à venir sans perdre son identité. Cette prise de conscience a commencé chez les porteurs de projet. Plusieurs expérimentations marseillaises et toulonnaises illustrent la diversité des approches et des solutions. Les exemples présentés dans les pages suivantes montrent la manière dont les architectes appréhendent ce matériau utile et comment il le transforme.

Les concepteurs peuvent avoir quatre attitudes au moment d'intervenir dans les édifices anciens :

- le respect intégral de l'esthétique de l'édifice ;
- l'adaptation dans un esprit de respect et de valorisation ;
- la recherche d'une certaine complémentarité en s'appuyant sur le contexte ;
- l'affirmation du neuf vis-à-vis de l'ancien avec des contrastes assumés.



Centre culturel Phive de Parramatta, Australie, 2023 - Manuelle Gautrand Architecture.
Maquette exposée dans le cadre de l'exposition "Âmes vertes - Quand l'art affronte l'anthropocène",
Friche La Belle de Mai, Marseille, 8 février au 1^{er} juin 2025.



Réhabiliter

Opération de renouvellement urbain de l'îlot Bon Pasteur et rue des Fiacres-Duverger. Logements locatifs sociaux : 17 neufs et 9 en réhabilitation lourde avec commerces en rez-de-chaussée (2015-2024) - Maîtrise d'œuvre 8 et demi mandataire - Maîtrise d'ouvrage : Logirem.

Réhabiliter

L'un des immeubles réhabilités dans l'îlot "Saint-Thomas d'Aquin", bastide Flotte de la Buzine, rue Dieudé et rue de la Palud, Marseille. Maîtrise d'ouvrage : Histoire & Patrimoine (2022). Maîtrise d'œuvre : Archipôle Sud.



"Pôle Opéra" : réhabilitation de deux immeubles rue Molière pour accueillir des espaces administratifs, une billetterie et des salles de répétition pour les choristes de l'Opéra (2021) - Maître d'œuvre : APD Cédric Couissin, architecte du patrimoine - Maître d'ouvrage : Soleam.



Réhabilitation d'un rez-de-chaussée commercial rue Sainte.

Réhabiliter

Rabatau IV (SOGIMA), agence tdso. Réhabilitation de 95 logements construits dans les années 1930 (livraison 2021) : ravalements, travaux d'étanchéité, rénovation des chaufferies réseaux, mise en place d'équipements ENR (panneaux solaires), réfection des cages d'escaliers, installation de VMC individuelles, rénovation énergétique des logements - Agence tdso.



Hôtel Les Bords de mer, Les Catalans - Maîtrise d'œuvre : Atelier d'architecture Yvann Pluskwa.

Reconvertir

Changer l'usage



Réhabilitation de l'ancien siège de la Marseillaise - Maîtrise d'œuvre : Baldassari Sibourg architectes - Maîtrise d'ouvrage : Villages en Ville.
Illustration : Cyclorama Hive & Co.



Le Couvent, ancien couvent des Victimes du Sacré-Cœur, Belle de mai (2017).

Reconvertir

Changer l'usage

"Le Cloître" - Rénovation du couvent des sœurs de la Visitation légué à la fondation des Apprentis d'Auteuil et création d'un Pôle d'innovation et d'entrepreneuriat social, Saint-Jérôme (2019). Salle du restaurant Apprentis d'Auteuil "Les jardins du cloître" - François Gauthier architecte - Photo : page Facebook du Cloître.



"Pôle Canebière-Feuillants" / Hôtel Mercure Canebière. Maîtrise d'œuvre : Tangram Architectes -
Maîtrise d'ouvrage : Soleam - Photo : Gabrielle Voinot.

