

**Gilles Sensini**

**Architecte - Urbaniste  
Enseignant/chercheur/praticien**

# **Gilles Sensini**

**Architecte - Urbaniste  
Enseignant/chercheur/praticien**

**1/**

**Offrir des logements « sociaux » de qualité,  
c'est possible.**

**2/**

**La question du courant d'air & de LA RE 20 20.**

**3/**

**Fin**

**1/**

**Cadre de la commande**

**2/**

**Pourquoi faut-il construire des logements ?**

**3/**

**Pourquoi construire de meilleurs logements ?**



## CHRONIQUES ARCHITECTURALES

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

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

### « MONTER SUR LE TOIT ! »

Èze (06) 2007 p.77

### PROCÉDURE ORIGINALE ET HABITATIONS ATYPIQUES

Euroméd (13) 2008 p.79

### SE DISSIMULER DANS LE PAYSAGE

Faucon (84) 2010 p.81

### CRÉER UN PASSAGE PUBLIC

Sollès-Pont (83) 2013 p.83

### HABITER AUTOUR D'UNE COUR

Nice (06) 2014 p.85

### SUPERPOSER LES PROGRAMMES

Marseille (13) 2014 p.87

### INTENSIFIER LE PÉRIURBAIN

Coudoux (13) 2014 p.89

### « À LA PETITE CUILLÈRE ET SÛREMENT PAS AU SHAKER »

Orgon (13) 2014 p.91

### RÉINTERPRÉTER

Miramas (13) 2015 p.93

### RECOMPOSER LE TISSU PAVILLONNAIRE

Mouans-Sartoux (06) 2015 p.95

### RENOUER AVEC LA MODERNITÉ

Marseille (13) 2015 p.97

### TOUT CHANGER SANS RIEN CHANGER

Toulon (83) 2016 p.99

### LES CHÂSSIS BOIS DE CARNOUX

Caroux (13) 2016 p.101

### UN PROJET ENTRE AMIS

Romette (05) 2016 p.103

### HABITER LE PATRIMOINE

Gémenos (13) 2017 p.105

### TROUVER DE L'URBANITÉ

Aix-en-Provence (13) 2018 p.107

### HABITER LA PINÈDE

Six-Fours-les-Plages (83) 2018 p.109

### OFFRIR DES VOLUMES GÉNÉREUX

Jouques (13) 2019 p.111

### REDONNER DE LA CONFIANCE

Volonne (04) 2019 p.113

### COMPOSER AVEC L'ADVERSITÉ

Morières-lès-Avignon (84) 2020 p.115





## « MONTER SUR LE TOIT ! »

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

Èze  
La Coualla  
6 logements



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

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





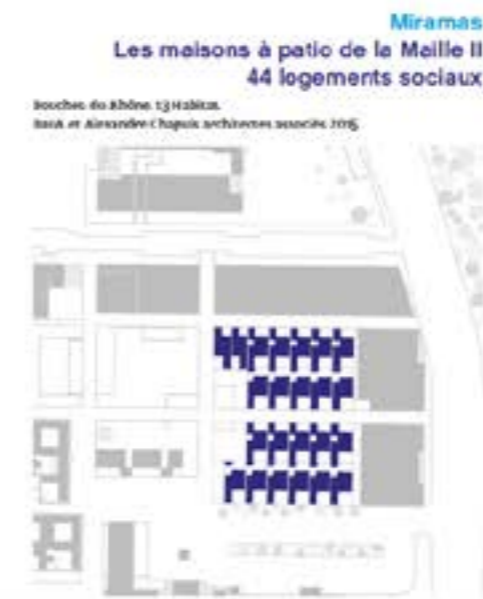
## RÉINTERPRÉTER

Le projet des maisons à patio de l'agence BauA, à Miramas dans les Bouches-du-Rhône, s'inscrit dans la politique de rénovation urbaine des quartiers d'habitat social menée par l'ANRU, ici accompagnée par le CAUE 13. Édifié dans la ZAC de La Rousse, ce grand ensemble de plus de 400 logements a été réalisé en 1977 par l'architecte André Lefèvre pour loger les ouvriers de l'industrie de la ville nouvelle de l'Étang de Berre. Il a souffert de la faible qualité de la construction, d'un déficit d'entretien, mais aussi de la particularité du modèle urbain qui, bien qu'ayant des qualités indéniables, a montré aussi des faiblesses. Deux types de construction sont ici proposés : à la périphérie, les immeubles villas offrent un habitat individuel superposé et, au centre, une nappe de maisons à patio un habitat individuel horizontal. C'est un quartier pensé

pour le piéton, à l'image d'une médina, avec un réseau de passages quelque peu labyrinthique. Le projet urbain mené par l'agence STOA de 2009 à 2015 a réorganisé le quartier autour d'un grand axe central pour redonner de la lisibilité à l'ensemble. Afin de reconstituer l'offre de logements démolis, une extension urbaine est proposée en prenant comme référence les typologies du projet initial.

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

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







## OFFRIR DES VOLUMES GÉNÉREUX

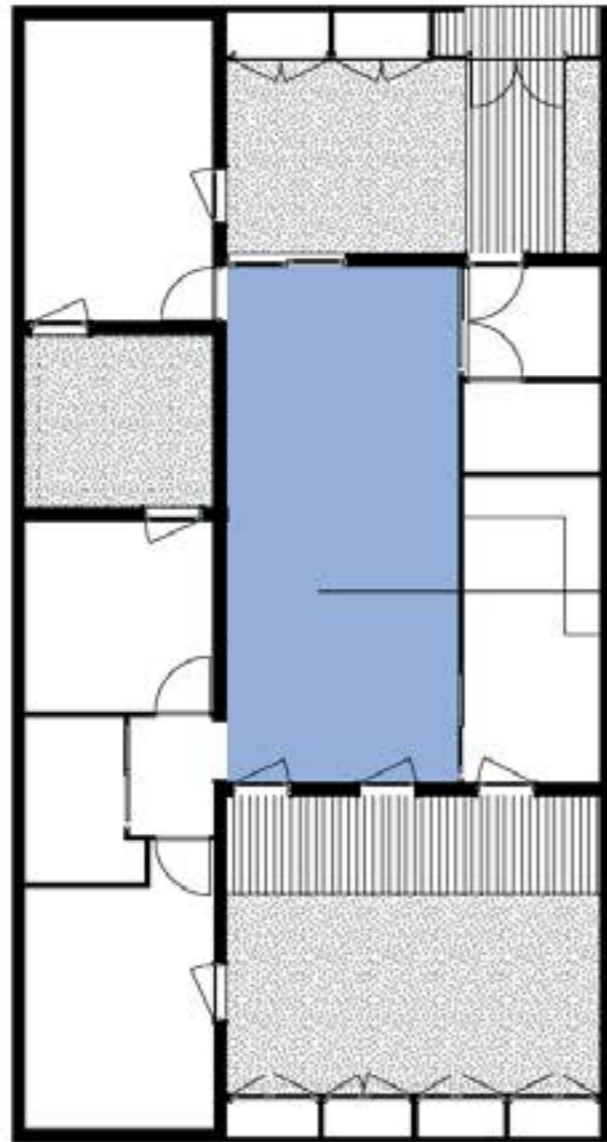
Le petit village de Jouques, dans l'arrière-pays aixois, s'étend entre le massif de la Sainte-Victoire et le Val de Durance, en pied-mont de grands espaces naturels. Située à moins d'une trentaine de kilomètres d'Aix-en-Provence, la commune est sous la pression démographique de la métropole. Afin de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

tions de l'agence d'architecture EGR, pour Famille & Provence Habitat, en 2019, a été réalisé pour loger les « enfants du pays » et permettre à des familles modestes de pouvoir rester sur la commune.

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

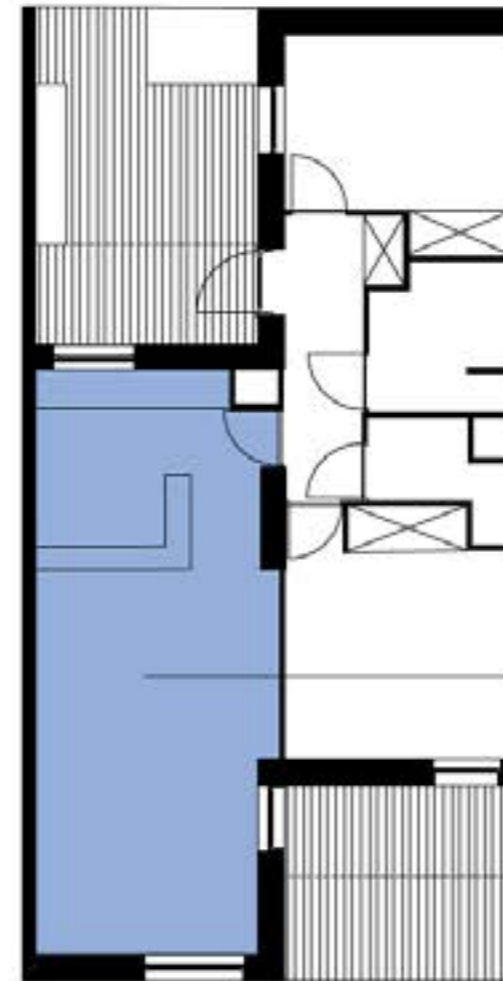
Si les contraintes financières, à l'achat ou à la location, imposent des surfaces réduites pour les logements, ici, le sentiment d'espace est obtenu par la qualité et le volume de la grande pièce à vivre.





**Salon traversant  
entre cour  
et jardin**

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



**Salon traversant  
entre cour  
et terrasse  
en redan**

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





## SUPERPOSER LES PROGRAMMES

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

teur, est encore là. Seul deux nouveaux immeubles viennent compléter l'îlot.