Réhabiliter

Reconvertir

CEPAC Silo 2011) - Carta-Associés [C+T Architectures] + Éric Castaldi

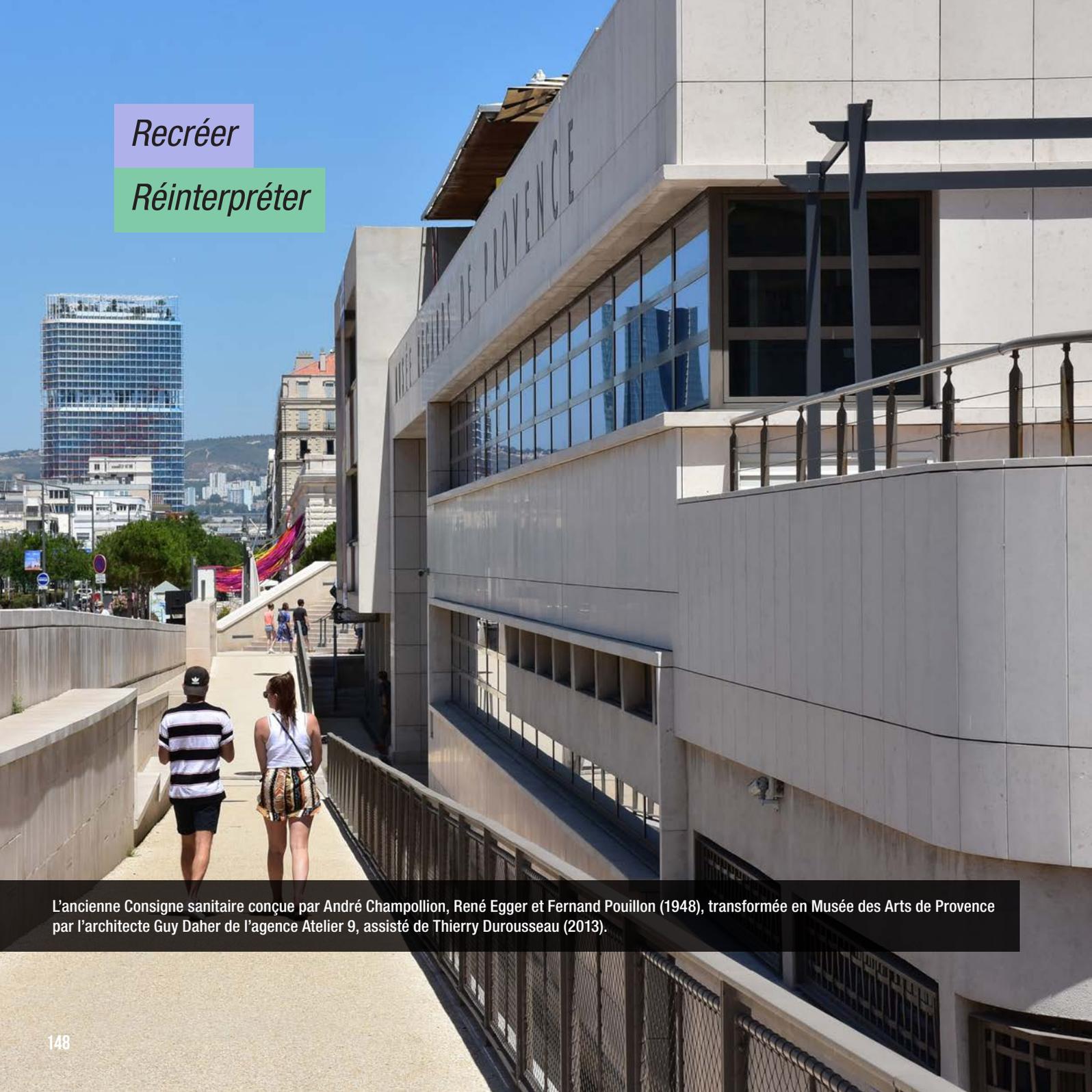




Nouveau Tribunal administratif, La Joliette, installé dans les anciens ateliers de la Compagnie Générale Transatlantique. Agence MAP architecture, Pitch Promotion (2021).

Recréer

Réinterpréter



L'ancienne Consigne sanitaire conçue par André Champollion, René Egger et Fernand Pouillon (1948), transformée en Musée des Arts de Provence par l'architecte Guy Daher de l'agence Atelier 9, assisté de Thierry Dourousseau (2013).

Reconvertir

Garder des traces

S'appuyer sur la structure



Juxtaposer

Assumer l'inachevé

Programme de bureaux place de la Joliette - ACVV architecture - Promoteur : Axis - Photo : Yam Studio.



adagio
my apartment

Anciennes pompes funèbres de la Ville, auberge de jeunesse (208 lits), 12, rue Jean Trinquet - Will Architecture.



Réhabilitation de l'ancien immeuble des bureaux de la CPAM en résidence étudiante de 323 chambres (Résidence Kley), Saint-Lazare (2018) - Tangram Architectes.

Juxtaposer

Changer l'usage



"Le Major", rue Mazenod, Poissonnier Ferran & Associés (2016). Pitch Promotion.



Rue Mazenod - Anciens ateliers de la Compagnie Générale Transatlantique, Tribunal administratif de Marseille
Bastien Beguier et Mathieu Ménager, Baito architectes + MAP.

Juxtaposer

Changer l'usage



Le Castel Euroméditerranée, Poissonnier Ferran & Associés - Photo : Poissonnier Ferran & Associés
Renouvellement urbain de l'îlot Transatlantique SNCM.

Greffer

Augmenter



Carré Gabriel - Extension et réhabilitation d'un immeuble de bureaux, Boulevard Charles Moretti (XIV^e arrdt).
Maîtrise d'œuvre : Marc Farcy Architecture - Maîtrise d'ouvrage : SCI Carré Gabriel.



Digital Realty Marseille MRS1, entreprise de télécommunications installée dans d'anciens entrepôts, avenue Roger Salengro, Arenç.



Surélévation rue de Lodi.

Greffer

Augmenter

Reconversion avec surélévation avenue de Toulon (36 appartements de grand standing).
C+T Architectures - Roland Carta (2006), Bouygues Immobilier.



Construction d'un immeuble de logements étudiants à partir de la surélévation d'un bâtiment industriel, rue Jean Trinquet (2019), Agence 8 et demi - Maître d'ouvrage : Axis - Photo : Agam / Christophe Trinquier.

Greffer

Augmenter

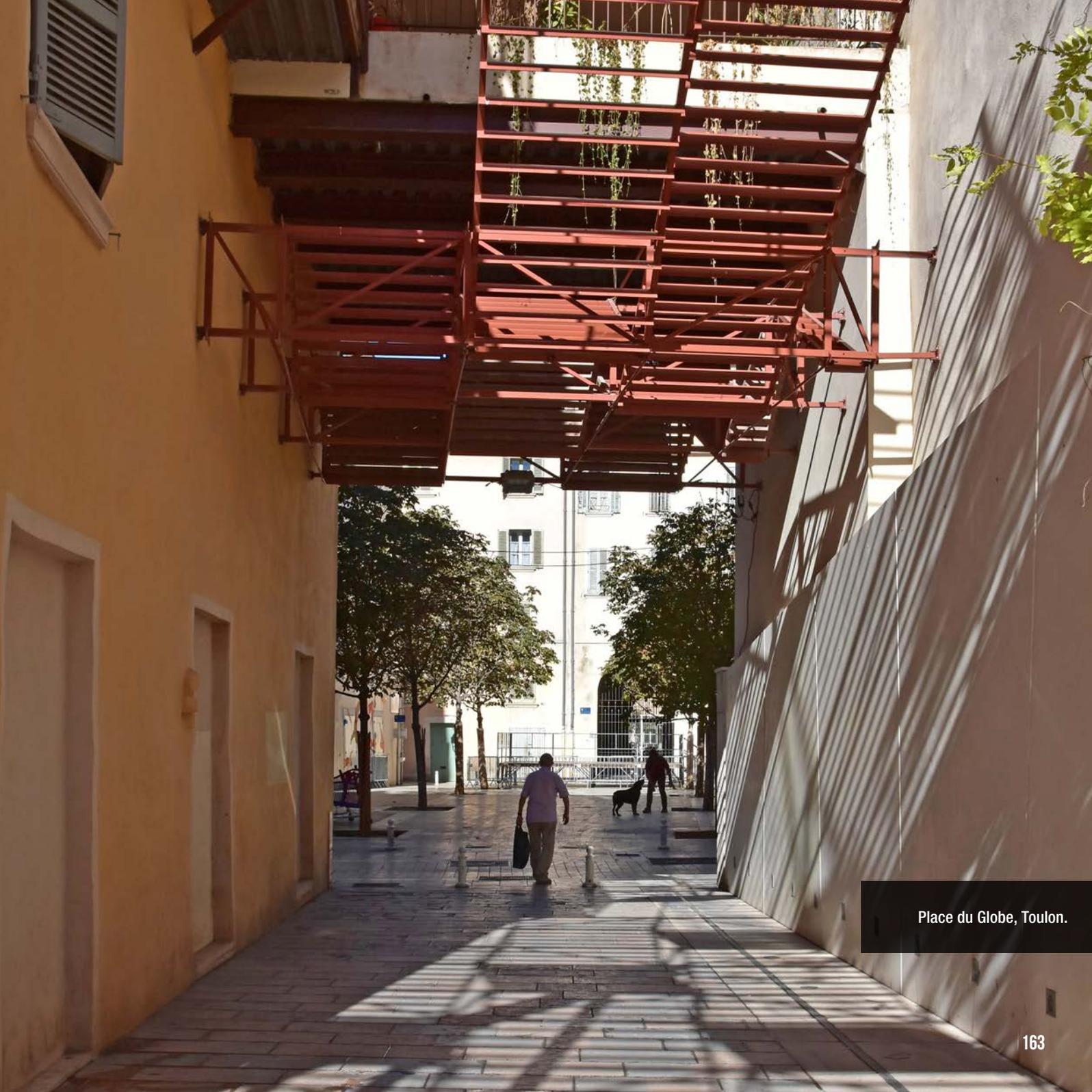


M Factory (2023), bureaux et services premium, Tangram Architectes. ICADE.

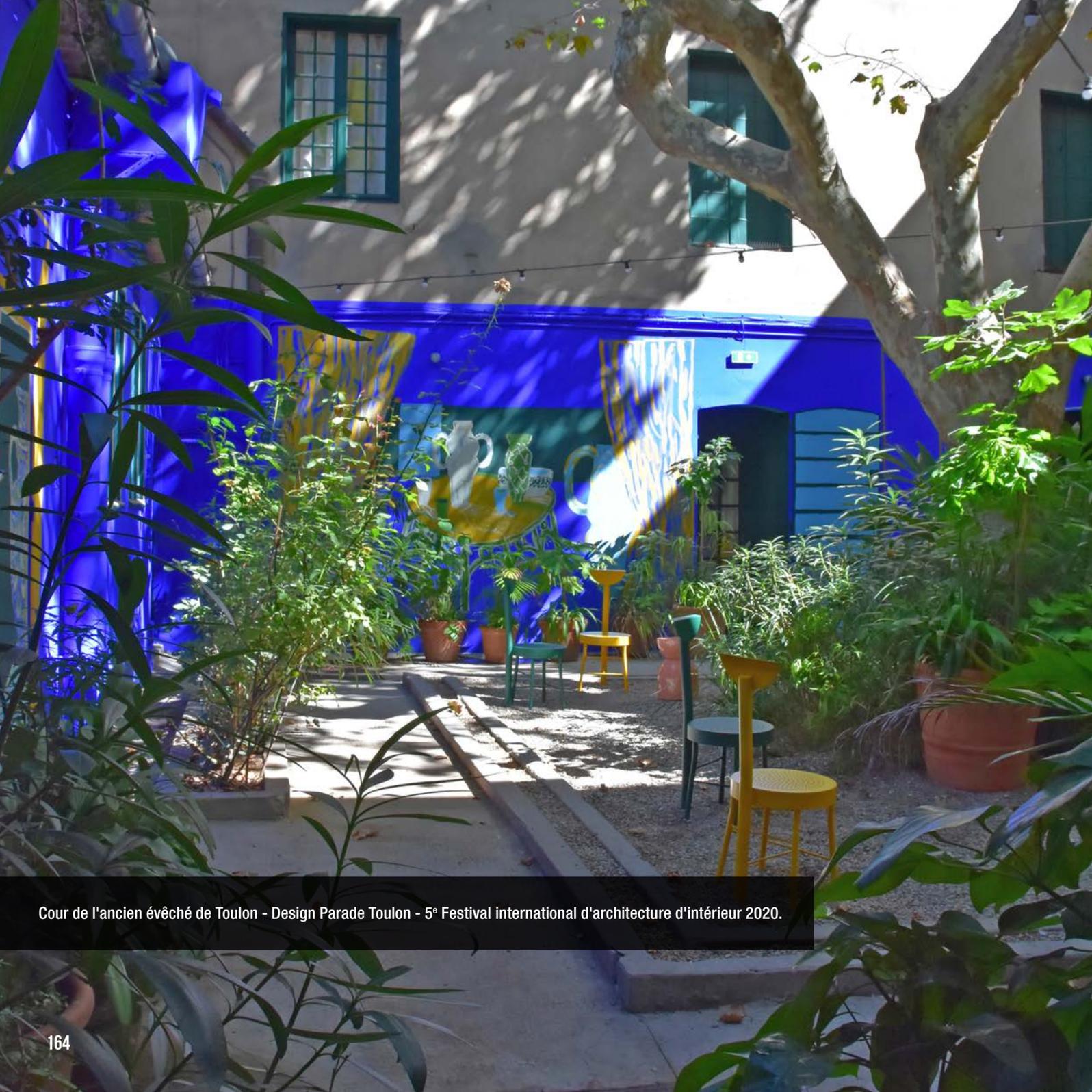
Dédensifier

Ouvrir

Îlot Baudin Toulon - Résidence "Les Maurels" : 42 logements conventionnés.
Résidence "Portalis" : 106 logements étudiants. 3 commerces. Une crèche.
Grand Prix du Palmarès Régional de l'Habitat 2019.



Place du Globe, Toulon.



Cour de l'ancien évêché de Toulon - Design Parade Toulon - 5^e Festival international d'architecture d'intérieur 2020.

Magnifier

Éclairer

Îlot "Saint-Thomas d'Aquin", bastide Flotte de la Buzine, rue Dieudé et rue de la Palud, Marseille.
Maîtrise d'ouvrage : Histoire & Patrimoine (2022). Maîtrise d'œuvre : Archipôle Sud.



Îlot Baudin Toulon - Résidence "Les Maurels" : 42 logements conventionnés.
Résidence "Portalis" : 106 logements étudiants. 3 commerces. Une crèche.
Grand Prix du Palmarès Régional de l'Habitat 2019.

Magnifier

Éclairer

Îlot "Saint-Thomas d'Aquin", bastide Flotte de la Buzine, rue Dieudé et rue de la Palud, Marseille.
Maîtrise d'ouvrage : Histoire & Patrimoine (2022). Maîtrise d'œuvre : Archipôle Sud.

An aerial photograph of a coastal city, likely Monaco, showing a dense urban landscape with a prominent marina filled with sailboats. The word "GLOSSAIRE" is overlaid in large, white, bold, sans-serif capital letters across the center of the image. The background features a mix of traditional European architecture and modern buildings, with a church spire visible in the upper left. The lighting suggests a bright, sunny day, casting shadows on the buildings and water.

GLOSSAIRE



ADVENTICE

Qui ne fait pas naturellement, originellement partie du corps d'une chose. Qui vient en plus, s'ajoute accessoirement.

AÉRAULIQUE

L'aéraulique est la branche de la physique qui traite de l'étude de l'écoulement de l'air et de ses applications. Les applications sont nombreuses dans les bâtiments : ventilation, traitement de l'air, climatisation, dépoussiérage et désenfumage.

ART CINÉTIQUE

Courant artistique issue de l'abstraction et fondé sur le caractère changeant de l'œuvre, son mouvement apparent ou réel. Œuvre caractérisée par le mouvement (Optical Art).