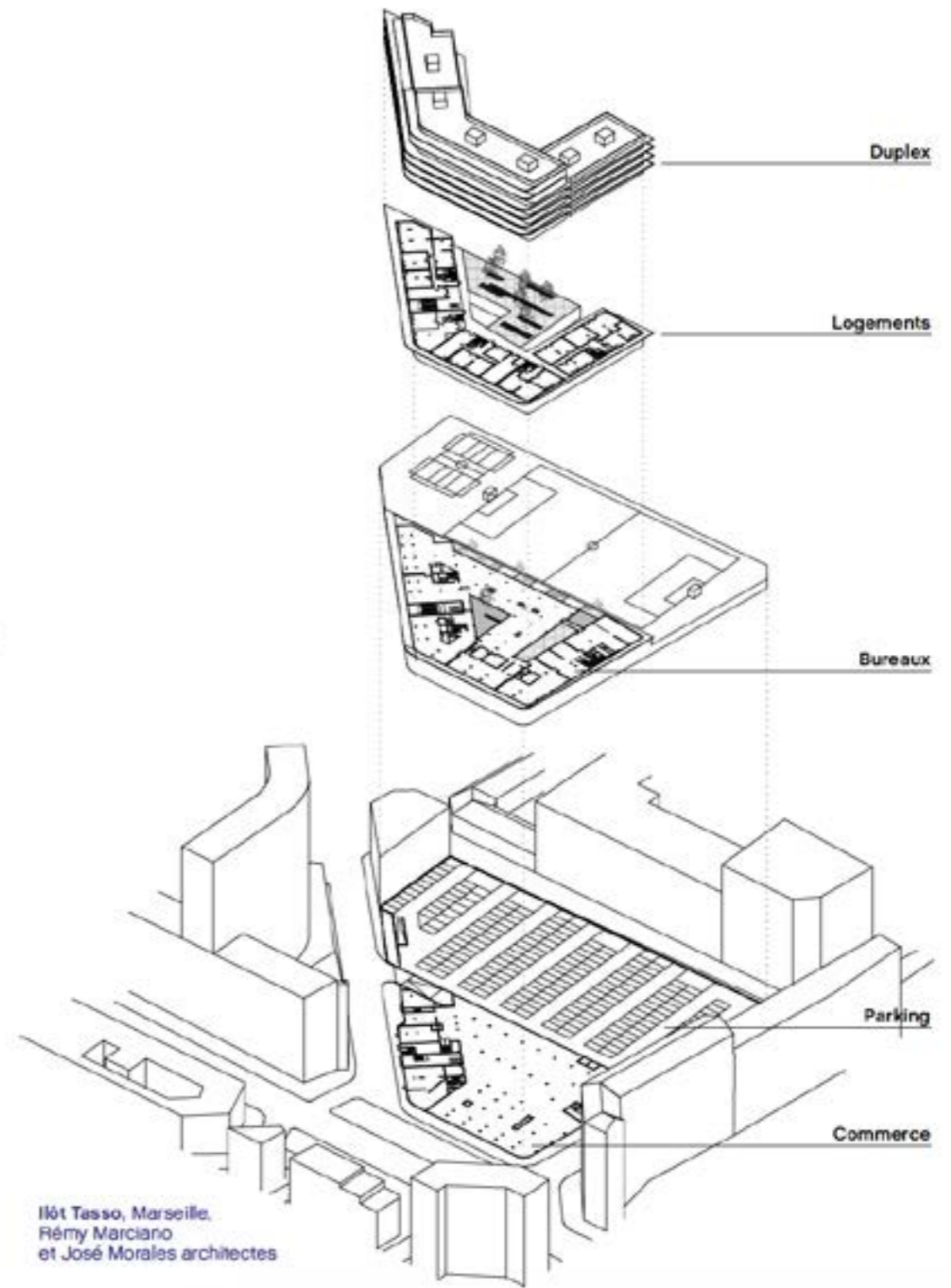
Sur la façade principale, donnant sur la place du Quatre-Septembre, l'immeuble réunit 95 logements (64 sociaux et 31 locatifs libres), un commerce alimentaire de moyenne surface et les bureaux du maître d'ouvrage. Ce projet illustre parfaitement la recherche d'urbanité du projet d'aménagement urbain.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

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

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

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









## CRÉER UN PASSAGE PUBLIC

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

des riverains, mais aussi un espace public, qui offre un véritable bénéfice collectif, en facilitant les cheminements piétons entre la gare et le centre-ville.

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

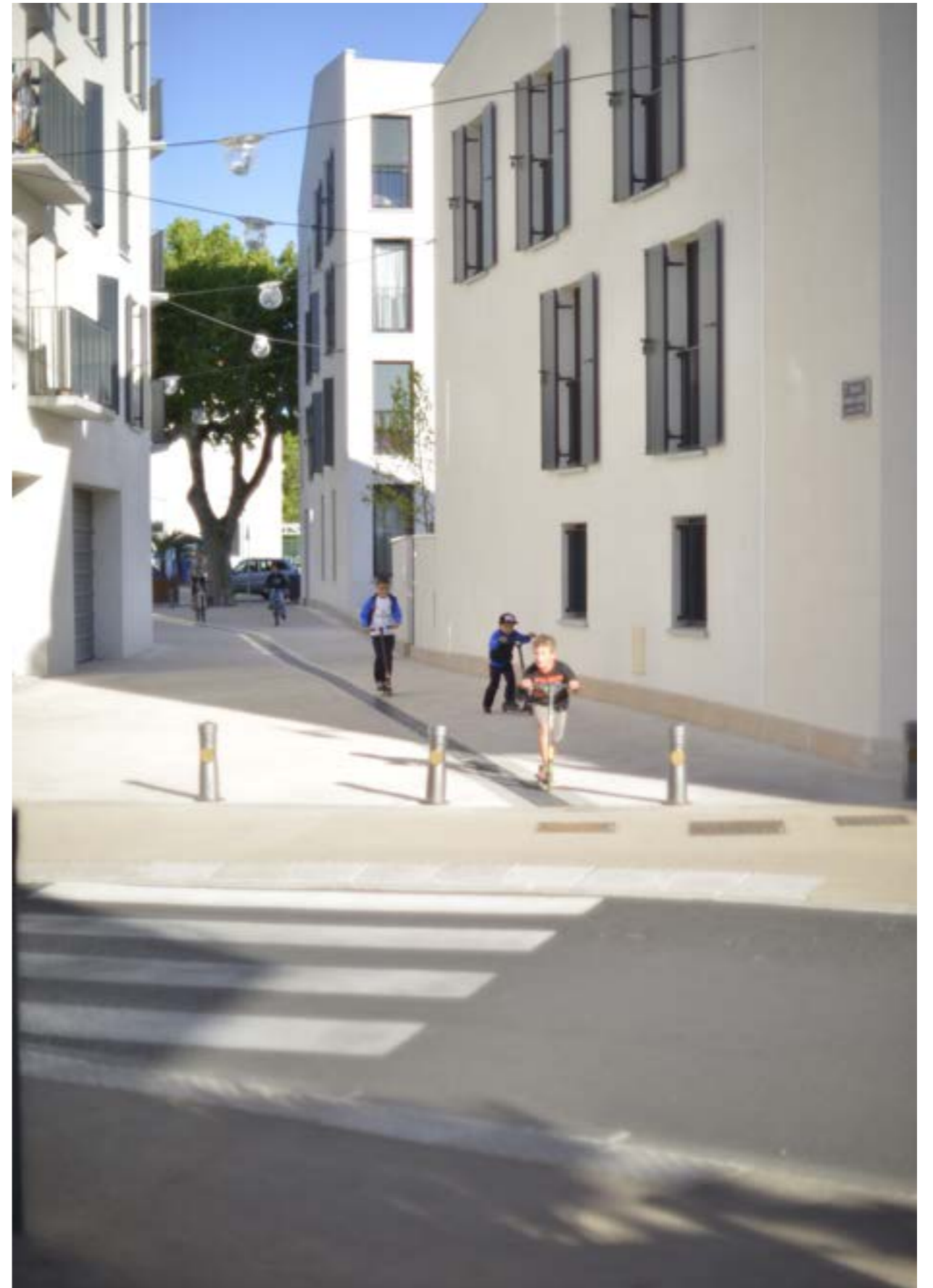
La question de la densité n'a jamais été abordée. On a parlé urbanité, respect des hauteurs environnantes, création d'un espace public. Pourtant le projet représente près de 230 logements à l'hectare ! Comme quoi, il existe bien une différence entre la densité réelle et la densité perçue.