BAIE À ARC ANGULAIRE TRONQUÉ

Baie à pans coupés.

BANDEAU

Bande horizontale, plate ou moulurée, qui court sur toute la largeur d'une façade.

CONTINUUM BÂTI

Lieux habités adjacents. Ensemble de bâtiments tels que l'on peut passer de l'un à l'autre de façon continue.

CONTREVENTEMENT HORIZONTAL

Le contreventement permet d'assurer une stabilité horizontale et verticale de la structure lors des secousses qui ont des composantes dans les trois directions. Le rôle du

contreventement horizontal est de transmettre les actions latérales aux éléments verticaux appelés palées de stabilité.

DIAGNOSTIC

Un diagnostic est un préalable indispensable à tout projet. À la différence de l'inventaire, exhaustif et neutre, le diagnostic est sélectif et orienté.

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Production des biens et des services de manière durable en limitant la consommation et le gaspillage des ressources et la production des déchets pour passer d'une société du tout jetable à un modèle économique plus respectueux des ressources.

ENDUIT CIMENT MARSEILLAIS

L'enduit au ciment naturel est un mortier pouvant être composé de chaux aérienne ou hydraulique, de ciment naturel prompt (CNP), d'agrégats régionaux et parfois d'agrégats décoratifs (briques pilées, laitiers, éclats de pierre...) qui font l'originalité de chaque enduit. Il tend souvent à imiter les façades en pierre de taille par sa teinte, dans les beiges, et par sa texture, où la matière ressort et exprime souvent un registre décoratif. L'enduit est travaillé en joints horizontaux.

(Source : Fiche conseil Centre ancien n°17 "Les façades en enduit au ciment naturel", DRAC PACA - UDAP13 - CAUE 13).

ÉNERGIE GRISE

L'énergie grise ou énergie intrinsèque correspond à la quantité d'énergie dépensée et consommée lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit à l'exception de l'utilisation. Chacune des étapes du cycle de vie (extraction, production, transformation, fabrication, emballage, transport vers les sites de distribution, stockage, distribution, vente, mise en œuvre, entretien, recyclage éventuel en fin de vie) nécessite de l'énergie, humaine, animale, électrique, thermique ou autre. En cumulant l'ensemble des énergies consommées, on peut prendre la mesure du besoin énergétique d'un bien.

L'énergie grise est une énergie cachée, indirecte, au contraire de l'énergie liée à l'utilisation que le consommateur connaît ou peut connaître facilement.

HYPERSTATISME

En mécanique du solide, l'hyperstatisme est la situation d'un assemblage pour lequel le fonctionnement se fait avec plus de contraintes que ce qui est strictement nécessaire pour le maintenir : au moins un degré de mobilité d'une pièce est supprimé plusieurs fois.

LIGNES DE REFEND

Lignes horizontales creusées dans l'enduit ou le parement d'un mur pour simuler les joints d'assise entre les pierres de taille. Les rainures sont plus ou moins creusées. Synonymes : ravalement à filets, bossage de parement.

LITS D'UNE PIERRE DE TAILLE

Les lits désignent les faces d'une pierre de taille. Il s'agit de la surface horizontale de pose d'une pierre de taille. Chaque pierre de taille est comprise entre deux lits : le lit inférieur et le lit supérieur ; le lit supérieur d'une pierre reçoit le lit inférieur de celle qui vient au-dessus.

MATRICE

Terme polysémique employé dans de très nombreux domaines. Dans le vocabulaire de l'artisanat et de l'industrie, la matrice est le matériau qui sert de liant dans un matériau composite. C'est aussi le moule qui présente l'empreinte d'une pièce destinée à être créée. En métallurgie, c'est le constituant principal d'un alliage qui présente une certaine continuité, dans lequel sont enrobés les autres constituants. En géologie, c'est le ciment. En écologie du paysage, la "matrice écopaysagère" est le milieu dominant dans lequel sont étudiées des structures de type "cœur d'habitat", "zones tampons" et réseaux écologiques.

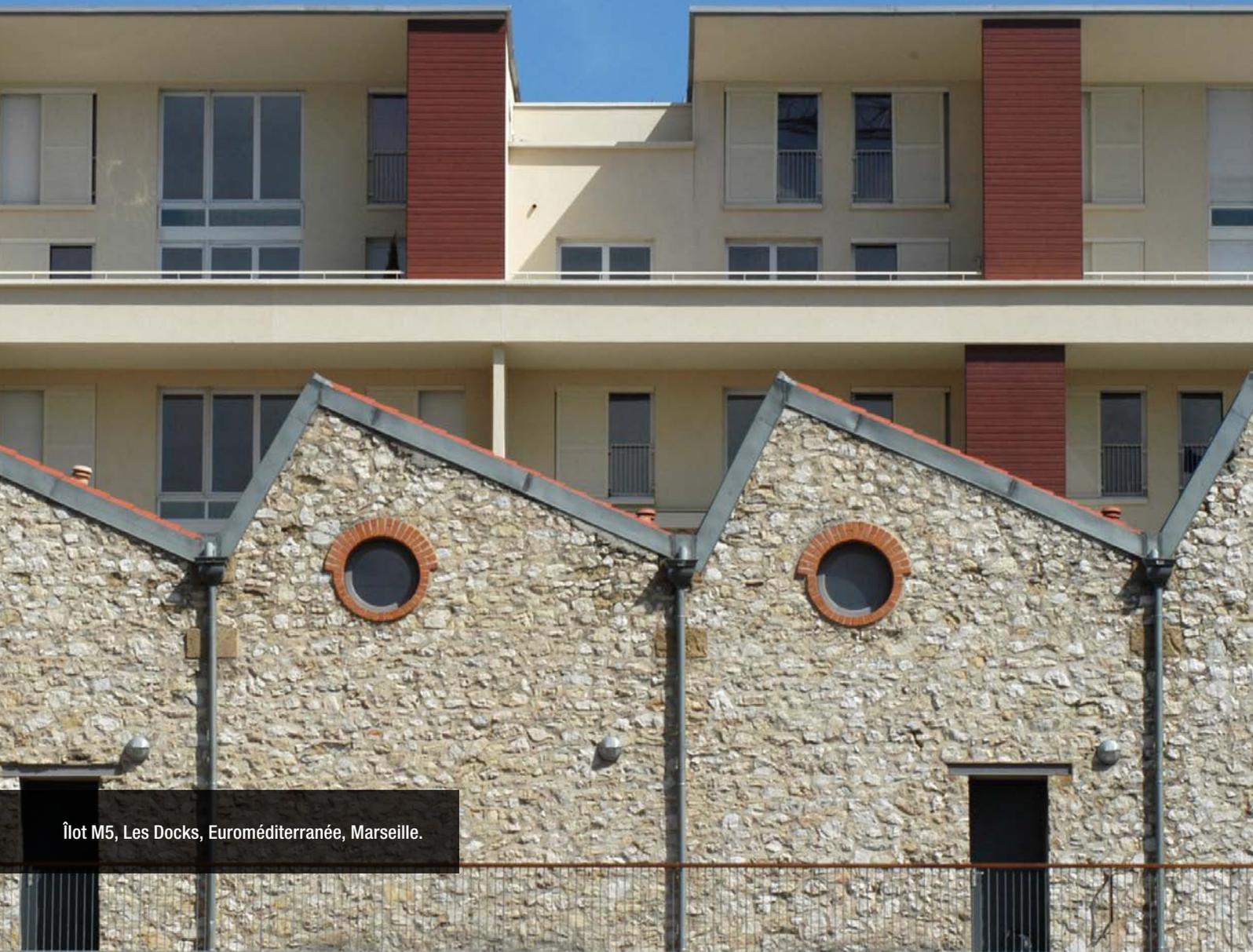
Par extension et par analogie, ce terme peut également servir à exprimer le matériau qui constitue la ville historique, le liant qui assure la cohésion d'une population.