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

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











## LES CHÂSSIS BOIS DE CARNOUX

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

Sur un côté, le projet de 20 logements sociaux de l'Atelier Stéphane Fernandez pour 13 Habitat profite de la radicalité moderniste pour achever une petite

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

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

Carnoux-en-Provence  
20 logements sociaux

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







## HABITER LE PATRIMOINE

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

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

Bouches du Rhône, LOGIREM  
Serge Gatti et Jimmy Richard architectes 2017



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

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





## UN PROJET ENTRE AMIS

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

Romette  
Six maisons et quinze  
couchages pour amis

Hautes-Alpes, SCIA Les Allouvières,  
Romuald Marlin architecte 2016



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

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





## TROUVER DE L'URBANITÉ

Le projet de 95 logements sociaux de l'agence Oh!Som pour le bailleur Famille & Provence a été construit dans la ZAC de la Haute Duranne, à Aix-en-Provence. Édifier une ville nouvelle n'est pas une mince affaire. Pourtant, toutes les villes ont un jour été nouvelles, même si on ne le perçoit plus aujourd'hui. La massification des droits à construire à l'échelle de l'îlot et l'absence de parcellaire ne faciliteront pas l'évolution de ces nouveaux quartiers. Pour créer un peu d'urbanité, il faut chercher à constituer une centralité autour d'un équipement public, comme une école, avec une place pas trop grande et entourée de quelques commerces. Il faut un peu de diversité dans les formes et les typologies d'habitat pour proposer des ambiances paysagères variées. Les derniers grands exemples réussis sont certainement les projets des années 20-40 comme les cités-jardins et les HBM (Habi-

tations à Bon Marché), à Paris. Mais ici, tous les îlots sont identiques, aucune centralité n'émerge et les rez-de-chaussée sont fermés et dépourvus de la moindre aménité, comme un jardin. Famille & Provence et l'agence d'architecture Oh!Som ont dû trouver des solutions pour apporter la vie dans ce « désert » d'urbanité.

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

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

### Aix-en-Provence 95 Logements sociaux

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







## PROCÉDURE ORIGINALE ET HABITATIONS ATYPIQUES

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

Euroméditerranée  
îlot M5  
365 logements dont 72 aidés

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



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

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



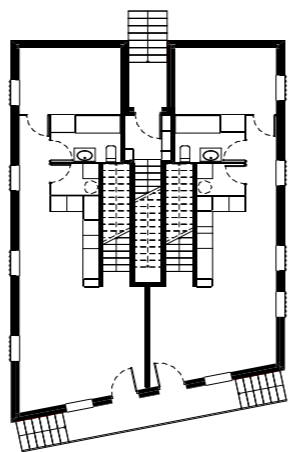
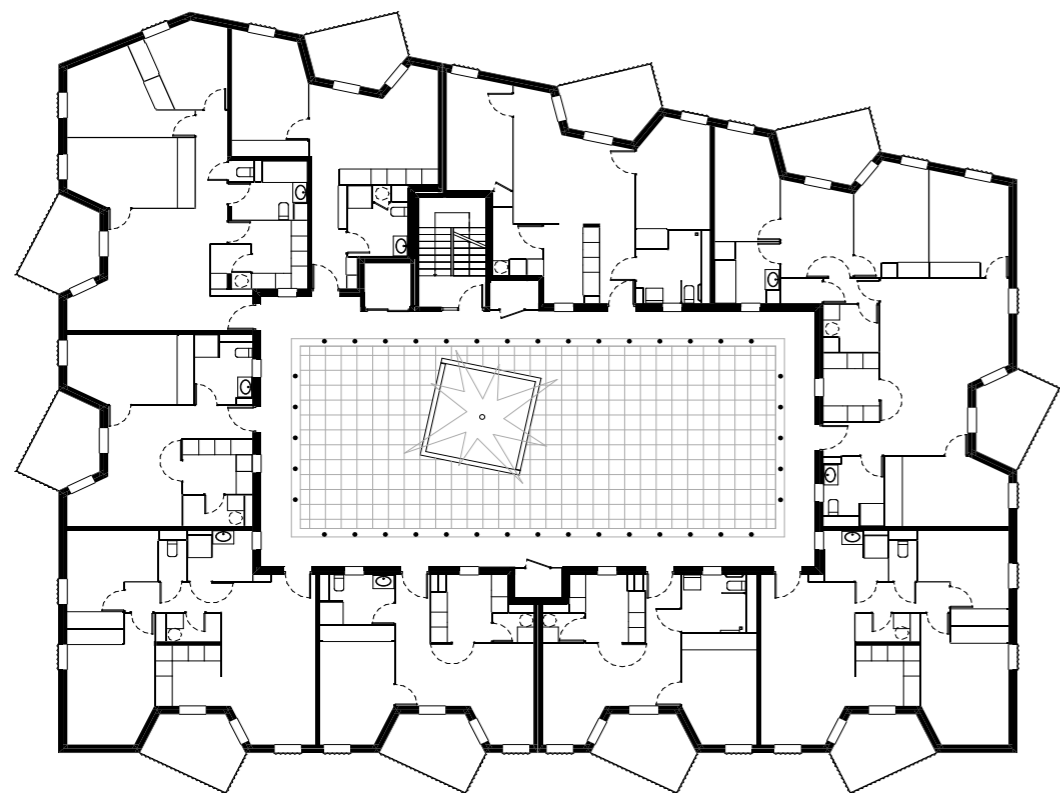


## **POLYPTYQUE**

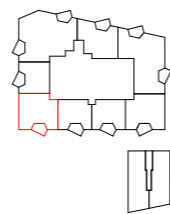
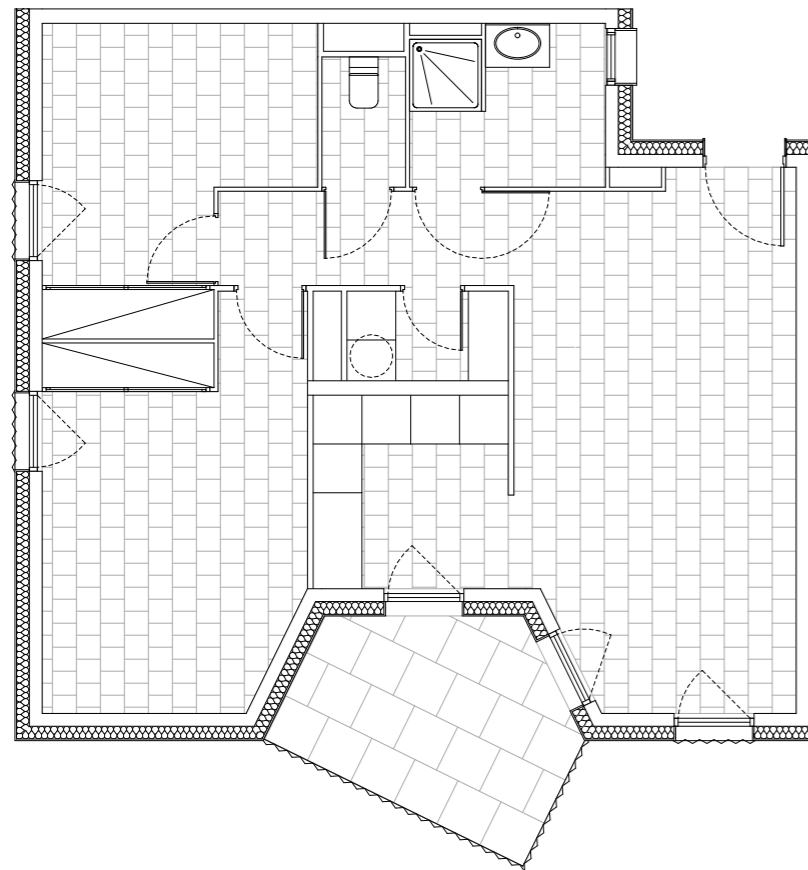
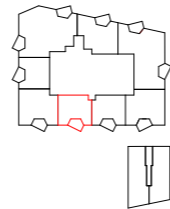
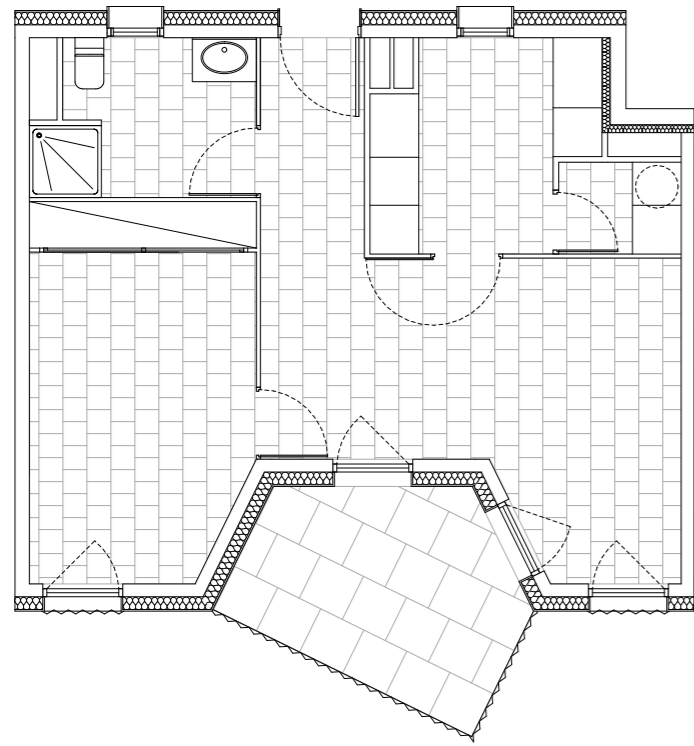
*32 logements à Six-Fours-les-Plages - LOGIREM - 2015-2022*