PERSPIRANCE

Propriété d'une paroi à laisser passer l'humidité à travers son épaisseur et à la laisser s'évaporer lorsqu'elle arrive de l'autre côté.

RECONVERSION

"La reconversion est une rénovation avec un changement de programme, comprenant une réaffectation, une redistri-



Îlot M5, Les Docks, Euroméditerranée, Marseille.

bution ou une requalification des espaces. Le monument est en quelque sorte recyclé dans la société, réutilisé, réemployé" (Dominique Rouillard, Architectures contemporaines et monuments historiques, Éditions du Moniteur, 2006).

RECYCLAGE

Opération par laquelle la matière première d'un déchet est utilisé pour fabriquer un nouvel objet : une porte devient du bois à brûler. Le recyclage ne conserve que la matière.

RÉEMPLOI

Opération qui permet à des biens qui ne sont pas des déchets d'être utilisés à nouveau sans qu'il y ait une modification de leur usage initial : une porte reste une porte. Le réemploi conserve la fonction initiale de l'objet.

RÉUTILISATION

Opération qui permet à un bien ou un déchet d'être utilisé à nouveau en détournant éventuellement sa fonction originale : une porte devient une table. La réutilisation conserve la forme mais pas la fonction.

SPLA-IN

Une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) est un outil d'aménagement créé par l'État avec une collectivité territoriale. Elle est compétente pour organiser, réaliser ou contrôler toute action ou opération d'aménagement relevant de la compétence de ses actionnaires (articles L. 327-1 et suivants du code de l'urbanisme), en l'occurrence de l'État à travers son établissement public d'aménagement, sur le périmètre d'une opération d'intérêt

national (OIN). La SPLA-IN permet d'aménager un territoire et donc d'intervenir sur plusieurs opérations de ce territoire et ainsi simplifier la gouvernance des projets d'aménagement majeurs tout en limitant les risques financiers pour les actionnaires. La gouvernance, les risques et les bénéfices sont ainsi partagés entre l'État et la collectivité locale. Source : DRIEAT Île de France).

SPOLIA

Les spolia (*spolium*, "dépouille", "butin"), également appelés remplois ou réemplois, désignent dans l'Antiquité la réutilisation de matériaux (notamment des colonnes, des chapiteaux et des plaques de marbre) et d'œuvres d'art de monuments comme matériaux de construction dans un nouvel édifice soit pour des raisons idéologiques ou économiques.

Aujourd'hui, des spolia sont incorporés dans l'architecture de certains édifices pour conserver une trace du bâtiment démolé, en les remplaçant dans un contexte qui évoque leur emploi premier ou en les insérant dans un tout autre programme (par exemple, des châssis de fenêtre retrouvent une nouvelle vie sous la forme de parements ou d'éléments de façade graphiques).

SYSTÈME POTEAUX-POUTRES

Le système constructif poteaux-poutres concentre les efforts sur la structure primaire porteuse d'un bâtiment composée de poteaux et de poutres espacés à intervalles réguliers (les poutres sont installées à l'horizontale sur les poteaux verticaux). Il autorise de grandes portées et permet des évolutions à l'aide de cloisons amovibles.

TERRASSE MARSEILLAISE

Petite terrasse plus ou moins étroite en retrait par rapport au dernier niveau avec corniche et garde-corps.

TYPICUM

Bâtiment exemplaire d'un type de patrimoine.

TYPIQUE

Qui présente suffisamment les caractères d'un type pour servir d'exemple, de repère.

UNICUM

Objet archéologique, historique ou architectural connu aujourd'hui à un seul exemplaire alors qu'il a pu être produit en plusieurs exemplaires.

URBANISME TRANSITOIRE

L'urbanisme transitoire est une méthode qui permet de tester la programmation en actes et d'alimenter la faisabilité technique et opérationnelle d'un projet urbain mais qui peut également s'appliquer à la transformation de bureaux en logements. Il enrichit la palette des lieux où se construit la ville contemporaine en faisant apparaître pour un, deux ou trois ans des lieux d'un nouveau genre (cités de chantier, centres de formation aux métiers du BTP, espaces mixtes où se côtoient des entrepreneurs et des artistes...).