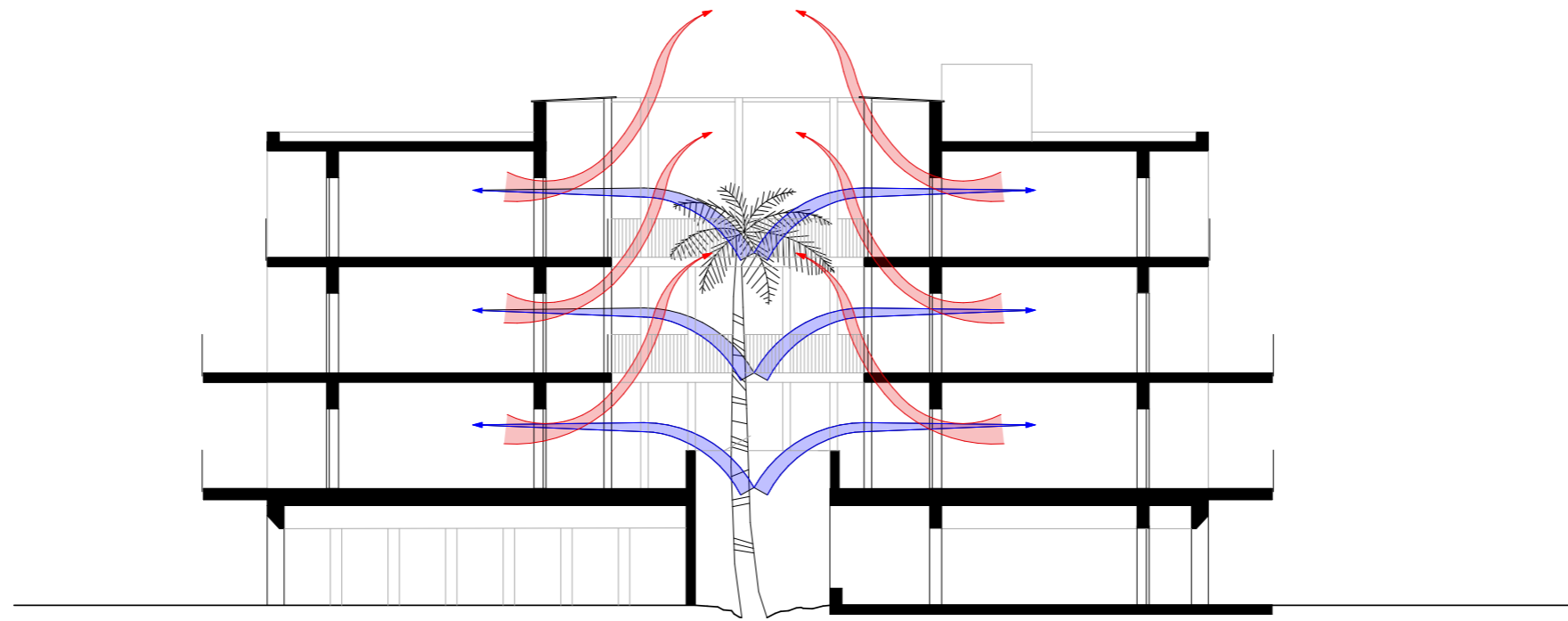
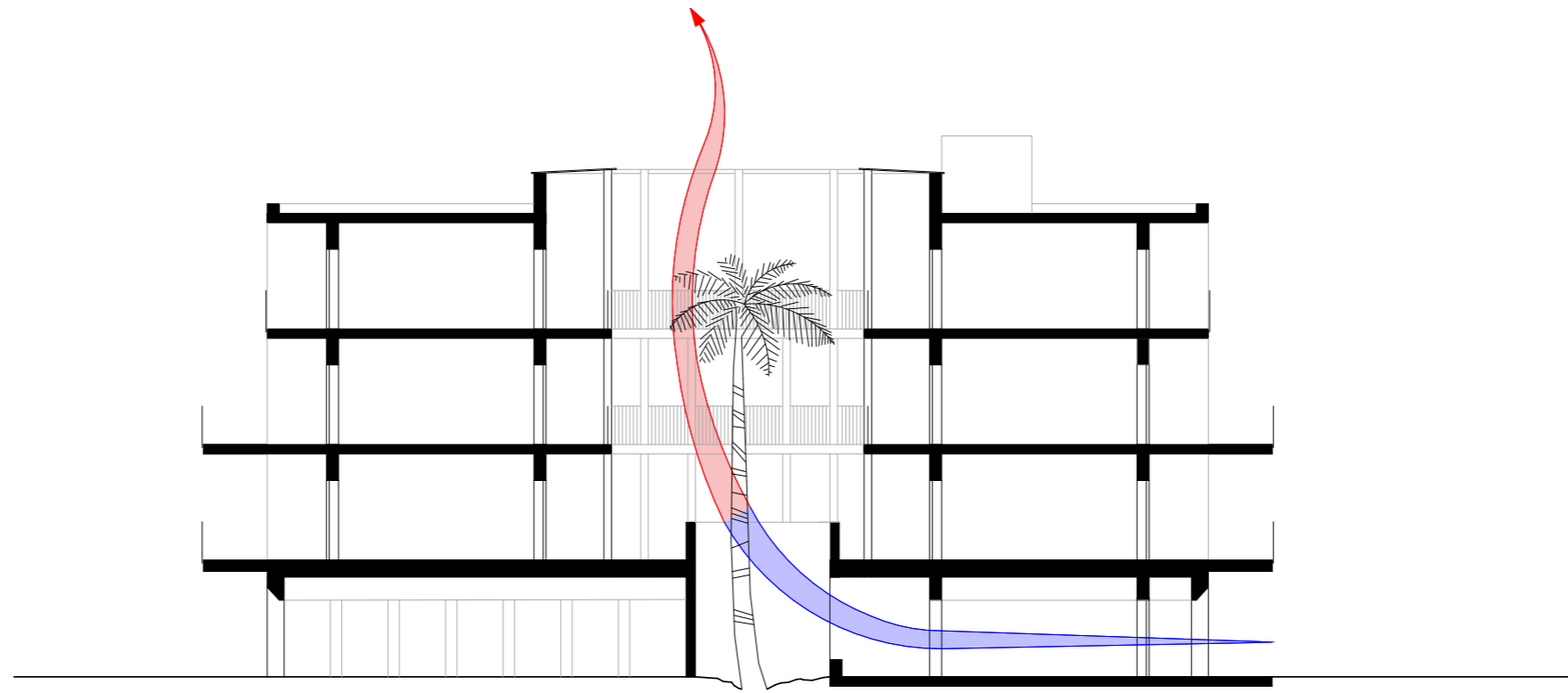