(ARCHITECTURE) VERNACULAIRE

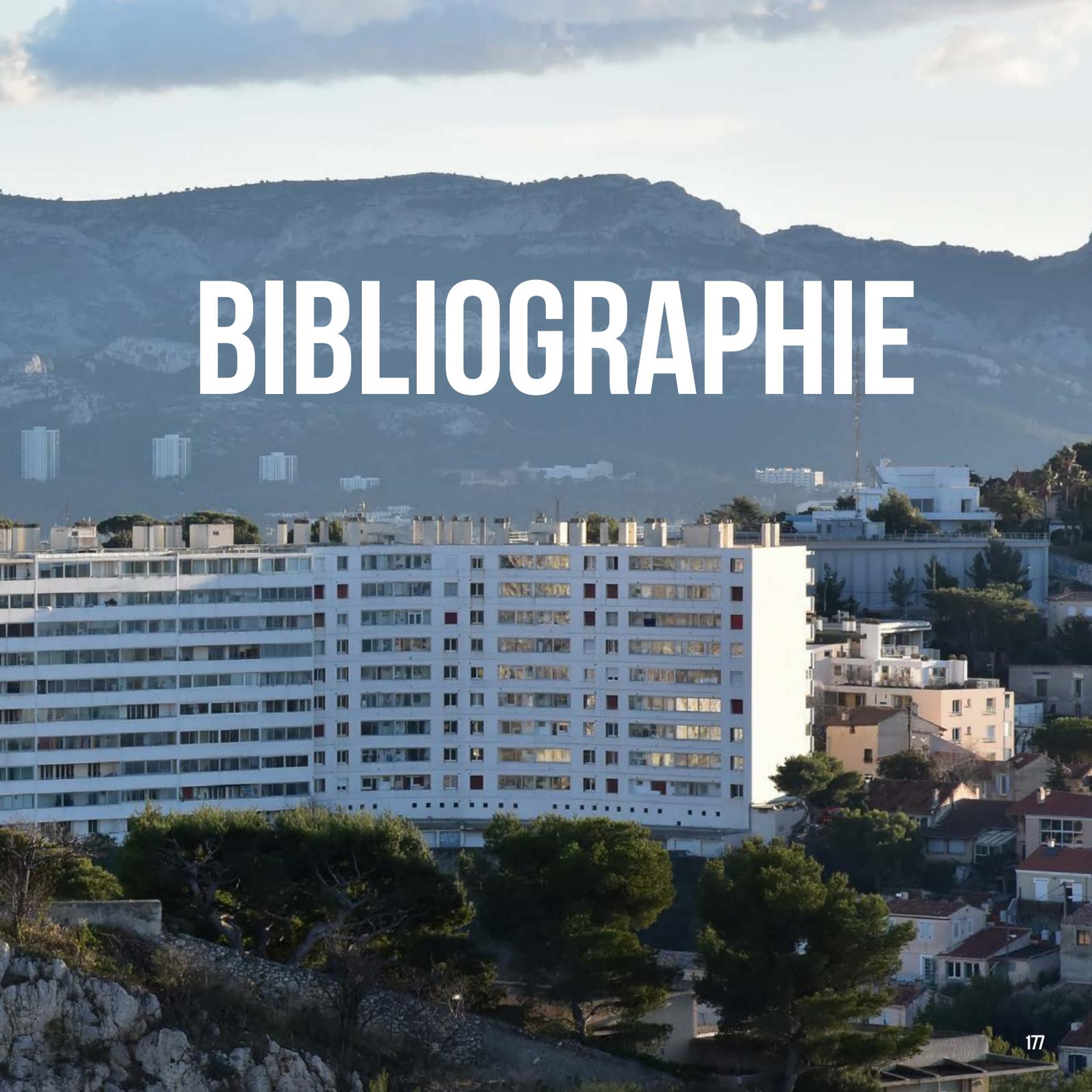
Architecture propre à une région et à une époque donnée, par opposition à l'architecture officielle, appliquée aux bâtiments de l'administration et du pouvoir central ou par opposition à un style dominant, national ou international.



Rue Saint-Théodore, Belsunce, Marseille.



BIBLIOGRAPHIE

A photograph of a cityscape. In the foreground, a large, modern, white apartment building with many windows is prominent. To its right, there are smaller, older houses on a hillside. In the background, a range of mountains is visible under a sky with scattered clouds. The word 'BIBLIOGRAPHIE' is overlaid in large, white, bold letters across the center of the image.

BIBLIOGRAPHIE

BEAUDOUIN Emmanuelle et Laurent, "Être-ange" in *L'usure du monde, Politique, architecture et développement durable*, Le Visiteur, revue critique d'architecture n°28, 2023.

BELLI-RIZ Pierre (dir), *Réemploi, architecture et construction*, Éditions du Moniteur, 2022.

BIHOUIX Philippe, JEANTET Sophie, DE SELVA Clémence, *La ville stationnaire. Comment mettre fin à l'étalement urbain ?*, Actes Sud, collection "Domaines du possible", 2022, 352 p.

BINET Nicolas, D'ABOVILLE Gwenaëlle, *Réparer et construire la ville. Pour un renouvellement de l'offre en logement*, Éditions du Moniteur, 2024.

BOUCHET-BLANCOU Géraldine avec la contribution de Didier Mignery, *La surélévation des bâtiments. Densifier et rénover à l'échelle urbaine*, Éditions Le Moniteur, 2023.

BOUTTÉ Franck, *L'urbanisme, vecteur de transitions*, Collection : Projet urbain, Éditions Parenthèses, 2023.

COURGEY Samuel, OLIVA Jean-Pierre, *L'isolation thermique écologique*, Éditions Terre vivante, 2023.

D'ARIENZO Roberto, YOUNÈS Chris (dir), *Recycler l'urbain. Pour une écologie des milieux habités*, Éditions MétisPresses, 2014.

DIAZ Isabel, FLEURY-JÄGERSCHMIDT Émilie (dir), *Réinventer la ville centre. Le patrimoine en jeu*, Éditions Parenthèses, 2020.

DRUOT Frédéric, LACATON Anne Lacaton, VASSAL Jean-Philippe, *Plus. Les grands ensembles de logements. Territoire d'exception*, Éditions Gustavo Gili, 2007.

DUROUSSEAU Thierry (dir), *Architectures à Marseille, 1900-2013*, Édition MAV PACA, 2014.

GAUTRAND Manuelle (dir), *Mutations du patrimoine bâti délaissé*, Rapport du Groupe 4, cycle des hautes études de la culture, session 19-20 - "Territoires de cultures", 2020.

GODET Olivier, *Patrimoine reconverti du militaire au civil*, Nouvelles éditions Scala, 2007.

GRAF Franz, *Enseigner la sauvegarde*, Collection Cahiers du TSAM, 2023.

GRAF Franz, *Histoire matérielle du bâti et projet de sauvegarde. Devenir de l'architecture moderne et contemporaine*, Collection : Architecture Essais, Éditions Presses polytechniques et universitaires romandes, 2014.

GRAF Franz, DELEMONTÉY Yvan (dir), *Histoire et sauvegarde de l'architecture industrialisée et préfabriquée au XX^e siècle*, Collection P U POLYTEC ROM, Éditions Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2020.

GRAF Franz, DELEMONTÉY Yvan (dir), *Architecture industrialisée et préfabriquée : connaissance et sauvegarde*, Collection Architecture, Éditions Presses polytechniques et universitaires romandes, 2012.

HUGRON Jean-Philippe, *Watt par Ateliers 2/3/4/*, Collection Revue de l'ENSAB, 2024.

JALLON Benoît, NAPOLITANO Umberto, BOUTTÉ Franck, *Paris Haussmann, modèle de ville*, Co-édition Pavillon de l'Arsenal, Paris et Park Books, Zürich, 2017.

LENIAUD Jean-Michel, *Droit de cité pour le patrimoine*, Éditions Presses de l'Université du Québec, Collection Patrimoine urbain, 2013.

MEIER Hans-Rudolf, *Spolia in Contemporary Architecture : Searching for Ornament and Place in Reuse Value. Spolia and Appropriation in Art and Architecture from Constantine à Sherrie Levine*, édité par Richard Brilliant et Dale Kinney, Ashgate, London, 2011.

MOLEY Christian, *(Ré)concilier architecture et réhabilitation de l'habitat*, Éditions du Moniteur, 2017.

MOLEY Christian, "Conception actuelles de l'habitat, 2000-2010", rapport définitif pour le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, dans le cadre du "Plan construction urbanisme et habitat, programme logement design pour tous", 2011.

PORRINO Matteo (dir), *Les matériaux métalliques. Histoire d'une technique et sauvegarde du patrimoine du 19^e siècle*, Collection Archigraphy Poche, Infolio, 2021.

PORRINO Matteo (dir), *Le béton armé. Développement historique et sauvegarde du patrimoine architectural du XX^e siècle*, Collection Archigraphy Poche, Infolio, 2019.

POWELL Kenneth, *L'architecture transformée. Réhabilitation, rénovation, réutilisation*, Éditions du Seuil, 1999.

PROST Philippe, *L'architecture ou l'art de transformer le réel. (2/9) Spolium, Spolia*, Magazine d'architectures n°294, 2021.

RAGON Michel, *Olivier Clément Cacoub : Architecture de soleil*, Éditions Cérès Productions, 1974.

REVEDIN Jana (dir), *L'architecte et l'existant - Construire avec ce qui est déjà là*, Collection Manifestô-Alternatives, Paris, 2022.

SIMONNET Cyrille, *Le béton, histoire d'un matériau*, Éditions Parenthèses, Marseille, 2005.

Collectif, *Le patrimoine territorial en projet*, Points FNAU, 2015.

Collectif, *Reuse Value. Spolia and Appropriation in Art and Architecture from Constantine to Sherrie Levine*, Édité par Richard Brilliant et Dale Kinney, Ashgate, Londres, 2011.

PUBLICATIONS DE L'AGAM

Panorama architectural, Les grands types d'architecture privée dans les périmètres du SPR et du PPA du centre-ville de Marseille, du milieu du XVII^e siècle au milieu du XX^e siècle, Lexique par l'image, 2023.

La nouvelle vie du patrimoine architectural - Métropole Aix-Marseille-Provence et La nouvelle vie du patrimoine architectural - Marseille, dépliants réalisés dans le cadre des Journées européennes du patrimoine 2019.

Les enjeux du patrimoine au XX^e siècle, Regards de l'Agam n°37, septembre 2015.

Le patrimoine urbain, une nouvelle ambition Regards de l'Agam n°13, novembre 2013.

REVUE MARSEILLE

Marseille, de la ville à la métropole. Un demi-siècle d'histoire urbaine,

Revue Marseille n°239, décembre 2012

Articles "Les villes Marseille, évolution urbaine de 1954 à 2012" ; "La ville fragmentée" ; "La ville verticale".

FICHES CONSEIL ÉNERGIE

PE-01 Adapter la performance énergétique aux climats de la région

PE-02 Les typologies architecturales en PACA

PE-03 La réhabilitation thermique du bâti ancien

PE-04 Le confort d'été

PE-05 Les vertus écologiques du bâti ancien

PE-06 L'isolation thermique

PE-07 Les énergies renouvelables

DRAC PACA, UDAP de Vaucluse, CAUE de Vaucluse, 2023.

www.caue84.fr/documentation

Site de la DRAC PACA rubrique aides et démarches / démarches et conseils architecture et patrimoine

MAGAZINE DIGITAL CONSTRUCTIF

BUMBARU Dinu, *Les sens multiples d'un mot porteur de valeurs*, Patrimoine bâti : préserver, transformer ou détruire ?, Constructif n°13, février 2006.

GODET Olivier, *Faut-il tout conserver ?*, Patrimoine bâti : préserver, transformer ou détruire ?, Constructif n°13, février 2006.

NOURISSIER Gilles, *Un patrimoine courant au cœur du projet urbain*, Patrimoine bâti : préserver, transformer ou détruire ?, Constructif n°13, février 2006.

HEBDOMADAIRE LE MONITEUR DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT

VERAN Cyrille et JOFFROY Pascale, "1960-1980 *Quel avenir pour le patrimoine contemporain*", 12 avril 2002.

<https://www.lemoniteur.fr/article/1960-1980-quel-avenir-pour-le-patrimoine-contemporain.1576709>

SITES INTERNET

La gestion écologique du patrimoine bâti

Ministère de la Culture : <https://www.culture.gouv.fr/Thematiques/Monuments-Sites/Monuments-historiques-sites-patrimoniaux/Themes-environnementaux/La-gestion-ecologique-du-patrimoine-bati>

Un bâtiment. Combien de vies ? La transformation comme acte de création

Cité de l'architecture : https://www.citedelarchitecture.fr/sites/default/files/documents/2017-10/dossier_pour_L_itinerance_ubcv_2017.pdf

PODCAST

PROST Philippe, "Il n'y a jamais de feuille blanche en architecture", "Les Nuits de France Culture", 22 septembre 2019.

<https://www.radiofrance.fr/franceculture/podcasts/les-nuits-de-france-culture/philippe-prost-il-n-y-a-jamais-de-feuille-blanche-en-architecture-4045427>