|

|









**POLYPTYQUE & Ferdinand Fert**  
*Maison à Nyons - 2023-2024*

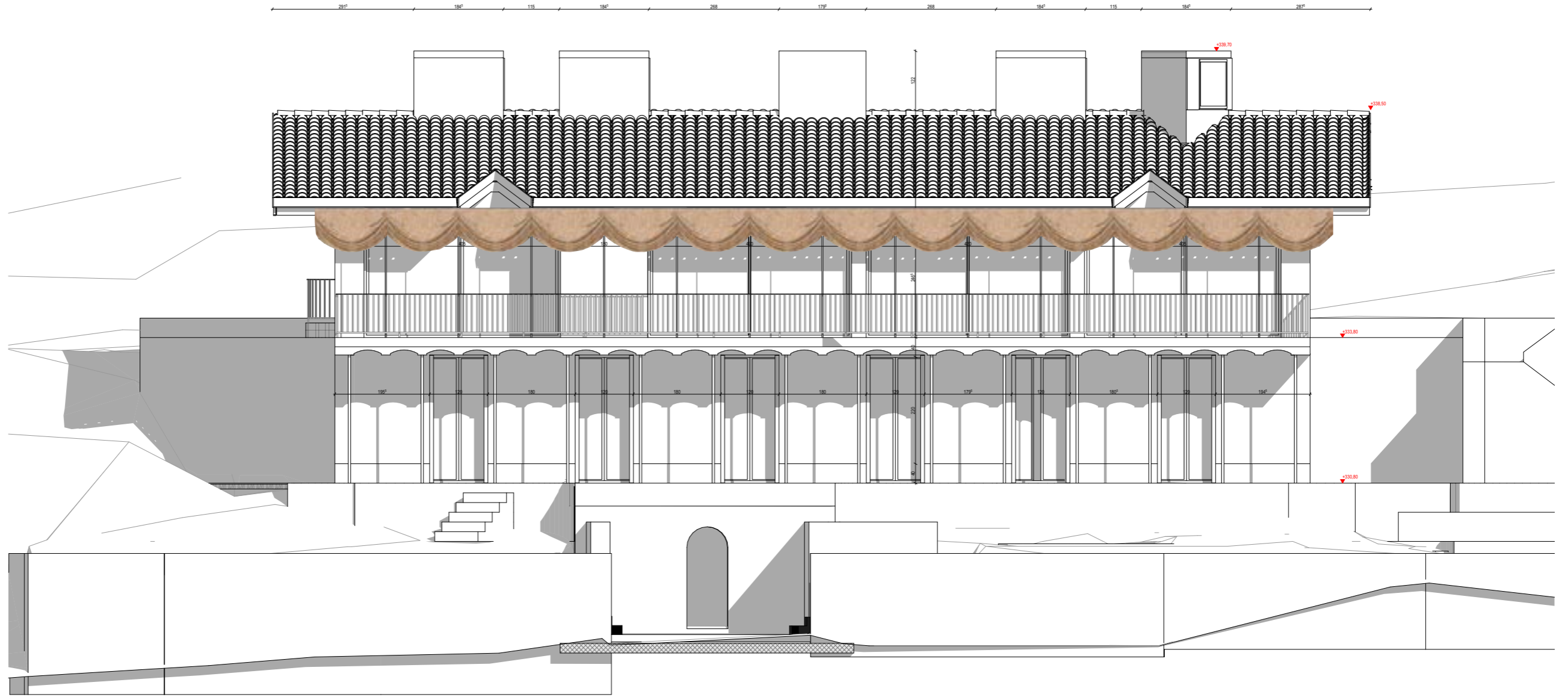








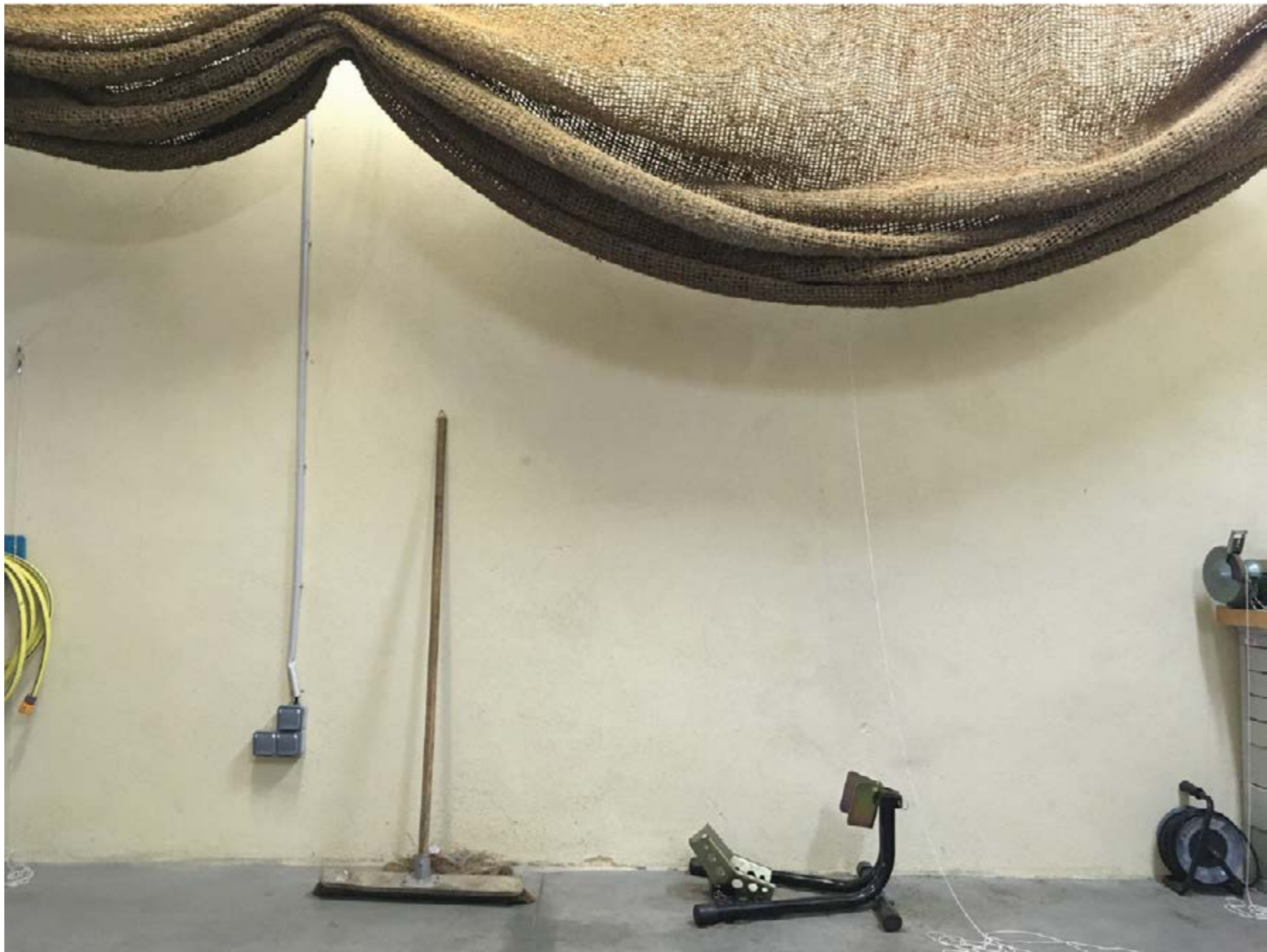




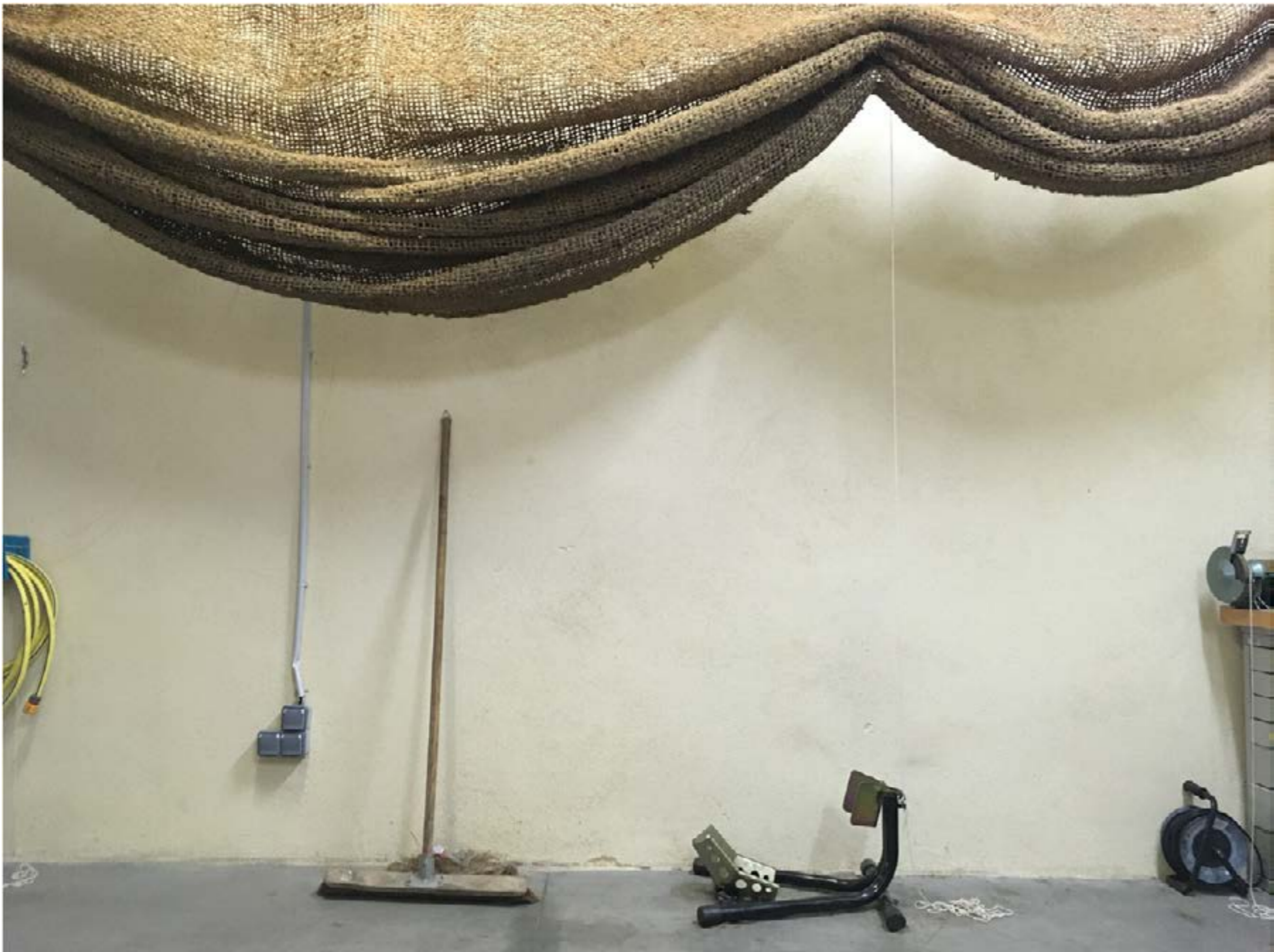








































**FIN**



**1/**

- **Tout est prévu, peut-être trop !**

**2/**

- **Observer la production, l'expertiser.**

**3/**

- **C'est une affaire de volonté.**



**1/**

- **Tout est prévu, peut-être trop !**

**2/**

- **Observer la production, l'expertiser.**

**3/**

- **C'est une affaire de volonté.**

**4/**

**Il faut mettre cartes sur table**

**5/**

**Les conditions catastrophiques de l'exercice  
de la maîtrise d'œuvre**

**6/**

**Un concours sur la qualité de l'habitat**