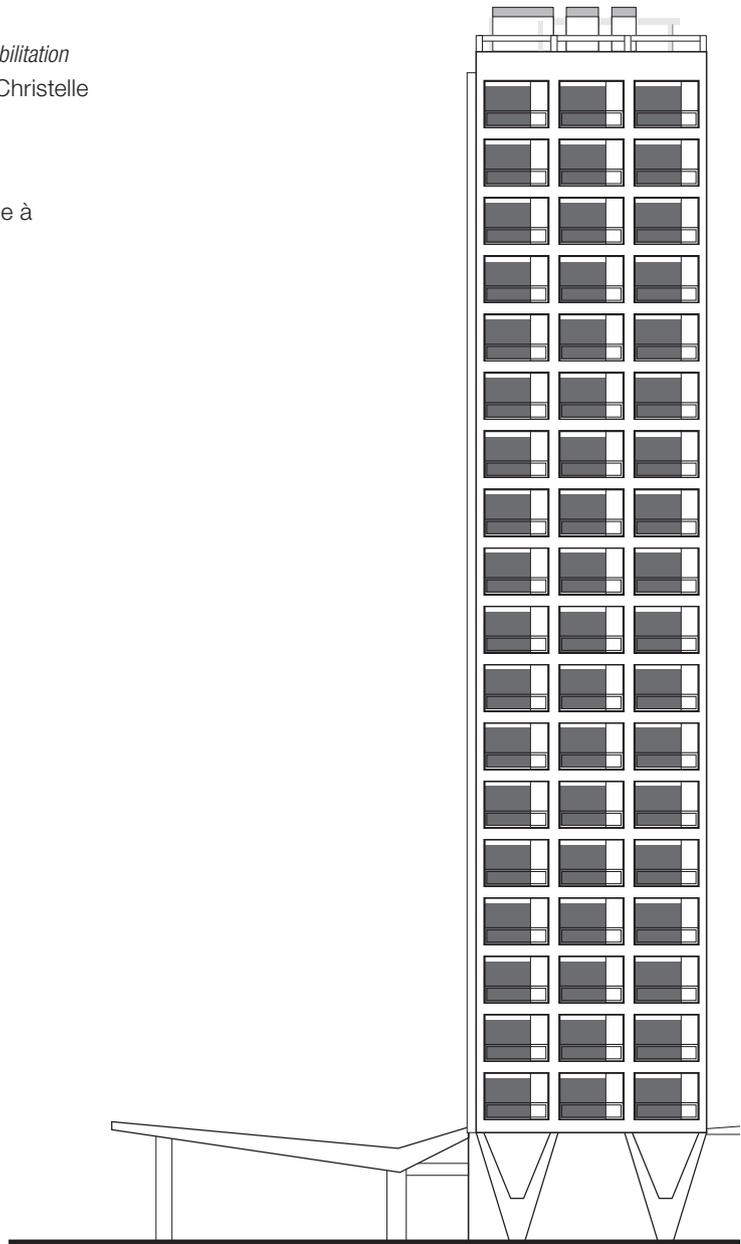
VIDÉOS

BELLI-RIZ Pierre et FABIANI Sébastien, *Réemploi et architecture*, Conférence à l'ENSA - UGA, 8 novembre 2022.

<https://youtu.be/SY8sNgHFVYw>

LAVERGNE Vincent, "*Tour Watt Paris 13 : une réhabilitation avant-gardiste*", Business Immo, reportage signé Christelle Pitagora, 1er décembre 2021.
<https://www.youtube.com/watch?v=U-zwejeumzY>

MICHELIN Nicolas, "*L'ordinaire-extra*", Conférence à l'ENSA - UGA, 16 octobre 2014.
<https://www.youtube.com/watch?v=j93kg7s4omE>



Crédits photos et droits d'auteur

Toutes les iconographies du document sont créditées Agam (Christophe Trinquier).

Toutes les photographies du document sont créditées Agam (Christophe Trinquier) à l'exception des photographies listées ci-dessous :

Page	Description	Photographe	Architecte
<i>Première de couverture</i>	<i>Le Castel Euroméditerranée</i>	<i>Poissonnier Ferran & Associés</i>	<i>Poissonnier Ferran & Associés</i>
<i>p.17</i>	<i>La Tour Watt</i>	<i>Sergio Grazia + Julien Hourcade</i>	<i>Vincent Lavergne Architecte Urbanisme</i>
<i>p.112</i>	<i>La cour du BAM</i>	<i>Jérôme Cabanel</i>	<i>Tangram Architectes</i>
<i>p.119</i>	<i>Rénovation énergétique d'une copropriété à Aix-en-Provence sans ITE</i>	<i>Clément Forvieux</i>	<i>Agence FA</i>
<i>p.121</i>	<i>Matadero, Nave 8B, Madrid</i>	<i>Carlos Fernández Piñar</i>	<i>Arturo Franco Estudio</i>
<i>p.127</i>	<i>Réhabilitation d'un immeuble cours Lieutaud</i>	<i>Marret & Fernandez</i>	<i>Marret & Fernandez Architectes</i>
<i>p.132</i>	<i>Internat du Lycée du Rempart</i>	<i>Christophe Pozzo di Borgo</i>	<i>LAND architectes et R. Roman</i>
<i>p.140</i>	<i>Immeuble Rabatau IV - Réhabilitation en site occupé, SOGIMA</i>	<i>F. Joliot</i>	<i>Agence tdso, architecte</i>
<i>p.142</i>	<i>Opération de rénovation de l'ancien siège de La Marseillaise</i>	<i>Villages en ville (Maîtrise d'ouvrage) Hive & Co (perspectiviste)</i>	<i>Baldassari-Sibourg Architectes</i>
<i>p.144</i>	<i>"Le cloître" - Salle du restaurant</i>	<i>Page Facebook du Cloître</i>	<i>François Gauthier architecte</i>
<i>p.145</i>	<i>"Pôle Canebière-Feuillants" Hôtel Mercure Canebière</i>	<i>Photo : Gabrielle Voinot.</i>	<i>Tangram Architectes</i>
<i>p.149</i>	<i>Opération "Ateliers Bompard" (Quartus)</i>	<i>Mathieu Poitevin architecture</i>	<i>Mathieu Poitevin architecture</i>
<i>p.152</i>	<i>Résidence étudiante Kley, Saint-Lazare</i>	<i>Tangram Architectes</i>	<i>Tangram Architectes</i>
<i>p.154</i>	<i>Nouveau Tribunal administratif, rue Mazonod</i>	<i>Agence MAP architecture</i>	<i>Agence MAP architecture</i>
<i>p.155</i>	<i>Le Castel Méditerranée</i>	<i>Poissonnier Ferran & Associés</i>	<i>Poissonnier Ferran & Associés</i>
<i>p.156</i>	<i>Immeuble "Carré Gabriel"</i>	<i>Marc Farcy Architecture</i>	<i>Marc Farcy Architecture</i>

Nous avons essayé d'être précis et exhaustifs dans l'attribution des sources. Néanmoins, dans quelques cas, nos recherches sont restées infructueuses et nous n'avons pas pu mentionner le(s) auteur(s) de certaines œuvres architecturales. L'Agam respecte les droits d'auteur et reste à l'écoute de ceux qui voudront se faire connaître.

Photos de première de couverture :

Le Castel Euroméditerranée, Poissonnier Ferran & Associés - Photo : Poissonnier Ferran & Associés

Un cœur d'îlot dans le quartier du Camas - Photo : Christophe Trinquier, Agam

Photo de quatrième de couverture :

Surélévation d'un bâtiment industriel, rue Jean Trinquet, Agence 8 et demi - Photo : Christophe Trinquier, Agam.

Document conçu et réalisé
par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération Marseillaise
numéro ISSN : ISSN 2669-7696
Marseille - Mai 2025



agam
AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE

1, place Jules Guesde 13002 Marseille

Tél : 07 50 72 82 23 - Mail : agam@agam.org

www.agam.org